

# Wir bauen auf Verantwortung



Bericht über die Lage der Gesellschaft  
und des Konzerns sowie Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2019

### Hinweis zu Seiten 9 und 144 f.

Nach Aufstellung und Feststellung des Jahresabschlusses 2019 am 19. März 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat am 24. März 2020 beschlossen, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie vorzuschlagen und insoweit den ursprünglichen Gewinnverwendungsbeschluss anzupassen.

(Zur Erläuterung: Dies entspricht einer Reduktion gegenüber der bisher geplanten Ausschüttungsquote um 5 Prozentpunkte auf rund 60%. Diese Anpassung dient zur Finanzierung eines EUR 30 Mio. Hilfsfonds, um insbesondere betroffenen Gewerbe- und Wohnungsmietern sowie Handwerks- und kleineren Dienstleistungsunternehmen im Rahmen der aktuellen Corona-Krise in Härtefällen schnell und unbürokratisch finanziell helfen zu können.)

### Ergebnisverwendung (Vorschlag 24. März 2020)

Der Vorstand schlägt vor, den zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 359.000.000,00, der sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 37.388.049,03, einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26.925.665,41 und einer Entnahme aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von EUR 348.537.616,38 zusammensetzt, wie folgt zu verwenden:

#### Verteilung an die Aktionäre:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie, die für das Geschäftsjahr 2019 dividendenberechtigt ist; bei 351.734.439 Inhaberaktien sind das	EUR 316.560.995,10
Gewinnvortrag:	EUR 42.439.004,90
Bilanzgewinn	EUR 359.000.000,00

Bei den angegebenen Beträgen für die Gewinnausschüttung und den Gewinnvortrag wurden die zur Zeit des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands vorhandenen dividendenberechtigten Stückaktien zugrunde gelegt. Dies berücksichtigt, dass die zu diesem Zeitpunkt von der Gesellschaft gehaltenen 8.031.806 eigenen Aktien gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zur Hauptversammlung kann sich die Anzahl der für das Geschäftsjahr 2019 dividendenberechtigten Stückaktien verändern, und zwar einerseits durch die Änderung der Zahl eigener Aktien. Weiterhin kann sich die Anzahl der dividendenberechtigten Aktien erhöhen durch die Ausgabe von neuen Aktien der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2014/II (§ 6b der Satzung) aufgrund von Abfindungsverlangen außenstehender Aktionäre der GSW Immobilien AG unter dem zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG bestehenden Beherrschungsvertrag.

Der Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie von EUR 0,90 bleibt in jedem Fall unverändert.

Sofern sich die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien und damit die Gesamtsumme der ausgeschütteten Dividende verändern, ändert sich der Gewinnvortrag entsprechend.

# Inhalt

<b>4</b>	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>
<b>10</b>	<b>MITARBEITER</b>
<b>12</b>	<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>
<b>101</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS</b>
<b>152</b>	<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>
<b>160</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>
<b>161</b>	<b>KONTAKT</b>
<b>161</b>	<b>IMPRESSUM</b>

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

### Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

die Deutsche Wohnen SE hat im Geschäftsjahr 2019 ihre Erfolgsgeschichte fortschreiben können und von einer hohen Nachfrage vor allem nach den in Core<sup>+</sup>- und Core-Regionen gelegenen Immobilien profitiert. Das Unternehmen hat gezielt in die Instandhaltung und Sanierung seines Portfolios investiert, mit dem Ziel einer langfristig nachhaltigen Wertentwicklung. Das Portfolio wurde zudem durch An- und Verkäufe unter Nutzung der positiven Marktsituation weiter optimiert.

Der Konzerngewinn belief sich auf EUR 1,6 Mrd. insbesondere aufgrund der Wertsteigerung des auf Metropolregionen und Ballungsräume fokussierten Portfolios. Der Verschuldungsgrad des Konzerns verblieb als Ausdruck der konservativen Finanzierungspolitik mit 35,4% auf niedrigem Niveau.



**Matthias Hünlein**  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats

### Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

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

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

### Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2019 erörterte der Aufsichtsrat in neun Sitzungen, davon drei in Form von Telefonkonferenzen, 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 Deutsche Wohnen SE  
schreibt auch 2019 ihre  
Erfolgsgeschichte fort.

Im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens wurde am 29. Januar 2019 der Beschluss zur Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionäre der GSW Immobilien AG sowie an Mitglieder des Vorstands gefasst. Ebenfalls in Form eines schriftlichen Umlaufverfahrens erfolgte am 23. September 2019 die Anpassung der Bestellung von Henrik Thomsen zum neuen Mitglied des Vorstands an einen früheren Eintrittstermin. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 96,8%.

#### Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2019

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrat	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss
Matthias Hünlein	9/9 100%	3/3 100%	5/5 100%	6/6 100%
Dr. Andreas Kretschmer	9/9 100%	3/3 100%	- -	6/6 100%
Jürgen Fenk	7/9 78%	3/3 100%	4/5 80%	- -
Arwed Fischer (seit 18. Juni 2019)	4/4 100%	- -	- -	- -
Tina Kleingarn	9/9 100%	- -	- -	5/5 100%
Dr. Florian Stetter	9/9 100%	- -	5/5 100%	- -
Claus Wisser (bis 18. Juni 2019)	5/5 100%	- -	- -	1/1 100%

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen SE, Vorstandsangelegenheiten, die Unternehmensstrategie, An- und Verkaufsvorhaben sowie die Integration der Zukäufe.

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

In der als Telefonkonferenz abgehaltenen **Sitzung am 15. März 2019** beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit einem Erwerbsprojekt über ca. 3.000 Einheiten.

In seiner **Sitzung am 18. März 2019** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2018 sowie Vorstandsthemen, insbesondere der Vergütung, der Geschäftsverteilung und der Bestellung von Lars Urbansky zum weiteren Mitglied des Vorstands, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend; sie erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Weitere Kernthemen waren der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats und des Corporate-Governance-Berichts sowie aktuelle Projekte.

Lars Urbansky wurde zum neuen Vorstandsmitglied bestellt.

Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 7. Mai 2019** bildeten die Berichterstattung aus den Ausschüssen, Aufsichtsratsangelegenheiten, Vorstandsangelegenheiten, insbesondere die Erweiterung des Vorstands durch die Bestellung von Henrik Thomsen und Vertragsangelegenheiten, die Verabschiedung der Tagesordnung und der Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung, der Bericht zur Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2019 sowie aktuelle politische Entwicklungen.

Die **Sitzung des Aufsichtsrats am 17. Mai 2019** fand als Telefonkonferenz statt und hatte Vorstandsangelegenheiten zum Thema.

In der in Form einer Telefonkonferenz **am 11. Juni 2019 abgehaltenen Sitzung** befasste sich der Aufsichtsrat mit den aktuellen politischen Entwicklungen in Berlin, insbesondere mit dem geplanten Mietendeckel und seinen Auswirkungen.

In der **Sitzung am 18. Juni 2019**, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand und damit nach dem Ausscheiden von Claus Wissner und der Wahl von Arwed Fischer, erfolgte eine Neubesetzung des Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschusses des Aufsichtsrats. Darüber hinaus wurde unter anderem zur Umsetzung des Aktiendividendenwahlrechts der Durchführung einer Kapitalerhöhung und der damit verbundenen Veröffentlichung des Bezugsangebots zugestimmt sowie eine Delegation der weiteren Durchführung an den Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss beschlossen. Außerdem wurden Akquisitionsvorhaben und weitere aktuelle Themen erörtert.

Kerninhalte der **Sitzung am 7. August 2019** bildeten Berichte aus den Ausschüssen sowie die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2019, ein Verkaufsportfolio und Aufsichtsratsangelegenheiten.

In der Sitzung am **5. November 2019** standen im Wesentlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens insbesondere auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2019, Datenschutzthemen, Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten sowie ein möglicher Aktienrückkauf im Mittelpunkt.

In seiner Sitzung am **13. Dezember 2019** befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Bericht aus dem Präsidial- und Nominierungsausschuss, der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2020, verschiedenen Erwerbs- und Verkaufsprojekten, den Neuerungen des ARUG II und der Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Außerdem verabschiedete er die gemeinsam mit dem Vorstand abzugebende Entsprechenserklärung. Weitere Themen waren Aspekte der Vorstandsvergütung sowie die Effizienzprüfung des Aufsichtsrats.

## Effiziente Arbeit in Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

Drei Ausschüsse sorgen für die effiziente Arbeit im Aufsichtsrat.

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

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

Ihre Zusammensetzung und Aufgaben werden detaillierter in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt.

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

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** tagte dreimal im Berichtsjahr. Inhalt der beiden als Telefonkonferenzen durchgeführten Sitzungen im Januar und Februar 2019 waren die Vorstandsvergütung, insbesondere die variablen Vergütungsbestandteile STI 2018 und 2019 sowie das AOP 2014, und die Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands. In der Sitzung im April 2019 befasste sich der Ausschuss mit Empfehlungen zur Vorstandsbesetzung und zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds.

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 2019 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und legte die Prüfungsschwerpunkte fest. Ein Beschluss wurde zudem schriftlich gefasst; dieser betraf die Beauftragung einer Nichtprüfungsleistung an die Prüfungsgesellschaft. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende erfüllt alle Maßgaben des § 100 Abs. 5 AktG.

Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** tagte sechsmal im Berichtsjahr. Im Januar 2019 befasste sich der Ausschuss in erster Linie mit Kapitalmarktthemen, der Aktionärsstruktur, Investor-Relations-Aktivitäten und der Dividendenfähigkeit der Gesellschaft. Gegenstand der beiden Sitzungen im Juli 2019, die als Telefonkonferenzen abgehalten wurden, waren insbesondere die Details der Durchführung der Aktiendividende (Kapitalerhöhung, Bezugsangebot, prospektbefreiendes Dokument und Satzungsänderung). Im November beschloss der Ausschuss aufgrund der durch den Aufsichtsrat erfolgten Delegation die Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms. In den beiden Sitzungen im August und Dezember 2019 befasste sich der Ausschuss mit Akquisitionsthemen.

## Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. In der Erklärung zur Unternehmensführung in diesem Geschäftsbericht werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen und im Vergütungsbericht zu 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 2019 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht ([www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung](http://www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung)).



## Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 18. Juni 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Uneingeschränkter  
Bestätigungsvermerk  
durch KPMG erteilt

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Konzernabschluss, der zusammengefasste Bericht über die Lage der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an den vorbereitenden Sitzungen des Prüfungsausschusses für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 24. Februar 2020 und 19. März 2020 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 19. März 2020 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 Konzernklärung, 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 2019 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 2020 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 1,00 je gewinnberechtigte Aktie vorsehen.

## Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Da die Amtszeit von Claus Wissner als Mitglied des Aufsichtsrats mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2019 endete, wurde von der Hauptversammlung am 18. Juni 2019 Arwed Fischer in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat wählte in seinen Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss Tina Kleingarn als Nachfolgerin von Claus Wissner.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Vorstand von drei auf vier Mitglieder erweitert. Zum 1. April 2019 wurde Lars Urbansky zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt. Lars Wittan schied zum 30. September 2019 aus dem Vorstand aus. Zum 1. Oktober 2019 erfolgte die Bestellung von Henrik Thomsen zum weiteren Mitglied des Vorstands.

Vorstand auf vier  
Mitglieder erweitert

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 2019 erbrachten Leistungen.

Berlin, 19. März 2020

Für den Aufsichtsrat



Matthias Hünlein

## MITARBEITER

Die Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Wandel vollzogen, unter anderem bedingt durch das starke Unternehmenswachstum. Dabei ist es uns gelungen, das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber in der Immobilienbranche zu etablieren. Mit unserem Fokus auf eine strategische Personalentwicklung gewinnen und sichern wir für unseren langfristigen Unternehmenserfolg Fachkräfte, die unseren hohen Ansprüchen an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice gerecht werden. Die Digitalisierung betrachten wir als Chance und nutzen sie, um eine ergebnisorientierte Ablauforganisation sämtlicher Personalprozesse zu implementieren. Dazu zählt beispielsweise die digitale Erfassung von Personalakten oder Reisekostenabrechnungen unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus können unsere Mitarbeiter auch zahlreiche Lernformate zur Wissensvermittlung in digitaler Form nutzen (Webinare).

Zum 31. Dezember 2019 waren insgesamt 3.549 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 1.280) in unserem Unternehmen beschäftigt. Die höhere Mitarbeiterzahl ist insbesondere auf die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH zurückzuführen, die seit Januar 2019 mit 2.005 Mitarbeitern und 94 Auszubildenden eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen ist.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mit 49% beteiligt ist, waren zum Jahresende 1.965 Mitarbeiter sowie 112 Auszubildende/Praktikanten beschäftigt (31. Dezember 2018: 1.946 Mitarbeiter und 98 Auszubildende/Praktikanten).

Aufgrund von Datenschutzrichtlinien sind in den nachfolgenden Mitarbeiterkennzahlen die SYNVIA media GmbH und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH nicht berücksichtigt.

Mit rund 76% ist die Mehrheit der gesamten Belegschaft in der Deutsche Wohnen Gruppe für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung unserer Mieter zuständig. Insgesamt waren zum Geschäftsjahresende knapp 51% unserer Beschäftigten weiblich, der Anteil von Frauen in Führungspositionen betrug 48%. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist mit 6,8 Jahren im Vergleich zu den Vorjahren annähernd konstant geblieben.

## Fokussierte Aus- und Weiterbildung sichert langfristigen Unternehmenserfolg

Eine strukturierte und bedarfsgerechte Mitarbeiterentwicklung, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik. Unseren künftigen Bedarf an fachlich versierten Mitarbeitern decken wir in hohem Maße mit unseren anspruchsvollen Ausbildungs-, Trainee- und Führungskräfteentwicklungsprogrammen sowie dualen Studiengängen ab. Im vergangenen Jahr nahmen Mitarbeiter und Führungskräfte erneut an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil. Diese orientieren sich an zielgruppenspezifischen Anforderungen sowie

### 3.549

Mitarbeiter beschäftigten wir zum 31. Dezember 2019.

Unsere Mitarbeiter nahmen an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil.

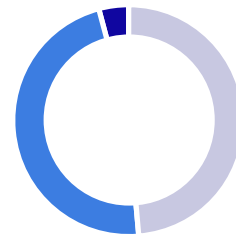
dem individuellen Bedarf unserer Mitarbeiter und beinhalten zunehmend digitale Lernkonzepte. Unsere Führungskräfte werden dabei insbesondere hinsichtlich der sich verändernden Führungsrolle durch die Digitalisierung der Arbeitswelt sowie hinsichtlich der Herausforderungen einer generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen unterstützt.

Strukturierte Jahresmitarbeitergespräche sowie die systematische Mitarbeiterbefragung, die wir seit 2014 regelmäßig durchführen, haben uns auch im Jahr 2019 wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter geliefert. Beides bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit. Daneben haben wir im vergangenen Jahr unsere strukturierte Fluktuationsanalyse ausgebaut und diese um ein umfassendes Feedbacksystem ergänzt. Auf dieser Grundlage können wir zusätzliche Erkenntnisse hinsichtlich der spezifischen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter gewinnen.

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

Mitarbeiter	31.12.2019	31.12.2018
<b>Deutsche Wohnen gesamt</b>	<b>1.409</b>	<b>1.280</b>
■ Anzahl Frauen (in%)	717 (50,9)	672 (52,5)
■ Anzahl Männer (in%)	692 (49,1)	608 (47,5)
■ Anzahl Auszubildende (in%)	60 (4,3)	57 (4,5)
Altersdurchschnitt in Jahren	41,2	41,2 <sup>1</sup>

1 Zahl für 2018 nachträglich korrigiert



Flexible Arbeitszeitmodelle und Frauen in Führungspositionen	31.12.2019	31.12.2018
in%		
Frauen in Führungspositionen	48,3	45,8
Inanspruchnahme Teilzeit	10,2	9,7
Inanspruchnahme Elternzeit	1,9	2,2

# Zusammengefasster Lagebericht

<b>13</b>	<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>	<b>68</b>	<b>PROGNOSEBERICHT</b>
13	Geschäftsmodell des Konzerns	68	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
13	Organisation und Konzernstruktur	68	Deutscher Wohnungsmarkt
14	Konzernstrategie	69	Prognose für das Geschäftsjahr 2020
16	Konzernsteuerung	<b>70</b>	<b>VERGÜTUNGSBERICHT</b>
18	Immobilienportfolio	70	Vergütungssystem des Vorstands
<b>26</b>	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	75	Gesamtvergütung des Vorstands
26	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	78	Vergütungssystem des Aufsichtsrats
30	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	<b>79</b>	<b>ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN</b>
31	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	<b>83</b>	<b>UNTERNEHMENSFÜHRUNG</b>
43	EPRA-Performance-Kennzahlen	<b>84</b>	<b>NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG</b>
<b>47</b>	<b>BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE</b>	84	Geschäftsmodell
47	Grundlagen der Deutsche Wohnen SE	85	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
47	Mitarbeiter	89	Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien
47	Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf	92	Verantwortung für unsere Mitarbeiter
48	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE	94	Verantwortung für Umwelt und Klima
52	Prognose für das Geschäftsjahr 2020	96	Verantwortung für die Gesellschaft
<b>53</b>	<b>RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>	<b>98</b>	<b>VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG</b>
53	Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen		
53	Risikopolitische Grundsätze		
54	Verantwortlichkeit		
54	Instrumente des Risikomanagementsystems		
57	Risikobericht		
66	Chancen der künftigen Entwicklung		

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## Geschäftsmodell des Konzerns

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

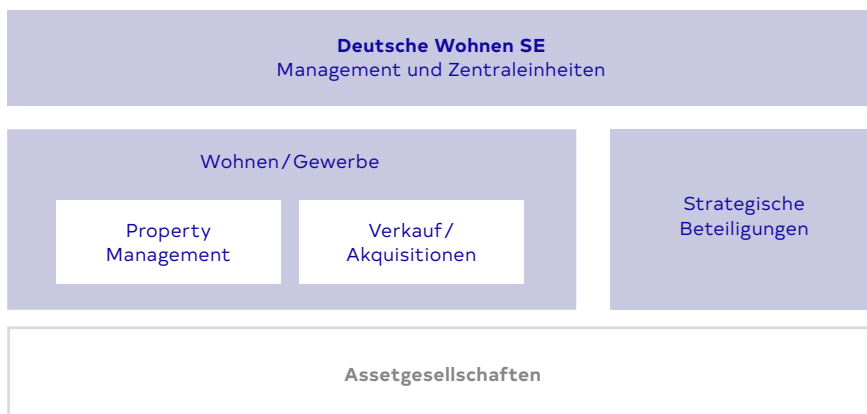
Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 24,2 Mrd.<sup>1</sup> umfasst etwa 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und ca. 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

**EUR 24,2 Mrd.**

Der Fair Value ist auch  
2019 gestiegen.

## Organisation und Konzernstruktur

Organisatorisch trennen wir zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen SE eine klassische Holdingfunktion wahr.



### Property Management

Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Zu deren Tätigkeiten zählen das Management von Mietverträgen, die Kundenbetreuung, die technische Instandhaltung der Bestände sowie 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.

Unser Kerngeschäft ist  
die Bewirtschaftung  
eigener Immobilien.

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

### Verkauf / Akquisitionen

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

Parallel prüfen wir kontinuierlich geeignete Akquisitionsmöglichkeiten von Immobilienbeständen in Metropolregionen und Ballungszentren.

### Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen

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

Wir erschließen uns durch strategische Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder.

### Pflege und Betreutes Wohnen

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Im Fall von KATHARINENHOF erfolgt dies über eine Beteiligung. 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 seniorengerechte Dienstleistungen angeboten.

### Immobilienbezogene Dienstleistungen

Über unsere Beteiligungen und Tochterunternehmen sind wir in der Lage, eine kundenorientierte Bestandsbewirtschaftung zu gewährleisten sowie immobilienbezogene Dienstleistungen anzubieten. Gleichzeitig können wir die Wertschöpfungskette erweitern und uns den Zugang zu innovativen Technologien sichern. Diese Geschäftsfelder umfassen unter anderem die energetische Bewirtschaftung unserer Liegenschaften, das Multimediageschäft und das Technische Facility Management.

## Konzernstrategie

Der deutsche Immobilienmarkt ist von einer anhaltend hohen Dynamik geprägt. Metropolen und Ballungsräume weisen als prosperierende Wirtschaftsregionen eine enorme Anziehungskraft auf und entwickeln sich zu Bevölkerungsschwerpunkten mit einer hohen Einwohnerdichte. Zuwanderung, Wirtschaftskraft und Einkommen steigen hier ebenso wie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, die derzeit in vielen Städten nicht durch eine entsprechende Neubautätigkeit gedeckt wird.

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

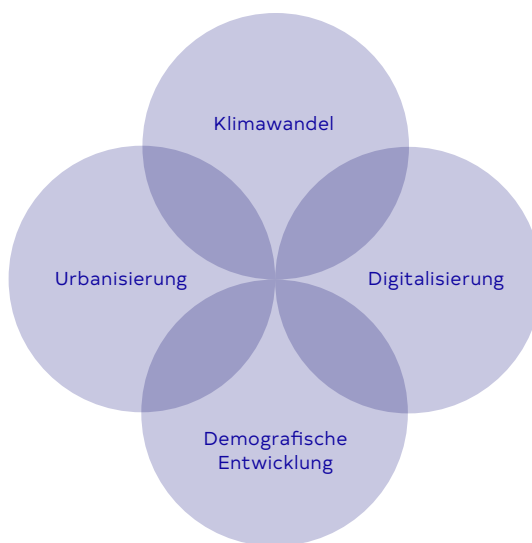
Wir beobachten außerdem die steigenden Ansprüche unserer Kunden: Moderne Ausstattung, neue Technologien und Dienstleistungen rund um die Immobilie gewinnen zunehmend an Bedeutung.

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

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

Nicht zuletzt steht der Gebäudesektor im Bereich der Energieeinsparung vor einer großen Aufgabe. Denn hier liegt ein wesentlicher Hebel zur Erreichung der globalen Klimaschutzziele. Hier kann die Deutsche Wohnen durch energetische Sanierungen einen wichtigen Beitrag leisten.

#### **Herausforderungen für den Immobilienmarkt**



#### **Unser Anspruch: Zukunftsorientierte und lebenswerte Wohn- und Quartierskonzepte für die Menschen in Metropolregionen zur Verfügung zu stellen**

Mit der klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren konzentriert die Deutsche Wohnen ihr Portfolio seit Jahren in wachstumsstarken Märkten und stellt dort Wohnraum zur Verfügung, wo er benötigt wird. In unseren Core<sup>+</sup>-Regionen befinden sich, gemessen an der Gesamtzahl, rund 92% unserer Immobilien. Rund 8% unserer Bestände liegen in Core-Regionen.

Durch Investitionen in den Immobilienbestand verbessern wir kontinuierlich die Qualität und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Vor dem Hintergrund klimapolitischer Ziele sehen wir uns in der Verantwortung, die Energieeffizienz unserer Gebäude zu erhöhen und somit unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Dabei sind wir jedoch in hohem Maße von den regulatorischen Rahmenbedingungen abhängig.

Unsere Investitionen hören nicht an der Haustür auf. Wir wissen, wie wichtig unseren Kunden ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld ist, und denken die Quartiere daher ganzheitlich – von den Außenanlagen über die Infrastruktur bis hin zur Energieversorgung. Wir entwickeln zielgruppengerechte Konzepte und arbeiten daran, unsere Servicequalität stetig zu verbessern.

Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau die angespannten Immobilienmärkte entlasten kann. Deshalb planen wir in den kommenden Jahren zusätzliche Investitionen in den Neubau und schaffen damit zusätzlichen Wohnraum in unseren Kernregionen. Unser Ziel ist es dabei, nachhaltige und qualitativ hochwertige Immobilien zu entwickeln, die zukunftsfähig und auf die Bedürfnisse ihrer Nutzer zugeschnitten sind.

Wir wachsen organisch und verbessern die Qualität unseres Portfolios durch aktives Portfoliomanagement. Dazu zählen selektive An- und Verkäufe von Beständen. Beim Ankauf konzentrieren wir uns auf qualitativ hochwertige Immobilien, bei denen wir Entwicklungspotenzial sehen. Zusätzlich können wir bei Ankäufen durch unsere Plattform Skaleneffekte erzielen. Beim Verkauf liegt der Fokus auf Immobilienbeständen, bei denen wir geringes Entwicklungspotenzial sehen, sowie mit unterdurchschnittlicher Qualität und/oder Lage. Die daraus resultierende Liquidität steht uns für Investitionen in das Unternehmen und insbesondere in den Immobilienbestand zur Verfügung.

### **Vorausschauend agieren**

Mit Blick auf die langen Investitions- und vergleichsweise kurzen Innovationszyklen im Immobilienbereich ist es wichtig, die Herausforderungen und Chancen von morgen frühzeitig zu erkennen und anzugehen.

Daher beabsichtigen wir auch zukünftig, die Wertschöpfungskette durch den Ausbau der immobilienbezogenen Dienstleistungen weiter auszubauen. Dabei erschließen wir uns im Rahmen von strategischen Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder mit Immobilienbezug.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des zunehmenden Bedarfs an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen investieren wir auch weiterhin in das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen. Dabei liegt der Fokus auf der Qualität der Immobilien sowie der Pflege und Betreuung. Auch unser Pflegegeschäft fokussieren wir auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen.

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

Im Wettbewerbsvergleich verfügen wir über eine solide Kapitalstruktur und eine konservative Verschuldungsrate. Unsere Kreditwürdigkeit wird seitens der Ratingagenturen mit A3 (Moody's) beziehungsweise A- (Standard & Poor's), jeweils mit Ausblick negativ, bewertet. Über eine nachhaltige Investitions- und Dividendenpolitik wollen wir unsere Stellung im Markt auch künftig weiter festigen.

## **Konzernsteuerung**

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

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

Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen.



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

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

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

Im **Segment Pflegebetriebe** generieren die KATHARINENHOF und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG internes Wachstum, vor allem durch Pflegesatz- und Belegungssteigerungen im Bereich der vollstationären Pflegeeinrichtungen. Für die Bewertung der operativen Ertragskraft in der Bewirtschaftung der Pflegeimmobilien erfolgt die Steuerung des Segments vornehmlich über das EBITDA vor Pachteinnahmen.

Im **Segment Pflegeimmobilien** werden hauptsächlich Pachterträge erwirtschaftet. Die Profitabilität der Pflegeimmobilien wird hauptsächlich mittels des EBITDA gesteuert.

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 laufenden Finanzaufwendungen kommt dabei eine erhebliche Bedeutung zu, da diese das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung wesentlich beeinflussen. Unser aktives und laufendes Management des Darlehensportfolios hat zum Ziel, die Kapitalstruktur und das Finanzergebnis langfristig zu optimieren.

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

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

Die Entwicklung des Konzerns wird anhand regelmäßiger Reportings bewertet.

## Immobilienportfolio

### Portfolioüberblick und -strategie Wohnen

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet rund 161.300 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten (ca. 4% der Nutzfläche) mit einer annualisierten Vertragsmiete von rund EUR 842 Mio. – und damit eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Anteil von rund 92% (Vorjahr: 90%) auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core<sup>+</sup>-Märkten.

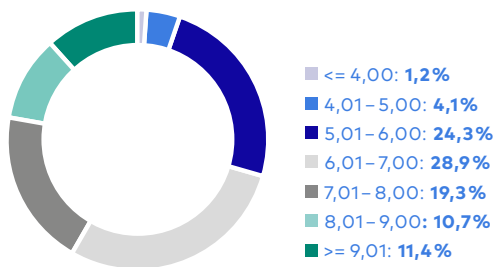
Unser Fokus liegt auf deutschen Metropolen und Ballungszentren.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Jahresende 2019 EUR 6,94 pro m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote war mit 1,8% anhaltend niedrig. Mit Zukäufen in Höhe von rund EUR 1 Mrd. haben wir unser Portfolio im Jahr 2019 weiter gestärkt.

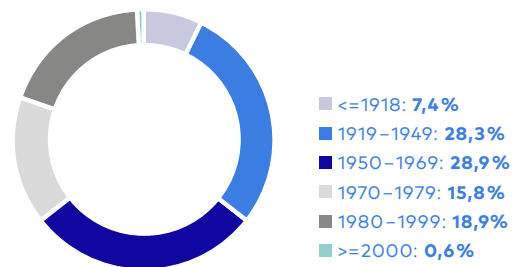
Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentrieren wir unseren Bestand im Wesentlichen auf prosperierende Metropolen und Ballungsräume ab 500.000 Einwohner. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 115.700 Wohnungen und rund 1.900 Gewerbeeinheiten. Dies entspricht einem Anteil von rund 72% aller Wohneinheiten beziehungsweise rund 76% des gesamten Fair Value (Marktwert). Die Bestandsmieten von knapp 60% unserer Wohnungen liegen unter EUR 7,00 pro m<sup>2</sup>. Damit sind wir ein Anbieter im mittleren Marktsegment. Rund 55% unseres Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

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

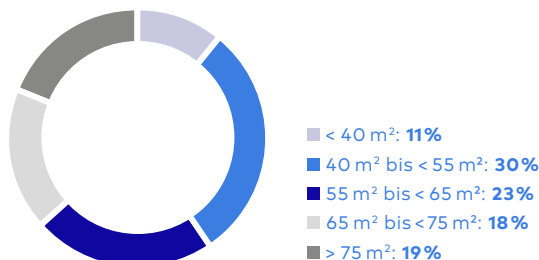
Vertragsmiete EUR/m<sup>2</sup>



Baujahr



Wohnungsgröße



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

31.12.2019					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn-	Fläche	Anteil am	Vertrags-	Leerstand	Gewerbe-	Fläche	
	einheiten	in Tsd.m <sup>2</sup>	Gesamt-	miete <sup>1</sup>		einheiten		
	Anzahl		bestand	EUR/m <sup>2</sup>	in %	Anzahl	in Tsd.m <sup>2</sup>	
<b>Core<sup>+</sup></b>	<b>148.168</b>	<b>8.905</b>	<b>91,9</b>	<b>7,02</b>	<b>1,7</b>	<b>2.621</b>	<b>381</b>	
Großraum Berlin	115.740	6.893	71,8	6,95	1,4	1.856	249	
Rhein-Main	10.832	651	6,7	8,61	1,8	171	32	
Dresden/Leipzig	9.294	601	5,8	6,11	4,0	455	67	
Rheinland	6.694	416	4,2	7,13	3,0	82	19	
Mannheim/Ludwigshafen	4.665	290	2,9	6,24	1,8	43	12	
Sonstige Core <sup>+</sup>	943	54	0,6	10,65	0,6	14	1	
<b>Core</b>	<b>12.949</b>	<b>820</b>	<b>8,0</b>	<b>6,00</b>	<b>3,0</b>	<b>162</b>	<b>23</b>	
Hannover/ Braunschweig	9.109	588	5,6	6,14	2,8	85	14	
Sonstige Core	3.840	233	2,4	5,66	3,7	77	9	
<b>Non-Core</b>	<b>144</b>	<b>9</b>	<b>0,1</b>	<b>5,15</b>	<b>6,7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>161.261</b>	<b>9.735</b>	<b>100,0</b>	<b>6,94</b>	<b>1,8</b>	<b>2.783</b>	<b>404</b>	

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

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

Im Rahmen der Immobilienkäufe und -verkäufe hat sich der Anteil am „Hotspot“- und „Growth“-Cluster von rund 71% im Jahr 2016 auf rund 79% im Jahr 2019 verbessert.

