

Geschäftsbericht 2020

Für Menschen. Für morgen.

DEUTSCHE
WOHNEN



Geschäftsbericht

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Das Unternehmen ist im DAX der deutschen Börse gelistet. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich überwiegend in deutschen Metropolregionen befindet. Darüber hinaus schaffen wir durch unser Projektentwicklungsgeschäft neuen Wohnraum in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen. Unser Bestand umfasst rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 26,2 Mrd. sowie Pflegeimmobilien mit 10.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen im Wert von EUR 1,2 Mrd.

KONZERNKENNZAHLEN DER DEUTSCHE WOHNEN SE

Gewinn- und Verlustrechnung		2020	2019	Veränderung
Verlagsmieten	EUR Mio.	837,6	837,3	0,0%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	720,4	729,8	-1,3%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	308,7	186,1	65,9%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	82,0	88,3	-7,1%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-105,9	-101,4	4,4%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	1.010,1	901,2	12,1%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	818,6	709,1 ⁴	15,4%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	2.243,7	2.104,6	6,6%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	1.544,6	1.600,9	-3,5%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	4,32	4,27	1,1%
FFO I	EUR Mio.	544,1	553,1 ^{2,4}	-1,6%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,56	1,54 ^{2,4}	1,3%
FFO I (verwässert) ¹	EUR je Aktie	1,56	1,54 ^{2,4}	1,3%
FFO II	EUR Mio.	806,0	726,3 ⁴	11,0%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	2,32	2,03 ⁴	14,3%
FFO II (verwässert) ¹	EUR je Aktie	2,32	2,03 ⁴	14,3%

Bilanz		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	28.069,5	25.433,3	2.636,2
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	1.745,9	1.975,0	-229,1
Eigenkapital	EUR Mio.	13.832,8	13.107,3	725,5
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	10.840,1	9.339,0	1.501,1
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	37,0	35,4	1,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	30.797,4	27.851,7	2.945,7

Aktie		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	43,69	35,64	22,6%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	343,77	357,09	-3,7%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	15,0	13,0	15,4%

EPRA Net Tangible Assets (NTA)		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
EPRA NTA	EUR Mio.	17.844,40	16.589,10	7,6%
EPRA NTA	EUR je Aktie	51,91	46,46	11,7%

Marktwerte		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Fair Value Immobilien ³	EUR Mio.	26.168	24.237	1.931
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ³	EUR pro m ²	2.683	2.394	12,1%

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 347,85 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 358,09 Mio. 2019

2 Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

3 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden

4 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Inhalt

2 AN UNSERE AKTIONÄR:INNEN

- 2 Brief an unsere Aktionär:innen
- 6 Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt
- 11 Erklärung zur Unternehmensführung
- 24 Bericht des Aufsichtsrats
- 30 Zusammensetzung des Vorstands
- 31 Zusammensetzung des Aufsichtsrats

32 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

- 33 Grundlagen des Konzerns
- 47 Wirtschaftsbericht
- 76 Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE
- 82 Risiko- und Chancenbericht
- 98 Prognosebericht
- 100 Vergütungsbericht
- 111 Übernahmerelevante Angaben
- 115 Unternehmensführung
- 116 Nichtfinanzielle Konzernklärung
- 138 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

141 KONZERNABSCHLUSS

- 142 Konzernbilanz
- 144 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 145 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 146 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 148 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 150 Anhang zum Konzernabschluss
- 225 Anlagen

232 WEITERE ANGABEN

- 232 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 243 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 244 Glossar
- 248 Kontakt
- 248 Impressum
- 249 Finanzkalender 2021

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄR:INNEN

Sehr geehrte Aktionär:innen,

ein außergewöhnliches, herausforderndes Jahr liegt hinter uns. Die Corona-Pandemie hatte Auswirkungen auf jeden einzelnen von uns – und natürlich auch auf unser Geschäft. Umso erfreulicher ist es, dass die Deutsche Wohnen so gut durch die Krise gekommen ist und sich abermals als sozial verantwortungsvoller Partner mit einem soliden Geschäftsmodell erwiesen hat. Gleichzeitig haben wir das Geschäftsjahr 2020 genutzt, um wichtige Weichen für zukünftiges Wachstum zu stellen. Dabei haben wir stets die Interessen aller Stakeholder im Blick und wägen die ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Folgen aller Maßnahmen sorgfältig ab.

Klimaneutralität bis 2040

Wir haben uns ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: Der Gebäudebestand der Deutsche Wohnen soll bis 2040 klimaneutral sein. Denn wir wissen, die Klimawende entscheidet sich im Immobiliensektor. Hier werden aktuell ein Drittel aller CO₂-Emissionen verursacht. Insofern müssen wir uns als Branche ambitionierte Ziele setzen und diese konsequent verfolgen. Dieser Verantwortung stellt sich die Deutsche Wohnen gerne. Bereits heute verfügen wir dank kontinuierlicher Investitionen in Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Erneuerung über eines der klimafreundlichsten Portfolios der Branche. Gegenwärtig liegt die CO₂-Intensität des Portfolios bei 33 kg/m².

Unsere nun beschlossenen Maßnahmen zielen insbesondere darauf ab, den Energiebedarf im Gebäudebestand zu minimieren, möglichst wenig CO₂-intensive Energieträger zu nutzen, verstärkt Energie über Blockheizkraftwerke dezentral zu erzeugen und den verbleibenden Primärenergiebedarf mit erneuerbaren Energien abzudecken. Dadurch können wir die CO₂-Intensität bis 2040 auf unter 12 kg/m² reduzieren und somit einen klimaneutralen Gebäudebestand gemäß IW.2050 erreichen. Bereits vor Jahren haben wir damit begonnen, Heizungsanlagen zu modernisieren, Blockheizkraftwerke einzusetzen und darüber hinaus auf einen CO₂-armen Energiemix zu achten. Diese gute Ausgangslage werden wir durch weitere Investitionen in den kommenden Jahren, vor allem durch den Einbau von Blockheizkraftwerken und den Einsatz von erneuerbaren Energien, weiter verbessern. Der flächendeckende Einsatz von Photovoltaik-Anlagen wird die Quartiere schrittweise mit grünem Strom versorgen. Und auch der Neubau klimafreundlicher Immobilien und die weitere Gebäudeautomation sowie smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung werden auf das Ziel der Klimaneutralität einzahlen.

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Bestand nehmen wir unsere Mieter:innen selbstverständlich mit. Wir sind überzeugt: Nur gemeinsam können wir das bestehende Spannungsfeld mit zahlreichen gesellschaftlichen Herausforderungen – wie Klimaschutz, Wohnungsmangel und Mietenentwicklung – auflösen und einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele in Deutschland leisten.

Nachhaltiger Neubau

Auch in Bezug auf den bestehenden Wohnungsmangel übernehmen wir Verantwortung. Als eines der größten deutschen Immobilienunternehmen werden wir in Zukunft verstärkt neuen Wohnraum schaffen, vor allem in Wachstums- und attraktiven Metropolregionen. Damit tragen wir zum Erreichen der Klimaziele ebenso bei wie zur Entspannung der Wohnungslage in den Städten. Gleichzeitig sichern wir uns mit den Neubauaktivitäten zukünftiges profitables Wachstum über die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien hinaus.

Bereits im vergangenen Jahr haben wir unser Neubaugeschäft signifikant ausgeweitet. Dafür haben wir den Münchner Projektentwickler ISARIA mit 13 Bauprojekten und etwa 2.700 Wohneinheiten erworben. Zudem haben wir uns mit 40% an der QUARTERBACK Immobilien AG beteiligt. Unter deren Führung bündeln wir nun unsere Expertise und Stärke in einer eigenständigen Plattform. Mit dieser strategischen Weichenstellung sind wir ideal aufgestellt, um unsere Neubau-Pipeline kontinuierlich und gezielt auszubauen sowie Neubauten schneller und kosteneffizienter zu realisieren.

QUARTERBACK setzt künftig alle Neubauprojekte der Deutsche Wohnen um, die unser Portfolio hinsichtlich Lage und Qualität optimal ergänzen werden. In den kommenden Jahren wird QUARTERBACK rund 18.000 Wohnungen – insbesondere in den Metropolregionen Berlin, Dresden/Leipzig, München und Stuttgart – bauen, davon etwa 9.000 für unseren Bestand.

Lars Urbansky
Chief Operating
Officer (COO)

Philip Grosse
Chief Financial
Officer (CFO)

Michael Zahn
Chief Executive
Officer (CEO)

Henrik Thomsen
Chief Development
Officer (CDO)



Fokussierte Portfoliostrategie

Megatrends wie Urbanisierung und eine zunehmende Alterung der Bevölkerung bilden die Basis für unser Geschäftsmodell und unsere langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie. Diese beinhaltet außerdem einen klaren Fokus auf die deutschen Metropolregionen, in denen die Chancen für weiteres Wachstum besonders gut sind – sowohl für unser Wohnportfolio als auch für das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen.

Die Bewertungsgewinne unseres Immobilienportfolios von EUR 1,9 Mrd. im Geschäftsjahr 2020 spiegeln die anhaltend hohe Attraktivität unseres Portfolios wider. Dazu trägt auch die kontinuierliche Qualitätsverbesserung bei, die wir seit Jahren durch zielgerichtete Maßnahmen forcieren – sowohl durch An- und Verkäufe als auch durch Modernisierungen sowie immer mehr auch durch Neubau.

Auch im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen setzen wir auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen sowie eine hohe Qualität der Immobilien ebenso wie der Pflege und Betreuung. Mit dem gezielten Ausbau dieses Bereichs kommen wir der steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen in Deutschland nach.

Finanzielle Stabilität

Trotz Corona-Krise blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück und konnten unsere Prognosen erreichen. Die Vertragsmieten erreichten mit EUR 837,6 Mio. etwa das Niveau des Vorjahres. Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I – Funds from Operations ohne Verkauf – je Aktie ist um 1,3% gestiegen und der EPRA NAV (Nettovermögenswert) erhöhte sich um 12,3% je Aktie. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio, LTV) bewegte sich mit 37% in unserem Zielkorridor von 35% bis 40%. Und das bereinigte Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) stieg insbesondere aufgrund von Verkäufen um 12,1% auf rund EUR 1 Mrd.

Der Berliner Mietendeckel hat im Geschäftsjahr 2020 zu einem Rückgang der Bestandsmiete im Gesamtportfolio um 4,1% auf durchschnittlich EUR 6,70/m² geführt. Wir sind weiterhin davon überzeugt, dass der Berliner Mietendeckel den angespannten Wohnungsmarkt in keinster Weise entlastet – mehr noch: Er verschärft den akuten Wohnungsmangel zusätzlich. Dabei wird die Privatwirtschaft dringend gebraucht – sowohl für (neuen) Wohnraum in einer hohen Qualität als auch für den Klimaschutz. Im ersten Halbjahr 2021 wird mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels gerechnet.

Die Deutsche Wohnen-Aktie konnte im vergangenen Jahr eine erfreuliche Entwicklung verzeichnen. Sie beendete das Jahr 2020 mit einem Schlusskurs von EUR 43,69, was einem Plus von 22,6% gegenüber dem Jahresende 2019 entspricht. Damit setzte sich die Aktie auch gegenüber den wesentlichen Indizes positiv ab. Eine weitere erfreuliche Botschaft war die Aufnahme der Deutschen Wohnen SE in den deutschen Leitindex DAX zum 22. Juni 2020. Auch dies belegt unsere erfolgreiche Entwicklung in den vergangenen Jahren. Wir haben zudem unser Aktienrückkaufprogramm im September 2020 erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt haben wir in diesem Rahmen rund 16 Mio. Aktien zu einem Gesamtpreis von EUR 597,3 Mio. erworben. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil von 4,47% am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE.