### Immobilienbestand nach Standort/Mikro-Clusterung

31.12.2019

Cluster	Mikrolage	Wohnungen	Anteil Fair Value	Vertragsmiete	Fair Value	Leerstand
		Anzahl	in %	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in %
<b>Core<sup>+</sup></b>		<b>148.168</b>	<b>95,3</b>	<b>7,02</b>	<b>2.490</b>	<b>1,7</b>
	Hotspot	39.608	31,8	7,63	3.105	2,3
	Growth	72.205	44,5	7,09	2.441	1,7
	Stable	36.355	19,0	6,29	1.939	1,2
<b>Core</b>		<b>12.949</b>	<b>4,7</b>	<b>6,00</b>	<b>1.356</b>	<b>3,0</b>
	Hotspot	259	0,2	6,62	1.694	2,9
	Growth	6.766	2,6	6,18	1.549	3,3
	Stable	5.924	1,9	5,81	1.146	2,7
<b>Non-Core</b>		<b>144</b>	<b>0,0</b>	<b>5,15</b>	<b>638</b>	<b>6,7</b>
<b>Gesamt</b>		<b>161.261</b>	<b>100,0</b>	<b>6,94</b>	<b>2.394</b>	<b>1,8</b>

### Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir unser Portfolio konsequent durch selektive An- und Verkäufe optimiert. Neben dem Zukauf von Immobilien in Core<sup>+</sup>-Regionen wurden größtenteils Verkäufe in Core-Lagen vorgenommen. Demzufolge konnte die regionale Fokussierung des Gesamtportfolios auf Core<sup>+</sup>-Lagen auf 95,3% (Vorjahr: 93,3%) des Fair Value verbessert werden.

### Akquisitionen

Im Jahr 2019 haben wir rund 4.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 1 Mrd. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core<sup>+</sup>-Märkten wie Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf sowie in Dresden und Leipzig. Bei den Zukäufen handelt es sich im Wesentlichen um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen.

### Verkäufe

Im Verkauf konnten wir die anhaltend starke Nachfrage nutzen und insgesamt 7.181 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2019 veräußern. Davon entfallen 314 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 6.867 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf. Den größten Anteil hatte dabei der Verkauf von rund 6.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten, der im dritten Quartal 2019 zu einem Preis von EUR 615 Mio. beurkundet wurde und im vierten Quartal Nutzen- und Lastenwechsel hatte. Die Wohneinheiten befinden sich überwiegend in Kiel, Lübeck, Erfurt und Chemnitz und somit außerhalb der Metropolregionen Deutschlands.

Darüber hinaus haben wir im Dezember 2019 ein Portfolio mit 2.175 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin für rund EUR 358 Mio. veräußert. Dabei handelte es sich überwiegend um Objekte mit öffentlicher Förderung und in unterdurchschnittlichem technischen Zustand. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird für Ende 2020 erwartet.

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

 [Segment Verkauf](#)  
ab Seite 34

## Operative Entwicklung

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

Like-for-like	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2018	
	Wohn-	Vertrags-	Vertrags-	Entwicklung	Leerstand	Leerstand		
	einheiten	miete <sup>1</sup>	miete <sup>1</sup>	in %	in %	in %		
	Anzahl	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>					
<b>Gesamt</b>	<b>156.750</b>	<b>6,87</b>	<b>6,64</b>	<b>3,4</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>		
<b>Vermietungsbestand<sup>2</sup></b>	<b>150.789</b>	<b>6,89</b>	<b>6,66</b>	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>		
<b>Core<sup>+</sup></b>	<b>138.264</b>	<b>6,97</b>	<b>6,74</b>	<b>3,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>		
Großraum Berlin	110.656	6,97	6,72	3,7	1,3	1,8		
Rhein-Main	9.229	8,22	7,98	3,0	1,3	1,2		
Dresden/Leipzig	8.086	6,10	5,93	2,8	3,7	4,3		
Rheinland	4.845	6,31	6,19	1,8	0,9	1,0		
Mannheim/ Ludwigshafen	4.556	6,23	6,09	2,3	1,2	2,5		
Sonstige Core <sup>+</sup>	892	10,69	10,48	2,1	0,6	0,3		
<b>Core</b>	<b>12.525</b>	<b>6,01</b>	<b>5,85</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>		
Hannover/ Braunschweig	8.922	6,14	5,95	3,2	2,6	2,3		
Sonstige Core	3.603	5,65	5,56	1,6	3,6	2,8		

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

2 Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Im Berichtsjahr belief sich das Like-for-like-Mietwachstum auf 3,4%, was einer annualisierten Mietsteigerung von rund EUR 24,6 Mio. entspricht. Die Mieterhöhungen für Bestandsmieter lagen mit 1,5% auf einem moderaten Niveau.

Der Like-for-like-Leerstand konnte im Vermietungsbestand auf 1,5% reduziert werden (Vorjahr: 1,9%). Der sanierungsbedingte Leerstand blieb mit 0,6% Anteil am Gesamt leerstand etwa gleich.

## Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir rund EUR 469 Mio. beziehungsweise ca. EUR 45 pro m<sup>2</sup> für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet, was einer Steigerung von rund 13% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Mit EUR 102 Mio. entfielen etwa ein Viertel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund drei Viertel auf Sanierungen, die insbesondere auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen einschließen. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 367 Mio. entfallen rund EUR 136 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 231 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. In der Regel beinhalten komplexe Sanierungsprojekte ca. 70% aktivierte Instandhaltungs- und ca. 30% umlagefähige Modernisierungsaufwendungen.

2019 haben wir  
rund EUR 45 pro m<sup>2</sup>  
für Instandhaltungen  
und Sanierungen  
aufgewendet.

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten drei Jahren etwa EUR 1,2 Mrd. für die Bestandssanierung und -erhaltung aufgewendet.

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

EUR Mio.	2019	2018
<b>Instandhaltung</b>	<b>102,4</b>	<b>102,9</b>
in EUR pro m <sup>2</sup>	9,92 <sup>1</sup>	10,14 <sup>1</sup>
<b>Sanierung</b>	<b>366,7</b>	<b>313,5</b>
in EUR pro m <sup>2</sup>	35,53 <sup>1</sup>	30,91
<b>Instandhaltung und Sanierung</b>	<b>469,1</b>	<b>416,4</b>
in EUR pro m <sup>2</sup>	45,45 <sup>1</sup>	41,05 <sup>1</sup>

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

Bei komplexen Investitionen ist es uns wichtig, sozialverträglich vorzugehen und uns mit unseren Mietern direkt auszutauschen. Wir haben bereits mehrere Vereinbarungen mit Berliner Stadtbezirken erfolgreich abschließen können, die umfassende Konzepte zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten. Darüber hinaus verpflichtet sich die Deutsche Wohnen im Rahmen des Mieterversprechens seit dem 1. Juli 2019 dazu, dass die Bruttowarmmiete nach Modernisierungen (§559 BGB) maximal 30% des Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

Bei komplexen Investitionen gehen wir sozialverträglich vor.

### Portfoliobewertung

Die starke Immobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2019 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Dieser Nachfrageüberhang und die anhaltend positive Miet- und Leerstandsentwicklung spiegeln sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1,4 Mrd. zum 31. Dezember 2019 wider, wobei in Berlin gegenüber den Vorjahren eine verlangsamte Preisdynamik zu beobachten war.

Das Bewertungsergebnis wurde durch ein externes Gutachten von Jones Lang LaSalle bestätigt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2019:

Makro-Cluster	Region	Wohnungen	Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Multiplikator Marktmiete
		Anzahl	EUR Mio.	EUR/m <sup>2</sup>		
<b>Core<sup>+</sup></b>		<b>148.168</b>	<b>23.087</b>	<b>2.490</b>	<b>29,5</b>	<b>22,8</b>
	Großraum Berlin	115.740	18.428	2.584	30,9	23,5
	Rhein-Main	10.832	1.842	2.702	26,3	21,1
	Dresden/Leipzig	9.294	1.404	2.104	28,8	23,1
	Rheinland	6.694	867	1.992	23,4	19,4
	Mannheim/ Ludwigshafen	4.665	370	1.223	16,4	13,8
	Sonstige Core <sup>+</sup>	943	176	3.184	24,6	20,4
<b>Core</b>		<b>12.949</b>	<b>1.145</b>	<b>1.356</b>	<b>19,1</b>	<b>15,8</b>
	Hannover/ Braunschweig	9.109	825	1.370	18,8	15,4
	Sonstige Core	3.840	320	1.323	19,9	17,2
<b>Non-Core</b>		<b>144</b>	<b>6</b>	<b>638</b>	<b>11,0</b>	<b>9,7</b>
<b>Gesamt</b>		<b>161.261</b>	<b>24.237</b>	<b>2.394</b>	<b>28,8</b>	<b>22,4</b>

Die maßgeblichen Aufwertungen betreffen mit EUR 1,3 Mrd. das Core<sup>+</sup>-Segment und hier in erster Linie den Großraum Berlin mit rund EUR 1,1 Mrd.

Das Abgeordnetenhaus Berlin hat am 30. Januar 2020 ein Gesetz zur Begrenzung des Mietwachstums für die Dauer von fünf Jahren beschlossen. Dabei greift das Gesetz zum sogenannten Mietendeckel sowohl in bestehende Mietverhältnisse als auch in die Neuvermietung von Wohnungen ein. Bislang konnte kein Einfluss des Gesetzentwurfs auf die Preisgestaltung am Transaktionsmarkt beobachtet werden.

Fair Value	31.12.2019		31.12.2018	
	Fair Value EUR Mio.	Multiplikator Vertragsmiete	Fair Value EUR Mio.	Multiplikator Vertragsmiete
Core <sup>+</sup>	23.087	29,5	20.711	28,4
Core	1.145	19,1	1.474	17,4
Non-Core	6	11,0	5	9,7
<b>Gesamt</b>	<b>24.237</b>	<b>28,8</b>	<b>22.190</b>	<b>27,2</b>

### Energieeffizienz im Bestand

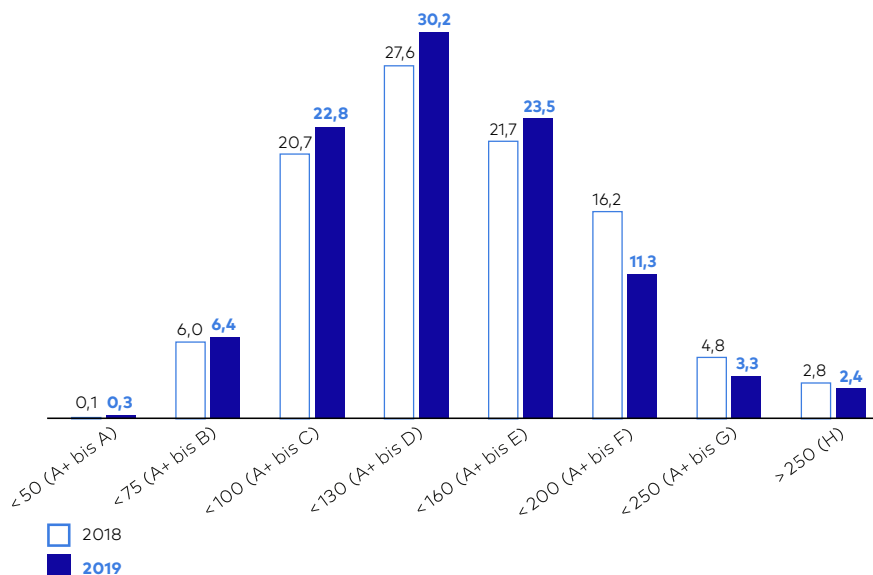
Ein Großteil des europaweiten Energieverbrauchs entfällt auf den Gebäudebestand. Mit unseren umfassenden Sanierungsmaßnahmen erhöhen wir sukzessive die Energieeffizienz unserer Immobilien.

Aktuell ist die Energiebilanz von rund 64% unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (135,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>2</sup>). Etwa 29% 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 128,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2018: 132,3 kWh/m<sup>2</sup>).

Die Energiebilanz von ca. 64% unserer Wohneinheiten ist besser als der Durchschnittsverbrauch deutscher Wohngebäude.

### Energieintensität der Wohneinheiten

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



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

### Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 90 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 89 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir in Deutschland einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien.

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

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.300 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir zum Abschlussstichtag mit 49% beteiligt waren, gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 52 Einrichtungen (ca. 6.900 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

<sup>2</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von „Techem Energiekennwerte 2018“



Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen besonders groß ist. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen insbesondere in Neubauprojekte sowie selektive Zukäufe in unseren strategischen Zielregionen verstärken.

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung haben wir zum Ende des Geschäftsjahres 2019 den Verkauf von insgesamt 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Dabei haben wir uns insbesondere von Pflegeimmobilien getrennt, die nicht in unseren strategischen Zielregionen liegen sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Mit einem Vollzug der Transaktion rechnen wir im ersten Halbjahr 2020.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen weiter wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegesegment insbesondere durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15% des Konzern-EBITDA auszubauen. Zum Ende des Berichtsjahres 2019 betrug der Anteil rund 10% des EBITDA.

### Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

#### Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG 2019

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	Belegung 31.12.2019	Fair Value 31.12.2019
				Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in%	EUR Mio.
Region Hamburg	17	3.140	157	3.297	92,5	
Region Berlin	12	1.071	371	1.442	98,0	
Region Sachsen	9	523	64	587	96,9	
<b>Summe</b>						
<b>Beteiligungsmodell</b>	<b>38</b>	<b>4.734</b>	<b>592</b>	<b>5.326</b>	<b>94,5</b>	<b>576,5<sup>1,2</sup></b>

1 Bezieht sich auf 36 Einrichtungen

2 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau, unbebaute Grundstücke und Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, die nach IAS 16 oder IAS 40 bewertet werden

#### Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern 2019

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze	WALT	Fair Value 31.12.2019
				Gesamt		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		EUR Mio.
Bayern	14	1.704	46	1.750	9,6	140,2
Nordrhein-Westfalen	10	1.160	242	1.402	12,5	193,2
Rheinland-Pfalz	6	669	208	877	11,5	93,3
Niedersachsen	5	771	0	771	8,4	89,7
Baden-Württemberg	6	662	16	678	10,0	56,0
Hessen	4	528	0	528	9,7	92,4
Sonstige	7	802	49	851	8,4	n/a
<b>Summe Fremdbetreiber</b>	<b>52</b>	<b>6.296</b>	<b>561</b>	<b>6.857</b>	<b>10,3</b>	<b>756,9<sup>1</sup></b>
<b>Pflege gesamt</b>	<b>90</b>	<b>11.030</b>	<b>1.153</b>	<b>12.183</b>		<b>1.333,4</b>

1 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Deutsche Wirtschaft wächst moderater

**Deutsche Wirtschaft legt um 0,5% zu:** Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Schwächephase. Zwischenzeitlich hat die Abkühlung der Weltkonjunktur die deutsche Exportindustrie relativ stark belastet. So ging die Industrieproduktion, insbesondere bei den Automobilherstellern und Maschinenbauern, deutlich zurück. Der Dienstleistungssektor und die Bauwirtschaft hingegen profitieren von der kräftigen Nachfrage der privaten Haushalte, angeregt durch die weiterhin gute Arbeitsmarktlage und finanzpolitische Stimuli.<sup>1</sup>

**Arbeitsmarkt weiterhin robust:** Trotz der schwachen Konjunktur entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt auch im Jahr 2019 solide. Sowohl die Arbeitslosigkeit als auch die Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 abgenommen, die Beschäftigung ist erneut gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 bei 4,9% und damit auf Vorjahresniveau. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im Vorjahresvergleich um 304.000 Personen auf 45,62 Mio. Personen im November 2019 gestiegen.<sup>2</sup>

**Höhere Bruttolöhne und -gehälter:** Die Bruttolöhne und -gehälter sind 2019 in Deutschland erneut deutlich um 4,2% gestiegen. Hierzu hat insbesondere der Beschäftigungsaufbau beigetragen. Der Anstieg der Nettolöhne und -gehälter lag sogar bei 4,6%, da die Bundesregierung eine Reihe von Entlastungen auf den Weg gebracht hat.<sup>1</sup>

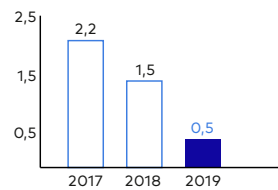
**Niedrigzinsumfeld bleibt bestehen:** Auch 2019 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf dem seit März 2016 bestehenden Rekordtief von 0% und setzt damit ihre expansive Geldpolitik fort. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche. So haben die Zinsen für Baugeld in den Sommermonaten des vergangenen Jahres neue Tiefststände erreicht. Über alle Laufzeiten hinweg müssen Haushalte einen durchschnittlichen Zinssatz von rund 1,28% bezahlen.<sup>1</sup>

**Neuer Bevölkerungshöchststand erreicht:** Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Einwohnerzahl Deutschlands Ende 2019 mit 83,2 Mio. Menschen einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings wuchs die Bevölkerung mit einem Plus von 200.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr deutlich schwächer als in den Jahren zuvor. Die Zunahme ist allein auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, die das Geburtendefizit überkompensiert. Damit schreitet die demografische Alterung weiter voran.<sup>3</sup>

**Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur:** Die realen Bauinvestitionen haben im deutschen Wohnungsbau 2019 um etwa 4,3% zugelegt. Dazu haben die weiterhin vorteilhaften Bedingungen wie die niedrigen Zinsen für Baugeld sowie die Entlastungen durch die Finanzpolitik, die teilweise für Investitionen in den Wohnungsbestand genutzt werden, beigetragen.<sup>1</sup>

**Aufschwung in Berlin setzt sich fort:** Das erwartete Wachstum der Berliner Wirtschaft lag mit einem Plus von etwa 2% im Gesamtjahr 2019 erneut deutlich über dem prognostizierten gesamtdeutschen Wirtschaftswachstum. Dazu haben unter anderem der Konsum der Berliner Haushalte, die hohen

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



1 DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

2 Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2019

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 022 vom 17. Januar 2020

Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Unternehmen, das Dienstleistungsgewerbe sowie der Bau beigetragen.<sup>4</sup> Auch der Berliner Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv: Die Arbeitslosenquote lag im November 2019 bei 7,6% und damit deutlich unter dem drei Jahre zuvor erreichten Niveau von 9,2%. Zudem fiel die aktuelle Steigerungsrate bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 3,8% höher aus als in allen anderen Bundesländern.<sup>5</sup> Die positive Lohnentwicklung konnte sich im Jahr 2019 in Berlin fortsetzen. So lagen nach den Ergebnissen der vierteljährlichen Verdiensterhebung im dritten Quartal 2019 die durchschnittlichen Nominallöhne um 3,2% und die Reallöhne um 1,9 % höher als im Vorjahresquartal.<sup>6</sup>

## Deutscher Wohnungsmarkt trotz der konjunkturellen Schwächephase

**Weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland:** Der deutsche Wohninvestmentmarkt war auch 2019 sehr erfolgreich. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios belief sich nach Schätzungen von JLL auf knapp über EUR 20 Mrd. Dies ist eine Steigerung um 7% gegenüber 2018 und damit der zweithöchste Wert nach dem Rekordjahr 2015. Die Ursache dafür liegt vor allem in der Preissteigerung der Immobilien.<sup>7</sup>

Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien steigt um 7%

**Berlin bleibt im Fokus der Investitionen:** Auf Berlin lag mit einem Anteil von etwa 16% der größte Investmentschwerpunkt der Transaktionen in den ersten neun Monaten des Jahres 2019. Trotz Regulierungsmaßnahmen wie Mietendeckel und Mietpreisbremse ist das Interesse an Investments in der Bundeshauptstadt weiterhin groß.<sup>8</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>9</sup>

**Wohnungsbau hinkt Bevölkerungswachstum hinterher:** Aufgrund des kräftigen Bevölkerungswachstums an den Top-Standorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart – hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.<sup>10</sup> 2018 sind in Deutschland 287.000 neue Wohnungen gebaut worden und damit nur knapp 1% mehr als im Jahr 2017. Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2018 hingegen sogar leicht auf 347.000 Wohnungen zurückgegangen.<sup>11</sup> Damit hat sich der Bauüberhang in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. 2018 belief er sich auf gut 697.000 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet und mehr als 123.000 Wohnungen an den Top-Standorten. Davon entfallen alleine 63.000 Wohnungen auf Berlin, das den mit Abstand größten Bauüberhang ausweist.

Bauüberhang wächst weiterhin kontinuierlich und ist in Berlin mit Abstand am größten

Demgegenüber beträgt der erforderliche Neubaubedarf für Deutschland jeweils knapp 342.000 Wohnungen in den Jahren 2019 und 2020 – die Bundesregierung strebt sogar 375.000 Wohneinheiten pro Jahr bis 2021 an.

4 Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Oktober 2019

5 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin, Konjunkturbericht – Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin, 3. Quartal 2019

6 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemeldung Nr. 15 vom 23. Januar 2020

7 JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2020

8 NAI apollo, Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland, Q3 2019

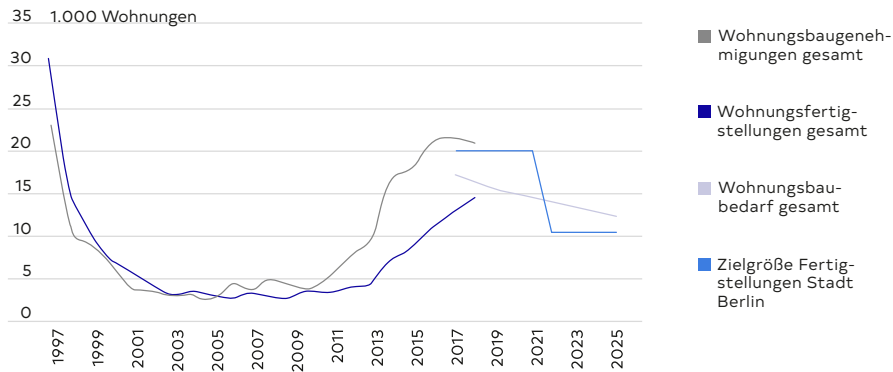
9 BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

10 DZ HYP, Immobilienmarkt, 2018/19

11 GEWOS, Immobilienmarkt Deutschland, IMA info 2019

Zwischen 2016 und 2018 wurden somit nur 83% der benötigten Wohnungen fertiggestellt, in Berlin sogar nur 73%.<sup>12</sup> In der Bundeshauptstadt lagen die Fertigstellungen 2018 mit rund 14.500 neuen Wohnungen zwar über dem Vorjahr, blieben jedoch erneut deutlich unter dem selbst gesteckten Ziel von 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr.<sup>13</sup>

### Fertigstellungen versus Bedarf Berlin



Quelle: Destatis, BBSR Wohnungsmarktprognose 2015, JLL, Stand: Juli 2019

### Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

**Mietpreissteigerungen beruhen auf Nachfrageüberhang:** Der anhaltende Bevölkerungszuwachs in deutschen Ballungsgebieten resultiert in einer Unterversorgung an Wohnraum und angespannten Wohnungsmärkten. Von 2007 bis 2017 wuchs die Bevölkerung in den Top-Standorten Deutschlands zwischen 7% (in Düsseldorf) und 15% (in Frankfurt). 2017 lebten dort entsprechend 1 Mio. Menschen mehr als zehn Jahre zuvor. Gleichzeitig wurden in diesem Zeitraum weit weniger Wohnungen fertiggestellt als benötigt.<sup>14</sup>

Dieser Trend des Bevölkerungsaufbaus in den deutschen Metropolen wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen: Bis 2030 werden Metropolen wie Berlin, Hamburg, München oder Köln mehr als 5% Einwohner hinzugewinnen.<sup>12</sup>

Die Diskrepanz zwischen wachsenden Bevölkerungszahlen und zu geringem Wohnungsangebot schlägt sich auch in steigenden Mieten nieder. Im Jahr 2019 haben sich die Angebotsmieten in den Big-8-Städten im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% erhöht.<sup>15</sup>

**Berlin mit abgeschwächter Dynamik bei der Mietpreisentwicklung:** In Berlin sind die Angebotsmieten im Jahr 2019 um 4,1% gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von EUR 12,55 pro m<sup>2</sup> pro Monat gestiegen. Damit hat sich die Mietpreisentwicklung in der Hauptstadt sowohl im Vergleich zu 2018 (+8,6%) als auch im Fünfjahresschnitt (+8,0%) deutlich abgeschwächt.

**Kaufpreise steigen weiterhin dynamisch:** Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den acht größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – sind im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10,2% gestiegen. Damit ist hier weiterhin kein Abflachen der Dynamik zu sehen.

<sup>12</sup> Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“

<sup>13</sup> JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

<sup>14</sup> DZ HYP, Immobilienmarkt 2018/19

<sup>15</sup> JLL, Pressemitteilung vom 23. Januar 2020

In Berlin haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2019 um rund 8,4% erhöht. Damit hat sich die Entwicklung der Kaufpreise zwar etwas abgeschwächt; mit einer mittleren Fünfjahresentwicklung von 10,1% gehört Berlin jedoch zu den Städten mit der stärksten Dynamik am Markt für Eigentumswohnungen.<sup>16</sup>

## Markt für Pflegeimmobilien gewinnt stark an Bedeutung

**Bevölkerung wird immer älter:** Die Bevölkerung in Deutschland altert trotz signifikanter Nettozuwanderung und höherer Geburtenzahlen zusehends. Bis zum Jahr 2035 wird die erwerbsfähige Bevölkerung um rund 4 bis 6 Mio. auf 45,8 bis 47,4 Mio. Menschen schrumpfen. Die Zahl der Menschen über 67 Jahren wuchs bereits zwischen 1990 und 2018 um 54% von 10,4 Mio. auf 15,9 Mio. Bis 2039 wird sie um weitere 5 bis 6 Mio. auf mindestens 21 Mio. steigen. Die Zahl der Menschen ab 80 Jahren wird von 5,4 Mio. im Jahr 2018 bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen und bis Anfang der 2030er-Jahre auf diesem Niveau bleiben.<sup>17</sup>

Bis 2039 wird die Zahl der Menschen über 67 Jahren auf 21 Mio. steigen.

**Pflegebedürftigkeit steigt bis 2050 enorm:** Auch wenn die Bevölkerungszahl in einigen deutschen Regionen insgesamt schrumpft, kann der Anteil und die Gesamtheit alter und pflegebedürftiger Menschen dort gleichzeitig zunehmen. Ende 2017 waren bereits 4,1% der Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Gemäß einer Studie des Wissenschaftlichen Instituts der AOK (WIdO) wird die Zahl der gesetzlich versicherten Pflegebedürftigen, die ambulante Pflege in Anspruch nehmen, bis 2050 um rund 50% steigen. Die Zahl derer, die stationäre Pflege nachfragen, wird im selben Zeitraum sogar um 74% zunehmen. Bis 2039 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland auf fast 5 Mio. Menschen wachsen, bis 2050 werden es sogar knapp 6 Mio. Menschen sein.

**Alternde Gesellschaft hat andere Wohnbedürfnisse:** Mit zunehmendem Alter haben die Menschen unterschiedliche Bedürfnisse, was das Thema Wohnen angeht. Bei der Wahl des Wohnorts und des Wohnkonzepts rücken zunehmend Themen wie Barrierefreiheit, Betreuung, Unterstützung und Pflege in den Fokus. Neben Pflegeheimen ist das betreute Wohnen heute die zweithäufigste Sonderwohnform. JLL erwartet in seiner aktuellen Studie, dass die Zahl der Einrichtungen und Wohnungen künftig weiter steigen wird.

Betreutes Wohnen ist bereits die zweithäufigste Sonderwohnform.

Die Zahl der Pflegeplätze in Pflegeheimen ist seit 2007 von 799.000 auf 952.000 Ende 2017 gestiegen. Die Auslastung nahm im selben Zeitraum von 87,6 % auf 90,4% zu.

Da die staatliche Förderung des altersgerechten Umbaus von Bestandswohnungen bei Weitem nicht mit dem Bedarf mithält, muss das Angebot an verschiedenen alters- und pflegerechten Wohnformen dringend erhöht und ausdifferenziert werden.

**Anhaltend hohe Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt:** Die demografischen Entwicklungen und der Angebotsmangel führen dazu, dass Gesundheitsimmobilien immer stärker in den Fokus von Investoren rücken. Dies spiegelt sich auch im Transaktionsgeschehen wider: 2018 stieg das Volumen im Bereich Pflegeheime, einschließlich der Einrichtungen des betreuten Wohnens, gegenüber dem Vorjahr um 70% auf rund EUR 1,7 Mrd. Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das Volumen auf fast EUR 800 Mio.; damit lag es im Sechsmonatszeitraum auf dem langfristigen Durchschnitt der Gesamtjahre zuvor.<sup>18</sup>

Transaktionsvolumen im Pflegebereich stieg um 70%

<sup>16</sup> JLL, Pressemitteilung vom 23. Januar 2020

<sup>17</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 242 vom 27. Juni 2019

<sup>18</sup> JLL, Betreutes Wohnen 2019, Der Markt für Pflegeimmobilien im Wandel, September 2019

## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Wohnen konnte ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2019 fortsetzen und hat erneut alle wesentlichen Ziele erreicht.

Wir haben 2019 erneut alle wesentlichen Ziele erreicht.

Im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung belief sich das Ergebnis auf rund EUR 730 Mio. Damit hat es sich gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 74 Mio. oder 11% verbessert. Unsere Prognose in Höhe von EUR 700 Mio. haben wir im Wesentlichen bedingt durch Zukäufe um 4% übertroffen. Die prognostizierte Mietsteigerung von rund 3% konnten wir mit 3,4% übertreffen. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit EUR 102,4 Mio. beziehungsweise mit EUR 9,92 pro m<sup>2</sup> in unserem Planungskorridor (EUR 9 pro m<sup>2</sup> bis EUR 10 pro m<sup>2</sup>). Der Leerstand von Wohnungen im Gesamtbestand betrug zum Jahresende 1,8% und lag damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Im Segment Verkauf konnten wir gegenüber 2018 – trotz der Aufwertungen infolge höherer Marktpreise – eine durchschnittliche Bruttomarge von 35% (Vorjahr: 38%) erzielen. Das Transaktionsvolumen stieg von rund EUR 180 Mio. auf rund EUR 767 Mio. an, bedingt durch eine insgesamt höhere Anzahl an verkauften Einheiten im institutionellen Verkauf. Das Verkaufsergebnis stieg daher absolut von rund EUR 43 Mio. um EUR 143 Mio. auf EUR 186 Mio.

Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin sehr gut aufgestellt.

Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen wurde der Ergebnisbeitrag um rund EUR 33 Mio. oder knapp 60% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 88 Mio. gesteigert. Der Anstieg ist vornehmlich auf Zukäufe zurückzuführen. Damit haben wir unsere Prognose von EUR 80 Mio. deutlich übertroffen.

Das bereinigte EBITDA (ohne Verkauf) erhöhte sich von EUR 622 Mio. um rund EUR 97 Mio. oder 15,5% auf EUR 718,6 Mio. und lag damit über dem für 2019 geplanten Wert von EUR 685 Mio.

Auf der Finanzierungsseite sind wir mit Fälligkeitsprofil, Durchschnittsverzinsung und verschiedenen Finanzierungsquellen sehr solide aufgestellt. Der LTV ist mit rund 35,4% gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte gesunken und lag damit innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von fremdkapital-finanzierten Zukäufen um rund EUR 29,2 Mio. auf rund EUR 135,5 Mio. erhöht und überschreiten den mit rund EUR 130 Mio. für 2019 prognostizierten Wert.

Der FFO I stieg im Vorjahresvergleich um knapp EUR 56 Mio. oder 12% auf EUR 538 Mio. Der FFO I je Aktie erhöhte sich entsprechend von EUR 1,36 im Jahr 2018 auf EUR 1,50 im Jahr 2019. Im Vergleich zur Prognose von EUR 535 Mio. zu Beginn des Jahres haben wir unsere Ziele erreicht.

Der EPRA NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende 2019 EUR 47 je Aktie und ist um rund 11% gestiegen. Wesentlicher Treiber hierfür war die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2019 rund EUR 1,4 Mrd. betrug. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen Ballungsgebieten führte wiederholt zu Preissteigerungen.

Insgesamt ist das Geschäftsjahr 2019 operativ planmäßig verlaufen. Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin gut aufgestellt. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in deutschen Metropolregionen, die mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen einhergeht, untermauert unseren langfristigen strategischen Fokus auf urbane Ballungszentren.

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2019 mit einem Periodenergebnis in Höhe von knapp EUR 1,6 Mrd. (EUR -0,3 Mrd. beziehungsweise -13,9% gegenüber 2018) abgeschlossen. Bei gestiegenem Betriebsergebnis ergab sich der Rückgang im Wesentlichen aus einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung der einzelnen Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018:

EUR Mio.	2019	2018
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	729,8	656,2
Ergebnis aus Verkauf	186,1	43,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	88,3	55,3
Verwaltungskosten	-101,4	-93,7
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-29,7	-1,8
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>873,1</b>	<b>659,1</b>
Abschreibungen	-42,9	-10,3
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.406,7	2.179,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2,8	2,6
Finanzergebnis	-135,1	-203,9
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.104,6</b>	<b>2.626,8</b>
Laufende Steuern	-19,0	-27,6
Latente Steuern	-484,7	-736,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.600,9</b>	<b>1.862,6</b>

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 164,0 Mio. beziehungsweise rund 30,4% auf EUR 703,5 Mio. gestiegen.

EUR Mio.	2019	2018
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.104,6</b>	<b>2.626,8</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-1.406,3	-2.177,9
Firmenwertabschreibungen	2,0	0,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-28,5	80,3
Einmalaufwendungen und -erträge	31,7	9,6
<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern</b>	<b>703,5</b>	<b>539,5</b>

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen enthielt hauptsächlich die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen. Bedingt durch den Aktienkursrückgang, der in erster Linie auf das sich Ende 2019 konkretisierende Berliner Gesetzgebungsverfahren zum Mietendeckel zurückzuführen ist, beliefen sich die nicht liquiditätswirksamen Bewertungserträge im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 58,0 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 70,7 Mio.). Die Aufwendungen aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten betragen EUR 29,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,6 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge enthielten Finanzierungskosten (EUR 13,1 Mio.; Vorjahr: EUR 9,3 Mio.), sonstige Aufwendungen (EUR 87,2 Mio.; Vorjahr: EUR 6,5 Mio.), Finanzerträge (EUR 9,1 Mio.; Vorjahr: EUR 1,2 Mio.) sowie sonstige Erträge (EUR 59,5 Mio.; Vorjahr: EUR 5,0 Mio.).

Die einmaligen Finanzierungskosten beziehen sich auf die vorzeitige Ablösung von Darlehen und Zinnsicherungsgeschäften (EUR 8,5 Mio.; Vorjahr: EUR 8,7 Mio.), die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe (EUR 4,5 Mio. Zinsaufwendungen) sowie einmalige Zinsaufwendungen und Finanztransaktionskosten (EUR 0,1 Mio.; Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Die Höhe der einmaligen sonstigen Aufwendungen und Erträge im Geschäftsjahr 2019 ist hauptsächlich auf das laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG zurückzuführen, das wahrscheinlich zu einer höheren Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre führen könnte.

### **Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung**

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2019	31.12.2018
Wohn- und Gewerbeeinheiten	164.044	166.980
Wohn- und Gewerbefläche in Tm <sup>2</sup>	10.139	10.299
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.394	2.157
Vertragsmiete Wohnen je m <sup>2</sup> in EUR	6,94	6,62
Like-for-like-Mietwachstum in %	3,4	3,4
Wohnungsleerstand in %	1,8	2,1
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR <sup>1</sup>	9,92	10,14
Capex je m <sup>2</sup> /Jahr in EUR <sup>1</sup>	35,53	30,91

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



Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2019 ist dem Kapitel Immobilienportfolio zu entnehmen.

 [Immobilienportfolio  
ab Seite 18](#)

EUR Mio.	2019	2018
Erlöse aus Vertragsmieten	837,3	785,5
Erlöse aus Betriebskosten	359,4	337,4
<b>Erlöse aus Vermietung</b>	<b>1.196,7</b>	<b>1.122,9</b>
Betriebskosten	-350,7 <sup>2</sup>	-347,2
Inkasso	-7,1	-7,7
Instandhaltung	-102,4	-102,9
Sonstiges	-6,7 <sup>2</sup>	-8,9
<b>Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>729,8</b>	<b>656,2</b>
Personal- und Sachkosten	-54,5 <sup>2</sup>	-52,2
<b>Operatives Ergebnis (NOI)</b>	<b>675,3</b>	<b>604,0</b>
NOI-Marge in %	80,7	76,9
NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat <sup>1</sup>	5,45	4,96
Veränderung des NOI in EUR pro m <sup>2</sup> und Monat in %	9,9	

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

2 Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalls von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019 eingeschränkt.

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

 [Immobilienportfolio  
ab Seite 18](#)

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die geänderte Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht mehr in den Betriebskosten enthalten waren. Für das Geschäftsjahr 2019 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 18,9 Mio. beziehungsweise ca. 2,3% bezogen auf die Vertragsmiete. Dies hat auch wesentlich zur Erhöhung der NOI-Marge beigetragen.

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

Die Personal- und Sachkosten beliefen sich auf rund 6,5% (Vorjahr: 6,6%) der Vertragsmieten.

Das Net Operating Income (NOI) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 71,3 Mio. beziehungsweise 11,8%. Die NOI-Marge, bezogen auf die Vertragsmiete, stieg von 76,9% auf 80,7%.

### Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 7.181 Wohnungen (Vorjahr: 1.971) mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2019 veräußert.

EUR Mio.	2019	2018
Erlöse aus Verkäufen	767,3	180,3
Verkaufskosten	-11,6	-7,0
<b>Nettoerlöse</b>	<b>755,7</b>	<b>173,3</b>
Buchwertabgänge	-569,6	-130,2
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>	<b>186,1</b>	<b>43,1</b>

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

### Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2019	2018
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>90,0</b>	<b>68,7</b>
Verkaufspreis in EUR/m <sup>2</sup>	3.435	2.444
Volumen in Wohneinheiten	314	374
Fremde Vertriebskosten	-8,1	-5,4
<b>Nettoerlöse</b>	<b>81,9</b>	<b>63,3</b>
Buchwertabgänge	-56,3	-48,8
Bruttomarge in %	59,9	40,8
<b>Ergebnis</b>	<b>25,6</b>	<b>14,5</b>
Buchwerte	56,3	48,8
Darlehenstilgung	-3,3	-2,9
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>78,6</b>	<b>60,4</b>

In der Wohnungsprivatisierung stiegen die Verkaufspreise pro Quadratmeter um 40,5% und die Bruttomarge um 19,1 Prozentpunkte. Der hohe durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter ist durch einen Einzelverkauf in zentraler Lage in Berlin beeinflusst.

### Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2019	2018
<b>Verkaufserlöse</b>	<b>677,3</b>	<b>111,6</b>
Verkaufspreis in EUR/m <sup>2</sup>	1.614	1.025
Volumen in Wohneinheiten	6.867	1.597
Fremde Vertriebskosten	-3,5	-1,6
<b>Nettoerlöse</b>	<b>673,8</b>	<b>110,0</b>
Buchwertabgänge	-513,3	-81,4
Bruttomarge in %	32,0	37,1
<b>Ergebnis</b>	<b>160,5</b>	<b>28,6</b>
Buchwerte	513,3	81,4
Darlehenstilgung	-1,8	-25,6
<b>Liquiditätsbeitrag</b>	<b>672,0</b>	<b>84,4</b>

Vom institutionellen Verkauf im Geschäftsjahr 2019 entfielen rund 6.350 Einheiten auf eine Portfoliotransaktion mit Schwerpunkt in Kiel und Erfurt, deren Nutzen- und Lastenwechsel Ende Dezember 2019 erfolgte.

### Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Das Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen (EUR 88,3 Mio.; Vorjahr: EUR 55,3 Mio.) setzt sich aus einem Ergebnis aus Pflegebetrieben (EUR 18,5 Mio.; Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und einem Ergebnis aus Pflegeimmobilien (EUR 69,8 Mio.; Vorjahr: EUR 48,8 Mio.) zusammen.

#### Pflegebetriebe

EUR Mio.	2019	2018
<b>Erlöse</b>		
Pflege	147,7	54,5
Mieterträge	59,5	30,7
Sonstige	18,0	13,6
	<b>225,2</b>	<b>98,8</b>
<b>Kosten</b>		
Pflege- und Verwaltungskosten	-41,7 <sup>1</sup>	-22,9
Personalkosten	-138,2	-54,2
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-26,8	-15,2
	<b>-206,7</b>	<b>-92,3</b>
<b>Ergebnis aus Pflegeimmobilien</b>	<b>18,5</b>	<b>6,5</b>
Ohne konzerninterne Pachterträge	45,3	21,7

<sup>1</sup> Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist wegen des Wegfalls von Leasingaufwendungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab 1. Januar 2019 eingeschränkt.

25 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe, an der wir im Geschäftsjahr 2019 mit 49% beteiligt waren, sowie 13 Pflegeeinrichtungen von der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe, die seit dem 2. Januar 2019 eine 100%ige Tochter der Deutsche Wohnen ist, bewirtschaftet. Von den 38 Einrichtungen befinden sich 37 im Eigentum der Deutsche Wohnen.

Nach der Freigabe durch die Kartellbehörde haben wir die restlichen Anteile an der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH zum 6. Februar 2020 erworben.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen und -externen Pacht aufwendungen (EBITDAR<sup>19</sup>) EUR 45,3 Mio. für das Geschäftsjahr 2019 (Vorjahr: EUR 22,2 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,1% (Vorjahr: 22,5%).

Während die EBITDAR-Marge der KATHARINENHOF Gruppe 2019 ca. 24,7% erreichte, lag sie bei der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe wegen eines anderen Leistungsspektrums bei 16,4%. Die Konsolidierung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ab dem 2. Januar 2019 führte entsprechend zu einer Verwässerung und einer EBITDAR-Marge von insgesamt 20,1%.

<sup>19</sup> Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor internen Miet- und Pacht aufwendungen für Immobilien. Externe Miet- und Pacht aufwendungen finden gemäß IFRS 16 Leasingbilanzierung keinen Eingang in die EBITDA-Berechnung und werden somit beim EBITDAR nicht eliminiert.

**Pflegeimmobilien**

EUR Mio.	2019	2018
<b>Erlöse</b>		
Pachterträge	45,4	36,5
Konzerninterne Pachterträge	26,8	15,2
	<b>72,2</b>	<b>51,7</b>
<b>Kosten</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,9</b>
<b>Ergebnis aus Pflegeimmobilien</b>	<b>69,8</b>	<b>48,8</b>
ohne konzerninterne Pachterträge	43,0	33,6

Das Ergebnis aus Pflegeimmobilien enthält die Pachtergebnisse für 89 Pflegeeinrichtungen im Eigentum der Deutsche Wohnen. Davon sind 37 Pflegeeinrichtungen konzernintern verpachtet, und zwar 24 an die KATHARINENHOF Gruppe und 13 an die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe. Weitere 52 Pflegeeinrichtungen sind an andere namhafte Betreiber verpachtet.

Der Anstieg der Erlöse von EUR 51,7 Mio. 2018 auf EUR 72,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019 ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2018 Einrichtungen erworben worden sind, deren Pachterlöse erst im Geschäftsjahr 2019 für volle zwölf Monate eingeflossen sind. Es handelte sich dabei um sieben zum 1. Mai 2018 und weitere 30 zum 1. Oktober 2018 erworbene Pflegeimmobilien.

Die Erhöhung der konzerninternen Pachterträge ergab sich aus der Vollkonsolidierung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe ab dem 2. Januar 2019.

Mit Vertrag vom Dezember 2019 hat die Deutsche Wohnen 13 an Dritte verpachtete Pflegeeinrichtungen verkauft. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 erfolgen. Auf diese 13 Pflegeeinrichtungen entfielen im Geschäftsjahr 2019 Pachterträge in Höhe von EUR 11,7 Mio.

**Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten beinhalten die gesamten Personal- und Sachkosten ohne die Segmente Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien:

EUR Mio.	2019	2018
Personalkosten	-65,0	-62,5
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	-0,3
Sachkosten	-36,4	-30,9
<b>Summe Verwaltungskosten</b>	<b>-101,4</b>	<b>-93,7</b>

Die langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert) betrifft ausschließlich die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen aus dem Aktienoptionsprogramm AOP 2014.

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ohne Personal- und Sachkosten des Verkaufs (Cost Ratio) ca. 11,7% (Vorjahr: 11,5%). Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs beliefen sich auf EUR 3,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.).

**11,7%**  
betrug die Cost Ratio.

### Sonstige Aufwendungen/Erträge

Die sonstigen Aufwendungen/Erträge enthielten Aufwendungen in Höhe von EUR 113,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,4 Mio.) und Erträge in Höhe von EUR 84,1 Mio. (Vorjahr: EUR 22,6 Mio.).

Bei der Ermittlung des bereinigten Ergebnisses vor Steuern sind von den vorgenannten sonstigen Aufwendungen EUR 87,2 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und von den sonstigen Erträgen EUR 57,2 Mio. (Vorjahr: EUR 5,0 Mio.) bereinigt worden.

Die sonstigen, nicht bereinigten Aufwendungen (EUR 26,6 Mio.; Vorjahr: EUR 17,9 Mio.) enthielten hauptsächlich den Aufwand der SYNVIA Gruppe (EUR 8,6 Mio.; Vorjahr: EUR 2,5 Mio.) sowie Sonderkosten für einmalige Projekte in den Bereichen IT und Marketing (EUR 7,5 Mio.; Vorjahr: EUR 7,1 Mio.).

Die sonstigen, nicht bereinigten Erträge (EUR 26,9 Mio.; Vorjahr: EUR 17,6 Mio.) enthielten Erträge der SYNVIA Gruppe (EUR 10,6 Mio.; Vorjahr: EUR 2,3 Mio.), Erlöse aus der Vermietung von Breitbandkabeln (EUR 5,1 Mio.; Vorjahr: EUR 4,4 Mio.), soweit diese Mietverträge als operatives Leasing eingestuft worden sind, sowie aus aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen (EUR 4,7 Mio.; Vorjahr: EUR 4,0 Mio.).

### Abschreibungen

Die Abschreibungen sind von EUR 10,3 Mio. im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 42,9 Mio. im Geschäftsjahr 2019 gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf die geänderte Leasingbilanzierung und die im Rahmen der Leasingverhältnisse bilanzierten Nutzungsrechte zurückzuführen, die planmäßig abgeschrieben werden. Dies führte zu einer Erhöhung um EUR 19,8 Mio. Die weiteren zusätzlichen Abschreibungen entfielen hauptsächlich auf Zukäufe, zum einen auf den Kauf von Breitbandkabeln der Netzebene 4, zum anderen auf Kundenverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2019	2018
Laufende Zinsaufwendungen	-135,5	-106,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-25,9	-15,8
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-13,1	-9,3
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	-29,5	-9,6
	<b>-204,0</b>	
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	58,0	-70,7
		<b>-211,7</b>
Zinserträge	10,9	7,8
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-135,1</b>	<b>-203,9</b>

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzierungen entspricht mit 1,3% dem Vorjahresniveau.

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

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen beinhalten vor allem Vorfälligkeitsentschädigungen und Ablösezahlungen von Zinssicherungsgeschäften im Rahmen von vorfristigen Darlehensrefinanzierungen in Höhe von EUR 8,5 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.) und einmalige Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe, die im Juli 2020 fällig wird.

Aufgrund der Veränderung des langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gestiegen. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedging-Beziehung stehen, ist die Zeitwertanpassung als Aufwand in das Finanzergebnis eingeflossen.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Aufwendungen aus der Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen über einen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600 Mio. zurückzuführen. Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Demzufolge ergab sich aufgrund des Kursrückgangs der Deutsche Wohnen-Aktie ein Bewertungsgewinn bei den Wandelschuldverschreibungen (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 70,7 Mio.).

Die Zinserträge enthalten laufende Zinserträge in Höhe von EUR 9,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,4 Mio.) und Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzierungsleasing in Höhe von EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 5,4 Mio.).

Der Deckungsgrad der laufenden Zinsaufwendungen abzüglich der Zinserträge im Verhältnis zum EBITDA (bereinigt) vor Verkauf stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf in EUR Mio.	718,6 <sup>1</sup>	622,0 <sup>1</sup>
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge in EUR Mio.	126,1 <sup>2</sup>	103,9
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>	<b>5,7</b>	<b>6,0</b>

<sup>1</sup> Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in das EBITDA (bereinigt) vor Verkauf einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

<sup>2</sup> Die laufenden Zinsaufwendungen und Zinserträge enthalten nicht die Zinserträge aus dem Finanzierungsleasing für Breitbandkabelnetze.

**5,7**  
betrug die Interest  
Cover Ratio.

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

Die laufenden Steuern beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 19,0 Mio. (Vorjahr: EUR 27,6 Mio.). Sie beinhalten laufende Ertragsteuern (im Saldo Aufwendungen in Höhe von EUR 39,7 Mio.; Vorjahr: EUR 34,5 Mio.) und Einmal-effekte (im Saldo Erträge in Höhe von EUR 20,8 Mio.; Vorjahr: EUR 7,1 Mio.).

Die latenten Steuern betragen EUR 484,7 Mio. (Vorjahr: EUR 736,6 Mio.). Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung unserer Immobilien.

## Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR Mio.	in%	EUR Mio.	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.433,3	91	23.781,7	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	443,4	2	292,2	1
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>25.876,7</b>	<b>93</b>	<b>24.073,9</b>	<b>96</b>
Kurzfristiges Vermögen	1.289,4	5	651,2	3
Zahlungsmittel	685,6	2	332,8	1
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.975,0</b>	<b>7</b>	<b>984,0</b>	<b>4</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.851,7</b>	<b>100</b>	<b>25.057,9</b>	<b>100</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>13.107,3</b>	<b>47</b>	<b>11.908,1</b>	<b>48</b>
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	23	6.184,6	25
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	6	1.697,2	7
Unternehmensanleihen	2.014,1	7	1.200,4	5
Steuerschulden	26,2	0	36,0	0
Pensionsverpflichtungen	107,2	1	63,4	0
Passive latente Steuern	3.713,8	13	3.244,7	12
Übrige Verbindlichkeiten	872,6	3	723,5	3
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>14.744,4</b>	<b>53</b>	<b>13.149,8</b>	<b>52</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.851,7</b>	<b>100</b>	<b>25.057,9</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. Bezüglich der Neubewertung verweisen wir auf das Kapitel Immobilienportfolio.

 [Immobilienportfolio](#)  
ab Seite 18

Der Anstieg der sonstigen langfristigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahresstichtag ist hauptsächlich auf den Erwerb von Geschäfts- und Firmenwerten sowie Kundenverträgen im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe zurückzuführen. Weiterhin führte die Anwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 durch die Aktivierung von Nutzungsrechten zu einem Zugang bei den sonstigen langfristigen Vermögenswerten.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ergab sich hauptsächlich aus der Ausweisänderung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Bestand 31. Dezember 2019: EUR 571,2 Mio.; Vorjahr: EUR 33,0 Mio.) aufgrund von zwei beurkundeten Portfoliotransaktionen. Es handelt sich zum einen um den Verkauf von 13 an Dritte verpachtete Pflegeimmobilien, deren Nutzen- und Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2020 erfolgen wird. Zum anderen wurden 2.175 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin verkauft, deren Nutzen- und Lastenwechsel für das Ende des Geschäftsjahres 2020 erwartet wird.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg im Geschäftsjahr 2019 absolut um EUR 1.199,2 Mio. Durch die Bilanzverlängerung um EUR 2,8 Mrd. sank die Eigenkapitalquote auf rund 47%.

**47%**  
betrug die Eigenkapital-  
quote zum Stichtag.

Das Eigenkapital hat sich hauptsächlich bedingt durch das Konzerngesamtergebnis in Höhe von EUR 1.547,0 Mio. erhöht. Weiterhin sind im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG und durch die Ausübung von Aktienoptionen des Vorstands neue Aktien ausgegeben worden.

Zu Verringerungen des Eigenkapitals führten Veränderungen mit Bezug zu den nicht beherrschenden Anteilen, die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Erwerb eigener Anteile. Die für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende betrug EUR 310,6 Mio. Die Aktionäre hatten die Wahl zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende. Im Juli 2019 erfolgten die Auszahlung der Bardividende in Höhe von EUR 225,7 Mio. und die Ausgabe von 2.617,3 Tsd. neuen Aktien mit einem Gegenwert von EUR 84,9 Mio. Durch den Erwerb eigener Anteile reduzierte sich das Eigenkapital des Konzerns bis zum Abschlusstag um EUR 99,4 Mio.

### Finanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich bedingt durch die Neuaufnahme von Anleihen und Darlehen, die die Tilgungen überschritten, erhöht.

Der durchschnittliche Zinssatz blieb auch mit den neuen Finanzierungen im Vergleich zum Vorjahresstichtag mit rund 1,3% p.a. stabil. Die jährliche Tilgungsrate entspricht mit rund 0,5% dem Vorjahr. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 7,5 Jahre. Die Hedging-Quote<sup>20</sup> belief sich am 31. Dezember 2019 auf rund 88% (Vorjahr: 87%).

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

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

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	6.184,6
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	1.697,2
Unternehmensanleihen	2.014,1	1.200,4
	<b>10.024,6</b>	<b>9.082,2</b>
Zahlungsmittel	-685,6	-332,8
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>9.339,0</b>	<b>8.749,4</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25.433,3	23.781,7
abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen <sup>1</sup>	-62,8	0,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	571,2	33,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	468,9	477,1
	<b>26.410,6</b>	<b>24.291,8</b>
<b>Loan-to-Value Ratio in%</b>	<b>35,4</b>	<b>36,0</b>

<sup>1</sup> Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, die nach IAS 40 bewertet werden, werden mit der Erstanwendung von IFRS 16 eliminiert.

<sup>20</sup> Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.



Die Pensionsverpflichtungen erhöhten sich aufgrund der Übernahme der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe.

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

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Derivative Finanzinstrumente	52,1	15,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300,5	302,4
Übrige	520,0	405,5
<b>Summe übrige Verbindlichkeiten</b>	<b>872,6</b>	<b>723,5</b>

Der Anstieg der übrigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Abgrenzung von Verpflichtungen im Rahmen des laufenden Spruchverfahrens im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG zurückzuführen.

### Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2019	2018
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	454,5	469,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-674,2	-1.911,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	572,5	1.411,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>352,8</b>	<b>-30,9</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	332,8	363,7
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>685,6</b>	<b>332,8</b>

Die Deutsche Wohnen war auch 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich 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. 2019 betrug der Cashflow hieraus saldiert EUR 13,3 Mio. (Vorjahr: EUR -104,1 Mio.).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt insbesondere die Einzahlungen aus den Verkäufen von Immobilien (EUR 777,7 Mio.; Vorjahr: EUR 150,6 Mio.), die als Finanzinvestition gehalten werden, sowie die Auszahlungen für Investitionen für Zukäufe (EUR 917,4 Mio.; Vorjahr: EUR 1.577,6 Mio.), Neubauten (EUR 56,0 Mio.; Vorjahr: EUR 23,6 Mio.) und Sanierungen (EUR 369,7 Mio.; Vorjahr: EUR 313,2 Mio.).

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 508,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.354,4 Mio.) sowie Tilgungen von Darlehen in Höhe von EUR 380,5 Mio. (Vorjahr: EUR 106,5 Mio.).

Weiterhin sind Einzahlungen aus der Ausgabe von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 1.159,5 Mio. (Vorjahr: EUR 525,0 Mio.) sowie Tilgungen von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 341,2 Mio. (Vorjahr: EUR 150,0 Mio.) enthalten. Für den Erwerb eigener Anteile wurden im Geschäftsjahr 2019 EUR 93,3 Mio. gezahlt (Vorjahr: keine). Die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende in Höhe von EUR 310,6 Mio. wurde in Höhe von EUR 225,7 Mio. (Vorjahr: EUR 194,8 Mio.) in bar ausgezahlt. Die Differenz wurde in Aktien gezahlt, da die Aktionäre zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen konnten.

### Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen im Bestand absolut um rund 11,5% und je Aktie (unverwässert) um rund 10,3% gestiegen:

**11,5%**  
betrug die Steigerung  
des FFO I.

EUR Mio.	2019	2018
<b>EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>873,1</b>	<b>659,1</b>
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	0,4	1,4
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	23,8	0,6
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	3,9	0,9
<b>EBITDA (bereinigt)</b>	<b>901,2</b>	<b>662,0</b>
Ergebnis aus Verkauf	-186,1	-43,1
Personal- und Sachkosten Verkauf	3,5	3,1 <sup>3</sup>
<b>EBITDA (bereinigt) vor Verkauf</b>	<b>718,6</b>	<b>622,0<sup>3</sup></b>
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,0	0,3
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	2,9	2,0
At-Equity-Bewertung	2,8	2,6
Zinsaufwendungen/-erträge	-136,5	-103,6
Ertragsteuern	-39,7	-34,5
Minderheiten	-10,0	-6,3
<b>FFO I</b>	<b>538,1</b>	<b>482,5<sup>3</sup></b>
Ergebnis aus Verkauf	186,1	43,1
Personal- und Sachkosten Verkauf	-3,5	-3,1
<b>FFO II</b>	<b>720,7</b>	<b>522,5</b>
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	1,50	1,36 <sup>3</sup>
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) <sup>2</sup>	1,50	1,36 <sup>3</sup>
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) <sup>1</sup>	2,01	1,47
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) <sup>2</sup>	2,01	1,47

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehenden Aktien 2019 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 355,70 Mio. 2018

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,09 Mio. ausstehenden Aktien 2019 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 355,70 Mio. 2018, bei jeweils unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

3 Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

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

## EPRA-Performance-Kennzahlen

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

### EPRA-Kennzahlen im Überblick

	2019	2018
EPRA NAV (unverwässert) in EUR Mio.	16.791,3	15.087,8
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	47,02	42,26
EPRA NAV (verwässert) in EUR Mio.	16.791,3	15.087,8
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	47,02	42,26
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR Mio.	12.320,0	11.419,9
EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie	34,50	31,99
EPRA Earnings in EUR Mio.	488,3	466,0
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	1,37	1,31
EPRA Net Initial Yield in%	2,7	2,8
EPRA "topped-up" Net Initial Yield in%	2,7	2,8
EPRA-Leerstand in%	2,2	2,3
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in%	25,1	28,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in%	22,5	25,4

### EPRA NAV

Der EPRA NAV wird von der Deutsche Wohnen bereits seit 2010 berichtet. Der Nettovermögenswert wird unter Ansatz der Verkehrswerte des Immobilienportfolios ermittelt, wobei Jones Lang LaSalle die Immobilienbewertung der Wohn- und Geschäftsbauten als Gutachter verifiziert. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch den Gutachter W&P Immobilienberatung GmbH.

Der EPRA NAV (unverwässert) je Aktie stieg im Berichtsjahr von EUR 42,26 je Aktie um 11% auf EUR 47,02 je Aktie. Da die ausstehenden Wandelschuldverschreibungen zum Bilanzstichtag nicht im Geld waren, lag der verwässerte EPRA NAV ebenfalls bei EUR 47,02 je Aktie.

## 11%

betrug die Steigerung  
des EPRA NAV (unverwässert) je Aktie.

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	12.700,4	11.559,1
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	50,8	14,6
Latente Steuern	4.040,1	3.514,1
<b>EPRA NAV (unverwässert)</b>	<b>16.791,3</b>	<b>15.087,8</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
<b>EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>47,02</b>	<b>42,26</b>
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	0,0	0,0
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>16.791,3</b>	<b>15.087,8</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
<b>EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>47,02</b>	<b>42,26</b>

Auf den Ausweis eines um den Goodwill bereinigten EPRA NAV (Adjusted NAV) verzichten wir, da zum Abschlussstichtag Geschäfts- und Firmenwerte in nur unwesentlicher Höhe von EUR 148,1 Mio. (Vorjahr: EUR 21,5 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.	31.12.2019	31.12.2018
<b>EPRA NAV (verwässert)</b>	<b>16.791,3</b>	<b>15.087,8</b>
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	-50,8	-14,6
Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten <sup>1</sup>	-277,1	-175,2
Marktwerte der Unternehmensanleihen <sup>1</sup>	-103,3	36,0
Latente Steuern	-4.040,1	-3.514,1
<b>EPRA NNNAV (verwässert)</b>	<b>12.320,0</b>	<b>11.419,9</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
<b>EPRA NNNAV (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>34,50</b>	<b>31,99</b>

<sup>1</sup> Differenz der bilanzierten Buchwerte und der Marktwerte

### EPRA-Gewinn (EPRA Earnings)

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

EUR Mio.	2019	2018
<b>Konzernergebnis gemäß IFRS</b>	<b>1.600,9</b>	<b>1.862,6</b>
<b>Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings:</b>		
Ergebnis der Immobilienbewertung	-1.406,3	-2.177,9
Ergebnis aus Verkauf	-186,1	-43,1
Steuern auf Vertriebsergebnis <sup>1</sup>	18,6	4,3
Firmenwertabschreibungen	2,0	0,7
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	-15,5	89,1
Latente Steuern	484,7	736,6
Minderheitsbeteiligungen	-10,0	-6,3
<b>EPRA Earnings</b>	<b>488,3</b>	<b>466,0</b>
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. am Stichtag (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
<b>EPRA Earnings (unverwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>1,37</b>	<b>1,31</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. am Stichtag (ohne eigene Anteile)	357,1	357,0
<b>EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie</b>	<b>1,37</b>	<b>1,31</b>

<sup>1</sup> 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 Nettomieteträgen. Die Nettomieteträge sind reduziert um nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, wie zum Beispiel für Instandhaltung, Inkasso und Leerstand.