Unsere Aktionär:innen profitieren neben der positiven Aktienkursentwicklung von unserer kontinuierlichen Dividendenpolitik. Für das Geschäftsjahr 2020 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 1,03 je Inhaberaktie auszuschütten. Damit kehren wir zu unserer durchschnittlichen Ausschüttungsquote von 65% zurück. Im vergangenen Jahr hatten wir die Ausschüttungsquote, basierend auf dem FFO I, auf 60% reduziert, um die Einrichtung eines Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. zu ermöglichen.

Diesen Hilfsfonds nutzen wir, um insbesondere in Zahlungsnot geratene Wohnungs- und Gewerbemietler:innen zu schützen. Dort wo staatliche Hilfsprogramme nicht ankommen bieten wir unsere Unterstützung an. Aber auch der Schutz unserer Mitarbeiter:innen stand 2020 für uns im Fokus. Insofern haben wir nach Ausbruch der Corona-Pandemie zeitnah die Voraussetzungen geschaffen, um allen Mitarbeitenden die Arbeit im Homeoffice zu ermöglichen. Aktuell machen etwa 80% von ihnen Gebrauch davon. Und noch etwas hat die Corona-Krise eindrücklich gezeigt: Wie wichtig hochwertiger Wohnraum für jeden einzelnen von uns ist. Die Deutsche Wohnen leistet hier einen wertvollen Beitrag.

All die beschriebenen Erfolge wären nicht ohne das hohe Engagement und den leidenschaftlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich – gerade in diesen herausfordernden Zeiten. Ihnen gilt insofern unser ausdrücklicher Dank. Wir werden auch weiterhin daran arbeiten, ein dauerhaft attraktiver Arbeitgeber für sie zu sein.

Positive Wachstumsaussichten

Die Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind weiterhin positiv – dies wird durch die aktuellen Rahmendaten untermauert, die wir Ihnen im Wirtschaftsbericht näher erläutern. Die Deutsche Wohnen bleibt aufgrund ihrer langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie ein starker und verlässlicher Akteur auf dem Immobilienmarkt. Unser Portfolio richten wir weiterhin konsequent auf das Wachstum in Deutschlands Top-Städten aus. Zugleich forcieren wir auf dieser stabilen Basis unser Klima- und Neubau-Engagement.

Auf das Geschäftsjahr 2021 blicken wir optimistisch und erwarten eine solide Entwicklung der wichtigsten Unternehmenskennzahlen. Unsere Prognose sieht einen FFO I auf Vorjahresniveau und weiteres NAV-Wachstum vor.

Ihnen, sehr geehrte Aktionär:innen, danken wir für Ihre anhaltende Unterstützung und Ihr Vertrauen! Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin auf unserem Weg begleiten.

Berlin, 25. März 2021

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



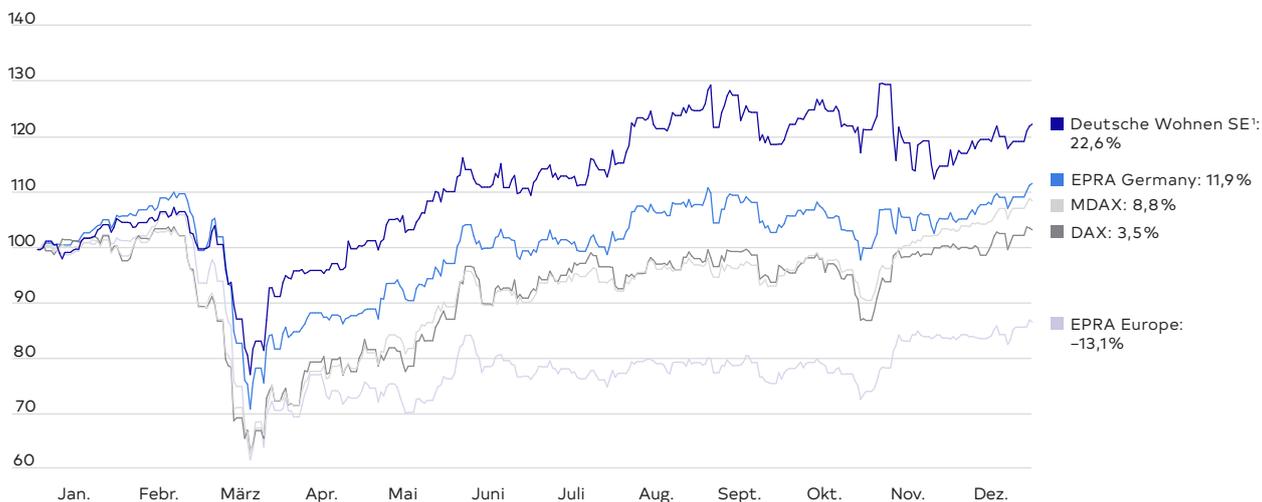
Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

DEUTSCHE WOHNEN AM KAPITALMARKT

Kursentwicklung der Aktie 2020 (indexiert)



1 Kursverlauf bereinigt um Dividende

Zulassung von Corona-Impfstoffen treibt DAX auf Allzeithoch

Im Frühjahr 2020 brachen die Aktienmärkte aufgrund der weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie signifikant ein. Im Jahresverlauf erholten sie sich jedoch zunehmend, unter anderem bedingt durch schnelle Lockerungen der Lockdowns sowie umfassende stützende nationale und internationale Maßnahmen wie beispielsweise die Rettungsfonds Deutschlands und der EU.

Im vierten Quartal 2020 wurden die Aktienmärkte insbesondere durch neu entwickelte Corona-Impfstoffe beflügelt. Die Zulassung dieser Impfstoffe untermauert die Hoffnung, in absehbarer Zeit wieder zur Normalität zurückkehren zu können. Des Weiteren haben die Ausweitung des Anleihekaufprogramms der EZB um EUR 500 Mrd., die Einigung der EU auf einen neuen Haushalt und das Brexit-Abkommen zwischen der EU und Großbritannien sowie anhaltend starke Konjunkturdaten Chinas den Aktienmärkten einen Aufschwung verliehen.

Im Gesamtjahr 2020 legte der DAX um 3,5% zu, erreichte ein Allzeithoch und schloss mit einem Zählerstand von 13.719 Punkten. Der MDAX gewann 8,8% und schloss mit rund 16.326 Punkten.

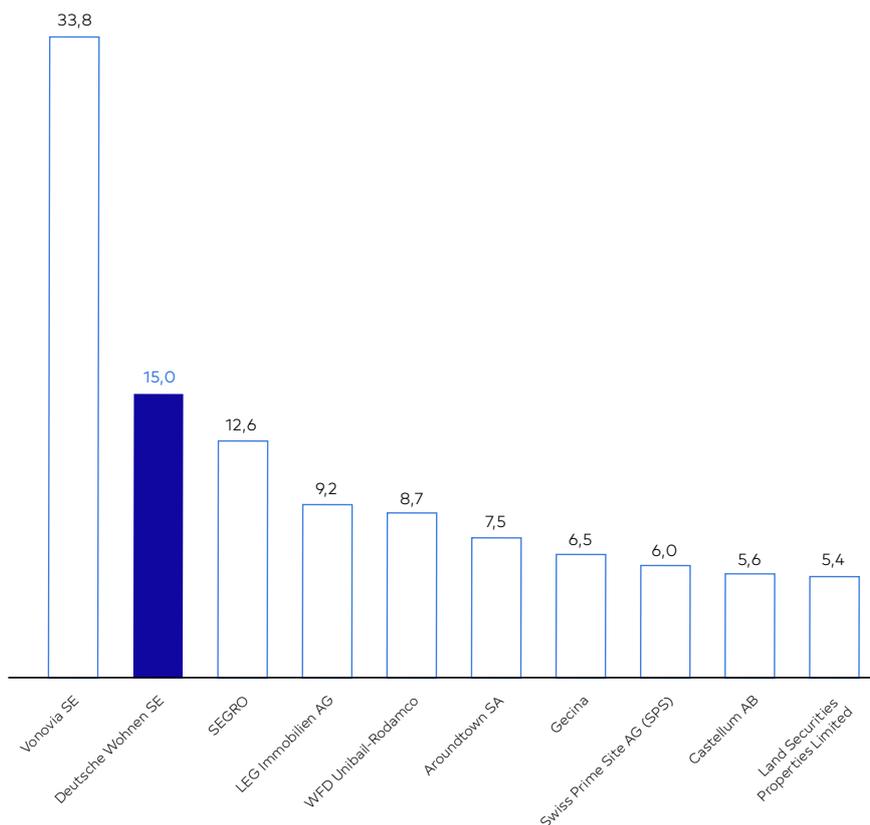
Deutsche Wohnen-Aktie setzt sich erneut positiv von den Indizes ab

Die Aktie der Deutsche Wohnen SE beendete das Jahr 2020 mit einem Schlusskurs von EUR 43,69 und verzeichnete somit einen Kursgewinn von 22,6% gegenüber dem Jahresende 2019. Die Aktie, die Anfang November ihr Jahreshoch von EUR 46,31 erreichte, konnte sich damit deutlich vom allgemeinen Negativtrend im ersten Quartal lösen. Auch gegenüber den deutschen Aktienindizes DAX (3,5%) und MDAX (8,8%) sowie den Immobilienindizes EPRA Europe (-13,1%) und EPRA Germany (11,9%) setzte sich die Aktie positiv ab.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Vorjahresvergleich um etwa 15% auf EUR 15,0 Mrd.¹ Die Deutsche Wohnen bleibt somit unverändert die zweitgrößte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert auch im europäischen Vergleich auf Platz 2.²

Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE zum Ende des Geschäftsjahres 2020 im europäischen Vergleich

EUR Mrd.¹



1 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Dezember 2020

Auch die Liquidität der Deutsche Wohnen-Aktie entwickelte sich im vergangenen Jahr positiv. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel stieg 2020 von EUR 33,8 Mio. um ca. 23,5% auf EUR 41,8 Mio. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie belief sich auf etwa 1,1 Mio. Aktien pro Tag. Das Handelsvolumen alternativer Plattformen lag leicht unter diesem Niveau.

1 Unter Berücksichtigung von 359,8 Mio. ausstehenden Aktien per 31. Dezember 2020 abzüglich 16,1 Mio. eigener Aktien

2 Gemäß Streubesitz Marktkapitalisierung, EPRA Europe per Dezember 2020

Deutsche Wohnen steigt in den DAX auf

Seit dem 22. Juni 2020 ist die Deutsche Wohnen SE Teil des deutschen Leitindex DAX. Das entschied die Deutsche Börse auf Basis der Kriterien für einen Aufstieg im Rahmen des Fast-Entry-Verfahrens. Seit dem Börsengang im Jahr 1999 sind die Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie kontinuierlich gestiegen und erfüllen nunmehr die technischen Voraussetzungen für die Index-Aufnahme.

Kennzahlen zur Aktie	2020	2019
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 359,84	rd. 359,72
Davon eigene Aktien in Mio.	rd. 16,07	rd. 2,71
Jahresschlusskurs ¹ in EUR	43,69	35,64
Marktkapitalisierung in EUR Mrd. ²	rd. 15,0	rd. 13,0
Jahreshöchstkurs ¹ in EUR	46,31	43,39
Jahrestiefstkurs ¹ in EUR	27,62	29,19
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ³	1.062.251	928.170

1 Schlusskurs Xetra-Handel zum 31. Dezember 2020, 2019 Zahl um Dividende bereinigt

2 Gemäß Streubesitz Marktkapitalisierung

3 Gehandelte Stücke

Quelle: Bloomberg, Stand: 5. Januar 2021

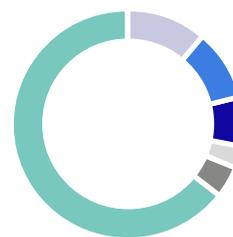
Aktionärsstruktur bleibt weitgehend unverändert

BlackRock, MFS, Norges und State Street halten derzeit³ rund 31% der Deutsche Wohnen-Aktien. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms hat die Deutsche Wohnen rund 4,5% eigene Aktien erworben. Die restlichen 64,3% der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionär:innen, die die gesetzliche Meldeschwelle von jeweils 3% nicht überschritten haben.

Aktionärsstruktur ¹	
■ BlackRock, Inc. ²	11,48 %
■ Massachusetts Financial Services Company (MFS)	9,94 %
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) ²	6,93 %
■ State Street Corporation ²	3,10 %
Gesamt	31,45 %
■ Eigene Aktien	4,47 %
■ Sonstige	64,3 %

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

2 Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 34 WpHG



 Stimmrechtsmitteilungen

Weiterhin breite Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit³ 26 Analyst:innen die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen³ Kursziele reichen von EUR 33,50 bis EUR 60,00 pro Aktie. Dabei gehen 15 Analyst:innen von einem Kursziel größer/gleich EUR 43,00 pro Aktie aus. Der Median aller Einschätzungen von Analyst:innen liegt mit EUR 43,00³ pro Aktie auf ähnlichem Niveau wie der Schlusskurs zum Jahresende 2020.

Rating	Anzahl
Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	16
Equal Weight/Halten/Hold/Neutral	5
Sell	5

Ergebnisse der Hauptversammlung und Dividende

Am 5. Juni 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung 2020 der Deutsche Wohnen SE aufgrund der coronabedingt eingeführten Beschränkungen erstmals in virtueller Form statt. Die Hauptversammlung wurde für angemeldete Aktionär:innen in Bild und Ton übertragen, die Stimmrechtsausübung wurde durch elektronische Kommunikation ermöglicht. 79,5% des Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten. Die Aktionär:innen stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Dazu zählte etwa die Ausschüttung einer reduzierten Dividende von EUR 0,90 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2019. Die Ausschüttungsquote, basierend auf dem FFO I, wurde in diesem Jahr einmalig von 65% auf 60% reduziert, um die Einrichtung eines Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. zu ermöglichen.

Die Dividende von EUR 0,90 pro Aktie ergibt im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2019 von EUR 36,45 eine Dividendenrendite von 2,5%.

Für das Jahr 2020 plant die Deutsche Wohnen, zu ihrer durchschnittlichen Ausschüttungsquote von 65% des FFO I zurückzukehren.

Aktienrückkaufprogramm vorzeitig beendet

Am 15. November 2019 hat der Vorstand der Deutsche Wohnen SE mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein Aktienrückkaufprogramm in Höhe von bis zu 25 Mio. Aktien und bis zu maximal EUR 750 Mio. beschlossen. Das Rückkaufprogramm wurde mit Bekanntmachung vom 14. September 2020 vorzeitig beendet.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 16.070.566 Aktien zu einem Gesamtpreis von EUR 597,3 Mio. erworben. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil von 4,47% des Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE. Der Kaufpreis je Aktie betrug durchschnittlich EUR 37,17 und lag somit ca. 42% unter dem aktuellen NAV pro Aktie von EUR 52,80.

Intensiver Austausch mit Analyst:innen und Investor:innen

Der Schwerpunkt unserer umfangreichen Investor-Relations-Arbeit liegt auf einer zeitnahen und transparenten Berichterstattung, einem aktiven und regelmäßigen Dialog mit unseren Aktionär:innen, Analyst:innen und potenziellen Investor:innen sowie dem Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte.

Auch im Geschäftsjahr 2020 hat die Deutsche Wohnen den intensiven Dialog fortgeführt. Vorstand und Investor-Relations-Team nutzen dafür insbesondere Investorenkonferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Aufgrund der Corona-Pandemie sowie der damit einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden in den vergangenen Monaten ausschließlich virtuelle Meetings und Telefonkonferenzen abgehalten. Insgesamt hat sich das Investor-Relations-Team im Jahr 2020 mit mehr als 500 Investor:innen ausgetauscht.

Anlässlich der Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte halten wir jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investor:innen und Analyst:innen können bei dieser Gelegenheit ihre Fragen direkt an den Vorstand richten. Die Konferenzen werden als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier werden außerdem aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung gestellt.

Einen Terminüberblick enthält der Finanzkalender im Geschäftsbericht. Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

 [Investor Relations](#)

 [Finanzkalender
auf Seite 249](#)

 [Finanzkalender](#)

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

Börsennotierte Aktiengesellschaften müssen jährlich eine Erklärung zur Unternehmensführung abgeben und veröffentlichen. Die nachfolgende Erklärung fasst die Erklärung zur Unternehmensführung für die Deutsche Wohnen SE gemäß § 289f HGB und die Erklärung zur Unternehmensführung für die Deutsche Wohnen Gruppe gemäß § 315d HGB zusammen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung abrufbar.



1. Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE zum Deutschen Corporate Governance Kodex

gemäß §161 Aktiengesetz

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei den Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017 („Kodex 2017“) sowie den Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 20. März 2020 („Kodex 2020“), berücksichtigt und im Dezember 2020 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes verabschiedet.

Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom Dezember 2019 hat die Deutsche Wohnen SE den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (Kodex 2017) mit folgender Ausnahme entsprochen:

- Der Empfehlung in Ziffer 5.4.1 des Kodex, auch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festzulegen und deren Berücksichtigung bei Wahlvorschlägen, ist nicht entsprochen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass eine pauschale Regelgrenze individuelle Faktoren, die eine längere Zugehörigkeit einzelner Aufsichtsratsmitglieder rechtfertigen, nicht berücksichtigt.

Die Deutsche Wohnen SE entspricht den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (Kodex 2020) und wird ihnen auch künftig entsprechen, mit folgenden Ausnahmen:

Das vom Aufsichtsrat gemäß dem neuen § 87a Aktiengesetz zu beschließende neue Vergütungssystem wird der Aufsichtsrat festlegen und der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Beschlussfassung vorlegen. Die in den laufenden Vorstandsdienstverträgen enthaltenen Regelungen über die Vergütung des Vorstands entsprechen derzeit nicht allen Empfehlungen des Kodex 2020. Dessen Empfehlungen werden künftig bei der Bestellung und dem Abschluss des Anstellungsvertrags neuer Vorstandsmitglieder berücksichtigt werden. Bestehende Anstellungsverträge bleiben für ihre Mindestlaufzeit unberührt. Anpassungen sollen bei einer Vertragsverlängerung erfolgen. In dem derzeit geltenden Vergütungssystem und den bestehenden Vorstandsdienstverträgen gibt es folgende Abweichungen zum Kodex 2020:

- Der Empfehlung G 8, wonach eine nachträgliche Änderung der Erfolgsziele oder der Vergleichsparameter ausgeschlossen sein soll, wurde nicht vollständig entsprochen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. April 2020 dem Abschluss von Vereinbarungen (nachfolgend „Ausgleichsvereinbarungen“) zum

Ausgleich vergütungsverzerrender Effekte des vom Berliner Senat am 5. Juni 2019 angekündigten Gesetzes zur Kappung und Herabsetzung von Wohnungsmieten in Berlin (MietenWoG Berlin, sog. Berliner Mietendeckel) zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern Michael Zahn, Philip Grosse und Lars Urbansky sowie dem ehemaligen Vorstandsmitglied Lars Wittan, zugestimmt. Die Ausgleichsvereinbarungen sehen zum einen eine Anpassung der für die Ermittlung der langfristig variablen Vergütung (LTI-Vergütung) maßgeblichen LTI-Performance Periode für die Zwecke der Bemessung der relativen Aktienkursperformance vor. Der Aufsichtsrat hatte im Vorfeld des Beschlusses vom 27. April 2020 festgestellt, dass die Ankündigung des Berliner Mietendeckels erhebliche negative Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft hatte, während zugleich die für die Bestimmung der LTI Kennzahlen relevanten Aktienkursentwicklungen der Peer-Unternehmen der Gesellschaft durch die Ankündigung des Berliner Senats nicht oder in sehr viel geringerem Maß negativ beeinflusst wurden. Der Aufsichtsrat sieht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass es zu außerordentlichen Wertaufholungen beim Börsenkurs der Gesellschaft kommen kann, sollte das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels feststellen. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats wäre außerdem die langfristige Vergütung aus in 2016 und ggfs. 2017 zugeteilten Aktienoptionen unter dem Aktienoptionsprogramm (AOP) ohne den Mietendeckel erheblich höher ausgefallen, da ohne den Berliner Mietendeckel die Ausübungshürde für eines der Erfolgsziele (relative Aktienkurperformance im Vergleich zum EPRA/NAREIT Germany Index; Gewichtung 20%) nicht verfehlt worden wäre. Der Aufsichtsrat hielt die Nachhaltigkeit und Stringenz der langfristigen Vergütung durch den Mietendeckel insgesamt für gefährdet, wenn diese Einmaleffekte des Berliner Mietendeckels nicht gesondert berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund hielt es der Aufsichtsrat für angemessen, eine außerordentliche Anpassung der LTI-Vergütung dieser Vorstandsmitglieder einmalig in der Weise vorzunehmen, dass die Ankündigung des Mietendeckels und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel stets in eine LTI-Performance Periode fallen, um diese außerordentlichen kursrelevanten Ereignisse in einer Periode zu erfassen. Des Weiteren sehen die Ausgleichsvereinbarungen vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen Bezugsrechte auf Share Units gewährt werden, die einer Mindesterreichung des vorgenannten Erfolgsziels des AOP jeweils entsprechen. Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsvereinbarungen hat der Aufsichtsrat darauf geachtet, dass positive Effekte für den Vorstand nur in dem Umfang entstehen, in dem sie durch entsprechende Börsenkursentwicklungen zugunsten der Aktionäre unterlegt sind und die betroffenen Vorstände nicht von außergewöhnlichen Kurssteigerungen in Anbetracht einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts profitieren können, sie aber im Einklang damit auch nicht unangemessen benachteiligt werden.

- Der Empfehlung G 10 wird möglicherweise nicht vollständig entsprochen. Gemäß der Empfehlung G 10 Satz 1 sollen, die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Die Vorstandsdiensverträge sehen neben den Share Ownership Guidelines vor, dass die Höhe der langfristig variablen Vergütung (LTI-Vergütung) auf der Grundlage von LTI-Kennzahlen ermittelt wird, die zur Hälfte aktienbasiert über die jeweilige relative Aktienperformance und zur Hälfte aufgrund einer im Vertrag definierten Immobilienrendite ermittelt werden. Die Vorstandsmitglieder sind hiermit hinreichend an der Wertentwicklung der Aktie der Gesellschaft beteiligt, um zu gewährleisten, dass die Vorstandsmitglieder wie die Aktionäre ein Interesse an einer langfristigen Entwicklung der Gesellschaft haben.