EUR Mio.	2019	2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte <sup>1</sup>	24.305,3	22.154,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude <sup>1</sup>	451,0	459,2
Abzüglich Anlagen im Bau und geleisteten Anzahlungen <sup>1</sup>	-427,2	-334,3
<b>Zwischensumme fertiggestelltes Immobilienportfolio</b>	<b>24.329,1</b>	<b>22.279,4</b>
Zuzüglich Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 8,0%	1.946,3	1.782,4
<b>Summe fertiggestelltes Immobilienportfolio</b>	<b>26.275,4</b>	<b>24.061,8</b>
Annualisierte zahlungswirksame Vertragsmiete	835,6	815,8
Abzüglich direkte Bewirtschaftungskosten <sup>2</sup>	-126,2	-134,3
<b>Annualisierte Nettovertragsmiete</b>	<b>709,4</b>	<b>681,5</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,6	2,7
<b>Topped-up Annualisierte Nettovertragsmiete</b>	<b>712,0</b>	<b>684,2</b>
<b>EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) in%</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>
<b>EPRA "topped-up" Net Initial Yield (EPRA NIY) in%</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>

<sup>1</sup> Ohne Pflege und Betreutes Wohnen, ohne unbebaute Grundstücke

<sup>2</sup> Nicht umlagefähige Betriebskosten, Inkasso, Instandhaltung etc.

### EPRA-Leerstand

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

in%	2019	2018
<b>EPRA-Leerstand</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>

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

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

EUR Mio.	2019	2018
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	861,6	808,5
Abzüglich EBITDA adjusted	-901,2	-662,0
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Verkauf	186,1	43,1
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Pflege und Betreutes Wohnen	88,3	55,3
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Verwaltungskosten für das Segment Verkauf	-3,5	-3,1
Zuzüglich Aufwendungen für verpachtete Pflegeeinrichtungen	2,2	1,3
Abzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	-102,4	-102,9
Zuzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	2,3 <sup>1</sup>	0,0
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<b>133,4</b>	<b>140,2</b>
Zuzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	102,4	102,9
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,3 <sup>1</sup>	-2,4
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>233,5</b>	<b>240,7</b>
Abzüglich Erlösschmälerungen	-24,3	-23,0
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>209,2</b>	<b>217,7</b>
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	861,6	808,5
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,3	-2,4
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen von Dritten	45,4	36,5
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen konzernintern	26,8	15,2
	<b>931,5</b>	<b>857,8</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>25,1%</b>	<b>28,1%</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>22,5%</b>	<b>25,4%</b>
<b>EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>14,1%</b>	<b>16,1%</b>
<b>EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>11,5%</b>	<b>13,4%</b>
<b>Aktivierten Eigenleistungen<sup>2</sup></b>	<b>4,7</b>	<b>4,0</b>

1 Durch die Erstanwendung von IFRS 16 ab dem 1. Januar 2019 sind die Erbbauzinszahlungen an Dritte nicht mehr als Aufwendungen im EBITDA adjusted enthalten.

2 Aktivierten Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen

# BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZEL- ABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

## Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

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

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

## Mitarbeiter

Am 31. Dezember 2019 waren 220 Mitarbeiter<sup>1</sup> (Vorjahr: 197) sowie 60 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 57) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

## Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Deutsche Wohnen SE zur Finanzierung des Konzerns langfristige Anleihen in Form von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben und vorfristig einen Teil der im Jahr 2020 fällig werdenden Unternehmensanleihe zurückerworben. Im November 2019 beschloss der Vorstand ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien zu einem Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbnebenkosten) von bis zu maximal EUR 750 Mio., unter dem bis zum Stichtag ca. 2,6 Mio. Aktien für ca. EUR 99,4 Mio. erworben worden sind. Die Bilanzsumme hat sich um ca. EUR 900 Mio. erhöht.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 12,2 Mio., da die Umsatzerlöse für die Betreuung von Zukäufen durch Tochtergesellschaften transaktionsbedingt niedriger ausfielen. Zudem fielen höhere Aufwendungen für Personal und Sachkosten an, insbesondere für IT, Marketing und Beratung.

Die Ergebnisabführungen (Gewinne und Verluste) und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen im Geschäftsjahr 2019 mit EUR 39,5 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 68,5 Mio. und auch unterhalb unserer Prognose. Dies war bedingt durch Buchwertabschreibungen auf Beteiligungen und Immobilien auf der Ebene von Organgesellschaften sowie durch Aufwendungen für Ausgleichszahlungen an außenstehende Gesellschafter.

Weiterhin wurde das Jahresergebnis 2019 durch einmalige, im neutralen Ergebnis dargestellte Aufwendungen von EUR 32,6 Mio. gemindert, die im Zusammenhang mit Datenschutz, Zinssicherungsgeschäften und dem teilweisen Rückerwerb der Unternehmensanleihe standen.

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

Das Ergebnis vor Steuern erreichte daher aufgrund von Sondereffekten im Beteiligungsergebnis sowie aufgrund des neutralen Ergebnisses nicht unsere ursprüngliche Prognose eines positiven Jahresergebnisses vor Ertragsteuern.

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

### Ertragslage

	2019	2018	Veränderungen	Veränderungen
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	relativ in%
Umsatzerlöse	47,7	52,6	-4,9	-9
Sonstige betriebliche Erträge	2,4	1,8	0,6	33
Personalaufwand	-25,4	-22,9	-2,5	11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48,8	-44,2	-4,6	10
Abschreibungen	-4,6	-3,8	-0,8	21
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-28,7</b>	<b>-16,5</b>	<b>-12,2</b>	<b>74</b>
Zinsergebnis netto	-4,9	0,9	-5,8	-644
Ergebnis aus Beteiligungen	39,5	68,5	-29,0	-42
Neutrales Ergebnis	-32,6	0,0	-32,6	n/a
Ertragsteuern	-0,2	0,0	-0,2	n/a
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-26,9</b>	<b>52,9</b>	<b>-79,8</b>	<b>-151</b>

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding und erzielt Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgungsleistungen für die gesamte Gruppe, und zwar zum einen für die allgemeine Geschäftsbesorgung und zum anderen für die Betreuung von Ankaufstransaktionen von Tochterunternehmen. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Umfang an Ankaufstransaktionen zurückzuführen.

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 2,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einstellung von Mitarbeitern, die Erweiterung des Vorstands auf vier Mitglieder und Gehaltserhöhungen zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen SE beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2019 209 Mitarbeiter (Vorjahr: 186 Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten hauptsächlich IT- und Marketing-Kosten (EUR 22,4 Mio.; Vorjahr: EUR 18,0 Mio.). Sie umfassten darüber hinaus von verbundenen Unternehmen empfangene Leistungen, laufende Rechts- und Beratungskosten sowie insbesondere Kosten im Zusammenhang mit Projekten und Transaktionen. Einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 für Datenschutz wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

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



Das Zinsergebnis setzte sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 56,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.), von denen EUR 15,9 Mio. im neutralen Ergebnis dargestellt wurden, und Zinserträgen in Höhe von EUR 35,9 Mio. (Vorjahr: EUR 25,7 Mio.) zusammen.

Die Deutsche Wohnen SE hat sich in diesem und im letzten Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittel flossen der Deutsche Wohnen SE als Cash-Pool-Führerin des Konzerns zu. Diese Finanzmittel hatte sie über Eigenkapital oder Konzerninnenfinanzierungen an Tochtergesellschaften weitergereicht. Vor diesem Hintergrund setzte sich das Zinsergebnis aus einem Zinsergebnis mit Dritten in Höhe von EUR -37,7 Mio. (Vorjahr: EUR -24,4 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 25,3 Mio.) zusammen. Der Zinsaufwand mit Dritten erhöhte sich aufgrund höherer Nominalbeträge ausstehender Unternehmensanleihen. Einmalige Zinsaufwendungen, die 2019 im Rahmen des Rückerwerbs von Unternehmensanleihen und aus der Zuführung von Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte angefallen waren, wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Über das Beteiligungsergebnis fließen der Deutsche Wohnen SE als Holding die Wertschöpfungen auf Ebene der Tochtergesellschaften zu. Das Ergebnis aus Beteiligungen berücksichtigt die Ergebnisübernahmen (Gewinne und Verluste) von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR -28,7 Mio. (Vorjahr: EUR -6,0 Mio.) sowie Ausschüttungen der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 74,5 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.). Von den Ausschüttungen wurden Aufwendungen für Ausgleichszahlungen aus Unternehmensverträgen saldiert abgesetzt. Diese Aufwendungen beziehen sich auf das laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG, das wahrscheinlich zu einer höheren Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre führen könnte. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen im Geschäftsjahr 2019 zu übernehmenden Verluste ergaben sich hauptsächlich aus der Abwertung einzelner Beteiligungen und Immobilien, gehalten durch Organgesellschaften, die nach dem Einzelbewertungsgrundsatz vorzunehmen waren, während stille Reserven in anderen Beteiligungen und Immobilien handelsrechtlich nicht zu realisieren waren. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen im Geschäftsjahr 2018 zu übernehmenden Verluste waren im Wesentlichen transaktionsbedingt, da beim Kauf von neuen Tochtergesellschaften mit Immobilienbesitz eine einmalig aufwandswirksame Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 26,9 Mio. bei einer Organgesellschaft entstanden war.

Das neutrale Ergebnis enthielt im Geschäftsjahr 2019 einmalige Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe, weitere Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 11,3 Mio. aus der Zuführung zu Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte sowie einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen für Datenschutz in Höhe von EUR 16,8 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Deutsche Wohnen SE einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26,9 Mio. (Vorjahr: Jahresüberschuss von EUR 52,9 Mio.).

## Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	6.889,4	79,1	4.973,5	63,7	1.915,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.184,6	13,6	2.557,5	32,8	-1.372,9
Kasse und Bankguthaben	635,2	7,3	276,2	3,5	359,0
	<b>8.709,2</b>	<b>100,0</b>	<b>7.807,2</b>	<b>100,0</b>	<b>902,0</b>
Eigenkapital	3.320,3	38,1	3.671,5	47,0	-351,2
Rückstellungen	53,6	0,6	13,8	0,2	39,8
Verbindlichkeiten	5.335,3	61,3	4.121,9	52,8	1.213,4
	<b>8.709,2</b>	<b>100,0</b>	<b>7.807,2</b>	<b>100,0</b>	<b>902,0</b>

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 6.889,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4.973,5 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.369,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4.369,0 Mio.) und aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2.504,0 Mio. (Vorjahr: EUR 589,9 Mio.). Die Erhöhung ergab sich aus der Konzerninnenfinanzierung von Investitionen und Ankäufen durch Tochtergesellschaften, indem die Deutsche Wohnen SE Liquidität über langfristige Gesellschafterdarlehen weitergegeben hat. Korrespondierend haben sich die kurzfristigen Forderungen der Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Cash Pools verringert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestanden hauptsächlich aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 1.115,2 Mio.; Vorjahr: EUR 2.525,0 Mio.), die sich im Rahmen des Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin verringert haben.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2019 durch die Sachkapitalerhöhung aus der Aktiendividende vom Juli 2019 um EUR 84,8 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 0,8 Mio. erhöht. Der Jahresfehlbetrag für 2019 in Höhe von EUR 26,9 Mio., die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 310,6 Mio. sowie der Aktienrückkauf in Höhe von EUR 99,4 Mio. verringerten das Eigenkapital.

Das Grundkapital betrug nach Abzug der eigenen Anteile zum Stichtag EUR 357,1 Mio. (Vorjahr: EUR 357,0 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 38,1% (Vorjahr: 47,0%).

Die Rückstellungen haben sich im Wesentlichen durch die Zuführung zu Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 11,3 Mio. und für Prozesskosten und -risiken in Höhe von EUR 22,0 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018	Veränderungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.622,7	1.301,5	321,2
Wandelschuldverschreibungen	1.605,9	1.605,9	0,0
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	2.035,7	1.210,1	825,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60,4	0,2	60,2
Übrige Verbindlichkeiten	7,6	4,2	3,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	0,0	3,0
	<b>5.335,3</b>	<b>4.121,9</b>	<b>1.213,4</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich erhöht. Sie verringern sich im Rahmen des konzerninternen Cash Pooling mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin (EUR 1.004,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1.251,5 Mio.), während konzerninterne Darlehen an die Deutsche Wohnen SE zugenommen haben (EUR 564,1 Mio.; Vorjahr: EUR 14,4 Mio.).

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

- WSV 2017 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2024 und einer festen Verzinsung von 0,325% p.a. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 47,4859.
- WSV 2017 II mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio., einer Laufzeit bis 2026 und einer festen Verzinsung von 0,60% p.a. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 49,9189.

Die unbesicherten Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018	Veränderungen
Unternehmensanleihe	280,5	503,0	-222,5
Namensschuldverschreibungen	480,4	329,3	151,1
Inhaberschuldverschreibungen	1.274,8	317,8	957,0
Commercial Papers	0,0	60,0	-60,0
	<b>2.035,7</b>	<b>1.210,1</b>	<b>825,6</b>

Die Unternehmensanleihe wurde im Geschäftsjahr 2015 begeben und im Geschäftsjahr 2019 teilweise zurückerworben, sodass zum Stichtag nominal noch EUR 278,8 Mio. ausstehen. Sie ist unbesichert und fest verzinslich mit 1,375% p.a. Die Unternehmensanleihe wird im Juli 2020 fällig.

In den Geschäftsjahren 2017 und 2019 wurden unbesicherte Namensschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 475,0 Mio. mit fester Verzinsung zwischen 0,9% p.a. und 2,00% p.a. ausgegeben. Sie werden in den Jahren 2026 bis 2032 fällig.

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurden unbesicherte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 1.264,5 Mio. ausgegeben. Sie werden mit festen Zinssätzen zwischen 0,00% p.a. und 2,50% p.a. verzinst und werden in den Jahren 2020 bis 2036 fällig.

Zum Abschlussstichtag stehen keine Unternehmensanleihen unter dem Multi Currency Commercial Paper Programme aus.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen SE (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) betrug 61,9% (Vorjahr: 53,0%).

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

Im Geschäftsjahr 2019 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 unverändert A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

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

## Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Die Deutsche Wohnen SE fungiert als Holding innerhalb der Gruppe und ist daher von der Entwicklung der operativen Tochtergesellschaften abhängig. Wir rechnen mit einer positiven Unternehmensfortführung; bestandsgefährdende Risiken sehen wir derzeit nicht.

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung und berücksichtigt die Anwendung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen.

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 2020 erwarten wir ein höheres Beteiligungsergebnis durch den Wegfall der einmaligen Bewertungsaufwendungen bei Organgesellschaften, die 2019 entstanden sind. Wir gehen daher davon aus, dass vor Sondereffekten wie Kapitalerhöhungs- oder Transaktionskosten ein positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe realisiert wird.

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

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

Ein zentrales Risikomanagementsystem soll Risiken frühzeitig erkennen, priorisieren und kommunizieren.

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

## Risikopolitische Grundsätze

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

Jeder Mitarbeiter ist angehalten, sich risikobewusst zu verhalten.

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

## Verantwortlichkeit

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

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

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

## Instrumente des Risikomanagementsystems

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

Das bestehende konzernweite RMS wird bei Bedarf an die Entwicklungen des Unternehmens angepasst und fortlaufend auf seine Funktionsfähigkeit überprüft.

### 1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

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

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

- 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 anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- 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.

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

## 2. Reporting

Eine integrierte Unternehmensplanung sowie eine entsprechende interne 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 und gegebenenfalls weiterentwickelten Planzahlen (namentlich FFO I, Verschuldungsgrad) gegenüberstellt. Die Deutsche Wohnen fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, Pachten und Verkäufe, auf die Entwicklung der Personal- und Sachkosten, auf die Cashflows, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten im monatlichen Reporting wesentliche Informationen.

### 3. Risikomanagement

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden zehn Risikokategorien identifiziert.

Die Risikokategorien enthalten wiederum insgesamt 50 Einzelrisiken. Den Risiken werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt.

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

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

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst grundsätzlich zwölf Monate.

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit.

#### Schwellenwerte

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

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

#### Risikobewertungsschema

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

#### Zehn Risikokategorien

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

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

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

Die Risikoinventur wird in regelmäßigen persönlichen Terminen mit allen 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 verantwortungsvoller Unternehmensführung dar (Corporate Governance).

Eine unternehmensweite Verhaltensrichtlinie gilt für alle Mitarbeiter.

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

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

Unternehmensweit gilt für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Des Weiteren gibt es einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner, der Anforderungen an die Vertragspartner der Deutsche Wohnen stellt.

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 wird durch die Interne Revision regelmäßig und prozessunabhängig überwacht. Eine vom Vorstand bestellte unabhängige Person führt diese Überwachung mindestens alle drei Jahre durch.

Das Risikomanagement wird durch eine unabhängige Person überwacht.

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

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

## Risikobericht

### Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden im Geschäftsjahr 2019 keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden konnten. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Im Vergleich zum Vorjahr werden Risiken, die aus dem Gesetzentwurf des Berliner Senats zum Mietendeckel resultieren (mietregulatorische Risiken), im Geschäftsjahr 2019 erstmals als wesentlich bewertet.

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

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Relevanz	Ergebnis (nach Bewertung, Relevanz, Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
2. Rechtliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
3. IT-Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
4. Risiken aus Vermietung	Berliner Mietendeckel (Mietabsenkungen)	Sehr hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (eingeschränkte Mietentwicklung)	Sehr hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (Wertentwicklung)	Sehr hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
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	Risiken aus Zeitverzug - längere Dauer Genehmigungsverfahren	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend
	Risiko aus Objekt, Boden, Baugrundrisiken, Altlasten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend
	Kostenrisiko – höhere Kosten bei Bauleistungen	Hoch	Wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend
	Kostenrisiko – aufgrund von Mangel an Fachkräften und Lieferanten	Hoch	Sehr wahrscheinlich	Ja	Schwerwiegend

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

### 1. Allgemeine Unternehmensrisiken

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

#### Nichterkenntnis von Marktentwicklungen und Trends

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit,

Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsmieten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

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

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

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

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung. Die Deutsche Wohnen strebt daher eine offene Kommunikation und einen direkten Dialog mit Kunden, Investoren, Politik und Verwaltung an. Wir nehmen die Themen Reputation und Kundenzufriedenheit sehr ernst und haben in diesem Zusammenhang vielfältige Maßnahmen ergriffen. So wird zum Beispiel die Zufriedenheit der Kunden in regelmäßigen Mieterbefragungen gemessen; aus den Ergebnissen leiten wir konkrete Handlungen ab.

Wir haben im dritten Quartal unsere freiwillige Selbstverpflichtung gemäß unserem Mieterversprechen veröffentlicht. Wir vereinbaren mit Mietern bei Bedarf eine Härtefallregelung sowohl für Mieterhöhungen nach Sanierung als auch nach Mietspiegel und verzichten in diesen Fällen entsprechend freiwillig auf Mieterhöhungen.

#### **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.

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

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

Die Datenverarbeitungsprozesse aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verzeichnis der Deutsche Wohnen dokumentiert und laufend aktualisiert. Aktuell wird keine Verarbeitung identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte.

Die zuständige Aufsichtsbehörde hat im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen SE erlassen, gegen den die Deutsche Wohnen SE Einspruch eingelegt hat und der nun gerichtlich überprüft wird. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen SE.

## 2. Rechtliche Risiken

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

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

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

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

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

## 3. IT-Risiken

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

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

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

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

### **Risiken aus Schwachstellen beziehungsweise unberechtigtem Zugriff auf die IT-Systeme**

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

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

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

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema werden die mietregulatorischen Risiken, die aus dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) resultieren, von uns als wesentlich und schwerwiegend bewertet.

Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt teilweise rückwirkend zum 18. Juni 2019.

Mit dem Wirksamwerden des Gesetzes zum Mietendeckel besteht das Risiko von Mietsenkungen. Bestandsmieten müssen neun Monate nach Wirksamkeit des Gesetzes auf das Niveau von 120% der im Gesetz definierten Mietobergrenze abgesenkt werden. Bei Neuvermietung ist die Miete auf die Mietobergrenze oder, falls niedriger, auf die Vorvertragsmiete zu reduzieren.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass übliche Mieterhöhungen mit Inkrafttreten des Gesetzes zum Mietendeckel zukünftig nicht mehr umgesetzt werden können.

Eine negative Auswirkung auf die Wertentwicklung der betroffenen Immobilien in Berlin ist entsprechend nicht auszuschließen; das Risiko wird im Betrachtungszeitraum ebenfalls als schwerwiegend bewertet.

In Übereinstimmung mit vielen Rechtsgutachten und Stellungnahmen gehen wir davon aus, dass das geplante Gesetz zum Mietendeckel verfassungswidrig ist.

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

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

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

Weitere Risiken im Bereich der Vermietung können aus einem Ausfall von Mietforderungen, einer mangelnden Kundenzufriedenheit, mietvertraglichen Risiken oder Risiken mit unseren Vertragspartnern resultieren.

#### **5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern**

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

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

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

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

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. Dafür wurden zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen in Höhe von EUR 107,2 Mio. gebildet. Die tatsächliche Höhe dieser Verpflichtungen ist jedoch im Voraus nicht vollumfänglich ermittelbar und mit Unsicherheiten verbunden, sodass die tatsächlichen Pensionsverpflichtungen die gebildeten Pensionsrückstellungen übersteigen können.

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

## **6. Risiken aus An- und Verkauf**

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

### **Neue Gesetzgebungen**

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

### **Marktrisiken aus Verkauf**

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus, eine Veränderung der regulatorischen Parameter oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien führen: Sowohl in der Einzelprivatisierung als auch im Bereich Blockverkauf bestünde dann die Gefahr, dass Investitionen von potenziellen Käufern zurückgestellt und daher die Verkaufspläne der Deutsche Wohnen verzögert beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden können.

### **Risiken aus Zukäufen**

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können. Die Entwicklung der zugekauften Bestände ist zudem von verschiedenen Faktoren abhängig: den zu erwartenden Mieten, der möglichen Leerstandsreduzierung, den Ausgaben für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, den angestrebten Privatisierungen, den erzielbaren Preisen für Abverkäufe nicht strategischer Einheiten sowie den Kosten des Integrationsprozesses. Die Integration neuer, größerer Bestände kann eine Reorganisation von Verwaltung, Management sowie internen Strukturen und Prozessen erfordern. Diese Faktoren können von unseren

Einschätzungen abweichen und zu einem Nichterreichen der prognostizierten Ergebnisse oder zu erhöhten Risiken führen. Zur Minimierung dieser Risiken bedienen wir uns externer und interner Fachkräfte sowie eines fortlaufenden Projektcontrollings.

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

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

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

## **7. Risiken aus Segment Pflege**

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

Risiken können aus Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Pflegebereich (zum Beispiel wird in einigen Bundesländern die Einhaltung einer gesetzlichen Quote für Einzelzimmerbelegung gefordert), dem Ausfall von Betreibern oder einer Verschlechterung der Qualität der Pflegeimmobilien resultieren. Bei Zukäufen besteht das Risiko, dass sich ungeplante Investitionsbedarfe ergeben. Mitarbeiterdefizite in Pflegeeinrichtungen können sich auf die Profitabilität der Pflegeeinrichtung auswirken. Aktuell werden die Aktivitäten zur Mitarbeitergewinnung ausgeweitet.

## **8. Objektrisiken**

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

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

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

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

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

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet; der Leerstand im Bestand der Deutsche Wohnen betrug zum 31. Dezember 2019 1,8%. Bei der Bewertung der Immobilien ist der technische Zustand ein Bestandteil der Annahmen und damit berücksichtigt.

## **9. Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

### ***Risiko aus grundsätzlicher Unternehmenssteuerreform***

Die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Grunderwerbsteuergesetzes ist geplant. Die diskutierten Gesetzesänderungen hätten Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche. Die entsprechenden Gesetzentwürfe lagen im Berichtsjahr noch nicht vor.

### ***Risiko aus Wertschwankung***

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

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

### ***Liquiditätsrisiken***

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

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

Nach den Refinanzierungen und Restrukturierungen der Darlehensportfolios stehen im Geschäftsjahr 2020 keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an. Zudem weist die Deutsche Wohnen ein Kreditrating von A- bei Standard & Poor's und A3 bei Moody's auf. Mit dieser Einstufung gehört die Deutsche Wohnen zu den am besten bewerteten börsennotierten Immobilienunternehmen Europas.

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



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

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

#### **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 317 Mio. auf Verlustvorträge gebildet. Sollte die Nutzung von Verlustvorträgen zeitlich befristet oder sogar ganz versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Aufwand aus der Abschreibung dieser aktiven latenten Steuern entstehen.

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

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

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

## 10. Investitionsrisiken

Folgende Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich (schwerwiegend) klassifiziert:

Bei Genehmigungsverfahren kann es aufgrund personeller Unterbesetzung der Bauämter zu Verzögerungen kommen.

Die Beseitigung von Kontaminationen oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert.

Aufgrund der hohen Nachfrage können sich Baumaterialien verteuern.

Für Dienstleistungen im Segment Bau, Handwerk und Planung ist es derzeit schwierig, Fachkräfte und Lieferanten zu finden. Infolgedessen sind Baukostensteigerungen oder Bauverzögerungen möglich, die wiederum in einer Verschlechterung der Renditeziele oder im Zurückstellen von Investitionen resultieren könnten. Daher erfolgt eine kontinuierliche Neubewertung von Investitionsentscheidungen.

Die nachfolgenden Risiken werden aktuell als nicht wesentlich eingestuft:

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

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

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

## Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 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 Metropolregionen unter Beibehaltung unserer konservativen Kapitalstruktur weiteres Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

### Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

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

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

Die Geschäftstätigkeit im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen bietet aufgrund der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen im Markt weitere Chancen für die Deutsche Wohnen.

Das im Eigentum der Deutsche Wohnen befindliche Wohnportfolio weist insbesondere in den Core<sup>+</sup>-Regionen weitere Wachstumspotenziale auf.

### **Finanzielle Chancen**

Die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen ist sehr stabil und flexibel. Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Unser Geschäftsmodell ist bei unseren Bankpartnern etabliert. Mit den beiden Ratings A- von Standard & Poor's und A3 von Moody's, aktuell jeweils mit negativem 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 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 13,1 Mrd. Damit ist die Deutsche Wohnen sichtbar für internationale Investoren, was zu Zinsvorteilen am Kapitalmarkt führen kann.

### **Chancen aus Investitionen**

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investieren wir in unsere Immobilien. Zudem haben wir ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven zu nutzen und mittelfristig mehr als 5.000 Wohnungen zu errichten. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

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

## PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Langsame Erholung der deutschen Wirtschaft in Sicht:** Nach Einschätzung des DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) sind erste Zeichen erkennbar, die auf eine langsame Erholung der Konjunktur in Deutschland hinweisen. Die Auslandsnachfrage soll ihren moderaten Aufwärtstrend fortsetzen und damit die Industrieproduktion beleben. Nach 0,5% im vergangenen Jahr wird für die deutsche Wirtschaft für das Jahr 2020 ein Wachstum um 1,2% und für 2021 ein Plus von 1,4% prognostiziert.<sup>1</sup> Durch die Verbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2) können sich zusätzliche Unsicherheiten für das BIP-Wachstum ergeben. Die Deutsche Wohnen hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Das bedeutet, dass die Deutsche Wohnen zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird. Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

### Deutscher Wohnungsmarkt

**Wohninvestments bleiben gefragt:** Ernst & Young Real Estate geht in seinem jüngsten Trendbarometer für den Immobilieninvestmentmarkt davon aus, dass sich das Investmentvolumen auch 2020 auf einem hohen Niveau bewegt. Immobilieninvestments werden von den Befragten weiterhin zu einem weit überwiegenden Teil als „attraktiv“ beziehungsweise „sehr attraktiv“ eingeschätzt.<sup>2</sup>

**Hoher Neubaubedarf in den Metropolen:** Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden beziehungsweise werden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt 287.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich hinterher. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Prozesse lassen eine Ausweitung der Bautätigkeiten auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr als unwahrscheinlich erscheinen. In fast allen Großstädten wurde die Bautätigkeit zuletzt spürbar ausgeweitet, dennoch ist dies immer noch nicht ausreichend, um den Bedarf zu befriedigen. Insbesondere in Berlin, München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.<sup>3</sup>

**Lage in Berlin spitzt sich weiter zu:** In Berlin müssen laut bulwiengesa-Prognose bis 2030 jährlich mindestens 19.000 neue Wohnungen entstehen, um die vorhandene Nachfrage zu decken. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplanten neuen Wohnungen werden nicht ausreichen, um den künftigen Bedarf angesichts steigender Bevölkerungszahlen zu decken. Sollte die Bautätigkeit nicht kurzfristig spürbar anziehen, wird es zu dramatischen Wohnungsengpässen und Marktverzerrungen kommen.<sup>4</sup> Erschwerend hinzu kommen die zunehmenden Regulierungen und drastischen Eingriffe der kommunalen Wohnungspolitik, die zu einer großen Unsicherheit bei Investoren und Projektentwicklern führen. Angesichts des massiven Nachfrageüberhangs könnte nur ein großflächiger zusammenhängender Wohnungsneubau für eine deutliche Entlastung sorgen.<sup>5</sup>

1 DIW Wochenbericht Nr. 50/2019

2 Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, Januar 2020

3 Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019, „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“

4 bulwiengesa, Wohnungsmarktstudie Berlin, 19. August 2018


5 JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2019

**Wohnungsmieten werden voraussichtlich weiter steigen:** Die Wohnungsmarktsituation an den Top-Standorten wird sich in absehbarer Zeit nicht spürbar entspannen. Deshalb werden die Wohnungsmieten ihren Aufwärtstrend trotz des kräftigen Anstiegs in den letzten Jahren voraussichtlich fortsetzen.<sup>6</sup>

**Zinsen bleiben auf niedrigem Niveau:** Es wird als nicht wahrscheinlich angesehen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) in absehbarer Zeit von ihrer Niedrigzinspolitik abrückt. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich weiterhin die Nachfrage nach Wohneigentum.

## Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung und berücksichtigt die Anwendung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Dabei wurden die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Risiko- und Chancenbericht dargestellt. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Ferner stellt die Prognose ein Basisszenario dar, das heißt, sie beinhaltet keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

 [Risiko- und Chancenbericht ab Seite 53](#)

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen FFO I in etwa auf Vorjahresniveau und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 710 Mio. In der Prognose sind die reduzierenden Effekte aus den im Geschäftsjahr 2019 beurkundeten institutionellen Portfolioverkäufen von rund 8.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 13 Pflegeeinrichtungen auf die Vertragsmieten beziehungsweise Pachten in Höhe von insgesamt rund EUR 39 Mio. für das Geschäftsjahr 2020 enthalten.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 730 Mio. Die laufenden Instandhaltungen werden 2020 zwischen EUR 9 pro m<sup>2</sup> und EUR 10 pro m<sup>2</sup> beziehungsweise insgesamt rund EUR 100 Mio. betragen. Beim Leerstand gehen wir von keiner wesentlichen Änderung im Vergleich zum Jahresende 2019 aus. Die geplante ergebniswirksame Like-for-like-Mietsteigerung im Vermietungsbestand wird voraussichtlich rund 1% betragen.

Im Geschäftssegment **Verkauf** sind im Jahr 2020 vornehmlich institutionelle Portfolioverkäufe aus den strategischen Kern- und Wachstumsmärkten geplant. Diese werden jedoch situativ und opportunistisch entschieden. Zusätzlich werden, analog zu den Vorjahren, Eigentumswohnungen im Rahmen der Wohnungsprivatisierung an Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert.

Für die Geschäftssegmente **Pflegebetriebe** und **Pflegeimmobilien** erwarten wir in der Summe ein Ergebnis von insgesamt rund EUR 75 Mio.

Die Zinsaufwendungen werden sich voraussichtlich auf rund EUR 135 Mio. belaufen. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) soll sich zum Jahresende 2020 innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40% bewegen.

Die Wertentwicklung unserer Immobilien ist maßgeblich von der Entwicklung der Preise am Transaktionsmarkt abhängig. Aufgrund der regulatorischen Unsicherheiten können wir keine belastbare Prognose für die Wertentwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien abgeben. Basierend auf der Annahme eines grundsätzlich positiven Verlaufs des operativen Geschäfts, gehen wir von einem leichten Anstieg des EPRA NAV je Aktie im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr aus.

## VERGÜTUNGSBERICHT

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

### Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Die Vergütung wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des im Geschäftsjahr 2019 anwendbaren Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (DCGK 2017).

Der Vorstand erhält eine feste und eine variable Vergütung.

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

Sämtliche Vorstandsverträge sehen eine Ausgleichszahlung für den Fall vor, dass die Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund vorzeitig endet. Sie ist auf maximal zwei Jahresvergütungen begrenzt (Abfindungs-Cap) und vergütet nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sehen die Verträge ebenfalls eine Ausgleichszahlung vor, die im Einklang mit Ziffer 4.2.3. des DCGK 2017 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 beim Nichterreichen von Zielen verfallen und sind anderenfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen.

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

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

### Variable Vergütungsbestandteile

Das Vergütungssystem ist auf leistungsbezogene und am Unternehmenserfolg sowie an der relativen Aktienkursperformance orientierte Parameter ausgerichtet. Die variable Vergütung wird überwiegend auf einer langfristigen Grundlage bemessen. Durch Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines – SOGs) wird die Kapitalmarktorientierung zusätzlich gestärkt und der Interessengleichklang zwischen Anteilseignern und Vorstand der Deutsche Wohnen gefördert. Das nachstehend näher erläuterte variable Vergütungssystem für den Vorstand entspricht den Vorgaben des AktG und folgt den Empfehlungen und Anregungen des DCGK 2017.

#### Der variable kurzfristige Vergütungsbestandteil – Short Term Incentive (STI)

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 13. März 2020 eine Zielerreichung für den Vorstand von 125% für die finanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2019 festgestellt. Das bereinigte EBITDA ohne Verkauf belief sich auf EUR 718,6 Mio. und das Verkaufsergebnis auf EUR 186,1 Mio. und konnte damit gegenüber der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Unternehmensplanung um rund 4,5% beziehungsweise rund 540% übertroffen werden. Die Kostenquote war mit 12,1% inklusive der verkaufsbedingten Personal- und Sachkosten rund 3,5% unter der entsprechenden Prognose für das Geschäftsjahr. Bezüglich der nichtfinanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat eine Zielerreichung von 110% beschlossen.

**80%**

beträgt der Anteil  
der finanziellen  
Erfolgsziele an der  
Gesamtzielerreichung.

**20%**

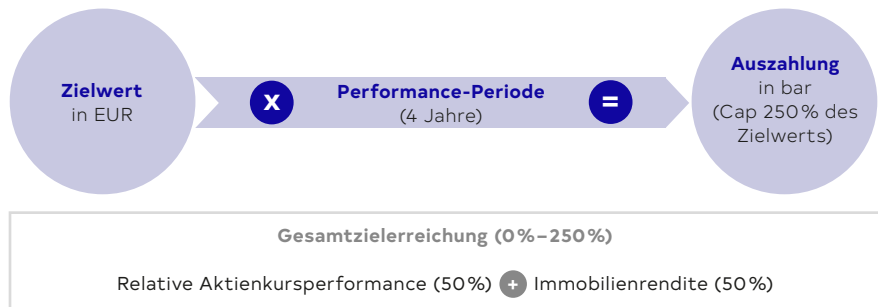
beträgt die Gewichtung  
der nichtfinanziellen  
Erfolgsziele.

Für das Geschäftsjahr 2020 finden die finanziellen Erfolgsziele (i) FFO 1 je Aktie (Gewichtung 40%), (ii) Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten; Gewichtung 10%) und (iii) Nettomarge institutioneller Verkauf (Gewichtung 30%) Anwendung. Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20% definiert, die die Weiterentwicklung der Equity-Story, die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms zum Inhalt haben.

**Der variable langfristige Vergütungsbestandteil – Long Term Incentive (LTI)**

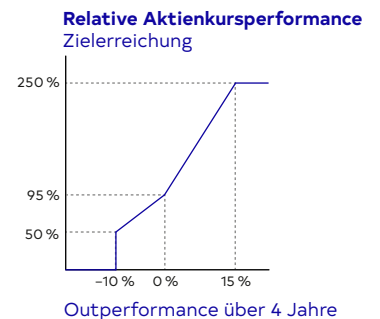
Als variable langfristige Vergütung erhalten die Vorstände eine Barzahlung im Rahmen eines Performance Cash Plan. Das Vergütungssystem ist auf transparente, leistungsbezogene und am nachhaltigen Unternehmenserfolg orientierte Parameter ausgerichtet. Der Performance Cash Plan sieht vor, dass der LTI in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

**Performance Cash Plan**  
 Funktionsweise



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

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



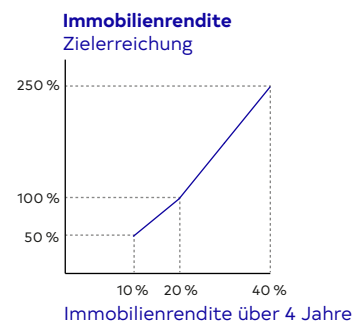


Die Skalierung für das Erfolgsziel relative Aktienkursentwicklung über die vierjährige Performance-Periode ist wie folgt:

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

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

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



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

Vor dem Geschäftsjahr 2018 wurde der LTI als Aktienoptionsprogramm ausgestaltet („AOP 2014“). Demzufolge kann im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft eine Ausübung der Aktienoptionen nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen Wartezeit definierte Erfolgsziele erreicht werden, im Einzelnen: Steigerung des (i) Adjusted NAV je Aktie (Gewichtung 40%), (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie (Gewichtung 40%) und (iii) Entwicklung des Aktienkurses (Gewichtung 20%). Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird. Zudem gibt es ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar werden. Das Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das Maximalziel bei 150%iger Zielerreichung insgesamt über alle Einzelziele erreicht. Die Erfolgsziele berücksichtigen sowohl die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen EPRA NAV je Aktie (bereinigt um Goodwill) und FFO I je Aktie auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe von Aktienoptionen als auch die relative Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber. Die Wartezeit einer Tranche von Aktienoptionen beginnt jeweils mit dem Ausgabetag und endet mit Ablauf des vierten Jahrestags nach dem Ausgabetag. Der

Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre. Aktienoptionen, die bis zum Ende der jeweils siebenjährigen Laufzeit nicht ausgeübt werden oder ausgeübt werden konnten, verfallen beziehungsweise verwirken ersatz- und entschädigungslos.

Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Henrik Thomsen und Lars Urbansky virtuelle Aktien, sogenannte „Restricted Share Units“ (RSU). Die Zuteilung der RSU über vier Jahre erfolgt jeweils am 1. April eines Geschäftsjahres in Tranchen. Die Anzahl der in jedem Geschäftsjahr zuzuteilenden RSU ist vorab in den Vorstandsverträgen festgelegt. Der vereinbarte Wert jeder RSU entspricht dem Referenzkurs der Aktie der Deutsche Wohnen SE zum jeweiligen Zuteilungsstichtag zuzüglich einer kalkulatorischen Dividende. Jeder RSU ist im Jahr ihrer Zuteilung und in jedem Jahr hiernach jeweils der Betrag der entsprechenden jährlichen Bruttodividende der Gesellschaft je Aktie hinzuzurechnen. Die Zuteilung endet, wenn das zuteilungsberechtigte Vorstandsmitglied, gleich aus welchem Grund, aus dem Unternehmen ausscheidet.

Die Abwicklung der RSU erfolgt in bar oder im Falle einer Verlängerung des Vorstandsvertrags des zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglieds im Jahr der Zuteilung der letzten Tranche, und zwar in der Regel an dem Tag, an dem der variable kurzfristige Vergütungsbestandteil (STI) für das betreffende Jahr ausgezahlt wird. An diesem Stichtag überträgt die Gesellschaft dem zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglied die Anzahl Aktien der Gesellschaft, die 60% der von dem Vorstandsmitglied erworbenen Anzahl an RSU entspricht (RSU-Umwandlungsaktien). Den Differenzbetrag zwischen dem Wert der RSU-Umwandlungsaktien und dem Wert der RSU einschließlich kalkulatorischer Dividende erhält das Vorstandsmitglied an dem vorgenannten Stichtag als Barvergütung.

In allen übrigen Fällen erfolgt die Abwicklung am 15. April in dem ersten Jahr nach Zuteilung der letzten Tranche, vorausgesetzt, dass das zuteilungsberechtigte Vorstandsmitglied nicht ein Verlängerungsangebot seines Vorstandsvertrages zu gleichwertigen Konditionen abgelehnt, den Vorstandsvertrag ohne wichtigen Grund gekündigt hat oder ihm aus einem wichtigen Grund gekündigt wurde.

Die RSU-Umwandlungsaktien dürfen frühestens vier Jahre nach dem Zeitpunkt veräußert werden, in dem die jeweilige Tranche zugeteilt wurde.

### **Aktienhaltevorschriften**

Um die Kapitalmarktorientierung und Aktienkultur in der Deutsche Wohnen zu stärken, wurden ab dem Geschäftsjahr 2018 Aktienhaltevorschriften – Share Ownership Guidelines (SOGs) – eingeführt. Die Vorstände der Deutsche Wohnen verpflichten sich dazu, 300% der Grundvergütung (Vorstandsvorsitzender) beziehungsweise 150% der Grundvergütung (ordentliche Vorstandsmitglieder) in einem Zeitraum von vier Jahren in Aktien der Deutsche Wohnen zu investieren und diese bis zum Ablauf ihrer Bestellung als Vorstandsmitglied zu halten. Dazu verpflichten sich die Vorstände, in einer Aufbauphase jeweils Interimszielbestände an Aktien der Gesellschaft zu erreichen. Demzufolge soll zum Ende jedes Geschäftsjahres der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) der Vorstandsmitglieder Michael Zahn und Philip Grosse mindestens 25% der Summe der nach dem 1. Januar 2018 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen. Die Aufbauphase für die Vorstandsmitglieder Michael Zahn und Philip Grosse endet am 31. Dezember 2021. Die Verpflichtung des Vorstandsmitglieds Lars Wittan, in Aktien der Deutsche Wohnen zu investieren und diese zu halten, endete mit Ablauf seines Dienstverhältnisses am 30. September 2019.

[Share Ownership Guidelines regeln die Aktienhaltevorschriften für den Vorstand.](#)

Der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) des Vorstandsmitglieds Lars Urbansky soll in einer Aufbauphase vom 1. April 2019 bis 31. März 2023 jeweils zum Ende jedes Geschäftsjahres mindestens 25% der Summe der nach dem 1. Januar 2020 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen. Der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) des Vorstandsmitglieds Henrik Thomsen soll in einer Aufbauphase vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2023 jeweils zum Ende jedes Geschäftsjahres mindestens 25% der Summe der nach dem 1. Januar 2020 ausbezahlten STI-Vergütungen (netto) entsprechen.

## Gesamtvergütung des Vorstands

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt worden:

Michael Zahn – Vorstandsvorsitzender (Vorstandsmitglied seit 01.09.2007)						
EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Nebenleistungen	34	34	34	34	34	34
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	500	500	0	625	625	587
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	750	750	0	1.875	2.701 <sup>1</sup>	1.527 <sup>1</sup>
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>3.326</b>	<b>2.114</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.309</b>	<b>2.309</b>	<b>1.059</b>	<b>3.559</b>	<b>4.385</b>	<b>3.173</b>

<sup>1</sup> Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

Lars Wittan (Vorstandsmitglied vom 01.10.2011 bis 30.09.2019)						
EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	450	338	338	338	450	338
Nebenleistungen	24	18	18	18	24	18
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>474</b>	<b>356</b>	<b>356</b>	<b>356</b>	<b>474</b>	<b>356</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	300	225	0	281	375	352
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	400	300	0	750	925 <sup>1</sup>	529 <sup>1</sup>
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>700</b>	<b>525</b>	<b>0</b>	<b>1.031</b>	<b>1.300</b>	<b>881</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.174</b>	<b>881</b>	<b>356</b>	<b>1.387</b>	<b>1.774</b>	<b>1.237</b>

<sup>1</sup> Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

## Philip Grosse (Vorstandsmitglied seit 01.09.2016)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	398	437	437	437	398	437
Nebenleistungen	22	22	22	22	22	22
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>420</b>	<b>459</b>	<b>459</b>	<b>459</b>	<b>420</b>	<b>459</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	225	281	0	352	219	264
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018-2022	300	375	0	938	0	0
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>525</b>	<b>656</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>	<b>219</b>	<b>264</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>945</b>	<b>1.115</b>	<b>459</b>	<b>1.749</b>	<b>639</b>	<b>723</b>

## Lars Urbansky (Vorstandsmitglied seit 01.04.2019)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	0	225	225	225	0	225
Nebenleistungen	0	16	16	16	0	16
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>0</b>	<b>241</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	150	0	188	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018-2022	0	75	0	188	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU <sup>1</sup>	0	137	0	137	0	0
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>362</b>	<b>0</b>	<b>513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0</b>	<b>603</b>	<b>241</b>	<b>754</b>	<b>0</b>	<b>241</b>

<sup>1</sup> Der Betrag entspricht dem Barwert IFRS von 3.125 RSU.

## Henrik Thomsen (Vorstandsmitglied seit 01.10.2019)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	0	113	113	113	0	113
Nebenleistungen	0	5	5	5	0	5
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	75	0	94	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018-2022	0	88	0	220	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU	0	0	0	0	0	0
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0</b>	<b>281</b>	<b>118</b>	<b>432</b>	<b>0</b>	<b>118</b>

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen SE keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

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

	Michael Zahn					Lars Wittan					Philip Grosse				
	2014	2015	2016	2017	Gesamt	2014	2015	2016	2017	Gesamt	2014	2015	2016	2017	Gesamt
Basis 150% des LTI in EUR Tsd.	1.125	1.125	1.125	1.125		390	390	390	600		n/a	n/a	112,5	337	
Referenz- kurs in EUR	16,96	24,16	24,37	31,80		16,96	24,16	24,37	31,80		n/a	n/a	28,57	31,80	
Gewährte Optionen	66.332	46.565	46.163	35.377	194.437	22.995	16.142	16.003	18.867	74.007	n/a	n/a	3.937	10.613	14.550
Davon ausgeübte Optionen	66.332	46.565	-	-	112.897	22.995	16.142	-	-	39.137	n/a	n/a	-	-	0
Restliche Optionen	0	0	46.163	35.377	81.540	0	0	16.003	18.867	34.870	n/a	n/a	3.937	10.613	14.550

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

Nach Feststellung der Zielerreichung durch den Aufsichtsrat wurde die zweite Tranche (2015) des AOP 2014 im März 2019 ausübbar. Michael Zahn und Lars Wittan übten jeweils sämtliche Aktienoptionen dieser Tranche im Geschäftsjahr 2019 aus und erhielten Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014/III.

Der in der Berichtsperiode erfasste Gesamtaufwand für die anteilsbasierte Vergütung beträgt für Michael Zahn EUR 11 Tsd., für Lars Wittan EUR 3 Tsd., für Philip Grosse EUR 1 Tsd., für Henrik Thomsen EUR 0 und für Lars Urbansky EUR 0.

Neben den noch ausstehenden Aktienoptionen hielten zum 31. Dezember 2019: Michael Zahn 81.565 Aktien, Philip Grosse 21.184 Aktien, Henrik Thomsen 1.565 Aktien und Lars Urbansky 1.215 Aktien an der Gesellschaft.

## Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von EUR 75 Tsd., der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat zusätzlich eine pauschale Vergütung von EUR 15 Tsd. pro Geschäftsjahr und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss mit EUR 5 Tsd. 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 Tsd. (jeweils ohne etwaige anfallende Umsatzsteuer) pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2019 EUR 744.167 (Vorjahr: EUR 772.083) netto ohne Umsatzsteuer. Matthias Hünlein erhält netto EUR 255.000 (Vorjahr: EUR 182.083), Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 127.500 (Vorjahr: EUR 140.833), Jürgen Fenk erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 86.667), Arwed Fischer erhält netto EUR 43.750 (seit 18. Juni 2019 Mitglied des Aufsichtsrats), Tina Kleingarn erhält netto EUR 77.917 (Vorjahr: EUR 43.750), Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 105.000 (Vorjahr: EUR 101.250) und Claus Wisser erhält netto EUR 40.000 (Vorjahr: EUR 82.500, zum 18. Juni 2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden).

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

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

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

# ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach §289a und §315a HGB

## Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2019 EUR 359.715.653,00 (Vorjahr: EUR 357.014.286,00), eingeteilt in 359.715.653 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; mithin stehen der Gesellschaft aus den eigenen Aktien keine Rechte zu gemäß § 71b AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

## Kapitalerhöhung

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 12. Juli 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Als Sacheinlage wurden die anteiligen Dividendenansprüche aus 101.027.046,6 Aktien in einer Gesamtsumme von EUR 84.862.719,14 eingebracht, die aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Juni 2019 über die Verwendung des Bilanzgewinns entstanden sind. Am 18. Juli 2019 wurden entsprechend 2.617.281 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2019 ausgegeben.

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

Nach § 33 Abs. 1 WpHG hat jeder Aktionär, der die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE, die die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschreiten, wurden im Berichtsjahr 2019 von BlackRock, Inc. gemeldet. Zum 31. Dezember 2019 bestanden jedoch keine Beteiligungen, die 10% der Stimmrechte überschreiten.

## Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

### Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2018/I**). Diese Ermächtigung wurde im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Form von anteiligen Dividendenansprüchen ausgenutzt in Höhe von EUR 2.617.281 durch die Ausgabe von 2.617.281 neuen Aktien. Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2018/I im Umfang von bis zu EUR 107.382.719,00 durch Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der

Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

### **Bedingtes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/II**). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.147.904,00 durch Ausgabe von 9.147.904 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2019 fort in Höhe von EUR 5.852.096,00. 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 wird, können außenstehende Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienaussgabe kommen.

Bedingtes Kapital  
zur Abfindung der GSW-  
Aktionäre

Ferner wurde das Grundkapital um ursprünglich bis zu EUR 12.879.752,00 durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/III**). Dieses bedingte Kapital dient ausschließlich dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft und verbundener Unternehmen nach näherer Maßgabe der Bestimmungen des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien, die aufgrund der Ausübung von Aktienoptionen ausgegeben werden, sind erstmals für das Geschäftsjahr dividendenberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, sofern rechtlich und tatsächlich zulässig. Anderenfalls sind die neuen Aktien ab dem Geschäftsjahr ihrer Entstehung dividendenberechtigt. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 152.034,00 durch Ausgabe von 152.034 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2019 fort in Höhe von EUR 12.727.718,00.

Bedingtes Kapital  
zur Bedienung des  
Aktienoptions-  
programms 2014



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

[Bedingtes Kapital zur Bedienung der Wandelschuldverschreibung 2017–2024](#)

Das **Bedingte Kapital 2017/I** im Umfang von EUR 30 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 von der Gesellschaft am 4. Oktober 2017 begeben wurde. Die Aktienaussgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

[Bedingtes Kapital zur Bedienung der Wandelschuldverschreibung 2017–2026](#)

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um weitere bis zu EUR 35 Mio. durch Ausgabe von bis zu 35 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2018/I**). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten beziehungsweise bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 bis zum 14. Juni 2023 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienaussgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

[Bedingtes Kapital zur Bedienung zukünftiger Wandlungs- und Optionspflichten](#)

### **Erwerb eigener Aktien**

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat

und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10% des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 12. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien zu einem Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) von bis zu maximal EUR 750 Mio. durchzuführen. Der Rückkauf über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse begann am 15. November 2019 und endet spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Detaillierte Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b) und Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter [www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf](http://www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf) abrufbar.



Zum 31. Dezember 2019 verfügte die Gesellschaft über 2.628.698 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 2.628.698,00.

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

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

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

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

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

Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere Wandelschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen, auf die bestehenden Kreditlinien und auf Kreditverträge, die von der Deutsche Wohnen SE oder 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 in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Caps jeweils entsprechen.

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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



Berlin, 19. März 2020

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse  
Vorstand

Lars Urbansky  
Vorstand

Henrik Thomsen  
Vorstand

## NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2019 entsprechend dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) eine Nichtfinanzielle Konzernenerklärung gemäß § 315b ff. HGB. Sie umfasst die wesentlichen nicht-finanziellen Belange, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf Umwelt, Arbeitnehmer, Soziales, Korruption und Bestechung sowie Menschenrechte und ihrer Relevanz für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen 2019 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren.

Um die wesentlichen Themen der Nichtfinanziellen Konzernenerklärung gemäß dem CSR-RUG zu bestimmen, wurde mit den Fachabteilungen und dem Vorstand ein interner Prozess aufgesetzt. Auf der Grundlage der GRI-Standards wurden die Auswirkungen und Risiken durch die Deutsche Wohnen auf die im Gesetz benannten Nachhaltigkeitsbelange sowie deren Relevanz für das Verständnis des Geschäftsverlaufs/-ergebnisses bewertet. Im Folgenden berichten wir über die ermittelten wesentlichen Themen. Die Struktur der Nichtfinanziellen Konzernenerklärung richtet sich an unseren fünf Handlungsfeldern aus, analog zur Struktur unseres Nachhaltigkeitsberichts.


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

Die Nichtfinanzielle Konzernenerklärung wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.<sup>1</sup> Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen SE enthält der umfassende Nachhaltigkeitsbericht, der voraussichtlich im Juni 2020 unter [www.deutsche-wohnen.com/nachhaltigkeit](http://www.deutsche-wohnen.com/nachhaltigkeit) veröffentlicht und nach den GRI-Standards (Option Core) erstellt wird.

## Geschäftsmodell

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 24,2 Mrd.<sup>2</sup> umfasst rund 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,3 Mrd. und mit ca. 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie im Zusammengefassten Lagebericht.

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

 Risiko- und Chancenbericht ab Seite 53

 Nachhaltigkeitsbericht

 Grundlagen des Konzerns ab Seite 13

<sup>1</sup> Es wurden im Rahmen dieser Nichtfinanziellen Erklärung lediglich die Zahlen für das Jahr 2019 geprüft.

<sup>2</sup> Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

## Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

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

Die Deutsche Wohnen befindet sich als Teil der Wohnungswirtschaft aktuell in einem Spannungsfeld mit zahlreichen gesellschaftlichen Herausforderungen, wie zum Beispiel Klimaschutz, Gentrifizierung, Wohnungsmangel, Mietentwicklung und demografischem Wandel. Einerseits ist der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum unumstritten, andererseits muss dieser auch bezahlbar sein – unter Berücksichtigung nationaler und internationaler klimapolitischer Anforderungen. Diese Herausforderungen haben in der öffentlichen Debatte deutlich an Bedeutung gewonnen und bereits zu politischen Reaktionen geführt. So hat beispielweise der Berliner Senat durch die Einführung des sogenannten Berliner Mietendeckels einen signifikanten regulatorischen Eingriff in den Wohnungsmarkt beschlossen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor zahlreichen gesellschaftlichen Herausforderungen.

Diese Entwicklung zeigt, dass wir in unserem Handeln abhängig von gesellschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen sind. Deshalb sind wir überzeugt: Nur wenn auch Mieter und Politik die für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum notwendigen Aktivitäten befürworten, können wir die beschriebenen Herausforderungen gezielt angehen. Gleichzeitig dürfen Bezahlbarkeit von Wohnraum und Klimaschutz nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es müssen sich auch hier alle Beteiligten gleichermaßen einbringen und fair die Lasten des Klimaschutzes teilen – nur so können wir Akzeptanzprobleme vermeiden. Die Deutsche Wohnen hat sich mit der freiwilligen Selbstverpflichtung „Unser Versprechen an unsere Mieter“ klar positioniert und beteiligt sich damit aktiv an der Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Mit den im Oktober und November 2019 durchgeführten Berlin-Dialogen hat die Deutsche Wohnen ebenfalls zum aktiven Austausch zwischen Akteuren der Wohnungspolitik und der Öffentlichkeit beigetragen. Die Ergebnisse wurden in einem „Pakt für faires Wohnen“ festgehalten, der im Dezember 2019 veröffentlicht wurde. Der Pakt umfasst die folgenden Eckpunkte: 1. Durch consequenten Neubau soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden; 2. Mieter sollen entsprechend ihrer individuellen Einkommenssituation unterstützt und geschützt werden; 3. Sanierungen sollen gefördert, die Kostenverteilung geregelt und der Klimaschutz vorangebracht werden; 4. Ungenutztes Bauland soll für die Stadtentwicklung zurückgewonnen werden. Die daraus generierten Lösungsvorschläge wurden bereits im Dezember 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Deutsche Wohnen leistet einen aktiven Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts.

### Die Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen

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

Unser strategischer Ansatz zielt auf die Verbindung von Wirtschaftlichkeit mit Wohnqualität für unsere Kunden und die Energieeffizienz unserer Immobilien ab. Wir investieren daher umfangreich in die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und technischen Anlagen. Dabei achten wir auf die energetischen Rahmenbedingungen und den Einsatz umweltschonender und zugleich langlebiger Materialien. Bei Sanierungsmaßnahmen sind wir uns der gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und legen besonderen Wert auf deren sozialverträgliche Umsetzung.

Dafür pflegen wir eine Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Wertschätzung, Vielfalt, Offenheit und ein hoher Qualitätsanspruch sind. Nachhaltigkeit als Teil der Konzernstrategie spiegelt sich in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

Nachhaltigkeit spiegelt sich in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

Bereits seit 2013 berichtet die Deutsche Wohnen nach den global anerkannten Leitlinien der GRI über ihr Verständnis von Nachhaltigkeit und ihre Nachhaltigkeitsleistungen im ökonomischen, ökologischen und sozialen Kontext. Zudem orientieren wir uns an den Best-Practice-Empfehlungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der EPRA (EPRA sBPR), einem Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, um Kontinuität und Vergleichbarkeit für Investoren innerhalb der europäischen Immobilienwirtschaft zu schaffen. Darüber hinaus bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und erfüllen die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft.

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

### Nachhaltigkeitsprogramm

Unser Nachhaltigkeitsprogramm besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen in unseren fünf Handlungsfeldern. Zudem dokumentiert es unseren Fortschritt und den Grad der Zielerreichung in den entsprechenden Bereichen. Es bildet die Grundlage für die Steuerung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen, die auch zum Erreichen unserer Unternehmensziele beitragen. Für die Nachhaltigkeitsstrategie ist der Gesamtvorstand verantwortlich. Der Bereich Sustainability Management/CSR-Reporting, der die operative Umsetzung verantwortet, ist dem CFO-Vorstandsressort zugeordnet. Im Vorjahr wurde zudem ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms dient.

Der Gesamtvorstand ist für die Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich.

### Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen

Die Achtung der Menschenrechte ist für die Deutsche Wohnen Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unser Anspruch und Ziel ist es, dass die Menschenrechte in allen Bereichen unseres unternehmerischen Handelns eingehalten werden. Die Deutsche Wohnen erwartet von ihren Geschäftspartnern, dass sie dies ebenfalls tun und sich dafür einsetzen, dass auch ihre eigenen Geschäftspartner, Nachunternehmer oder Dienstleister ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den anwendbaren Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte

der Vereinten Nationen. Danach soll insbesondere jegliche Form von unethischen oder illegalen Arbeitsbedingungen wie zum Beispiel Schwarz-, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit unterbleiben und jedwede Form von Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, politischer Überzeugung, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Behinderung, Alter oder anderer persönlicher Merkmale ausgeschlossen werden. Bei schweren Verstößen gegen den Verhaltenskodex für Geschäftspartner behält sich die Deutsche Wohnen angemessene Sanktionen vor.

Die Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen ist zudem Gegenstand von spezifischen vertraglichen Regelungen in Rahmenverträgen mit einzelnen Geschäftspartnern, unter anderem in Bezug auf die Verhinderung von Schwarzarbeit oder die Gewährleistung des Mindestlohns. Weitere Beispiele sind vertragliche Regelungen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, die dazu dienen sollen, die Arbeitssicherheit der Beschäftigten der beauftragten Vertragspartner auf unseren Baustellen zu gewährleisten.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integriertes Verhalten. Daher müssen die entsprechenden Firmen entweder im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für öffentliche Aufträge (ULV) in Berlin gelistet oder – deutschlandweit – präqualifiziert sein. Andernfalls ist vom Unternehmer eine Eigenerklärung zur Eignung mit den Angaben gemäß VOB/A § 6a abzugeben.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integriertes Verhalten.

Ein wichtiges Instrument zur Aufdeckung von Menschenrechtsverletzungen ist das Hinweisgebersystem für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Im Berichtszeitraum wurden darüber keine Menschenrechtsverstöße gemeldet oder bekannt.

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

Die Deutsche Wohnen und ihre Konzernunternehmen sind als Vermieter und Transaktionspartner darauf angewiesen, das Vertrauen von Kunden, Käufern und Geschäftspartnern zu gewinnen und zu erhalten. Für die Deutsche Wohnen, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter bedeutet daher Compliance nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern darüber hinaus auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen. Die Verankerung der Verhaltensrichtlinien der Deutsche Wohnen in der Unternehmensorganisation ist umso wichtiger, als sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf die Eigenverantwortlichkeit und Eigeninitiative ihrer Führungskräfte und Mitarbeiter setzt.