- Der Empfehlung in G 11 wird nicht entsprochen. Diese sieht vor, dass der Aufsichtsrat die Möglichkeit haben soll, außergewöhnlichen Entwicklungen in angemessenem Rahmen Rechnung zu tragen und in begründeten Fällen eine variable Vergütung einbehalten oder zurückfordern zu können. Der Aufsichtsrat kann derzeit sämtliche Vergütungsbestandteile, einschließlich der variablen Vergütung bei einer Verschlechterung der Lage der Gesellschaft nach §87 Abs. 2 AktG herabsetzen. Ferner kann der Aufsichtsrat alle Vergütungsbestandteile, einschließlich der variablen Vergütungen, im Falle von Pflichtverletzungen in Höhe eines Schadens der Gesellschaft einbehalten. Weitere Rückforderungsansprüche wurden nicht vereinbart.
- Der Empfehlung in G 12 wird nicht entsprochen. Nach G 12 soll im Fall der Beendigung eines Vorstandsvertrags die Auszahlung noch offener variabler Vergütungsbestandteile, die auf die Zeit bis zur Vertragsbeendigung entfallen, nach den ursprünglich vereinbarten Zielen und Vergleichsparametern und nach den im Vertrag festgelegten Fälligkeitszeitpunkten oder Haltedauern erfolgen. Die geltenden Vorstandsdiensverträge sehen (in Einklang mit Ziff. 4.2.3 Abs. 5 des Kodex 2017) vor, dass die Vorstandsmitglieder im Falle eines Kontrollwechsels im Sinne des Vertrages ein einmaliges Recht haben, den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. Bei Ausübung des Kündigungsrechts erhält das Vorstandsmitglied einen Betrag in Höhe von bis zu drei Jahresvergütungen, maximal jedoch einen Betrag in Höhe der nach seinem Ausscheiden ansonsten zu zahlenden Vergütung. Die Abfindung wird mit Beendigung des Vertrages zur Auszahlung fällig. Der Grund für die Abfindungsregelung im Falle eines Kontrollwechsels besteht darin, dass mit einem Kontrollwechsel Veränderungen einhergehen können, die es nicht gerechtfertigt erscheinen lassen, die Ermittlung der variablen Vergütungsbestandteile von der Entwicklung nach dem Kontrollwechsel abhängig zu machen und die im Vertrag festgelegten Fälligkeitszeitpunkte einzuhalten. Die Ausrichtung der Vergütung auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Regelung nicht beeinträchtigt, da die Vorstandsmitglieder während ihrer Tätigkeit nicht mit einem Kontrollwechsel rechnen können. Bei der Entscheidung über die in G 8 genannten Ausgleichsvereinbarungen wurde auch das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Lars Wittan berücksichtigt.
- Der Empfehlung in G 13 Satz 1 wird nur für den Sonderfall des Kontrollwechsels nicht entsprochen. Nach G 13 Satz 1 sollen Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Die Vorstandsdiensverträge sehen derzeit wie oben ausgeführt bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsdiensvertrages infolge eines Kontrollwechsels einen Betrag in Höhe von bis zu drei Jahresvergütungen vor. Der Kodex 2020 enthält keine ausdrückliche Bestimmung zu Leistungen aus Anlass eines Kontrollwechsels mehr. Ob insoweit die allgemeine Empfehlung G.13 Satz 1 zur Abfindungshöhe Geltung beansprucht, ist unklar. Es wird daher vorsorglich erklärt, dass der Empfehlung G13 Satz 1 nicht entsprochen wird.

Berlin, im Dezember 2020

Der Vorstand Der Aufsichtsrat

Die Entsprechenserklärung ist auch im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung abrufbar.



2. Relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die Deutsche Wohnen SE mit Sitz in Berlin unterliegt als börsennotierte Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) zusätzlich zum deutschen Aktien- und Kapitalmarktrecht den europäischen Regelungen der SE-Verordnung und dem deutschen SE-Ausführungsgesetz sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine duale Führungs- und Kontrollstruktur. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand und arbeitet mit dem Vorstand im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Die Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr. Die Hauptversammlung beschließt über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben, insbesondere über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen, Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen sowie die Vergütung des Aufsichtsrats. Nach dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) vom 12. Dezember 2019 beschließt die Hauptversammlung erstmals im Jahr 2021 mit beratendem Charakter über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder sowie erstmals im Jahr 2022 über die Billigung des Vergütungsberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr. Die Hauptversammlung kann nach dem mit dem ARUG II neu eingeführten § 87 Abs. 4 Aktiengesetz auf Antrag von Aktionär:innen, deren Anteile zusammen den zwanzigsten Teil des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von EUR 0,5 Mio. erreichen, die vom Aufsichtsrat festzulegende Maximalvergütung herabsetzen.

Für Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE ist verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung ein zentraler Bestandteil der Unternehmensführung; alle Unternehmensbereiche orientieren sich daran. Unser geschäftliches Handeln wird nicht nur durch die Einhaltung von Gesetzen bestimmt, sondern ist an allgemein anerkannten Standards und Empfehlungen, insbesondere den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen, ausgerichtet. Die Basis unseres Handelns ist unsere Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Wertschätzung, Vielfalt, Offenheit und ein hoher Qualitätsanspruch sind. Im Mittelpunkt stehen für uns Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit. Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren.

Verhaltensrichtlinien

Die Deutsche Wohnen hat zur Umsetzung der Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und ergänzen und für alle Mitarbeiter:innen der Deutsche Wohnen gelten. Die Verhaltensrichtlinien werden regelmäßig überprüft und fortentwickelt und sind im Intranet für alle Mitarbeiter:innen sowie im Internet zugänglich.

Die Deutsche Wohnen SE und ihre Konzernunternehmen sind als Vermieter:innen und Transaktionspartner:innen darauf angewiesen, das Vertrauen von Kund:innen, Käufer:innen und Geschäftspartner:innen zu gewinnen und zu erhalten. Für die Deutsche Wohnen SE, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter:innen bedeutet daher Compliance nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern 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 das Unternehmen zur Erfüllung seiner Aufgaben auf die Eigenverantwortlichkeit und Eigeninitiative seiner Führungskräfte und Mitarbeiter:innen setzt.

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Verhaltensrichtlinien sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Die Mitarbeiter:innen werden ermutigt, das Unternehmen über Verstöße zu informieren. Hierfür steht sowohl der Belegschaft als auch den Geschäftspartner:innen 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.

Erwartungen an unsere Geschäftspartner:innen

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen der Deutsche Wohnen SE beruht auf den Verhaltensrichtlinien für unsere Mitarbeiter:innen. Das Ziel der Deutsche Wohnen ist es, durch soziales und verantwortungsvolles Handeln das Vertrauen ihrer Kund:innen, Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen zu gewinnen und zu erhalten. Unsere Zusammenarbeit mit Geschäftspartner:innen ist partnerschaftlich und von gegenseitigem Respekt geprägt. Der Kodex legt Anforderungen an unsere Geschäftspartner:innen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethische Standards fest. Wir respektieren die Menschenrechte und sind davon überzeugt, dass es unserer sozialen Verantwortung obliegt, dass unsere Geschäftsbeziehungen auf den Menschenrechten und international anerkannten Arbeits- und Umweltschutznormen aufbauen. Die Grundsätze und Mindestanforderungen, die in unserem Geschäftspartnerkodex beschrieben werden, beruhen dementsprechend auf den anwendbaren Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Die Deutsche Wohnen erwartet von ihren Geschäftspartner:innen, dass sie die im Verhaltenskodex festgelegten Grundsätze und Regeln einhalten und sich dafür einsetzen, dass ihre eigenen Geschäftspartner:innen, Nachunternehmer:innen oder Dienstleister:innen dies ebenfalls tun.

Chancen- und Risikomanagement

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Chancen und Risiken ist eine zentrale Aufgabe des Vorstands, der Führungskräfte und aller Mitarbeiter:innen und damit zugleich Ausdruck guter Corporate Governance. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, sie zu begrenzen und gegebenenfalls sich daraus ergebende unternehmerische Chancen zu nutzen.

Am Anfang des gestuften Risikomanagementprozesses der Deutsche Wohnen SE steht die Risikoidentifikation des operativ tätigen Managements gemeinsam mit dem/r zentralen Risikomanager:in. Die jeweiligen Einzelrisiken werden identifiziert und anhand der maximalen Schadenshöhe, der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Effektivität möglicher Abwehrmaßnahmen bewertet. Diese Prüfung führt zur Einschätzung des Risikopotenzials, der Risikobewertung und der anschließenden -steuerung. Dabei werden die Bereiche des Risikomanagements fortlaufend weiterentwickelt, um sie an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

Für den Vorstand selbst ist das zentrale Instrument des gesamten Risikomanagements eine regelmäßige Risikoberichterstattung aus den Fachbereichen (in Form der Risikoinventur). Darüber hinaus informiert der/die Risikomanager:in oder der/die zuständige Leiter:in des Fachbereichs den Vorstand jeweils sofort über unerwartet auftretende Risiken oder Veränderungen. Es könnten Risiken eintreten, die außerhalb des Einflussbereichs des Vorstands liegen.

Daher kann auch ein funktionierendes Risikomanagement nicht vollumfänglich sicherstellen, dass alle Risiken ausgeschlossen werden. Es können sich stets Entwicklungen ergeben, die von der Planung des Vorstands abweichen.

Transparenz

Die einheitliche, umfassende, zeitnahe und zeitgleiche Information der Aktionä:innen und der interessierten Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und neue Tatsachen hat bei der Deutsche Wohnen besondere Bedeutung. Aktionä:innen und Dritte werden insbesondere durch den Geschäftsbericht, die Zwischenberichte und -mitteilungen, den Nachhaltigkeitsbericht sowie auf Analysten-Präsenz- und -Telefonkonferenzen informiert.

Ferner werden wesentliche aktuelle Informationen über Pressemitteilungen, Corporate News und Ad-hoc-Meldungen veröffentlicht. All diese Informationen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt, die darüber hinaus umfangreiche Informationen über das Unternehmen und zur Aktie der Deutsche Wohnen umfasst.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE sowie diesen nahestehende Personen sind nach Art. 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Eigen-geschäfte mit Aktien oder Schuldtiteln der Deutsche Wohnen SE oder mit sich darauf beziehenden Derivaten und Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied oder ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigten Geschäfte die Summe von EUR 20 Tsd. erreicht oder übersteigt. Die der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2020 gemeldeten Geschäfte wurden ordnungsgemäß veröffentlicht und sind auf der Internetseite des Unternehmens verfügbar unter www.deutsche-wohnen.com/directors-dealings



Director's Dealing

Sofern die Voraussetzungen vorliegen, führt die Deutsche Wohnen SE gemäß Art. 18 EU-Marktmissbrauchsverordnung vorgeschriebene Insiderlisten. Die in den Insiderlisten aufgeführten Personen wurden und werden über die sich für sie daraus ergebenden gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

Die Deutsche Wohnen stellt die geplanten Termine wesentlicher wiederkehrender Ereignisse und Veröffentlichungen in einem Finanzkalender zusammen, der auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und regelmäßig aktualisiert wird.



Finanzkalender
auf Seite 249



Finanzkalender

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss, der Konzernzwischenabschluss und die Konzernzwischen-mitteilungen der Deutsche Wohnen SE werden nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer sowie dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats geprüft und vom Aufsichtsrat nach Prüfung gebilligt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Konzernabschluss entsprechend dem Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende zu veröffentlichen. Zwischenmitteilungen sowie der Halbjahresfinanzbericht werden vor der Veröffentlichung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats mit dem Vorstand erörtert.

Die ordentliche Hauptversammlung 2020 hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Prüfungen der KPMG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der/Die Vorsitzende des Aufsichtsrats und der/die Vorsitzende des Prüfungsausschusses werden vom Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie etwaige Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den/die Vorsitzende(n) des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten.

3. Vorstand

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt die Zahl der Mitglieder, aus denen sich der Vorstand insgesamt zusammensetzt. Der Aufsichtsrat kann ein Mitglied des Vorstands zum/r Vorstandsvorsitzenden oder zum/r Sprecher:in des Vorstands ernennen.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE besteht derzeit aus vier Personen. Der Vorstandsvorsitzende (CEO) Michael Zahn verantwortet die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe. Er steuert die Bereiche Strategie, An- und Verkauf, Personal, Kommunikation, IT und Pflege.

Philip Grosse betreut als Chief Financial Officer (CFO) die Bereiche Finanzierung, Rechnungswesen & Steuern, Controlling, Investor Relations & Nachhaltigkeitsmanagement und Recht.

Henrik Thomsen trägt als Chief Development Officer (CDO) die Verantwortung für die Bereiche Neubau- und Bestandsinvestitionen, Technische Infrastruktur und Digitalisierung.

Lars Urbansky verantwortet als Chief Operating Officer (COO) die Bereiche Kundenkommunikation und Servicestrategie sowie kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sich mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden.

Der Vorstand verantwortet die Zwischenfinanzberichte des Unternehmens, den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, den Konzernabschluss und den Zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Nichtfinanziellen Konzernklärung.

Für einen verantwortungsvollen Umgang mit den Risiken der Geschäftstätigkeit hat der Vorstand ein internes Kontrollsystem sowie angemessene an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtete Maßnahmen, insbesondere ein Compliance-Management-System, Risikomanagementsystem und Risikocontrolling, eingerichtet. Er sorgt für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin.

Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Vorstandsausschüsse bestehen nicht. Die Aufgabenverteilung innerhalb des Vorstands regelt der Gesamtvorstand in einem Geschäftsverteilungsplan. Der/Die Vorstandsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Geschäftsordnung erlassen. Diese enthält unter anderem Regelungen zu Sitzungen und Beschlussfassungen sowie zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Zudem beinhaltet die Geschäftsordnung einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte.

Kein Vorstandsmitglied hält 1% oder mehr der ausgegebenen Aktien der Deutsche Wohnen SE. Eine detaillierte Übersicht des Aktienbestands der Vorstandsmitglieder sowie Informationen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten unter www.deutsche-wohnen.com/verguetungsbericht

 [Vergütungsbericht](#)
ab Seite 100

 [Vergütungsbericht](#)

4. Aufsichtsrat und seine Ausschüsse

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE besteht derzeit aus sechs Mitgliedern. Alle sechs Mitglieder werden von den Aktionär:innen in der Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Für neue Aufsichtsratsmitglieder findet ein sogenanntes Onboarding statt, um diese mit dem Geschäftsmodell und den Strukturen des Unternehmens vertraut zu machen.

Der Aufsichtsrat ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder in ihrer Gesamtheit über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere am Kapitalmarkt und im deutschen Immobilienmarkt, verfügen. Das für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats maßgebliche Anforderungsprofil, das ein Kompetenzprofil und ein Diversitätskonzept beinhaltet, ist nachstehend unter 6. dargestellt.

 [Aufsichtsrat](#)

Die Lebensläufe der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/vorstand-aufsichtsrat abrufbar.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und stimmt mit dem Vorstand die Unternehmensstrategie und deren Umsetzung ab. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Angelegenheiten, insbesondere die Strategie, die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die Rentabilität, die Risikolage des Unternehmens sowie über das Risiko- und Compliance-Management. Dabei geht er auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und den vereinbarten Zielen unter Angabe von Gründen ein. Der Aufsichtsrat erörtert die Geschäftsentwicklung, Planung und Strategie sowie deren Umsetzung regelmäßig mit dem Vorstand. Für Geschäfte von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen haben Satzung und Aufsichtsrat Zustimmungsvorbehalte festgelegt.

Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE fest und billigt den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Bericht über die Lage der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durch den Prüfungsausschuss vorgenommenen Vorprüfung sowie der Prüfberichte des Abschlussprüfers. Darüber hinaus prüft der Aufsichtsrat die Nichtfinanzielle Konzernklärung. Er beschließt über den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns und den Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sowie über die der Hauptversammlung zu unterbreitenden Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats beziehungsweise der Verwaltung.

Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Mitglieder des Vorstands zu bestellen und abuberufen. Dabei achtet der Aufsichtsrat im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vorstands auf Diversität und auf eine gemeinsam mit dem Vorstand entwickelte langfristige Nachfolgeplanung. Das für die Zusammensetzung des Vorstands maßgebliche Anforderungsprofil, das ein Kompetenzprofil und ein Diversitätskonzept beinhaltet, ist nachstehend unter 6. dargestellt.

Ferner beschließt der Aufsichtsrat ein Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder und bestimmt auf dessen Basis die konkrete Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder. Er legt die Zielvorgaben für die variable Vergütung für die einzelnen Vorstandsmitglieder fest und überprüft die Angemessenheit der Gesamtvergütung.

Weitere Informationen zur Vergütung des Vorstands sind im Vergütungsbericht enthalten, der unter www.deutsche-wohnen.com/verguetungsbericht zu finden ist.

 [Vergütungsbericht
auf Seite 100](#)

Der Aufsichtsrat hat zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit drei Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse bereiten bestimmte Arten von Geschäften sowie Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Ausschusssitzungen. Die Auswahl der Ausschussmitglieder richtet sich primär nach den beruflichen Erfahrungen der Mitglieder des Aufsichtsrats.

 [Vergütungsbericht](#)

Folgende drei Ausschüsse des Aufsichtsrats bestehen derzeit:

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

Mitglieder:
[Matthias Hünlein](#)
(Vorsitzender),
[Jürgen Fenk](#),
[Arwed Fischer](#)

Dem **Prüfungsausschuss** obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahres- und Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung beziehungsweise Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Der Prüfungsausschuss erörtert die Quartalsmitteilungen und Halbjahresfinanzberichte vor ihrer Veröffentlichung. Zudem erörtert er mit dem Vorstand die Grundsätze der Rechnungslegung, der Compliance, der Revision, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie die Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems. Der Prüfungsausschuss bereitet zudem den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers vor und unterbreitet dem Aufsichtsrat nach Prüfung der erforderlichen Unabhängigkeit des vorgesehenen Abschlussprüfers eine entsprechende Empfehlung. Der Prüfungsausschuss erteilt nach der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung den Prüfungsauftrag an den Abschlussprüfer und legt die Prüfungsschwerpunkte fest, was die vorherige Zustimmung zu den vom Abschlussprüfer zusätzlich zu erbringenden Leistungen einschließt.

Mitglieder:
[Dr. Florian Stetter](#)
(Vorsitzender),
[Jürgen Fenk](#),
[Kerstin Günther](#)

Der/Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses und die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und sind mit der Abschlussprüfung vertraut. Der/Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist nicht zugleich der Vorsitzende des Aufsichtsrats und kein ehemaliges Mitglied des Vorstands. Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses sind unabhängig (siehe dazu die Ausführungen nachstehend unter 6).

Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen von Erwerben oder Veräußerungen von Grundstücken oder Beteiligungen und bereitet die diesbezüglichen Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er ist vom Aufsichtsrat ermächtigt, die Zustimmung zu bestimmten Geschäften zu erteilen. Zudem erörtert der Ausschuss wesentliche Kapitalmarktthemen sowie die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur der Gesellschaft.

Weitere Informationen zur Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind im Bericht des Aufsichtsrats enthalten, der unter www.deutsche-wohnen.com/aufsichtsratsbericht zu finden ist.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Die wesentlichen Grundzüge der Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse bestimmen sich nach dieser Geschäftsordnung. Die Geschäftsordnung ist unter www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/dewohnen/German/4900/satzung-und-geschaeftsordnung.html öffentlich zugänglich.

Der Vorstand nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Darüber hinaus steht der Vorstand in regelmäßigem Kontakt zum/r Aufsichtsratsvorsitzenden. Dabei findet ein Austausch über jeweils aktuelle Fragen und Entwicklungen statt. Der Aufsichtsrat tagt insbesondere zu Personal- und Vergütungsthemen auch ohne Anwesenheit des Vorstands.

Beschlussanträge sowie Unterlagen zu den Beratungsgegenständen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestellt. Auf Anordnung des/r Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse im Einzelfall außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Von dieser Möglichkeit wird in dringenden Fällen gelegentlich Gebrauch gemacht. Kommt es bei Beschlussfassungen zu Stimmgleichheit, entscheidet die Stimme des/der Aufsichtsratsvorsitzenden. Beides gilt entsprechend für Entscheidungen in den Ausschüssen des Aufsichtsrats.

Der/Die Vorsitzende des Aufsichtsrats erläutert jährlich die Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse in dem im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen enthaltenen Bericht des Aufsichtsrats sowie mündlich auf der Hauptversammlung. Der/Die Vorsitzende des Aufsichtsrats führt bei Bedarf Gespräche mit Investor:innen über aufsichtsratspezifische Themen.

Mitglieder:
Tina Kleingarn
(Vorsitzende),
Matthias Hünlein,
Arwed Fischer

 [Bericht des Aufsichtsrats ab Seite 24](#)

 [Bericht des Aufsichtsrats](#)

Die an den Kriterien Organisation, Arbeitsweise, Kompetenz und Leistung orientierte Selbstbeurteilung der Mitglieder des Aufsichtsrats erfolgt in regelmäßigen Gesprächen innerhalb des Aufsichtsrats. Im Geschäftsjahr 2020 haben weder Vorstand noch Aufsichtsrat die Notwendigkeit konkreter Änderungen gesehen. Im Jahr 2020 durchgeführte unterstützende Maßnahmen bei der Amtseinführung sowie zur Aus- und Fortbildung von Mitgliedern des Aufsichtsrats werden im Bericht des Aufsichtsrats dargestellt.

Kein Aufsichtsratsmitglied hält 1% oder mehr der ausgegebenen Aktien der Deutsche Wohnen SE. Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats sind im Vergütungsbericht enthalten (www.deutsche-wohnen.com/verguetungsbericht).

 [Vergütungsbericht](#)
ab Seite 100

 [Vergütungsbericht](#)

5. Festlegungen nach §76 Abs. 4 AktG und §111 Abs. 5 AktG

Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst hat der Aufsichtsrat einer börsennotierten – nicht der Mitbestimmung unterliegenden – Gesellschaft für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand eine Zielgröße festzulegen. Der Vorstand einer solchen Gesellschaft hat seinerseits Zielgrößen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen. Liegt der Frauenanteil zur Zeit der Festlegungen von Vorstand und Aufsichtsrat unter 30%, so dürfen die Zielgrößen den jeweils bereits erreichten Anteil nicht mehr unterschreiten. Gleichzeitig mit der Festlegung der Zielgrößen sind Fristen für deren Erreichung zu bestimmen, die nicht länger als fünf Jahre sein dürfen.

Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2022 ist der Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 16,67% festgelegt. Zum Berichtsstichtag wurde das Ziel übertroffen. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus zwei Frauen und vier Männern.

Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2025 wurde auf 20% festgelegt. Die Besetzung des Vorstands im Geschäftsjahr 2020 entsprach diesem Wert zum Berichtsstichtag nicht.

Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2025 hat der Vorstand für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 20% und für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 40% für den Frauenanteil festgelegt. Der Frauenanteil entsprach mit 18% für die erste Führungsebene zum Berichtsstichtag der Zielgröße noch nicht. Für die zweite Führungsebene wurde die Zielgröße mit 41% erfüllt.

6. Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat (Diversitätskonzept)

Die Deutsche Wohnen verfolgt im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat ein Diversitätskonzept, das nachfolgend dargestellt wird. Das Diversitätskonzept ist neben dem Kompetenzprofil wesentlicher Bestandteil des Anforderungsprofils für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat. Es entspricht den gesetzlichen Vorgaben sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Diversitätskonzept und Nachfolgeplanung für den Vorstand

Ziel des Diversitätskonzepts ist es, eine an der unternehmensspezifischen Situation ausgerichtete, möglichst vielfältige und sich wechselseitig ergänzende Zusammensetzung des Vorstands sicherzustellen. Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat entscheidet über die Besetzung einer konkreten Vorstandsposition nach Maßgabe des Unternehmensinteresses unter Berücksichtigung aller Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Dabei berücksichtigt der Aufsichtsrat unter anderem folgende Aspekte:

- Neben den erforderlichen spezifischen Kenntnissen und fachlichen Fähigkeiten sowie Management- und Führungserfahrungen für die jeweilige Aufgabe sollen die Vorstandsmitglieder ein möglichst breites Spektrum von Kenntnissen und Erfahrungen sowie Bildungs- und Berufshintergrund abdecken.
- Der Vorstand soll in seiner Gesamtheit über langjährige Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt und am Kapitalmarkt verfügen.
- Ziel ist es, dass im Vorstand unterschiedliche Altersgruppen vertreten sind. Der Aufsichtsrat achtet darauf, dass die festgelegte Altersgrenze für Vorstandsmitglieder, die sich nach dem jeweils geltenden gesetzlichen Renteneintrittsalter bestimmt, eingehalten wird.

Die amtierenden Mitglieder des Vorstands haben diese Kriterien 2020 erfüllt. In Umsetzung dieses Konzepts werden durch den Aufsichtsrat die Vorschläge für etwaige Neubesetzungen des Vorstands erarbeitet.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine personellen Änderungen im Vorstand der Deutsche Wohnen.

Diversitätskonzept für den Aufsichtsrat

Das für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats verfolgte Diversitätskonzept gründet sich auf die unternehmensspezifischen Ziele für seine Zusammensetzung und sein Kompetenzprofil, die im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex festgelegt wurden.

Diese Ziele berücksichtigen potenzielle Interessenkonflikte, die festgelegte Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder sowie eine angemessene Beteiligung von Frauen. Ziel ist es außerdem, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen vielfältigen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere am Kapitalmarkt und im deutschen Immobilienmarkt, verfügen und unabhängig sind. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss außerdem über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat sämtliche Ziele für seine Zusammensetzung und die Anforderungen seines Kompetenzprofils erfüllt. Vorschläge für etwaige Neubesetzungen im Aufsichtsrat werden auf Grundlage dieses Konzepts erarbeitet.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es eine personelle Änderung im Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen. Als Nachfolgerin für Dr. Andreas Kretschmer, dessen Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juni 2020 endete, wurde von der Hauptversammlung Kerstin Günther in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat ist nach sorgfältiger Prüfung zu der Einschätzung gelangt, dass alle Aufsichtsratsmitglieder als unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats anzusehen sind. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Erwägungen: Die Aufsichtsratsmitglieder sind ungeachtet des Umstands, dass sie teilweise dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehören, namentlich Matthias Hünlein und Dr. Florian Stetter, als unabhängig von der Gesellschaft und dem Vorstand anzusehen, da sie in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Die Zugehörigkeitsdauer allein ist nur einer von vier Indikatoren, die nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der am 16. Dezember 2019 beschlossenen Fassung bei der Beurteilung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats zu berücksichtigen sind, und nicht allein ausschlaggebend. Für die Einschätzung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds sind nach Ansicht des Aufsichtsrats alle relevanten Umstände in einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Die anderen drei ausdrücklich im Kodex in der am 16. Dezember 2019 beschlossenen Fassung genannten Indikatoren, die bei der Einschätzung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds zu berücksichtigen sind, sind in Bezug auf die angegebenen Aufsichtsratsmitglieder Matthias Hünlein und Dr. Florian Stetter nicht erfüllt. Diese Indikatoren sind namentlich, ob das Aufsichtsratsmitglied selbst oder ein/e nahe(r) Familienangehörige(r) des Aufsichtsratsmitglieds

- in den zwei Jahren vor der Ernennung Mitglied des Vorstands war,
- aktuell oder in dem Jahr bis zu seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter:in oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat,
- ein/e nahe(r) Familienangehörige(r) eines Vorstandsmitglieds ist.

Es liegt im Unternehmensinteresse, die langjährigen Erfahrungen der vorgenannten Aufsichtsratsmitglieder im Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen zu nutzen. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass ein automatisches Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitglieds nach einer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat von zwölf Jahren unabhängig von einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder und der jeweiligen Zusammensetzung des Aufsichtsrats nicht geeignet ist, die Arbeit des Aufsichtsrats zu verbessern oder zu professionalisieren. Nach Ansicht des Aufsichtsrats kann es im Einzelfall im Hinblick auf Kontinuität und eine nachhaltige langfristige Ausrichtung des Unternehmens deshalb im Unternehmensinteresse liegen, dass ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat länger als zwölf Jahre angehört.

Berlin, März 2021

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2020 stellte aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Auswirkungen auf den Alltag aller Menschen auch für die Deutsche Wohnen SE eine besondere Zeit dar. Wir sind stolz darauf, dass es unserer Gesellschaft gelungen ist, die Herausforderungen zu meistern und das Geschäftsjahr erfolgreich abschließen zu können. Das Geschäftsmodell hat sich auch unter den herausfordernden Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Eingriffe in Berlin als robust erwiesen und die Geschäftszahlen erreichten die Prognosewerte. Zugleich wurde soziale Verantwortung übernommen. Die Portfoliooptimierung wurde weiter vorangetrieben und der Bereich der Projektentwicklungen ausgebaut.



Matthias Hünlein
Vorsitzender des
Aufsichtsrats

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2020 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. Der Aufsichtsrat tagte regelmäßig ohne Anwesenheit des Vorstands, zum Beispiel zur Beratung von Personal- und Vergütungsthemen.

Die Deutsche
Wohnen SE hat das
Geschäftsjahr erfolg-
reich abgeschlossen.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2020 erörterte der Aufsichtsrat in zwölf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Aufgrund der coronabedingten Schutzmaßnahmen und Kontaktbeschränkungen wurden im Geschäftsjahr 2020 sämtliche Sitzungen in Form von Telefon- oder Videokonferenzen abgehalten. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Im Wege eines schriftlichen Umlaufverfahrens wurde am 21. Januar 2020 der Beschluss zur Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2019 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionär:innen der GSW Immobilien AG sowie an Mitglieder des Vorstands gefasst. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 98,8%. Zu Beginn des Geschäftsjahres erfolgte eine Abstimmung von Aufsichtsrat und Vorstand in einem gemeinsamen Strategieworkshop.

Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2020

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss
Matthias Hünlein (Vorsitzender)	12/12 100%	3/3 100%	3/3 100%	4/4 100%
Jürgen Fenk (stellv. Vorsitzender seit 5. Juni 2020)	11/12 92%	3/3 100%	5/5 100%	- -
Arwed Fischer	12/12 100%	0/0 -	- -	4/4 100%
Kerstin Günther (Mitglied seit 5. Juni 2020)	6/6 100%	- -	2/2 100%	- -
Tina Kleingarn	12/12 100%	- -	- -	4/4 100%
Dr. Florian Stetter	12/12 100%	- -	5/5 100%	- -
Dr. Andreas Kretschmer (Mitglied und stellv. Vorsitzender bis 5. Juni 2020)	6/6 100%	3/3 100%	- -	0/0 -

Themenschwerpunkte

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen SE, Vorstandsangelegenheiten, die Unternehmensstrategie, regulatorische Änderungen, An- und Verkaufsvorhaben sowie die Integration der Zukäufe, insbesondere im Geschäftsfeld Projektentwicklung. Daneben standen im gesamten Jahr die Maßnahmen und Auswirkungen der Corona-Pandemie auf der Tagesordnung.

Die Corona-Pandemie war auch in den Aufsichtsratssitzungen bestimmendes Thema.

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.

Sitzungen im Einzelnen

In der Sitzung am **2. März 2020** erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu einem Erwerbsprojekt über ca. 1.400 Einheiten.

Am **13. März 2020** beriet der Aufsichtsrat zu Vorstandsangelegenheiten, insbesondere dem STI 2019 und 2020, sowie zur aktuellen Situation aufgrund der Corona-Pandemie.

In seiner Sitzung am **19. März 2020** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2019 sowie Vorstandsthemen, insbesondere der Vergütung, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2019 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend; sie erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns und gingen auf die Prüfung der Nichtfinanziellen Konzernklärung ein. Weitere Kernthemen waren der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats und der Erklärung zur Unternehmensführung, die Implikationen der Corona-Pandemie sowie aktuelle Sachverhalte und Projekte.

In der Aufsichtsratssitzung am **24. März 2020** wurde aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie-Situation die Ergebnisverwendung erneut diskutiert und eine Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Dividende zugunsten der Schaffung eines Corona-Hilfsfonds und mithin ein insoweit geänderter Gewinnverwendungsvorschlag an die Hauptversammlung beschlossen.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am **27. April 2020** hatte zum einen die Hauptversammlung zum Thema, insbesondere deren Tagesordnung und Beschlussvorschläge, die vorgeschlagene Kandidatin zur Wahl in den Aufsichtsrat sowie die Durchführung in Form der virtuellen Hauptversammlung gemäß der gesetzlichen Neuregelung aufgrund der Corona-Pandemie. Zum anderen wurden Vorstandsangelegenheiten, genauer verschiedene Vergütungsthemen, besprochen und beschlossen. Der Vorstand berichtete über die erfolgreich emittierten Unternehmensanleihen.

Schwerpunkte der Sitzung des Aufsichtsrats am **6. Mai 2020** bildeten die Berichterstattung aus den Ausschüssen, Vorstandsangelegenheiten, insbesondere Vergütungsthemen, die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Zustimmung zu einem Beteiligungsprojekt sowie verschiedene weitere Projekte.

In der Sitzung am **5. Juni 2020**, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand und damit nach dem Ausscheiden von Dr. Andreas Kretschmer und der Wahl von Kerstin Günther, erfolgte eine Neubesetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sowie eine Nachbesprechung der virtuellen Hauptversammlung.

Am **19. Juni 2020** befasste sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung mit einem Verkaufsprojekt, zu dem er seine Zustimmung erteilte.

Kerninhalte der Sitzung am **18. September 2020** bildeten Berichte aus den Ausschüssen sowie die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2020, das Projektentwicklungsgeschäft, Vorstandsangelegenheiten und die Neufestlegung einer Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand. Weiter besprochen wurden die DPR-Prüfung der Deutsche Wohnen SE sowie die CO₂-Bilanz und andere ESG-Themen.

In der Sitzung am **9. November 2020** standen im Wesentlichen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens insbesondere auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2020, die Zustimmung zum Erwerb von Projektentwicklungen sowie Datenschutzthemen im Mittelpunkt.

In seiner Sitzung am **15. Dezember 2020** befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2021 und der gemeinsam mit dem Vorstand abzugebenden Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Weitere Themen waren Aspekte der Vorstandsvergütung.

Die Aufsichtsratssitzung am **21. Dezember 2020** setzte das Thema der Entsprechenserklärung fort und verabschiedete diese gemeinsam mit dem Vorstand. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten und einer Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

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

Die personelle Zusammensetzung und die Aufgaben der Ausschüsse werden detailliert in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt.

 [Erklärung zur Unternehmensführung
ab Seite 11](#)

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenium 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 Aufsichtsratsitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** tagte dreimal im Berichtsjahr. Inhalt der als Telefonkonferenzen durchgeführten Sitzungen waren die Nachfolgeplanung und Kandidat:innenauswahl für die Besetzung des Aufsichtsrats und die Vorstandsvergütung, insbesondere das AOP 2014. In den Sitzungen im April 2020 befasste sich der Ausschuss insbesondere mit seiner Empfehlung 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, der Compliance und der Revision. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und besprach die Prüfungsschwerpunkte. Zwei Beschlüsse wurden zudem schriftlich gefasst; diese betrafen jeweils die Beauftragung der Prüfungsgesellschaft mit Nichtprüfungsleistungen. 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 viermal im Berichtsjahr, stets in Form von Telefon- oder Videokonferenzen. Im Juni 2020 erfolgte nach der Neubesetzung des Ausschusses die Wahl von Tina Kleingarn zur Ausschussvorsitzenden. Im Mittelpunkt der Beratungen im September 2020 stand die Beendigung des Aktienrückkaufsprogramms. Im Oktober 2020 erfolgte ein Austausch zu Akquisitionsmaßnahmen und zur Hauptversammlung 2021. In seiner Sitzung im Dezember 2020 befasste sich der Ausschuss vornehmlich mit Ankaufsthemen.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat unter besonderer Berücksichtigung des in 2020 neu gefassten Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und erörtert. In der Erklärung zur Unternehmensführung werden umfassende Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen und im Vergütungsbericht zur Struktur und Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung dargelegt. Beide Berichte sind im Geschäftsbericht enthalten und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

 [Erklärung zur Unternehmensführung
ab Seite 11](#)

 [Vergütungsbericht
ab Seite 100](#)

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in den für das Berichtsjahr geltenden Fassungen und die Umsetzung dieser Anforderungen erörtert. Sie haben ihre aktualisierte gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG im Dezember 2020 verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht (www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung).



Entsprechens-
erklärung

Die Unabhängigkeit einer angemessenen Zahl seiner Mitglieder ist für den Aufsichtsrat wesentlich. Er ist nach sorgfältiger Prüfung zu der Einschätzung gelangt, dass alle Aufsichtsratsmitglieder als unabhängige Mitglieder anzusehen sind. Weitere Informationen zur Abwägung können der Erklärung zur Unternehmensführung entnommen werden.



Erklärung zur Unter-
nehmensführung
ab Seite 11

Mögliche Interessenkonflikte werden durch die Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich offengelegt und im Gremium thematisiert. Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Konflikte von Individualinteressen der Organmitglieder mit den Unternehmensinteressen.