Wir haben klare Regeln zur Korruptionsprävention implementiert.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Verhaltensrichtlinien sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Wir ermutigen unsere Mitarbeiter dazu, uns über Verstöße zu informieren. Hierfür steht sowohl den Mitarbeitern als auch den Geschäftspartnern ein Hinweisgebersystem zur Verfügung, das auf Wunsch auch anonym genutzt werden kann. Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken.

Die Deutsche Wohnen hat zur Umsetzung der Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung sowie zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und unternehmensweit für die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen gelten. Die Verhaltensrichtlinien werden regelmäßig überprüft und fortentwickelt. Eine Antikorruptionsrichtlinie enthält ergänzend detaillierte Anweisungen zur Einhaltung von Gesetzen und internen Regeln zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern beziehungsweise durch Geschäftspartner durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist danach ausnahmslos untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien hat jeder Mitarbeiter bei Arbeitsantritt zu bestätigen. Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter für deren Einhaltung zu sensibilisieren. Zur dauerhaften Weiterbildung und Schulung steht allen Mitarbeitern mit Zugang zum Intranet ein E-Learning-Programm zur Verfügung. Unternehmensweit gilt außerdem entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip eine nach Wertgrenzen gestaffelte Unterschriftenregelung, die zum Beispiel bei Auftragsvergaben eine Zweitunterschrift sowie eine Plausibilitätskontrolle verlangt. Risiken aus der Corporate Governance werden im Bereich Legal/Compliance und im Rahmen des Risikomanagements in der Risikoinventur nachgehalten.

Führungskräfte sensibilisieren ihre Mitarbeiter für die Einhaltung von internen Verhaltensrichtlinien.

Der im Mai 2019 in Kraft getretene Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen basiert auf den Verhaltensrichtlinien für unsere Mitarbeiter. Wir legen großen Wert auf eine partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Der Kodex legt die Anforderungen an unsere Geschäftspartner im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest. So erwarten wir diesbezüglich insbesondere von unseren Geschäftspartnern, dass sie alle für sie jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht, befolgen. Wir tolerieren keinerlei Form von Korruption oder anderen unlauteren Geschäftspraktiken und erwarten dies ebenso von unseren Geschäftspartnern. Zudem sind jegliche Interessenskonflikte zu vermeiden, die zu Korruptionsrisiken führen können.

Verhaltenskodex für Geschäftspartner

Im Berichtsjahr 2019 gab es einen bestätigten Korruptionsfall bei einer Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen. Das Vertragsverhältnis mit dem betroffenen freien Mitarbeiter wurde aufgelöst. Nach Abschluss einer internen Untersuchung wurde Strafanzeige gestellt. Die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen sind noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle bekannt und es gab keine bestätigten Vorfälle, in denen Mitarbeiter wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.<sup>3</sup>

### Datenschutz

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



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

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind die zentralen Gesetze, die allgemein gültige Regeln des Datenschutzes festlegen. Zum Schutz der Daten sind in unserem Unternehmen erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, die wir laufend bedarfsgerecht optimieren.

Im Berichtsjahr kam es zu einem meldepflichtigen Vorfall, der an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde gemeldet wurde. Bei dem Vorfall handelte es sich um ein Einzelversagen. Die verantwortliche Person wurde noch einmal bezüglich des Datenschutzes sensibilisiert. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat den Eingang der Meldung bestätigt, aber von keinen weiteren Befugnissen Gebrauch gemacht.

In einem anderen Fall hat die zuständige Aufsichtsbehörde im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen SE erlassen, gegen den die Deutsche Wohnen SE Einspruch eingelegt hat. Nimmt die Aufsichtsbehörde den Bußgeldbescheid nicht zurück, wird eine gerichtliche Prüfung erforderlich. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen SE.

## Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

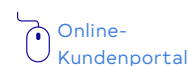
Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur sind nicht nur für das Wohlbefinden jedes einzelnen Menschen wichtig – sie tragen vielmehr auch zu einem guten sozialen Klima bei.

Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Sanierung sichert die Deutsche Wohnen die Qualität und Attraktivität ihrer Bestände. Wir achten auf starke Mietergemeinschaften, die eine stabile Quartiersentwicklung ermöglichen. Kombiniert mit einer engagierten Verwaltung und einer guten Erreichbarkeit des zentralen Service Centers für die Anliegen unserer Mieter leisten wir so einen wichtigen Beitrag zur Zufriedenheit unserer Kunden.

Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen aus, die für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie gelten.

### Mieterdialog

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



### Kundenzufriedenheit

Die Deutsche Wohnen leistet mit ihrer 2019 veröffentlichten freiwilligen Selbstverpflichtung „Unser Versprechen an unsere Mieter“ einen Beitrag zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Im Rahmen dieses Mieterversprechens hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2019 in insgesamt 259 Fällen vollumfänglich oder teilweise auf eine Mieterhöhung verzichtet.



Unser Fokus liegt auf langfristigen Mietverhältnissen und einer hohen Kundenzufriedenheit. Diese haben wir 2017 und 2019 durch eine Mieterbefragung ermittelt und wollen dies künftig jährlich wiederholen, um daraus konkrete Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Zufriedenheit ableiten zu können. Gleichzeitig können wir so feststellen, inwieweit unsere eingeleiteten Maßnahmen greifen und wo weiterer Optimierungsbedarf besteht. Die Teilnahmequote an der Befragung ist von 20% im Jahr 2017 auf 36% im Jahr 2019 gestiegen. Die aktuelle Umfrage bei unseren Mietern hat ergeben, dass sich die Deutsche Wohnen in den wesentlichen abgefragten Dimensionen im Vergleich zur vorherigen Umfrage verbessert hat. 78% der befragten Mieter sind zufrieden oder sehr zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Vermieter. Das sind rund sieben Prozentpunkte mehr als 2017. 87% gaben an, dass sie mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden sind, was einer Steigerung von sechs Prozentpunkten entspricht. Optimierungspotenzial liegt hingegen beispielsweise in der Bearbeitungszeit sowie der Sauberkeit der Anlagen. Hier haben wir bereits die Zahl der Hausmeister erhöht, um unseren Mietern einen Ansprechpartner vor Ort zu bieten und den Service, die Sauberkeit und Sicherheit zu verbessern.

Leistungsindikator	2019	2017
Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	87 %	81 %
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieter	78 %	71 %



### Kundengesundheit und -sicherheit

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

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

### Umgang mit Altlasten

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

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze streng geregelt. Beim Austausch und der Entsorgung von Asbest und anderen nachweispflichtigen 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 Mensch und Umwelt auszuschließen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde durch einen Auftragnehmer ohne Zustimmung oder Genehmigung ein Subunternehmer mit der Entsorgung von nicht bekannt kontaminiertem Erdaushub beauftragt. Der Auftragnehmer konnte bislang nicht die fachgerechte Entsorgung des Erdaushubs mittels Vorlage ordnungsgemäßer Entsorgungsscheine nachweisen. Zuständige Behörden wurden eingeschaltet.

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

#### **Vorgaben für Systemanbieter**

Im Rahmen des technischen Gebäudemanagements arbeitet die Deutsche Wohnen mit einem Systemanbieter, der B&O Service Berlin GmbH, zusammen. Dieser Systemanbieter übernimmt im Rahmen der vertraglichen Regelungen die Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, wobei die Leistungen auch an Subunternehmen vergeben werden können. Für einige der übernommenen Leistungen gelten Einheitspreiskataloge. So werden im Segment Mieterwechsel 80 % bis 90 % der standardisierten Maßnahmen im Rahmen eines Mieterwechsels abgedeckt. Es sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, die der Systemanbieter verbauen darf. Für häufig wiederkehrende Maßnahmen im Segment der laufenden Instandhaltung mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 wurde 2017 ein weiterer Einheitspreiskatalog mit definierten Qualitätskriterien entwickelt.

Im Rahmen des technischen Facility Managements koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen ebenfalls über den Systemdienstleister B&O Service Berlin GmbH. Als Qualitätsrichtlinien gelten die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt). Die Abnahme der Dienstleistungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleistet, dass die Vorgaben eingehalten werden.

#### **Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen**

Die Deutsche Wohnen saniert ihren Bestand kontinuierlich. Dabei handeln wir im Rahmen eines möglichst nachhaltigen Ansatzes und planen für jedes Objekt individuell. So setzen wir beispielsweise bei der Dämmung von Fassaden auf Mineralwolle und vermeiden Polystyrol. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen, und setzen neue Fenster zielgerichtet als Kunststoff- oder Holzfenster ein. Auch bei der Neugestaltung der Außenanlagen planen wir nachhaltig. Das gilt zum Beispiel für den Umgang mit anfallendem Regenwasser, das Anpflanzen von Klimabäumen (widerstandsfähige, zähe, trockenheitsverträgliche Baumarten) und die Erhöhung der Biodiversität durch artenreiche und bestäubungsfreundliche Pflanzungen.

Unsere Bestände  
sanieren wir kontinuierlich  
und nachhaltig.

Unser Bestand umfasst zahlreiche Wohnanlagen, die schon einige Jahrzehnte alt sind. Etwa 80 % unseres Gebäudebestands wurde vor den 1980er-Jahren errichtet, mehr als ein Drittel umfasst Altbauten aus den Baujahren vor 1949. Hier versuchen wir, insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen der ursprünglichen Gestaltung möglichst nahezukommen. Das gilt zum Beispiel für die Farbgebung von Fassaden, den Putz oder die Wiederherstellung von Balkonen.

Bei unseren denkmalgeschützten Anlagen arbeiten wir eng mit Experten für Restaurierung sowie den Denkmalschutzbehörden zusammen und halten alle entsprechenden Vorschriften ein.

### **Kriterien für Neubauvorhaben**

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

## **Verantwortung für unsere Mitarbeiter**

Nur mit hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitern kann die Deutsche Wohnen ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit auch künftig fortsetzen. Deshalb kommt der Mitarbeitergewinnung und -bindung eine hohe Bedeutung zu. Wir wollen für Mitarbeiter und Nachwuchskräfte ein attraktiver Arbeitgeber sein, der interessante Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten bietet, eine faire Vergütung gewährleistet und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglicht. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der qualifizierten Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Aus diesen Themen, aus der regelmäßig und systematisch durchgeführten Mitarbeiterbefragung und auch aus strukturiert geführten Austrittsgesprächen im Rahmen unserer Fluktuationsanalyse leiten wir die Maßnahmen für unsere Personalarbeit<sup>4</sup> ab. So können wir Kosten vermeiden, die durch mögliche Fluktuation entstehen, und die erfolgreiche Umsetzung unserer Unternehmensstrategie sicherstellen. An der Mitarbeiterbefragung im Jahr 2019 haben 71 % aller befragten Mitarbeiter teilgenommen. Die Auswertung zeigt, dass davon 77 % mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden sind. Sehr positiv bewertet wurden beispielsweise die Willkommenskultur, die gegenseitige Unterstützung im Team sowie das Management. Optimierungspotenzial wird zum Beispiel im besseren Informationsfluss zwischen den Organisationseinheiten gesehen.

Wir haben für alle Mitarbeiter und Führungskräfte verbindliche Verhaltensrichtlinien verabschiedet und allgemeingültige Arbeitgeberwerte implementiert, die einen von Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägten Umgang miteinander sowie gegenüber Dritten fördern. Abgeleitet aus diesem Wertesystem haben wir unter anderem den Ideenwettbewerb „Chancendenker“ initiiert. Dabei wurden alle Mitarbeiter dazu aufgerufen, strategische Ideen oder operative Verbesserungsvorschläge einzubringen. Insgesamt resultierten daraus 118 eingereichte Beiträge, die von einer Jury bewertet und beurteilt wurden. Vier der eingereichten Ideen wurden gesondert ausgezeichnet und prämiert, darunter konkrete Ideen zur Verbesserung von Prozessen in der täglichen Arbeit unserer Mitarbeiter, ein Ideenwettbewerb für unsere Kunden und eine Blutspendenaktion der Deutsche Wohnen-Mitarbeiter. Einige dieser Ideen wurden bereits umgesetzt beziehungsweise sollen zukünftig noch umgesetzt werden.

**77%**

der befragten Mitarbeiter sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden.

<sup>4</sup> Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Personalarbeit beziehen sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und SYNIA media GmbH.

## Personalentwicklung

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

Geeignete Nachwuchskräfte entwickeln wir im Rahmen unserer Ausbildungs-, Trainee- und Führungskräfteentwicklungsprogramme sowie dualen Studiengänge. Diesbezüglich wurden die Leistungen der Deutsche Wohnen mehrfach honoriert: Dazu zählen unter anderem die Auszeichnungen als „Fair Company“ der gleichnamigen Initiative von karriere.de und das Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität“ von der IHK. Darüber hinaus wurden wir durch das Wirtschafts magazin „Capital“ in der Studie „Deutschlands beste Ausbilder“ mit jeweils fünf von fünf Sternen in den Kategorien Ausbildung und Duales Studium ausgezeichnet und sind damit einer der besten Ausbildungsbetriebe deutschlandweit.

Über ein internes Bildungsprogramm stellen wir darüber hinaus zielgruppenspezifische und bedarfsorientierte Schulungen sicher. Um die Effektivität dieser Maßnahmen zu gewährleisten, implementieren wir zudem aktuell eine strukturierte Wirksamkeitsanalyse zu den Programminhalten.

Leistungsindikatoren Bildungsprogramm <sup>1</sup>	2019	2018	2017
Investitionen in Weiterbildung	EUR 641 Tsd.	EUR 788 Tsd.	EUR 685 Tsd.
Weiterbildungsstunden je geschulter Mitarbeiter	15	22	18
Weiterbildungsquote Gesamtbelegschaft	43 %	54,8 %	73,4 %
Weiterbildungsquote Führungskräfte	78,6 %	81,9 %	89 %



1 Exklusive FACILITA, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und SYNVIA media GmbH

## Faire Vergütung

Die 2014 eingeführte leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur<sup>5</sup> legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und soll zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit beitragen. Klare Regeln bilden die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Basierend auf einem umfassenden Marktvergleich (Branchentarifverträge, Gehaltsstudien für die Immobilienbranche) wurden für alle Tätigkeiten in den einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen bedarfsgerecht fünf bis sieben Gehaltsebenen definiert. Diese werden regelmäßig auf der Grundlage aktueller Marktvergleiche überprüft und bei Bedarf angepasst, zuletzt im April 2019.

5 Die Vergütungsstruktur gilt nicht für die obere Führungsebene unter dem Vorstand.

## Beruf und Familie sowie Zusatzleistungen

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern, bietet die Deutsche Wohnen verschiedene Teil- und Gleitzeitmodelle an. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, vom Homeoffice aus zu arbeiten. Das betriebliche Gesundheitsmanagement trägt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Bio-Obst oder Sportveranstaltungen zu einem gesundheitsfördernden Arbeitsumfeld bei. Zusätzlich wurde resultierend aus einer Mitarbeiterbefragung zum betrieblichen Gesundheitsmanagement die Gesundheitsplattform „machtfit“ mit einem vielfältigen Angebot an subventionierten Fitness- und Gesundheitskursen für die Mitarbeiter eingeführt. Weitere Informationen sind im Kapitel Mitarbeiter zu finden.

Teil- und Gleitzeitmodelle sowie Home-Office vereinbaren Beruf und Familie.

 Mitarbeiter  
ab Seite 10



Leistungsindikatoren <sup>1</sup>	2019	2018	2017
Teilzeitquote <sup>2</sup>	13,6%	12,3%	9,2%
Inanspruchnahme Homeoffice	48%	22%	n.a.
Inanspruchnahme „machtfit“ (Anzahl Buchungen)	1.087	797	n.a.

1 Exklusive FACILITA, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und SYNIVIA media GmbH

2 Stand: 31.12.2019

## Verantwortung für Umwelt und Klima

Im Pariser Klimaabkommen haben sich die Länder auf gemeinsame Ziele zur Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen verständigt. Diesbezüglich hat die Bundesregierung das Ziel ausgegeben, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 80% bis 95% zu senken. Die Deutsche Wohnen ist davon überzeugt, dass Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, der sich Unternehmen, Staat und Bürger gleichermaßen stellen müssen. Hierzu braucht es einen konstruktiven Dialog im Sinne eines sozialverträglichen Klimaschutzes, der alle Beteiligten mitnimmt.

Als Fördermitglied der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz unterstützt die Deutsche Wohnen die Allianz für den unternehmerischen Klimaschutz. Mit ihrer Unternehmenspositionierung „Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Klimaschutzes im Gebäudesektor“ im Rahmen der „Unternehmerinitiative Klimaschutzgesetz“ der Stiftung 2° unterstreicht die Deutsche Wohnen ihr Engagement für verlässliche Rahmenbedingungen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele.

### Energie

Dem Gebäudesektor in Deutschland kommt mit rund 20 Mio. vermieteten Einheiten eine klimapolitische Schlüsselrolle zu. Denn etwa 36% des Energieverbrauchs und mehr als ein Drittel der Klimaemissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudebereich. Insbesondere die Bestandsbauten verfügen über erhebliche Potenziale zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Um ihren Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaziele zu leisten, setzt die Deutsche Wohnen auf die energetische Sanierung der Gebäudesubstanz und Anlagen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Bei allen Maßnahmen gilt es, die Interdependenz zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten zu berücksichtigen.

Das Energiemanagement ist dem Verantwortungsbereich des Chief Development Officer (CDO) der Deutsche Wohnen zugeordnet. Er ist in die strategische Planung des Energiemanagements involviert und nimmt an den monatlichen Terminen teil. Darüber hinaus werden wichtige Entscheidungen in den regelmäßigen Vorstandsterminen der Deutsche Wohnen diskutiert und getroffen.

### Energiekonzept Bestand

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten drei Jahren über EUR 1 Mrd. aufgewendet. In den kommenden Jahren planen wir in Abhängigkeit des regulatorischen Umfelds weitere Investitionen, um die Qualität unseres Bestands kontinuierlich zu verbessern. Zu den Maßnahmen zählen beispielsweise Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, der Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster, schrittweise Energieträgerwechsel und die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Damit einher geht das Ziel, ab dem Jahr 2022 jährlich 20.000 t CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen. So möchte die Deutsche Wohnen auch aktuellen und künftigen gesetzlichen Anforderungen, beispielsweise den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV), nachkommen. Weitere Informationen hierzu sind im Zusammengefassten Lagebericht zu finden.

 [Immobilienportfolio ab Seite 18](#)

Leistungsindikator	2019	2018	2017
Durchschnittliche Energieintensität <sup>1</sup>	128,9 kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr	132,3 kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr	133,4 kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr



<sup>1</sup> Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien (die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten sind dabei unberücksichtigt, da hierfür kein Energieausweis erforderlich ist).

### Energiebedarf Mieter

In der Wohnungswirtschaft ist es üblich, dass die Mieter für Strom und Gas 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. Rund 90% der Allgmeinstromversorgung unseres Vermietungsbestands wurde mit zertifiziertem Ökostrom (100% erneuerbare Energie) gedeckt.

Wir versuchen, das ökologische Bewusstsein unserer Bewohner zu stärken. So kann etwa das System der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Ressourcen (Wärme, Warm- und Kaltwasser) auf eine Änderung des Verbraucherverhaltens hinwirken. Im Rahmen komplexer Sanierungsmaßnahmen wird dies durch den Einbau von Heizkostenverteiltern beziehungsweise Kalt- und Warmwasserzählern erreicht, die eine verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglichen.

### Energiekonzept Neubau

Bis zum Jahr 2023 will die Deutsche Wohnen neue Quartiere für bis zu 5.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh und DGNB) errichten. Bei der Planung und Umsetzung neuer Stadtquartiere achten wir 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 hierzu sind im Zusammengefassten Lagebericht zu finden.

 [Kriterien für Neubauvorhaben Seite 92](#)

### **Eigener Energieverbrauch**

Für ihren eigenen Energieverbrauch an den Verwaltungsstandorten hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2019 erneut im Rahmen des Energieaudits nach DIN EN 16247-1 eine umfassende Datenerfassung durchführen und durch Vor-Ort-Begehungen verifizieren lassen. 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 zertifiziertem Ökostrom gedeckt.

## **Verantwortung für die Gesellschaft**

Für die Deutsche Wohnen ist das Quartier ebenso wichtig wie die Wohnung. Deshalb fördern wir eine gesunde Quartiersentwicklung, indem wir beispielsweise auf eine sozial und demografisch ausgewogene Mieterstruktur achten, Kleingewerbetreibende schützen sowie die Einrichtung von Kitas unterstützen. Darüber hinaus engagieren wir uns als Teil der Stadtgesellschaft in zahlreichen gemeinnützigen Projekten, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von geeignetem Wohnraum, sowie durch die finanzielle Förderung von Aktivitäten in den Bereichen Kunst, Kultur und Sport. Auch unsere Investitionen zum Schutz historischer Bausubstanz im Sinne des Denkmalschutzes betrachten wir als wesentlichen Teil unseres gesellschaftlichen Engagements.

Wir fördern eine gesunde Quartiersentwicklung.

Der Vorstand ist dabei eng in die strategische Planung aller wesentlichen Maßnahmen eingebunden.

### **Quartiersgestaltung**

Die Gestaltung der Wohnsiedlungen der Deutsche Wohnen strahlt auch auf die umliegenden Quartiere aus. Die meisten Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben, die von der Deutsche Wohnen als Erholungsraum und zur Verbesserung der Luftqualität gepflegt werden. Dachbegrünung und die Errichtung von Spielplätzen sind weitere Maßnahmen für ein lebenswertes Wohnumfeld. In unserem Versprechen an unsere Mieter haben wir uns dazu verpflichtet, künftig jede vierte Wohnung an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, für die es sehr schwierig ist, eine Wohnung zu finden, zu vergeben. Darüber hinaus bieten wir Beratung für jene Mieter an, deren Bedarf sich verändert hat. Eigenbedarfskündigungen sind bei der Deutsche Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen.

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

### **Gesellschaftliches Engagement**

Darüber hinaus möchte die Deutsche Wohnen durch den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern dazu beitragen, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Im Rahmen des Mieterversprechens hat sich die Deutsche Wohnen zudem dazu verpflichtet, ihr Engagement für gemeinnützige und soziale Projekte noch zu verstärken. Hierfür planen wir, wofür wir in den nächsten Jahren Mittel bereitstellen. Wir werden diesbezüglich auch mit externen Personen aus der Stadtgesellschaft in den Dialog treten und gemeinsam über die Verwendung der Mittel entscheiden.



Unser gesellschaftliches Engagement bezieht sich speziell auf unsere Kernkompetenzen rund um das Thema Wohnen. Wir vermieten in unseren Quartieren gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozialen Schwierigkeiten. Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 mit Gemeinden und sozialen Initiativen zusammen. Durch Spenden unterstützen wir Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben und zum gelingenden Miteinander beitragen.

Leistungsindikator	2019	2018	2017
Neu vermietete Wohnungen für Menschen in sozial schwierigen Situationen	3,5%	4,5%	4,8%



Darüber hinaus engagieren wir uns als Platin-Partner des Handball-Teams Füchse Berlin, als „Offizieller Partner“ des Olympiastützpunkts Berlin (OSP) und als „Offizieller Titelpartner“ des „Team Frauen-Skull“ des Deutschen Ruderverbands (DRV) für den Berliner Spitzensport. Gemeinsames Ziel der Kooperation mit dem OSP und dem DRV ist es, für die Athletinnen optimale Trainingsbedingungen zur Vorbereitung auf die Olympischen Spiele 2020 in Tokio sicherzustellen. Der Fokus der langfristig angelegten Partnerschaft mit den Füchsen Berlin liegt unter anderem auf der starken und nachhaltigen Nachwuchsarbeit des erfolgreichen Handballsportvereins.

### Denkmalschutz

Mit rund 30.000 Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten privaten Eigentümern von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Darunter befinden sich auch die vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen: Ringsiedlung Siemensstadt, Weiße Stadt, Wohnstadt Carl Legien und die Hufeisensiedlung Britz. Wir verfügen über langjährige Erfahrung im Erhalt historischer Bausubstanz und der – zum Beispiel mit energetischer Sanierung verbundenen – Denkmalpflege. Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur leisten wir einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität. Davon profitieren auch unsere Siedlungen und Mieter.

In unserem Bestand befinden sich vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen.

Derzeit saniert die Deutsche Wohnen mehrere denkmalgeschützte Wohnanlagen. Alle Maßnahmen werden gemäß dem „Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin“ bei der Unteren Denkmalbehörde (UD) angezeigt und nach Erteilung der Genehmigung durch uns ausgeführt. Wenn möglich, wird dabei der bauzeitliche Zustand der Häuser wiederhergestellt.

Seit Anfang 2017 sind wir zudem Mitglied im Förderverein der Bundesstiftung Baukultur, um uns auch hier mit unserer Expertise einzubringen und den Dialog zu fördern.

Berlin, 19. März 2020

Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender

Philip Grosse  
Vorstand

Lars Urbansky  
Vorstand

Henrik Thomsen  
Vorstand

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG

An den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben die für die Deutsche Wohnen SE, Berlin (im Folgenden „Gesellschaft“), nichtfinanzielle Konzernerklärung (im Folgenden „Erklärung“) nach §§ 315b und 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der Erklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315b und 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 Erklärung 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 Erklärung 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 der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unsere Prüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1).

### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Erklärung abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass die Erklärung der Gesellschaft im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b und 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 durchgeführten 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 unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gesellschaftsebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Deutsche Wohnen SE erlangen
- Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Deutsche Wohnen SE in der Berichtsperiode
- Beurteilung der Eignung der intern entwickelten Definitionen
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung, einschließlich der Konsolidierung der Daten
- Befragungen von Mitarbeitern auf Gesellschaftsebene, 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 der Deutsche Wohnen SE
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben.

### **Prüfungsurteil**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Deutsche Wohnen SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b und 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 19. März 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hell



ppa. Zimen

# Jahresabschluss

**102 BILANZ****104 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG****105 ANHANG**

- 105 A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- 105 B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 107 C Erläuterungen zur Bilanz
- 119 D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 121 E Derivative Finanzinstrumente
- 122 F Haftungsverhältnisse
- 123 G Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 124 H Sonstige Angaben
- 143 I Nachtragsbericht
- 144 J Ergebnisverwendung

**146 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019**

## BILANZ

zum 31. Dezember 2019

EUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.962.097,83	4.715.566,05
2. Geleistete Anzahlungen	4.008.837,66	2.925.446,48
	<b>6.970.935,49</b>	<b>7.641.012,53</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	3.764,16	36.372,05
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.479.347,46	7.016.857,88
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	232.562,98	0,00
	<b>8.715.674,60</b>	<b>7.053.229,93</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.369.779.417,02	4.368.961.289,31
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.503.962.671,60	589.882.671,60
	<b>6.873.742.088,62</b>	<b>4.958.843.960,91</b>
	<b>6.889.428.698,71</b>	<b>4.973.538.203,37</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.115.245.433,64	2.525.039.123,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	44.176.351,05	22.946.315,04
	<b>1.159.421.784,69</b>	<b>2.547.985.439,02</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>635.153.720,64</b>	<b>276.156.370,88</b>
	<b>1.794.575.505,33</b>	<b>2.824.141.809,90</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>25.204.055,95</b>	<b>9.540.843,82</b>
Davon Disagien EUR 23.727.034,07 (Vorjahr: EUR 8.619.896,97)		
	<b>8.709.208.259,99</b>	<b>7.807.220.857,09</b>

EUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>359.715.653,00</b>	<b>357.014.286,00</b>
1. Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2019 EUR 133.579.814,00 (Vorjahr: EUR 133.663.900,00)		
2. Nennbetrag eigener Anteile	-2.628.698,00	0,00
	<b>357.086.955,00</b>	<b>357.014.286,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>2.603.210.196,10</b>	<b>2.965.494.043,96</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>359.000.000,00</b>	<b>348.000.000,00</b>
	<b>3.320.319.734,86</b>	<b>3.671.530.913,72</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.243.485,00	1.070.410,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	300,00
3. Sonstige Rückstellungen	52.396.435,44	12.689.396,79
	<b>53.639.920,44</b>	<b>13.760.106,79</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	3.641.597.000,06	2.815.932.311,39
Davon konvertibel EUR 1.600.000.000,00 (Vorjahr: EUR 1.600.000.000,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.354.422,22	239.477,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.518.972,11	2.012.468,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.622.664.062,06	1.301.481.715,32
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.081.306,40	2.263.863,37
Davon aus Steuern EUR 1.070.596,81 (Vorjahr: EUR 2.197.860,42)		
	<b>5.332.215.762,85</b>	<b>4.121.929.836,58</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.032.841,84</b>	<b>0,00</b>
	<b>8.709.208.259,99</b>	<b>7.807.220.857,09</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

EUR	2019	2018
1. Umsatzerlöse	47.689.217,89	52.647.617,12
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.373.976,74	1.804.045,09
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-22.336.198,09	-20.597.986,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.060.933,40	-2.324.732,85
Davon für Altersversorgung EUR 1.502.146,56 (Vorjahr: EUR 1.146.239,57)		
	-25.397.131,49	-22.922.719,43
4. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.573.596,49	-3.841.609,11
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-65.636.162,32	-44.148.597,80
6. Erträge aus Beteiligungen	71.623.001,66	77.705.490,97
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 71.623.001,66 (Vorjahr: EUR 77.705.490,97)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	19.320.515,02	21.333.062,09
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22.480.156,68	7.902.639,82
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 22.480.156,68 (Vorjahr: EUR 7.902.639,82)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.488.631,39	17.798.560,12
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 13.427.359,52 (Vorjahr: EUR 17.712.728,43)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-51.421.773,50	-30.581.004,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-56.692.563,87	-24.782.977,79
Davon an verbundene Unternehmen EUR 3.093.340,74 (Vorjahr: EUR 341.600,03)		
Davon aus der Abzinsung EUR 89.605,91 (Vorjahr: EUR 64.800,61)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-163.100,00	-34,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-26.908.828,29</b>	<b>52.914.472,16</b>
14. Sonstige Steuern	-16.837,12	-4.598,00
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-26.925.665,41</b>	<b>52.909.874,16</b>
16. Gewinnvortrag	37.388.049,03	47.264.224,80
17. Entnahme aus der Kapitalrücklage	348.537.616,38	247.825.901,04
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>359.000.000,00</b>	<b>348.000.000,00</b>



# ANHANG

## A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Deutsche Wohnen SE, Berlin, ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 190322 B eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes sowie der Verordnung und des Gesetzes über europäische Aktiengesellschaften erstellt. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

## B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### 1 Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (drei bis sechs Jahre; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen (ein bis 23 Jahre; lineare Methode) – angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten und keine Aufwendungen im Sinne von § 255 Abs. 2 HGB in die Herstellungskosten einbezogen.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 werden geringwertige Vermögensgegenstände ab einem Wert von EUR 250,00 bis EUR 800,00 über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten – bei dauerhaften Wertminderungen vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt. Wesentlicher Werttreiber bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an immobilienhaltenden verbundenen Unternehmen ist der beizulegende Wert der Immobilien. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, wird eine Wertaufholung nach § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zum Nominalwert bilanziert.