Regelmäßig, zuletzt im Dezember 2019, erfolgt durch den Aufsichtsrat eine Effizienzprüfung seiner Arbeit. In einem Fragebogenverfahren wird dabei eine Einschätzung unter anderem zu den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse, dem Informationsaustausch mit dem Vorstand, der Personalkompetenz, dem Risikomanagement und der Rechnungslegung abgefragt. In seiner Sitzung am 13. Dezember 2019 wertete der Aufsichtsrat die Antworten aus, stellte eine wirksame Arbeit im Gremium fest und diskutierte gegebene Hinweise.

Neue Aufsichtsratsmitglieder werden bei Amtsantritt durch die Gesellschaft und die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats unterstützt und mit notwendigen Informationen versorgt. Die Fortbildung oder Auffrischung von Fähigkeiten und Kenntnissen werden nicht kollektiv organisiert, sondern liegen in der Selbstverantwortung jedes einzelnen Organmitglieds, das auf Wunsch von der Gesellschaft dabei angemessen unterstützt wird. Im Geschäftsjahr 2020 wurden durch Mitglieder des Aufsichtsrats Fortbildungsmaßnahmen individuell wahrgenommen.

Den diesbezüglich geäußerten Wünschen von Investoren sowie der entsprechenden Empfehlung des DCGK folgend fanden im Geschäftsjahr 2020 Gespräche des Aufsichtsratsvorsitzenden mit Investoren zu den den Aufsichtsrat betreffenden Corporate-Governance-Themen statt.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2020 und der Konzernabschluss sowie der Zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. Juni 2020 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Verantwortliche Wirtschaftsprüfer waren Haiko Schmidt und René Drotleff, die für die Abschlussprüfung der Gesellschaft und des Konzerns seit 31. Dezember 2016 verantwortlich zeichnen.

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 26. Februar 2021 und 22. März 2021 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung,

insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte/Key Audit Matters, berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Die Nichtfinanzielle Konzernklärung wurde ebenfalls vom Aufsichtsrat geprüft. Unterstützt wurde er dabei von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die mit der betriebswirtschaftlichen Prüfung beauftragt war. 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 22. März 2021 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 2020 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. Der ordentlichen Hauptversammlung 2021 wird daher eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 1,03 je gewinnberechtigte Aktie vorgeschlagen.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Da die Amtszeit von Dr. Andreas Kretschmer als Mitglied des Aufsichtsrats mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 5. Juni 2020 endete, wurde von der Hauptversammlung am 5. Juni 2020 Kerstin Günther neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat wählte in seinen Präsidial- und Nominierungsausschuss sowie in seinen Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss Arwed Fischer als Nachfolger von Dr. Andreas Kretschmer. In den Prüfungsausschuss wählte der Aufsichtsrat Kerstin Günther als Nachfolgerin von Matthias Hünlein, der aus diesem Ausschuss ausschied.

Im Vorstand der Deutsche Wohnen SE gab es keine personellen Veränderungen im Geschäftsjahr 2020.

Dank

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiter:innen der Deutsche Wohnen SE und sämtlicher Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre in diesem von den besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie geprägten Jahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 22. März 2021

Für den Aufsichtsrat



Matthias Hünlein

ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDS

Michael Zahn ist seit dem 1. September 2007 Vorstand der Deutsche Wohnen SE. Im Dezember 2008 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Als Chief Executive Officer verantwortet er die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen Gruppe und steuert die Bereiche Strategie, An- und Verkauf, Personal, Kommunikation, IT und Pflege. Michael Zahn erwarb 1992 sein Diplom als Volkswirt an der Albert-Ludwig-Universität in Freiburg im Breisgau. Parallel zu seiner beruflichen Tätigkeit absolvierte er an der European Business School in Oestrich-Winkel die Aufbaustudiengänge Corporate Real Estate Manager und Chartered Surveyor. Michael Zahn war in der Zeit von 1997 bis 2007 in verschiedenen Geschäftsführungspositionen für die GEHAG Gruppe tätig.



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



Henrik Thomsen wurde am 1. Oktober 2019 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE bestellt. Er verantwortet als Chief Development Officer die Bereiche Neubau- und Bestandsinvestitionen, Technische Infrastruktur und Digitalisierung. Henrik Thomsen schloss 1991 sein Studium des Ingenieurwesens als Diplomingenieur ab und 2002 sein Studium an der European Business School in Berlin als Immobilienökonom. Er verfügt über langjährige Management-Erfahrung im Bereich der Quartiers- und Projektentwicklung. So war er zwischen 1992 und 2008 unter anderem für die Drees & Sommer GmbH und die DB Station & Service AG tätig. Von 2008 bis 2014 leitete Henrik Thomsen den Standort Berlin für die CA Immo Deutschland GmbH und verantwortete ab 2013 die konzernweite Projektentwicklungstätigkeit des Konzerns. 2014 bis 2019 war Henrik Thomsen Geschäftsführer der Groth Development GmbH & Co. KG und dort verantwortlich für Quartiers- und Projektentwicklung, Projektsteuerung, Unternehmenskommunikation und Unternehmensentwicklung.



Lars Urbansky wurde zum 1. April 2019 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE bestellt. Als Chief Operating Officer trägt er die Verantwortung für die Bereiche Kundenkommunikation und Servicestrategie sowie kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung. Lars Urbansky beendete 2006 sein Studium der Immobilienwirtschaft an der Fachhochschule Gelsenkirchen. Er war von 1996 bis 2008 bei der GEHAG GmbH in Berlin tätig und führte dort auch den Bereich Controlling. Seit 2008 ist er in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Von 2008 bis 2013 war er Leiter Portfoliomanagement. Dies beinhaltete in der Zeit von 2009 bis 2012 auch den Akquisitions- und Verkaufsbereich. Seit 2014 ist er auch Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und verantwortet das bundesweite Service-Netz der Deutsche Wohnen Gruppe. In diesem wird der gesamte Vermietungsprozess und der kaufmännische und technische Quartiersservice abgebildet.



ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

	Matthias Hünlein Vorsitzender	Jürgen Fenk Stellvertretender Vorsitzender seit 05.06.2020	Arwed Fischer
	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	CEO Stone Holding SASU, Paris, Frankreich (Primonial Gruppe)	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte
Gewählt bis	Hauptversammlung 2024	Hauptversammlung 2022	Hauptversammlung 2022

	Kerstin Günther seit 05.06.2020	Tina Kleingarn	Dr. Florian Stetter
	Geschäftsführerin des Helmholtz Zentrum München Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt (GmbH), München	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	Vorstandsvor- sitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld
Gewählt bis	Hauptversammlung 2023	Hauptversammlung 2023	Hauptversammlung 2021

Ausgeschiedenes Aufsichtsratsmitglied:

	Dr. Andreas Kretschmer Stellvertretender Vorsitzender bis 05.06.2020
	Unternehmensberater, Düsseldorf

Zusammengefasster Lagebericht

33 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 33 Geschäftsmodell des Konzerns
- 33 Organisation und Konzernstruktur
- 34 Konzernstrategie
- 37 Konzernsteuerung
- 39 Immobilienportfolio

47 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 47 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 51 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
- 52 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 70 EPRA-Performance-Kennzahlen

76 BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

- 76 Grundlagen der Deutsche Wohnen SE
- 76 Mitarbeiter:innen
- 77 Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf
- 77 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE
- 81 Prognose für das Geschäftsjahr 2021

82 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 82 Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen
- 83 Risikopolitische Grundsätze
- 83 Verantwortlichkeit
- 83 Instrumente des Risikomanagementsystems
- 87 Risikobericht
- 96 Chancen der künftigen Entwicklung

98 PROGNOSEBERICHT

- 98 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 98 Deutscher Wohnungsmarkt
- 99 Prognose für das Geschäftsjahr 2021

100 VERGÜTUNGSBERICHT

- 100 Vergütungssystem des Vorstands
- 107 Gesamtvergütung des Vorstands
- 110 Vergütungssystem des Aufsichtsrats

111 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

115 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

116 NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

- 117 Geschäftsmodell
- 118 Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
- 124 Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien
- 129 Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen
- 133 Verantwortung für Umwelt und Klima
- 136 Verantwortung für die Gesellschaft

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

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 zweitgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im DAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 26,2 Mrd.¹ umfasst etwa 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und ca. 10.580 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 erachten wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

EUR 26,2 Mrd.

Gesamtwert unseres
Immobilienbestands

Organisation und Konzernstruktur

Die Deutsche Wohnen SE entspricht in ihrer Struktur einer klassischen Holding. Organisatorisch wird zwischen Management- und Assetgesellschaften unterschieden.



Wohnungsbewirtschaftung

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. Die infrastrukturellen Facility-Management-Leistungen umfassen neben dem Qualitätsmanagement vor Ort mit eigenen Mitarbeiter:innen vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen, wie Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung der Ordnung und Sauberkeit im Quartier, Verwaltungshilfsleistungen und Leerstandsbegehungen.

Unser Kerngeschäft
ist die Bewirtschaftung
eigener Immobilien.

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Pflege und Betreutes Wohnen

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

Neben Pflege und Betreutes Wohnen sowie Verkauf/Akquisitionen gehört auch der Neubau zu unseren Kerngeschäftsfeldern.

Verkauf/Akquisitionen

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

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

Neubau

Mit unseren Tochtergesellschaften Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH und ISARIA München Projektentwicklungs GmbH schaffen wir durch gezielte Projektentwicklungen neuen Immobilienbestand in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen. Darüber hinaus werden auch Immobilien für den Verkauf entwickelt. Zum Leistungsspektrum zählen der Ankauf von Grundstücken, die Schaffung von Baurecht und die Erstellung der Projektkonzepte sowie die Baubetreuung und Gewährleistungsverfolgung.

Mit unseren Tochtergesellschaften schaffen wir neue Immobilien in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen.

Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen mit 40% an der QUARTERBACK Immobilien AG, einem Projektentwickler mit Sitz in Leipzig, beteiligt.

Strategische Beteiligungen

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

Immobilienbezogene Dienstleistungen erweitern unsere Wertschöpfungskette und verstärken den Kontakt zu unseren Kund:innen.

Damit 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 nehmen hier ebenso zu wie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, die derzeit in vielen Städten nicht durch eine entsprechende Neubaутätigkeit gedeckt wird.

Wir beobachten außerdem die steigenden Ansprüche auf Seite der Kund:innen: 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.

Veränderte Bedürfnisse und zahlreiche Herausforderungen prägen die Immobilienmärkte.

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. Durch energetische Sanierungen und Neubau kann die Deutsche Wohnen dazu 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⁺-Regionen befinden sich, gemessen an der Gesamtzahl, rund 93% unserer Immobilien. Rund 7% 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 Kund:innen 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 denken unsere Quartiere ganzheitlich und wollen unsere Servicequalität stetig verbessern.

Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau die angespannten Immobilienmärkte entlasten kann. Deshalb planen wir in den kommenden Jahren signifikante 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 sowie insbesondere in den Immobilienbestand und Neubau zur Verfügung.

Durch aktives Portfoliomanagement verschaffen wir uns finanzielle Mittel für Investitionen in unseren Immobilienbestand und den Neubau.

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 die Ausweitung 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.

Wir verfügen über eine solide Kapitalstruktur und eine konservative Verschuldungsquote. 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.

Unsere nachhaltige Investitions- und Dividendenpolitik festigt unsere Stellung im Markt.

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, die der Überprüfung der Wettbewerbssituation der Deutsche Wohnen dient.

Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen.

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

Im **Segment Wohnungsbewirtschaftung** sind die Entwicklungen der Quadratmetermiete und des Leerstands, differenziert nach definierten Portfolios und/oder Regionen, die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang und Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten wie Instandhaltungs-, Vermietungs- 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 Pflege-satz- 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.

Der Vorstand wird monatlich über die Entwicklung aller Steuerungsgrößen unterrichtet.

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 Chancen zu nutzen beziehungsweise negativen Entwicklungen entgegenzusteuern.