Als beizulegender Wert der Immobilien werden jene für den IFRS-Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Werte verwendet. Diese Ermittlung per 31. Dezember 2019 erfolgte im Rahmen einer internen Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch die Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, sowie für die Pflegeimmobilien durch die W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind Mietwachstum, Diskontierungsfaktor und Kapitalisierungsfaktor sowie Instandhaltungsplanung der Pflegeimmobilien.

## 2 Umlaufvermögen

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens werden mit den Anschaffungskosten – vermindert um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden niedrigeren Wert – angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

## 3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen. Disagien sowie einmalige Bearbeitungsgebühren der Kreditgeber bei der Ausgabe von Darlehen, die gemeinsam mit der laufenden Verzinsung ein wirtschaftlich einheitliches Entgelt für die Darlehensüberlassung darstellen, werden auf der Grundlage von § 250 Abs. 3 HGB abgegrenzt und über die Laufzeit der Darlehen aufwandswirksam erfasst.

## 4 Latente Steuern

Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden, wenn sie sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen und sich insgesamt eine Steuerbelastung ergibt, saldiert als passive latente Steuern bilanziert. Eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung (aktive latente Steuern) wird nicht bilanziert. Die latenten Steuern werden mit den Steuersätzen im Zeitpunkt des voraussichtlichen Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Latente Steuern von Organgesellschaften werden beim Organträger angesetzt.

## 5 Rückstellungen für Pensionen

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind wie im Vorjahr nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2018G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 2,71% p.a. zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr: 3,21% p.a.) zugrunde gelegt, der sich unter Anwendung von § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzinssatz aus den vorangegangenen zehn Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren ergibt. Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung von Zinssätzen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50% p.a. (Vorjahr: 2,50% p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 3,00% p.a. (Vorjahr: 2,25% p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75% p.a. (Vorjahr: 1,75% p.a.) berücksichtigt. Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen werden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen saldiert.

## 6 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

## 7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige, unverzinsliche Verbindlichkeiten werden abgezinst.

## 8 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

## 9 Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhält seit dem Geschäftsjahr 2014 aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich grundsätzlich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein RSU (Restricted Share Unit)-Programm für Vorstandsmitglieder eingeführt, welches als aktienbasierte Vergütung mit Barerfüllung eingestuft wurde. Bei diesem Vergütungsprogramm sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entstandene ungewisse Verbindlichkeit mit dem inneren Wert zu erfassen. Bis zur Begleichung der ungewissen Verbindlichkeit ist der innere Wert der ungewissen Verbindlichkeit zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu zu bestimmen und sind alle Änderungen des inneren Werts erfolgswirksam zu erfassen.

# C Erläuterungen zur Bilanz

## 1 Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sind aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Die Gesellschaft ist gemäß § 285 Nr. 11 HGB an den folgenden<sup>1</sup> Gesellschaften un- beziehungsweise mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung beziehungsweise der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes. Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften gemäß § 285 Nr. 11b HGB, die 5,0% der Stimmrechte überschreiten und 20,0% der Stimmrechte unterschreiten, bestehen nicht.

<sup>1</sup> Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00 <sup>1</sup>	23.670,4	9.055,70	2019
Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin	70,00 <sup>1,4</sup>	502,8	224,5	2019
Amber Dritte VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-7.316,8	0	2019
Amber Erste VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-11.050,4	0	2019
Amber Zweite VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-12.113,5	0	2019
Aragon 13. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-6.660,3	180,4	2019
Aragon 14. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-11.292,9	30,8	2019
Aragon 15. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-6.553,2	75,3	2019
Aragon 16. VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-9.637,6	0	2019
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	8.034,2	71,6	2019
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	340,5	-10	2018
B & O Service Berlin GmbH, Berlin	24,94 <sup>1,5</sup>	5.626,2	0	30.06.2019
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	8.626,5	0	2019
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3,5</sup>	478.033,7	24.945,20	2019
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	26.710,2	0	2019
Beragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-10.781,4	173,7	2019
C. A. & Co. Catering KG, Wolkenstein	100,00 <sup>1</sup>	0,2	15,6	2019
Ceragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-8.088,3	0	2019
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH, Leipzig	100,00 <sup>1</sup>	3.333,8	712,3	2018
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	10.761,5	1.458,70	2019
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-1.894,8	227,4	2019
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00 <sup>1</sup>	410,2	-107,8	2018
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	3.415,6	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	506,9	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	2.738,0	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 <sup>1,3</sup>	1.488,1	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	4.809,5	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	24.705,1	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	7.691,7	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	7.504,6	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	1.761,1	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	6.858,4	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	10.666,3	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	12.102,0	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	6.596,9	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	5.914,2	0	2019
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 <sup>1,3</sup>	3.256,7	0	2019
Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

4 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

5 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1,3</sup>	1.025,0	0	2019
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>1,4</sup>	983,6	-0,1	2019
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	275,0	0	2019
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	25,0	0	2019
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	1.956.650,8	-25,6	2019
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	5.087,3	0	2019
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	3.762,4	0	2019
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	17.825,0	0	2019
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	1.610,0	0	2019
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,7	0	2019
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	325,0	0	2019
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>3</sup>	325,6	0	2019
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	638,0	0	2019
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	3.563,5	0	2019
Deutsche Wohnen Service Center GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	596,0	95,8	2019
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	64.025,2	0	2019
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	2.820,8	-244,6	2019
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	4.413,0	74,5	2019
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	6.083,9	276,4	2019
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	2.621,2	61,4	2019
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	4.565,4	73,9	2019
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	10.337,6	372,2	2019
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	3.526,5	94	2019
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	2.335,4	-239,3	2019
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	2.824,6	36,7	2019
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	4.456,4	107,3	2019
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	3.790,3	74,6	2019
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München	100,00 <sup>1</sup>	28.258,5	376	2019
DW Property Invest GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Service Merseburg GmbH, Merseburg)	100,00 <sup>1,3</sup>	328,5	0	2019
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	343,8	0	2019
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	16.325,2	0	2019
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	1.085,3	0	2019
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 <sup>1</sup>	11.889,8	0	2019

- 1 Mittelbare Beteiligung
- 2 Un- und mittelbare Beteiligung
- 3 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE
- 4 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE
- 5 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	30.022,8	0	2019
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-9.170,2	0	2019
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	4.943,8	382,4	2019
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-7.620,7	0	2019
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	6.127,2	0	2019
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00 <sup>1</sup>	156,8	56,8	2018
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00 <sup>1,5</sup>	17.351,2	5.050,20	2018
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	45,59 <sup>1</sup>	588,8	-62,8	2019
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.555.780,9	12.664,20	2019
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 <sup>1,4</sup>	21.912,1	5.373,10	2019
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	378,8	0	2019
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3,5</sup>	45,0	0	2019
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 <sup>1,4</sup>	45.904,8	2.752,90	2019
GEHAG GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,5</sup>	2.469.813,8	338.788,60	2019
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	26,0	0	2019
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	20.220,5	0	2019
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	16.625,0	0	2019
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-8.494,6	0	2019
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	7.721,1	0	2019
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	38.945,2	5.066,20	2019
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	6.680,3	0	2019
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	3.390,2	0	2019
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	1.099,3	0	2019
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	80.441,2	2.073,10	2019
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	3.777,3	0	2019
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19 <sup>1</sup>	-5.275,4	248,2	2019
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	1.449,2	126,7	2019
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	15.255,7	0	2019
GSW Immobilien AG, Berlin	93,92 <sup>5</sup>	1.175.368,8	87.333,10	2019
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 <sup>1,4</sup>	443,3	20,6	2019
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	30.702,3	6.692,60	2019
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 <sup>1,4</sup>	-9.028,7	644	2019
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33 <sup>1</sup>	395,4	150,6	2018
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	-657,4	-314,7	2019
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	2.123,4	115,2	2019
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-5.619,5	387,1	2019
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	2.798,7	0	2019
Helvetica Services GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	669,8	0	2019

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

4 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

5 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1</sup>	131,0	-12,2	2019
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 <sup>1,4</sup>	7.076,0	6.017,20	2019
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	2.345,4	14,4	2019
IOLITE IQ GmbH, Berlin	33,33 <sup>1</sup>	k. A.	k. A.	k. A.
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-6.737,4	27,9	2019
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-5.766,2	0	2019
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	49,00 <sup>1,5</sup>	7.556,4	5.606,40	2019
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	25,0	0	2019
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-10.089,9	0	2019
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	193.057,2	0	2019
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 <sup>3</sup>	520.878,6	0	2019
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	457,1	0	2019
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00 <sup>1</sup>	610,6	-386,3	2019
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 <sup>2,4</sup>	9.158,5	4.812,40	2019
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90 <sup>1,3</sup>	-2.528,3	0	2019
Omega Asset Invest GmbH, Berlin	50,00 <sup>1</sup>	37,7	24,8	2019
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1,5</sup>	8.359,1	0	2019
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	188,0	-15,9	2019
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	352,9	108,8	2019
PUW AcquiCo GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	52.213,8	-488,2	2019
PUW OpCo GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	-739,1	-1.653,90	2019
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00 <sup>1</sup>	64.404,5	4.903,80	2019
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1,3,5</sup>	1.793.087,6	15.542,60	2019
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>1,3</sup>	930.941,4	1.654,10	2019
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 <sup>3</sup>	1.381.918,3	1.185,70	2019
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 <sup>1,3</sup>	16.238,3	0	2019
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	94,00 <sup>1</sup>	37.864,6	6.193,40	2019
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH, Leipzig	100,00 <sup>1</sup>	102,3	0	2019
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	25,0	0	2019
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 <sup>1</sup>	9.174,7	1.361,90	2018
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungs- gesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	2.193,0	0	2019
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	3.986,4	1.296,50	2019
SYNVIA media GmbH, Magdeburg (vormals: GETEC media GmbH, Magdeburg)	100,00 <sup>1</sup>	2.298,1	-606,1	2018
TELE AG, Leipzig	100,00 <sup>1</sup>	1.024,1	804,1	2018
Telekabel Riesa GmbH, Riesa	26,00 <sup>1</sup>	111,4	134,6	2018
WB Wärme Berlin GmbH, Schönefeld	49,00 <sup>1</sup>	k. A.	k. A.	k. A.

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

4 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

5 Große Kapitalgesellschaften

Firma und Sitz	Anteil	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	2.263,5	0	2019
Wohn- und Pflegewelt Lahnblick GmbH, Bad Ems	100,00 <sup>1</sup>	368,3	1	2019
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 <sup>1,3</sup>	850,9	0	2019
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 <sup>1</sup>	24,8	-2,6	2018
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 <sup>1,4</sup>	1,0	339,8	2019
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	89,9	-24,7	2019
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 <sup>1</sup>	92,6	-23,3	2019

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss  
der Deutsche Wohnen SE

4 Befreiung nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss  
der Deutsche Wohnen SE

5 Große Kapitalgesellschaften

## 2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben Ansprüche in Höhe von EUR 0,2 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.). Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 1.115,2 Mio.; Vorjahr: EUR 2.524,9 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 6,9 Mio.; Vorjahr: EUR 12,7 Mio.), sonstige Forderungen aus konzerninternem Cash Pooling und Darlehen (EUR 1.087,4 Mio.; Vorjahr: EUR 2.490,0 Mio.) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen, Ausschüttungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 20,9 Mio.; Vorjahr: EUR 22,2 Mio.).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten – wie im Vorjahr – hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

## 3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Deutsche Wohnen SE ist seit Ende 2014 Poolführerin für den konzern-internen Cash Pool.

## 4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Disagien in Höhe von EUR 23,7 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.) aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen sowie aus der Aufnahme von Darlehen.



## 5 Aktive latente Steuern

Die folgenden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden bestehen bei der Gesellschaft und/oder bei Organgesellschaften:

1. Aufgrund unterschiedlicher Berücksichtigung von Preissteigerungen und Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
2. Aufgrund der Verteilung des Aufwands aus der Erstanwendung der Heubeck-Generationen-Richttafeln 2018G in der Steuerbilanz über drei Jahre (2018 bis 2020), während dieser Aufwand in der Handelsbilanz im Geschäftsjahr 2018 in voller Höhe realisiert worden ist, bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
3. Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz in den sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
4. Es bestehen steuerliche Verlustvorträge und Zinsvorträge, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
5. Aufgrund von Unterschieden zwischen den steuerlichen Kapitalkonten bei Personengesellschaften und den handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
6. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Beteiligungen bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
7. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Immobilien und steuerlichen Sonderposten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbe- und -entlastung führen.
8. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
9. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerbe- und -entlastung führen.

Die Deutsche Wohnen SE hat von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und auf die Aktivierung von aktiven latenten Steuern verzichtet.

## 6 Eigenkapital

### *Gezeichnetes Kapital*

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2019 EUR 359.715.653,00 (Vorjahr: EUR 357.014.286,00), eingeteilt in 359.715.653 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt.

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; mithin stehen der Gesellschaft aus den eigenen Aktien keine Rechte zu gemäß § 71b 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.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 12. Juli 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Als Sacheinlage wurden die anteiligen Dividendenansprüche aus 101.027.046,6 Aktien in einer Gesamtsumme von EUR 84.862.719,14 eingebracht, die aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 18. Juni 2019 über die Verwendung des Bilanzgewinns entstanden sind. Am 18. Juli 2019 wurden entsprechend 2.617.281 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2019 ausgegeben.

#### **Entwicklung des genehmigten Kapitals**

EUR Tsd.

<b>Genehmigtes Kapital 2018/I</b>	
Stand zum 1. Januar 2019	110.000
Sachkapitalerhöhung vom 16. Juli 2019 („Aktividende“)	2.617
Stand zum 31. Dezember 2019	107.383

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Diese Ermächtigung wurde im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Form von anteiligen Dividendenansprüchen ausgenutzt in Höhe von EUR 2.617.281 durch die Ausgabe von 2.617.281 neuen Aktien. Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2018/I im Umfang von bis zu EUR 107.382.719,00 durch Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

### Entwicklung des bedingten Kapitals

EUR Tsd.	2014/II	2014/III	2015/I	2017/I	2018/I	Summe
Stand zum 1. Januar 2019	5.873	12.791	50.000	30.000	35.000	133.664
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungs- aktien (GSW-Beherr- schungsvertrag) <sup>1</sup>	-21	-	-	-	-	-21
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zur Bedienung des AOP 2014 <sup>1</sup>	-	-63	-	-	-	-63
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>5.852</b>	<b>12.728</b>	<b>50.000</b>	<b>30.000</b>	<b>35.000</b>	<b>133.580</b>

<sup>1</sup> Die Änderungen der Kapitalia wurden am 5. Februar 2020 im Handelsregister eingetragen.

Das Bedingte Kapital 2014/II reduzierte sich im Geschäftsjahr 2019 durch die Ausgabe von 21.379 Aktien durch die Andienung von Aktien im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG.

Das Bedingte Kapital 2014/III reduzierte sich im Geschäftsjahr 2019 durch die Ausgabe von 62.707 Aktien im Rahmen der Bedienung der Tranche 2015 des Aktienoptionsprogramms des Vorstands.

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 133,58 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 133,58 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II, Bedingtes Kapital 2014/III, Bedingtes Kapital 2015/I, Bedingtes Kapital 2017/I und Bedingtes Kapital 2018/I).

### Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

### Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die 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.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 12. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien zu einem Gesamtkaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) von maximal bis zu EUR 750 Mio. durchzuführen. Der Rückkauf über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse begann am 15. November 2019 und endet spätestens mit Ablauf des 30. Oktober 2020. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Detaillierte Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b) und Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter [www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf](http://www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf) abrufbar.

Zum 31. Dezember 2019 verfügte die Gesellschaft über 2.628.698 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 2.628.698,00.

Die Anzahl der eigenen Aktien (zivilrechtliches Eigentum) hat sich wie folgt entwickelt:

	Zahl der Aktien in Tsd. Stück	Darauf entfallen- des Grundkapital in EUR Tsd.	Anteil am Grundkapital per 31.12.2019	Erwerbspreise (ohne Erwerbs- nebenkosten) in EUR Tsd.
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,0</b>
zivilrechtlicher Erwerb im November 2019	874,4	874,4	0,24%	30.723,6
zivilrechtlicher Erwerb im Dezember 2019	1.754,3	1.754,3	0,49%	62.591,2
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>2.628,7</b>	<b>2.628,7</b>	<b>0,73%</b>	<b>93.314,8</b>

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 2.603,2 Mio. Sie hat sich im Geschäftsjahr 2019 ausgehend von EUR 2.965,5 Mio. durch eine freiwillige Zuzahlung aus der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende für 2018 (Zuführung § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) um EUR 82,2 Mio. sowie durch Agios aus der Kapitalerhöhung durch die seit September 2014 laufende Sacheinlage von Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des sich aus dem Beherrschungsvertrag ergebenden Aktientausches um EUR 0,8 Mio. erhöht (Zuführung § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB). Weiterhin erhöhte sich die Kapitalrücklage durch das Aktienoptionsprogramm um EUR 0,01 Mio. (Zuführung § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB). Für den Erwerb eigener Anteile wurden von der gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB gebildeten Kapitalrücklage EUR 96,8 Mio. verwendet. Es wurden aus der gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB gebildeten Kapitalrücklage EUR 348,5 Mio. zugunsten des Bilanzgewinns entnommen.

Die Kapitalrücklage setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2018
§ 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	1.510,3	1.509,5
§ 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB	7,1	7,1
§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	1.085,8	1.448,9
	<b>2.603,2</b>	<b>2.965,5</b>

### Gewinnrücklagen

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

### 7 Pensionsrückstellungen

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen mit den Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 12 Tsd. (Vorjahr: EUR 9 Tsd.) saldiert. Die Anschaffungskosten betragen EUR 12 Tsd. (Vorjahr: EUR 12 Tsd.), der beizulegende Zeitwert und die verrechneten Schulden betragen EUR 12 Tsd. (Vorjahr: EUR 9 Tsd.) und die verrechneten Aufwendungen EUR 4 Tsd. (Vorjahr: EUR 3 Tsd.). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Sätze 1 und 3 HGB beträgt zum Stichtag EUR 191 Tsd. (Vorjahr: EUR 197 Tsd.).

## 8 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.), personalbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 10,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,9 Mio.), Drohverlustrückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: keine) und für Prozesskosten und -risiken in Höhe von EUR 22,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

## 9 Verbindlichkeiten

EUR Tsd.	Davon Restlaufzeit			
	Bilanz	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
1. Anleihen	3.641.597	502.097	800.000	2.339.500
Vorjahr	2.815.932	75.932	500.000	2.240.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.355	355	60.000	0
Vorjahr	239	239	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.519	3.519	0	0
Vorjahr	2.013	2.013	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.622.664	1.063.077	31.457	528.130
Vorjahr	1.301.482	1.287.079	0	14.403
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.081	4.081	0	0
Vorjahr	2.264	2.264	0	0
<b>Summe Geschäftsjahr</b>	<b>5.332.216</b>	<b>1.573.129</b>	<b>891.457</b>	<b>2.867.630</b>
<b>Summe Vorjahr</b>	<b>4.121.930</b>	<b>1.367.527</b>	<b>500.000</b>	<b>2.254.403</b>

Die Anleihen beinhalten zum Abschlussstichtag zwei Wandelschuldverschreibungen und mehrere Unternehmensanleihen.

Am 27. Februar 2017 hat die Deutsche Wohnen in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio. eine Wandelschuldverschreibung (WSV 2017: Wertpapierkennnummer A2BPP8) ausgegeben, die nach dem zum 31. Dezember 2019 gültigen Umtauschverhältnis in 16,8 Mio. (unterlegt durch eine Globalurkunde über zum Abschlussstichtag 18 Mio. Aktien aus Bedingtem Kapital 2015) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt werden kann. Diese Wandelschuldverschreibung ist durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wird mit 0,325% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von sieben Jahren und fünf Monaten bis zum 26. Juli 2024. Die Deutsche Wohnen SE kann die Anleihegläubiger im Falle der Kündigung, Wandlung oder bei Endfälligkeit wahlweise in Aktien und/oder dem Gegenwert in bar bedienen.

Weiterhin ist die am 4. Oktober 2017 in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio. ausgegebene Wandelschuldverschreibung (WSV 2017 II: Wertpapierkennnummer A2GS37) enthalten, die nach dem zum 31. Dezember 2019 gültigen Umtauschverhältnis in 16,0 Mio. (unterlegt durch eine Globalurkunde über zum Abschlussstichtag 20 Mio. Aktien aus Bedingtem Kapital 2017) auf den Inhaber lautende Stückaktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt werden kann. Diese Wandelschuldverschreibung ist durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wird mit 0,60% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von acht Jahren und drei Monaten bis 5. Januar 2026. Die Deutsche Wohnen SE kann die Anleihegläubiger im Falle der Kündigung, Wandlung oder bei Endfälligkeit wahlweise in Aktien und/oder dem Gegenwert in bar bedienen.

Weiterhin enthalten die Anleihen mehrere in den Geschäftsjahren 2017 und 2019 ausgegebene Namensschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 475,0 Mio. Diese Namensschuldverschreibungen sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen 0,90% p.a. und 2,00% p.a. verzinst und werden in den Jahren 2026 bis 2032 fällig.

Weiterhin enthalten die Anleihen mehrere in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 ausgegebene Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 1.264,5 Mio. Diese Inhaberschuldverschreibungen sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 0,00% p.a. und 2,50% p.a. verzinst und werden in den Jahren 2020 bis 2036 fällig.

Weiterhin enthalten die Anleihen die am 24. Juli 2015 ausgegebene Unternehmensanleihe (Wertpapierkennnummer A161MH) mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von ursprünglich nominal EUR 500,0 Mio., von der zum Stichtag noch nominal EUR 278,8 Mio. ausstehen. Diese Unternehmensanleihe ist durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wird mit 1,375% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 24. Juli 2020.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus konzerninternem Cash Pooling und Darlehen (EUR 1.568,7 Mio.; Vorjahr: EUR 1.265,9 Mio.), aus Lieferungen und Leistungen (EUR 1,1 Mio.; Vorjahr: EUR 2,3 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 52,9 Mio.; Vorjahr: EUR 33,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert.

## 10 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Agios, die bei der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen im Geschäftsjahr 2019 entstanden sind.

# D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## 1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,2 Mio.).

## 2 Personalaufwand

Der 2014 aufgelegte Aktienoptionsplan sieht vor, dass maximal 12.879.752 Bezugsrechte an Mitglieder des Vorstands der Deutsche Wohnen SE und an ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen Gruppe zu den folgenden Konditionen ausgegeben werden können:

Die Bezugsrechte werden bis zum Ablauf von vier Jahren nach Eintragung des bedingten Kapitals im Handelsregister, mindestens aber bis zum Ablauf von 16 Wochen nach der Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018 in jährlichen Tranchen an Bezugsberechtigte ausgegeben. Die Höhe der jährlichen Tranchen ermittelt sich durch die Division der angestrebten variablen Vergütung der jeweiligen Bezugsberechtigten durch einen Referenzwert. Der Referenzwert entspricht dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der Deutsche Wohnen-Aktie an 30 Tagen vor Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen.

Die Bezugsrechte dürfen nach Ablauf von vier Jahren (Wartezeit) erstmals und danach innerhalb von drei Jahren (Ausübungszeit) ausgeübt werden und verfallen nach Ablauf des entsprechenden Zeitraums.

Die Bezugsrechte können nur ausgeübt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- der Dienstvertrag mit dem Bezugsberechtigten während der Wartezeit nicht aus einem Grund, den er zu vertreten hat (§ 626 Abs. 1 BGB), beendet wird und
- die Erfolgsziele „Adjusted NAV je Aktie“ (Gewichtung 40%), „FFO I (ohne Verkauf) je Aktie“ (Gewichtung 40%) und „Aktienkurs“ (Gewichtung 20%) erreicht werden.

Die Erfolgsziele für jede einzelne Tranche der Aktienoptionen bestehen in der nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen ermittelten Entwicklung (i) des Adjusted NAV je Aktie, (ii) des FFO I (ohne Verkauf) je Aktie und (iii) der Aktienkursentwicklung im Vergleich zum adjustierten EPRA/NAREIT Germany Index.

Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es wiederum ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit grundsätzlich die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen im Rahmen der Gewichtung des jeweiligen Erfolgsziels ausübbar werden. Das jeweilige Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das jeweilige Maximalziel ist bei 150%iger Zielerreichung gesetzt. Die jeweiligen Mindest- und Maximalziele werden von der Gesellschaft auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe der jährlichen Tranche von Aktienoptionen festgelegt. Die je Tranche ausübbar 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 1,00 je Aktie zahlen. Die nach Ausübung der Optionen erworbenen Aktien haben volle Stimmrechte und Dividendenberechtigung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Bezugsrechte ausgegeben und 62.707 Bezugsrechte ausgeübt, sodass zum Jahresende 130.510 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 193.217).



Für die Berechnung des Werts der ausgegebenen Optionen wurde angenommen, dass die Erfolgsziele „Adjusted NAV je Aktie“ und „FFO I (ohne Verkauf) je Aktie“ zum Ende der Wartezeit zu 150% erreicht werden. Bezogen auf die Erreichung des Ziels „Aktienkurs“ wurde anteilig der Wert der Bezugsrechte auf Basis einer angenommenen Volatilität von 30,41%, eines risikolosen Zinssatzes von -0,14% sowie einer erwarteten Dividendenrendite von 2,89% berechnet. Die Verteilung des ermittelten Optionswerts für die Bezugsrechte auf den Erdienungszeitraum erfolgte unter Berücksichtigung der vertraglichen Sonderregelungen zur Beendigung des Dienstverhältnisses der Bezugsberechtigten.

Der im Jahresabschluss erfasste Aufwand für das Aktienoptionsprogramm beläuft sich auf EUR 0,01 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.).

### 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Sonderkosten für Datenschutz (EUR 16,8 Mio.; Vorjahr: keine), EDV-Kosten (EUR 15,1 Mio.; Vorjahr: EUR 12,1 Mio.), Aufwendungen für Marketing und Investor Relations (EUR 7,3 Mio.; Vorjahr: EUR 5,9 Mio.), laufenden Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle und Transaktionskosten für Akquisitionen (EUR 6,6 Mio.; Vorjahr: EUR 6,4 Mio.), von verbundenen Unternehmen empfangenen Leistungen (EUR 4,8 Mio.; Vorjahr: EUR 8,6 Mio.) sowie aus Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Eigenkapital (EUR 0,4 Mio.; Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

### 4 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2019 einmalige beziehungsweise periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 11,3 Mio. (Vorjahr: keine) aus der Zuführung zu Drohverlustrückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte sowie in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: keine) Zinsaufwendungen, die beim vorzeitigen Rückkauf von Unternehmensanleihen durch Aufgeldzahlungen entstanden sind.

## E Derivative Finanzinstrumente

Die Deutsche Wohnen SE hat zur Absicherung von Zinsrisiken zwei Zinsswap-geschäfte über nominal insgesamt EUR 195,0 Mio. abgeschlossen. Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB bestehen zum Abschlussstichtag nicht. Die Restlaufzeiten liegen zwischen 9 und 10 Jahren. Der negative Marktwert beträgt zum Bilanzstichtag netto EUR 11,3 Mio. und wurde auf Basis einer Mark-to-Market-Bewertung ermittelt. Der Marktwert wird als Drohverlustrückstellung innerhalb der sonstigen Rückstellungen bilanziert.

## F Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bürgt die Deutsche Wohnen SE zugunsten der Aareal Bank AG, Wiesbaden, für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 11,4 Mio. für Avalbürgschaften für vereinbarte Mietkautionen (EUR 2,0 Mio.) und für Vertragserfüllungsbürgschaften im Baubereich (EUR 9,4 Mio.). Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind.

Die Deutsche Wohnen SE haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.705,0 Mio. zuzüglich Ansprüchen aus Zinsen und Zinssicherungsgeschäften. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen SE hat gegenüber einem Kreditgeber Patronatserklärungen zugunsten von verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 18,3 Mio. jeweils zuzüglich Ansprüchen aus Zinsen und Zinssicherungsgeschäften ausgesprochen. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen SE hat gegenüber der Entwicklungsträger Potsdam GmbH, Potsdam, beziehungsweise der Landeshauptstadt Potsdam Patronatserklärungen zugunsten eines verbundenen Unternehmens für Verpflichtungen im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags in Höhe von EUR 32,0 Mio. und für Investitionsverpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag ausgesprochen. Diese Investitionen werden voraussichtlich ca. EUR 570 Mio. betragen. Eine Inanspruchnahme unter der Patronatserklärung ist unwahrscheinlich, da das verbundene Unternehmen zur Durchführung des Kaufvertrags und der Investitionen entsprechend finanziert wird.

Die Deutsche Wohnen SE hat zugunsten der GEHAG GmbH, Berlin, eine harte Patronatserklärung ausgesprochen. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil die Gesellschaft ertragsstark und zahlungsfähig ist.

Zwischen der Deutsche Wohnen SE als herrschendem Unternehmen und der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz, als beherrschtem Unternehmen besteht ein Beherrschungsvertrag.

Zwischen der Deutsche Wohnen SE als herrschendem Unternehmen und der GSW Immobilien AG, Berlin, als beherrschtem Unternehmen besteht ein Beherrschungsvertrag, der den außenstehenden Aktionären eine Dividende in Höhe von EUR 1,40 je Aktie p.a. garantiert.

Zwischen der Deutsche Wohnen SE (Organträger) und der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin, Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, der Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin, der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin, der Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin, und der Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin, jeweils Organgesellschaften, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Zwischen der Deutsche Wohnen SE (Organträger) und der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin, Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin, und der Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin, jeweils Organgesellschaften, bestehen Gewinnabführungsverträge.

## G Sonstige finanzielle Verpflichtungen

EUR Mio.	Bis zu einem Jahr	Über ein bis fünf Jahre	Mehr als fünf Jahre	Summe
Leasing- und Mietverträge	1,3	1,2	0,0	2,5
Langfristige Dienstleistungsverträge	9,1	3,1	0,0	12,2
<b>Summe</b>	<b>10,4</b>	<b>4,3</b>	<b>0,0</b>	<b>14,7</b>

Darüber hinaus besteht aus dem Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft die sonstige finanzielle Verpflichtung aus der Garantie gegenüber den außenstehenden Aktionären, dass diese eine Garantiedividende in Höhe von mindestens EUR 1,40 je Aktie p.a. durch die GSW Immobilien AG oder aber einen entsprechenden Differenzbetrag von der Deutsche Wohnen SE erhalten. Zum Abschlussstichtag hielten außenstehende Aktionäre noch 3.446.772 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus konzerninternen Miet- und Leistungsvereinbarungen innerhalb der Deutsche Wohnen SE Gruppe sind hier nicht enthalten.

## H Sonstige Angaben

### 1 Vorstand

Der Vorstand setzte sich wie folgt zusammen:

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IOLITE IQ GmbH, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats seit 05.12.2019)</li> <li>• TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 21.05.2019)</li> <li>• Scout 24 AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats bis 30.06.2019)</li> <li>• G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH<sup>1</sup>, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• Funk Schadensmanagement GmbH<sup>1</sup>, Berlin (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats)</li> <li>• Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats)</li> <li>• GETEC Wärme &amp; Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)</li> </ul>
<b>Philip Grosse</b>	Chief Financial Officer, CFO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GSW Immobilien AG<sup>1</sup>, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>• GEHAG GmbH<sup>1</sup>, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH<sup>1</sup>, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 11.12.2019, Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.09.2019)</li> <li>• Commerzbank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost seit 01.01.2019)</li> </ul>
<b>Lars Urbansky</b> (seit 01.04.2019)	Chief Operating Officer, COO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GEHAG GmbH<sup>1</sup>, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH<sup>1</sup>, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>• GEHAG Vierte Beteiligung SE<sup>1</sup>, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> </ul>
<b>Henrik Thomsen</b> (seit 01.10.2019)	Chief Development Officer, CDO	keine
Ausgeschiedene Vorstandsmitglieder:		
<b>Lars Wittan</b> (bis 30.09.2019)	Chief Operating Officer, COO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH<sup>1</sup>, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30.09.2019)</li> </ul>

<sup>1</sup> Gesellschaft des Deutsche Wohnen-Konzerns

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt:

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Vorstandsmitgliedern der Deutsche Wohnen SE keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Für weitere Erläuterungen zum Vergütungssystem für den Vorstand wird auf den Lagebericht verwiesen.

Pensionszusagen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Vorstände der Deutsche Wohnen SE bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE gewährt. Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Ansprüche aus Vorschüssen, Krediten oder Bürgschaften an Mitglieder des Vorstands.

**Michael Zahn – Vorstandsvorsitzender (Vorstandsmitglied seit 01.09.2007)**

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Nebenleistungen	34	34	34	34	34	34
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>	<b>1.059</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	500	500	0	625	625	587
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018 – 2022	750	750	0	1.875	2.701 <sup>1</sup>	1.527 <sup>1</sup>
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>1.250</b>	<b>1.250</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>3.326</b>	<b>2.114</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.309</b>	<b>2.309</b>	<b>1.059</b>	<b>3.559</b>	<b>4.385</b>	<b>3.173</b>

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

**Lars Wittan (Vorstandsmitglied vom 01.10.2011 bis 30.09.2019)**

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	450	338	338	338	450	338
Nebenleistungen	24	18	18	18	24	18
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>474</b>	<b>356</b>	<b>356</b>	<b>356</b>	<b>474</b>	<b>356</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	300	225	0	281	375	352
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018 – 2022	400	300	0	750	925 <sup>1</sup>	529 <sup>1</sup>
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>700</b>	<b>525</b>	<b>0</b>	<b>1.031</b>	<b>1.300</b>	<b>881</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.174</b>	<b>881</b>	<b>356</b>	<b>1.387</b>	<b>1.774</b>	<b>1.237</b>

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen

## Philip Grosse (Vorstandsmitglied seit 01.09.2016)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	398	437	437	437	398	437
Nebenleistungen	22	22	22	22	22	22
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>420</b>	<b>459</b>	<b>459</b>	<b>459</b>	<b>420</b>	<b>459</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	225	281	0	352	219	264
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018-2022	300	375	0	938	0	0
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>525</b>	<b>656</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>	<b>219</b>	<b>264</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>945</b>	<b>1.115</b>	<b>459</b>	<b>1.749</b>	<b>639</b>	<b>723</b>

## Lars Urbansky (Vorstandsmitglied seit 01.04.2019)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	0	225	225	225	0	225
Nebenleistungen	0	16	16	16	0	16
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>241</b>	<b>0</b>	<b>241</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	150	0	188	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018-2022	0	75	0	188	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU <sup>1</sup>	0	137	0	137	0	0
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>362</b>	<b>0</b>	<b>513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0</b>	<b>603</b>	<b>241</b>	<b>754</b>	<b>0</b>	<b>241</b>

1 Der Betrag entspricht dem Barwert IFRS von 3.125 RSU.

## Henrik Thomsen (Vorstandsmitglied seit 01.10.2019)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2018 Ziel	2019 Ziel	2019 Min.	2019 Max.	2018	2019
Festvergütung	0	113	113	113	0	113
Nebenleistungen	0	5	5	5	0	5
<b>Summe fixe Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	75	0	94	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018-2022	0	88	0	220	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU	0	0	0	0	0	0
<b>Summe variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0</b>	<b>281</b>	<b>118</b>	<b>432</b>	<b>0</b>	<b>118</b>

## 2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
<b>Matthias Hünlein</b> Vorsitzender	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tishman Speyer Investment Management GmbH, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> </ul>
<b>Dr. Andreas Kretschmer</b> Stellvertretender Vorsitzender	Unternehmensberater, Düsseldorf	keine
<b>Jürgen Fenk</b>	Geschäftsführer und Mitglied im Group Executive Board der Signa Holding GmbH, Wien <sup>1</sup> , Österreich	<ul style="list-style-type: none"> <li>SIGNA Development Selection AG<sup>1</sup>, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH<sup>1</sup>, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.10.2019)</li> </ul>
<b>Arwed Fischer</b> (seit 18.06.2019)	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>öB47 Real Estate Investors AG, Wien, Österreich (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>LOGISTRIAL Real Estate AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 14.08.2019 bis 17.12.2019)</li> <li>SUMMIQ AG, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> </ul>
<b>Tina Kleingarn</b>	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	keine
<b>Dr. Florian Stetter</b>	Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>C&amp;P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>CalCon Deutschland AG, München (Mitglied des Aufsichtsrats bis 27.09.2019)</li> <li>Noratis AG, Eschborn (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>Historie &amp; Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> <li>Intelliway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats seit 01.10.2019)</li> </ul>
Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder:		
<b>Claus Wisser</b> (bis 18.06.2019)	Geschäftsführer der Claus Wisser Vermögensverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> <li>AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> </ul>

<sup>1</sup> Markierte Unternehmen gehören zu einem Konzernverbund

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von EUR 75 Tsd., der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat zusätzlich eine pauschale Vergütung von EUR 15 Tsd. pro Geschäftsjahr und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss mit EUR 5 Tsd. 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 Tsd. (jeweils ohne etwaige anfallende Umsatzsteuer) pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2019 EUR 744.167 (Vorjahr: EUR 772.083) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Matthias Hünlein erhält netto EUR 255.000 (Vorjahr: EUR 182.083), Herr Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 127.500 (Vorjahr: EUR 140.833), Herr Jürgen Fenk erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 86.667), Herr Arwed Fischer erhält netto EUR 43.750 (seit 18. Juni 2019 Mitglied des Aufsichtsrats), Frau Tina Kleingarn erhält netto EUR 77.917 (Vorjahr: EUR 43.750), Herr Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 105.000 (Vorjahr: EUR 101.250) und Herr Claus Wisser erhält netto EUR 40.000 (Vorjahr: EUR 82.500, zum 18. Juni 2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden).

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

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

Pensionszusagen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen SE bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Ansprüche aus Vorschüssen, Krediten oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats.



### 3 Mitteilungspflichtige Beteiligungen Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

#### A. Wesentliche Beteiligungen

Es bestehen bei der Deutsche Wohnen SE folgende Beteiligungen, die ihr nach § 33 Abs. 1 WpHG mitgeteilt worden sind und die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG mit folgendem Inhalt veröffentlicht wurden:

#### 1. Black Rock, Inc.

##### Stimmrechtsmitteilung

##### 1. Angaben zum Emittenten

Name:	Deutsche Wohnen SE
Straße, Hausnr.:	Mecklenburgische Straße 57
PLZ:	14197
Ort:	Berlin Deutschland
Legal Entity Identifier (LEI):	529900QE24Q67I3FWZ10

##### 2. Grund der Mitteilung

- Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
  - Erwerb bzw. Veräußerung von Instrumenten
  - Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
- Sonstiger Grund:
  - freiwillige Konzernmitteilung mit Schwellenberührung nur auf Ebene Tochterunternehmen

##### 3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Juristische Person:	Registrierter Sitz, Staat:
BlackRock, Inc.	Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika

##### 4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

##### 5. Datum der Schwellenberührung:

16.01.2020

## 6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl der Stimmrechte nach § 41 WpHG
neu	10,31%	0,26%	10,58%	359.715.653
letzte Mitteilung	10,16%	0,23%	10,39%	/

## 7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

### a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in%	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	37.090.306	0,00%	10,31%
Summe	37.090.306		10,31%	

### b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in%
Wertpapierleihe (Rück- übertragungsanspruch)	N/A	N/A	949.694	0,26%
		Summe	949.694	0,26%

### b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeit- raum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in%
-				0	0,00%
			Summe	0	0,00%

## 8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mit-  
teilungspflichtiger andere Unternehmen, die Stimmrechte des Emittenten (1.)  
halten oder denen Stimmrechte des Emittenten zugerechnet werden.

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen, beginnend mit der obersten  
beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
Trident Merger, LLC	%	%	%
BlackRock Investment Management, LLC	%	%	%
-	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Capital Holdings, Inc.	%	%	%
BlackRock Advisors, LLC	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Fund Advisors	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 4, LLC	%	%	%
BlackRock Holdco 6, LLC	%	%	%
BlackRock Delaware Holdings Inc.	%	%	%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BlackRock Australia Holdco Pty. Ltd.	%	%	%
BlackRock Investment Management (Australia) Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Canada Holdings LP	%	%	%
BlackRock Canada Holdings ULC	%	%	%
BlackRock Asset Management Canada Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock (Singapore) Holdco Pte. Ltd.	%	%	%
BlackRock HK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Lux Finco S. a r.l.	%	%	%
BlackRock Japan Holdings GK	%	%	%
BlackRock Japan Co., Ltd.	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Finance Europe Limited	%	%	%
BlackRock (Netherlands) B.V.	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Finance Europe Limited	%	%	%
BlackRock Advisors (UK) Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.a.r.l.	%	%	%
BlackRock (Luxembourg) S.A.	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock International Limited	%	%	%
BlackRock Life Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Finance Europe Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	3,35%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.a.r.l.	%	%	%
BlackRock Investment Management Ireland Holdings Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Luxembourg Holdco S.a.r.l.	%	%	%
BlackRock UK Holdco Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Schweiz AG	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Finance Europe Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Fund Managers Limited	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Finance Europe Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
-	%	%	%
BlackRock, Inc.	%	%	%
BlackRock Holdco 2, Inc.	%	%	%
BlackRock Financial Management, Inc.	%	%	%
BlackRock International Holdings, Inc.	%	%	%
BR Jersey International Holdings L.P.	%	%	%
BlackRock Holdco 3, LLC	%	%	%
BlackRock Cayman 1 LP	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay Finco Limited	%	%	%
BlackRock Cayman West Bay IV Limited	%	%	%
BlackRock Group Limited	%	%	%
BlackRock Finance Europe Limited	%	%	%
BlackRock Investment Management (UK) Limited	%	%	%
BlackRock Asset Management Deutschland AG	%	%	%
iShares (DE) I Investmentaktien- gesellschaft mit Teilgesellschafts- vermögen	%	%	%
-	%	%	%



### 9. Bei Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteile (6.) nach der Hauptversammlung:

Anteil Stimmrechte	Anteil Instrumente	Summe Anteile
%	%	%

### 10. Sonstige Informationen:

Datum

21.01.2020

## II. Massachusetts Financial Services Company

Die **Massachusetts Financial Services Company (MFS)**, Boston, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Februar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 5. Februar 2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,94% (das entspricht 29.301.015 Stimmrechten) betragen hat.

8,93% der Stimmrechte (das entspricht 26.306.928 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen. 1,02% der Stimmrechte (das entspricht 2.994.087 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Von folgendem Aktionär, dessen Stimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen AG 3% oder mehr beträgt, werden der Gesellschaft dabei Stimmrechte zugerechnet:

- MFS International Value Fund.

## III. Ministry of Finance on behalf of the State of Norway

### Stimmrechtsmitteilung

#### 1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen AG  
Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main  
Deutschland

#### 2. Grund der Mitteilung

Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten  
Erwerb/Veräußerung von Instrumenten  
Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte

X Sonstiger Grund:

'Inventory Notification'

### 3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

<b>Name:</b>	<b>Registrierter Sitz und Staat:</b>
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway	Oslo Norwegen

### 4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.  
Norges Bank

### 5. Datum der Schwellenberührung

19.08.2016

### 6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
neu	6,93%	0%	6,93%	337.462.268
letzte Mitteilung	5,48%	N/A%	5,48%	/

### 7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

#### a. Stimmrechte (§§ 21, 22 WpHG)

ISIN	absolut		in%	
	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)	direkt (§ 21 WpHG)	zugerechnet (§ 22 WpHG)
DE000A0HN5C6		23.396.706	%	6,93%
Summe	23.396.706		6,93%	

#### b.1. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in%
				%
		Summe		%

#### b.2. Instrumente i.S.d. § 25 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeit- raum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in%
					%
			Summe		%

### 8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderelevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem oberstem beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
State of Norway	%	%	%
Norges Bank	6,93%	%	6,93%

### 9. Bei Vollmacht gemäß § 22 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

### 10. Sonstige Erläuterungen:

Inventory notification including voting rights out of shares held as collateral in the numerator regarding Sec. 21 para 1 WpHG.

## IV. State Street Corporation

### Stimmrechtsmitteilung

#### 1. Angaben zum Emittenten

Name:	Deutsche Wohnen SE
Straße, Hausnr.:	Mecklenburgische Straße 57
PLZ:	14197
Ort:	Berlin Deutschland
Legal Entity Identifier (LEI):	529900QE24Q67I3FWZ10

#### 2. Grund der Mitteilung

X Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten

Erwerb/Veräußerung von Instrumenten

Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte

Sonstiger Grund:

### 3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Juristische Person:	Registrierter Sitz, Staat:
State Street Corporation	Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika

### 4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

### 5. Datum der Schwellenberührung:

11.03.2019

### 6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
neu	3,10%	0,00%	3,10%	357.016.255
letzte Mitteilung	2,99%	0,00%	2,99%	/

### 7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

#### a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in%	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	0	11.057.472	0,00%	3,10%
Summe	11.057.472		3,10%	

#### b.1. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeitraum / Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in%
			0	0,00%
		Summe	0	0,00%

#### b.2. Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit / Verfall	Ausübungszeit- raum / Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in%
				0	0,00%
			Summe	0	0,00%

### 8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen mit melderlevanten Stimmrechten des Emittenten (1.).

X Vollständige Kette der Tochterunternehmen, beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in%, wenn 3% oder höher	Instrumente in%, wenn 5% oder höher	Summe in%, wenn 5% oder höher
State Street Corporation	%	%	%
State Street Global Advisors Inc.	%	%	%
-	%	%	%
State Street Corporation	%	%	%
State Street Global Advisors Inc.	%	%	%
State Street Global Advisors (Asia) Limited	%	%	%
-	%	%	%
State Street Corporation	%	%	%
State Street Global Advisors Inc.	%	%	%
State Street Global Advisors International Holdings Inc.	%	%	%
SSGA Japan Holdings GK	%	%	%
State Street Global Advisors (Japan) Co., Ltd	%	%	%
-	%	%	%
State Street Corporation	%	%	%
State Street Global Advisors Inc.	%	%	%
State Street Global Advisors Australia Limited	%	%	%
-	%	%	%
State Street Corporation	%	%	%
State Street Global Advisors Inc.	%	%	%
State Street Global Advisors International Holdings Inc.	%	%	%
State Street Global Advisors Switzerland Holdings GmbH	%	%	%
State Street Global Advisors Holdings Limited	%	%	%
State Street Global Advisors Ireland Limited	%	%	%

### 9. Bei Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteil nach der Hauptversammlung:

% (entspricht Stimmrechten)

### 10. Sonstige Informationen:

Datum

15.03.2019

### **B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag**

Der Inhalt der Stimmrechtsmitteilungen, die die Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2019 und bis zum Aufstellungsstichtag gemäß § 33 Abs. 1 WpHG erhalten hat und die gemäß § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlicht wurden findet sich in Anlage 2 zum Anhang.

### **4 Honorar des Abschlussprüfers**

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE einbezogen wird.

### **5 Mitarbeiter**

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 209 (Vorjahr: 186).

### **6 Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen und der Gesellschaft statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

### **7 Konzernabschluss**

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

### **8 Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

## I Nachtragsbericht

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietendeckelung im Wohnungswesen in Berlin (kurz: Mietendeckel) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Da die Verfassungskonformität des Gesetzes umstritten ist, sind bereits verschiedene Klagen, unter anderem vor dem Bundesverfassungsgericht, angekündigt. Es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen.

Das Gesetz regelt einen Mietestopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete beziehungsweise Neuvertragsmieten bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nicht überschritten werden dürfen. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von EUR 3,92 pro m<sup>2</sup> bis EUR 9,80 pro m<sup>2</sup> und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels 2013. Eine höhere Bestandsmiete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau von 120% der Obergrenzen abzusenken, was neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes durch den Vermieter vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von EUR 1,00 pro m<sup>2</sup> umgelegt werden.

Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsrechtlichen Beurteilung des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren. Gegenläufig könnten sich insbesondere geringere Renditeanforderungen von Investoren (Yield Compression) auf die beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Geschäftsbauten auswirken. Per saldo sind die Auswirkungen des Mietendeckels aktuell noch nicht absehbar, jedoch sind derzeit keine Auswirkungen auf die Kaufpreise am Berliner Wohnimmobilienmarkt erkennbar.

Von diesem Gesetz sind Berliner Wohnungen von un- und mittelbaren Tochterunternehmen mit einer annualisierten Vertragsmiete in Höhe von rund EUR 500 Mio. am Abschlussstichtag betroffen. Für die Geltungsdauer des Gesetzes schätzen wir als Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage dieser un- und mittelbaren Tochterunternehmen die Effekte potenzieller Mietsenkungen bei Bestandsmietern sowie im Rahmen der Neuvermietung in Summe auf bis zu rund EUR 40 Mio. p. a., die sich in den Jahren 2020 bis 2024 bei einer durchschnittlichen Fluktuation von 7% p. a. aufbauen, ein. Eine negative Auswirkung auf die Immobilienbewertung und die Bewertung von Beteiligungen sowie deren Beteiligungsergebnisse und damit auf die Vermögenslage der Deutsche Wohnen SE können wir nicht ausschließen.

Ferner hat die Deutsche Wohnen Gruppe im Februar 2020 ein Immobilienportfolio von rund 1.300 Wohn- und 150 Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von knapp EUR 290 Mio. erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt gestuft und wird in der zweiten Jahreshälfte 2020 erwartet. Das Portfolio, bestehend aus überwiegend Gründerzeitbauten, befindet sich vornehmlich in den Core<sup>+</sup>-Standorten Dresden und Leipzig.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat das Projektgeschäft von der Münchener Isaria erworben, welches bislang zum US-Finanzinvestor Lone Star gehörte. Isaria ist auf die Umwandlung von Gewerbeflächen in urbane und nachhaltige Stadtquartiere mit zeitgemäßem Wohnraum spezialisiert. Für eine Gesamtgegenleistung des Unternehmenserwerbs in Höhe von rund EUR 600 Mio. erwirbt die Deutsche Wohnen 13 Projektgesellschaften mit einem erwarteten Projektvolumen von EUR 1,8 Mrd. Der Nutzen- und Lastenwechsel wird für Q2 oder Q3 2020 erwartet.

Die Deutsche Wohnen hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Das bedeutet, dass die Deutsche Wohnen zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird. Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogrammes hat die Deutsche Wohnen SE bis zur Aufstellung dieses Jahresabschlusses das zivilrechtliche Eigentum an weiteren 4.944.576 eigenen Aktien erworben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

## J Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 359.000.000,00, der sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 37.388.049,03, einem Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 26.925.665,41 und einer Entnahme aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von EUR 348.537.616,38 zusammensetzt, wie folgt zu verwenden:

EUR	
Verteilung an die Aktionäre: Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,00 je Inhaberaktie, die für das Geschäftsjahr 2019 dividendenberechtigt ist; bei 352.164.136 Inhaberaktien sind das	352.164.136,00
Gewinnvortrag	6.835.864,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>359.000.000,00</b>



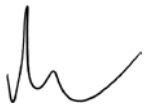
Bei den angegebenen Beträgen für die Gewinnausschüttung und den Gewinnvortrag wurden die zur Zeit des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands vorhandenen dividendenberechtigten Stückaktien zugrunde gelegt. Dies berücksichtigt, dass die zu diesem Zeitpunkt von der Gesellschaft gehaltenen 7.573.274 eigenen Aktien gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind.

Bis zur Hauptversammlung kann sich die Anzahl der für das Geschäftsjahr 2019 dividendenberechtigten Stückaktien verändern, und zwar einerseits durch die Änderung der Zahl eigener Aktien. Weiterhin kann sich die Anzahl der dividendenberechtigten Aktien erhöhen durch die Ausgabe von neuen Aktien der Gesellschaft aus dem Bedingten Kapital 2014/II (§ 6b der Satzung) aufgrund von Abfindungsverlangen außenstehender Aktionäre der GSW Immobilien AG unter dem zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG bestehenden Beherrschungsvertrag.

Der Dividendenbetrag je dividendenberechtigte Stückaktie von EUR 1,00 bleibt in jedem Fall unverändert.

Sofern sich die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien und damit die Gesamtsumme der ausgeschütteten Dividende verändern, ändert sich der Gewinnvortrag entsprechend.

Berlin, 19. März 2020  
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand



Lars Urbansky  
Vorstand



Henrik Thomsen  
Vorstand

Anlage 1 zum Anhang

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.669.423,83	395.425,51	937,03	443.651,71	18.507.564,02
2. Geleistete Anzahlungen auf immat. Vermögensgegenstände	2.925.446,48	1.527.042,89	0,00	-443.651,71	4.008.837,66
	<b>20.594.870,31</b>	<b>1.922.468,40</b>	<b>937,03</b>	<b>0,00</b>	<b>22.516.401,68</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	214.882,97	3.912,36	0,00	0,00	218.795,33
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.112.426,69	3.451.868,33	734.566,45	0,00	15.829.728,57
3. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	232.562,98	0,00		232.562,98
	<b>13.327.309,66</b>	<b>3.688.343,67</b>	<b>734.566,45</b>	<b>0,00</b>	<b>16.281.086,88</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.368.961.289,31	818.127,71	0,00	0,00	4.369.779.417,02
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	589.882.671,60	1.923.850.000,00	9.770.000,00	0,00	2.503.962.671,60
	<b>4.958.843.960,91</b>	<b>1.924.668.127,71</b>	<b>9.770.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.873.742.088,62</b>
	<b>4.992.766.140,88</b>	<b>1.930.278.939,78</b>	<b>10.505.503,48</b>	<b>0,00</b>	<b>6.912.539.577,18</b>

01.01.2019	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2019	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2019	31.12.2018
12.953.857,78	2.592.170,64	562,23	15.545.466,19	2.962.097,83	4.715.566,05
0,00	0,00	0,00	0,00	4.008.837,66	2.925.446,48
<b>12.953.857,78</b>	<b>2.592.170,64</b>	<b>562,23</b>	<b>15.545.466,19</b>	<b>6.970.935,49</b>	<b>7.641.012,53</b>
178.510,92	36.520,25	0,00	215.031,17	3.764,16	36.372,05
6.095.568,81	1.944.905,60	690.093,30	7.350.381,11	8.479.347,46	7.016.857,88
0,00	0,00	0,00	0,00	232.562,98	0,00
<b>6.274.079,73</b>	<b>1.981.425,85</b>	<b>690.093,30</b>	<b>7.565.412,28</b>	<b>8.715.674,60</b>	<b>7.053.229,93</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	4.369.779.417,02	4.368.961.289,31
0,00	0,00	0,00	0,00	2.503.962.671,60	589.882.671,60
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.873.742.088,62</b>	<b>4.958.843.960,91</b>
<b>19.227.937,51</b>	<b>4.573.596,49</b>	<b>690.655,53</b>	<b>23.110.878,47</b>	<b>6.889.428.698,71</b>	<b>4.973.538.203,37</b>

Anlage 2 zum Anhang

## INHALT DER STIMMRECHTSMIT- TEILUNGEN GEMÄß § 33 ABS. 1 WPHG IM GESCHÄFTSJAHR 2019 UND BIS ZUM AUFSTELLUNGSSTICHTAG

Emittent: Deutsche Wohnen SE, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin,  
LEI: 529900QE24Q67I3FWZ10

Mitteilungspflichtiger Sitz, Staat	Datum der Schwellenberührung	Gesamt- stimmrechte bei Schwellenberührung	Stimmrechte gemäß § 33 WpHG (direkt)	
			Anzahl	Prozent
Vonovia SE, Bochum, Deutschland	01.02.2019	357.015.271	10	0,000003%
State Street Corporation, Boston, MA, USA	11.03.2019	357.016.255	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	30.05.2019	357.018.808	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	31.05.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	03.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	04.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	11.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	12.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	13.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	14.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	17.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	21.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	26.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	28.06.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	09.07.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	12.07.2019	357.025.231	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	16.07.2019	359.705.219	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	19.08.2019	359.705.219	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	27.08.2019	359.705.219	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	28.08.2019	359.705.219	-	-
Schroders plc, London, UK	21.10.2019	359.705.454	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	13.11.2019	359.712.147	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	15.11.2019	359.712.147	-	-

Stimmrechte gemäß § 34 WpHG (zugerechnet)		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 1 WpHG		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 2 WpHG		Tochterunternehmen mit Stimmrechten > 3%
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
-	-	-	-	-	-	
11.057.472	3,10%	-	-	-	-	
36.268.513	10,16%	268.797	0,08%	374.585	0,10%	
36.452.286	10,21%	250.821	0,07%	382.781	0,11%	
36.251.518	10,15%	285.844	0,08%	363.699	0,10%	
36.521.011	10,23%	278.903	0,08%	363.699	0,10%	
33.408.657	9,36%	4.412.925	1,24%	381.220	0,11%	
32.977.860	9,24%	4.363.253	1,22%	389.146	0,11%	
32.890.978	9,21%	4.397.239	1,23%	381.910	0,11%	
32.926.330	9,22%	4.335.494	1,21%	403.895	0,11%	
32.565.769	9,12%	4.335.955	1,21%	398.249	0,11%	
36.098.333	10,11%	227.200	0,06%	415.961	0,12%	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,01%
36.155.358	10,13%	303.154	0,08%	434.304	0,12%	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,02%
35.983.051	10,08%	119.094	0,03%	434.350	0,12%	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,02%
35.951.345	10,07%	3.432	0,001%	173.471	0,05%	
35.509.627	9,95%	137.172	0,04%	125.263	0,04%	
35.516.694	9,87%	72.984	0,02%	115.993	0,03%	
35.975.121	10,001%	2.427	0,001%	44.027	0,01%	
35.929.492	9,99%	3.702	0,001%	51.992	0,01%	
35.896.271	9,98%	3.566	0,001%	51.404	0,01%	
11.155.020	3,10%	-	-	45.546	0,01%	
36.237.816	10,07%	199.082	0,06%	7.730	0,002%	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,13%
36.439.191	10,13%	157.400	0,04%	8.180	0,002%	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,22%

Anlage 2 zum Anhang Fortsetzung

## INHALT DER STIMMRECHTSMIT- TEILUNGEN GEMÄß § 33 ABS. 1 WPHG IM GESCHÄFTSJAHR 2019 UND BIS ZUM AUFSTELLUNGSSTICHTAG

Emittent: Deutsche Wohnen SE, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin,  
 LEI: 529900QE24Q67I3FWZ10

Mitteilungspflichtiger Sitz, Staat	Datum der Schwellenberührung	Gesamt- stimmrechte bei Schwellenberührung	Stimmrechte gemäß § 33 WpHG (direkt)	
			Anzahl	Prozent
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	23.12.2019	359.715.653	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	06.01.2020	359.715.653	-	-
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	16.01.2020	359.715.653	-	-
Schroders plc, London, UK	05.02.2020	359.715.653	-	-
MFS International Intrinsic Value Fund Boston, MA, USA	03.03.2020	359.731.279	10.771.742	2,994%

Stimmrechte gemäß § 34 WpHG (zugerechnet)		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 1 WpHG		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 2 WpHG		Tochterunternehmen mit Stimmrechten > 3%
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
35.392.756	9,84%	1.831.593	0,51%	-	-	
36.537.925	10,16%	821.538	0,23%	-	-	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,21%
37.090.306	10,31%	949.694	0,26%	-	-	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 3,35%
10.763.712	2,99%	-	-	71.049	0,02%	
-	-	-	-	-	-	

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

## Vermerk über die Prüfung des Jahres- abschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### **DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS**

Im Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2019 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4,4 Mrd sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2,5 Mrd und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1,1 Mrd ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 92% und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundene Unternehmen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Deutsche Wohnen zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt ausschließlich durch die W&P Immobilienberatung GmbH (im Folgenden W&P) mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL und W&P erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2019.

In die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien 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 Werte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Pflegeimmobilien waren zum Bemessungsstichtag die Marktmieten, die Diskontierungszinssätze und die Instandhaltungsaufwendungen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

### **UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Werten der Wohn- und Geschäftsbauten sowie der Pflegeimmobilien, auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Die im internen Bewertungsmodell verarbeiteten Sollmieten haben wir mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, um sicherzustellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer teilweise repräsentativen und teilweise risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienpezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität, der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die von der Deutsche Wohnen ermittelten beizulegenden Werte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren Vielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Qualifikation und der Objektivität von W&P überzeugt und die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten sowie Pflegeimmobilien bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen verwertet.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind, sowie nachvollzogen, ob ermittelte Ab- und Zuschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

## **UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung der Gesellschaft und des Konzerns, die in Abschnitt 9 des Lageberichts enthalten ist,
- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Lagebericht in Abschnitt 8 Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 19. März 2020 hin.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Juni 2019 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Konzern- und Jahresabschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

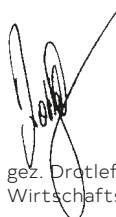
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 19. März 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

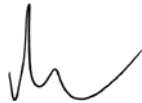


gez. Drotleff  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Berlin, 19. März 2020  
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse  
Vorstand



Lars Urbansky  
Vorstand



Henrik Thomsen  
Vorstand



## KONTAKT

Sebastian Jacob  
Leiter Investor Relations

Telefon +49 (0)30 897 86 5413  
Telefax +49 (0)30 897 86 5419

### **Deutsche Wohnen SE**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon +49 (0)30 897 86 0  
Telefax +49 (0)30 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com  
www.deutsche-wohnen.com

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen SE, Berlin

### **Konzept, Gestaltung und Realisation**

Silvester Group, Hamburg

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.

### **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 Abschlusses genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Bericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