Anhand regelmäßiger Reports kann die Entwicklung des Konzerns bewertet werden.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick und -strategie Wohnen

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet rund 155.400 Wohn- und ca. 2.900 Gewerbeeinheiten (ca. 4% der Nutzfläche) mit einer annualisierten Vertragsmiete von rund EUR 790 Mio. – und damit eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Anteil von rund 93% auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core⁺-Märkten.

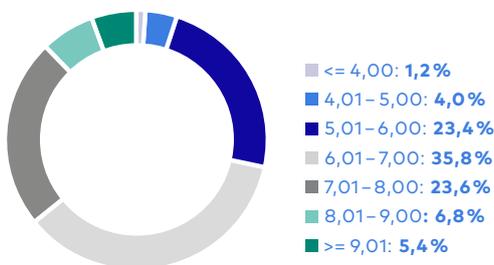
Wir bewirtschaften eines der größten Immobilienportfolios in Deutschland.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Jahresende 2020 EUR 6,71 pro m², die Leerstandsquote war mit 1,7% anhaltend niedrig.

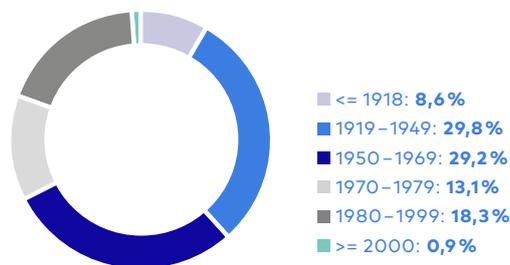
Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentrieren wir unseren Bestand im Wesentlichen auf prosperierende Metropolen und Ballungsräume ab 500.000 Einwohner. Den Kernmarkt bildet dabei der Großraum Berlin mit ca. 114.200 Wohnungen und rund 1.800 Gewerbeeinheiten. Dies entspricht einem Anteil von rund 73% aller Wohneinheiten beziehungsweise rund 76% des gesamten Fair Value (Marktwert). Die Bestandsmieten von rund 65% unserer Wohnungen liegen bei bis zu EUR 7,00 pro m². Damit sind wir ein Anbieter im mittleren Marktsegment. Rund 57% unseres Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Entsprechend hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

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

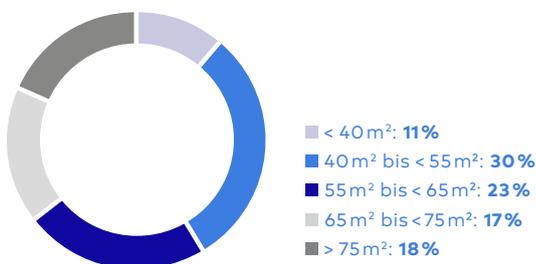
Vertragsmiete EUR/m²



Baujahr



Wohnungsgröße



Ausgangspunkt für unser Portfoliomanagement ist die Segmentierung des Immobilienbestands: Im Rahmen einer Makroanalyse clustern wir das Portfolio mit Hilfe von Standortstudien in Core⁺-, Core- und Non-Core-Standorte. Dabei werden die Attraktivität und Zukunftsperspektive der Standorte auf Basis makroökonomischer, soziodemografischer und immobilienpezifischer Daten ausgewertet.

Im Rahmen der Aktualisierung der Makroclusterung und der Überarbeitung der Regionalcluster gab es die folgenden Anpassungen: Insbesondere aufgrund der Bereinigungsverkäufe innerhalb des Regionalclusters Hannover/Braunschweig und auf Basis der anhaltend positiven Entwicklung der Region wurde das Cluster von Core auf Core⁺ hochgestuft. Des Weiteren sind die Cluster Rheinland und Mannheim/Ludwigshafen aufgrund von Verkäufen entfallen und in dem Cluster „Sonstige“ aufgegangen. Hinzugekommen ist das Regionalcluster Köln/Düsseldorf. Das Cluster Rhein-Main wurde zu Frankfurt umbenannt.

31.12.2020					Wohnen		Gewerbe	
	Makrocluster und Regionen	Wohn-	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹	Leerstand	Gewerbe-	Fläche
		einheiten				in Tsd.m ²		
		Anzahl		in%			Anzahl	
Core⁺		144.812	8.668	93,1	6,75	1,7	2.699	387
Großraum Berlin		114.191	6.772	73,4	6,53	1,3	1.843	237
Dresden/Leipzig		10.585	690	6,8	6,35	3,0	552	81
Frankfurt		9.604	577	6,2	8,88	2,8	147	26
Hannover/Braunschweig		5.915	367	3,8	6,47	2,8	69	31
Köln/Düsseldorf		2.893	166	1,9	9,22	3,5	67	8
Sonstige Core ⁺		1.624	95	1,0	9,14	1,5	21	4
Core (Sonstige)		10.378	661	6,7	6,19	1,9	177	23
Non-Core		218	14	0,1	5,93	2,3	0	0
Gesamt		155.408	9.343	100,0	6,71	1,7	2.876	410

1 Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt 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 gut 81% im Jahr 2020 verbessert (2019: 79%).

Immobilienbestand nach Standort/Mikroclustering

31.12.2020

Cluster	Mikrolage	Wohnungen	Anteil Fair Value	Vertragsmiete	Fair Value	Leerstand
		Anzahl	in %	EUR/m ²	EUR/m ²	in %
Core⁺		144.812	96,0	6,75	2.774	1,7
	Hotspot	39.342	31,8	7,03	3.389	1,8
	Growth	71.236	46,1	6,93	2.774	1,9
	Stable	34.234	18,1	6,11	2.100	1,1
Core		10.378	4,0	6,19	1.519	1,9
	Hotspot	111	0,1	6,62	1.705	8,0
	Growth	8.760	3,4	6,28	1.560	1,7
	Stable	1.507	0,5	5,67	1.261	2,4
Non-Core		218	0,1	5,93	1.059	2,3
Gesamt		155.408	100,0	6,71	2.683	1,7

Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir unser Portfolio konsequent durch selektive An- und Verkäufe weiter optimiert. Neben dem Zukauf von Immobilien in Core⁺-Regionen wurden größtenteils Verkäufe in Core-Lagen vorgenommen.

Akquisitionen

Im Jahr 2020 haben wir rund 2.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 485 Mio. beurkundet. Diese liegen zum Großteil in Core⁺-Märkten. Bei den Zukäufen handelt es sich überwiegend um Alt- und Nachkriegsbauten in zentralen Lagen, die zur weiteren Qualitätsverbesserung unseres Portfolios beitragen.

Zudem hat die Deutsche Wohnen in 2020 das Neubaugeschäft signifikant ausgebaut. So haben wir 13 Bauprojekte vom Münchner Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG mit insgesamt ca. 2.700 geplanten Wohneinheiten erworben. Des Weiteren hat sich die Deutsche Wohnen mit 40% an der QUARTERBACK Immobilien AG beteiligt. Die Projektpipeline des Leipziger Projektentwicklers bestand zum Stichtag aus rund 85 Projekten mit geplanten rund 9.000 Wohneinheiten.

Verkäufe

Im Verkauf haben wir insgesamt 8.856 Wohnungen mit Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2020 veräußert. Davon entfallen 233 Wohnungen auf die Wohnungsprivatisierung und 8.623 Wohnungen auf den institutionellen Verkauf. Der wesentliche Teil der Verkäufe resultiert aus einem Portfolioverkauf an die LEG Immobilien AG, der größtenteils Standorte in den Regionen Mannheim/Ludwigshafen, Rheinland sowie Hannover/Braunschweig umfasste.

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

 [Segmentergebnis Verkauf ab Seite 61](#)

Operative Entwicklung

Im Rahmen der cashflowbasierten Mietentwicklung wurde die Like-for-like-Miete² 2020 um rund 1,3% gesteigert.

Aufgrund der Effekte des Berliner Mietendeckels reduzierte sich die flächenbasierte Like-for-like-Miete im Berichtszeitraum um 4,1% auf EUR 6,70 pro m² für das Gesamtportfolio. Ohne die Effekte durch den Mietendeckel lag das Like-for-like-Mietwachstum bei 1,6%.

Der Like-for-like-Leerstand im Gesamtbestand blieb mit 1,7% unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau. Vom Gesamtleerstand entfielen 0,6% auf sanierungsbedingte Leerstände im Rahmen unseres Investitionsprogramms.

Like-for-like Makrocluster und Regionen	31.12.2020		31.12.2019	Entwicklung in %	31.12.2020		31.12.2019
	Wohn- einheiten Anzahl	Vertrags- miete ¹ EUR/m ²	Vertrags- miete ¹ EUR/m ²		Leerstand in %	Leerstand in %	
Gesamt	152.494	6,70	6,99	-4,1	1,7	1,7	
Core⁺	142.540	6,74	7,05	-4,4	1,7	1,7	
Großraum Berlin	113.571	6,52	6,95	-6,1	1,3	1,4	
Dresden/Leipzig	9.170	6,31	6,12	3,0	3,1	3,9	
Frankfurt	9.599	8,88	8,76	1,3	2,8	1,7	
Hannover/ Braunschweig	5.914	6,47	6,35	1,8	2,8	2,8	
Köln/Düsseldorf	2.662	9,25	9,18	0,8	3,5	5,2	
Sonstige Core ⁺	1.624	9,14	9,05	1,0	1,5	0,9	
Core (Sonstige)	9.736	6,18	6,08	1,8	1,8	2,1	
Non-Core	218	5,93	5,86	1,2	2,3	2,3	

¹ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir rund EUR 365 Mio. beziehungsweise ca. EUR 36 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet.

Mit EUR 105 Mio. entfielen etwa ein Drittel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund zwei Drittel auf Sanierungen, die insbesondere auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen einschließen. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 260 Mio. entfielen rund EUR 104 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 156 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte. In der Regel beinhalten komplexe Sanierungsprojekte ca. 70% aktivierte Instandhaltungs- und ca. 30% umlagefähige Modernisierungsaufwendungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Höhe der Sanierungen um 30% gesunken, dies ist zum einen auf eine geringere Mieterfluktuation zurückzuführen und zum anderen besteht in Anbetracht der regulatorischen Unsicherheit Zurückhaltung in Bezug auf den Beginn neuer komplexer Sanierungsprojekte sowie zeitlichen Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie.

2020 haben wir
rund EUR 36 pro m²
für Instandhaltungen
und Sanierungen
aufgewendet.

² Eigenverwaltete Wohnungen, die durchgehend die letzten zwölf Monate im Bestand gehalten wurden

Neben Investitionen in den Bestand wurden im Jahr 2020 EUR 116,4 Mio. in den Neubau investiert.

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir in den letzten fünf Jahren etwa EUR 1,8 Mrd. für die Bestandssanierung und -erhaltung aufgewendet.

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

EUR Mio.	2020	2019
Instandhaltung	105,0	102,4
in EUR pro m ²	10,39 ¹	9,92 ¹
Sanierung	260,4	366,7
in EUR pro m ²	25,76 ¹	35,53 ¹
Instandhaltung und Sanierung	365,4	469,1
in EUR pro m ²	36,15 ¹	45,45 ¹

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

Bei komplexen Investitionen ist es uns wichtig, sozialverträglich vorzugehen und uns mit unseren Mieter:innen 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.

Projektentwicklungen

Mit den Zukäufen im Projektentwicklungsbereich verfügt die Deutsche Wohnen über eine Projektpipeline mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von insgesamt rund EUR 4,1 Mrd. Geplant sind insgesamt rund 9.000 Wohneinheiten und rund 1.000 Gewerbeeinheiten. Diese Projekte sind für den eigenen Bestand vorgesehen. Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnen eine 40%ige Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Die Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG werden überwiegend im Vorfeld der Fertigstellung an institutionelle Investoren veräußert. Die verstärkten Investitionen in den Wohnungsneubau reflektieren die Notwendigkeit, Wachstumspotenziale außerhalb des immer knapper werdenden Angebots von Bestandsportfolios zu erschließen. Die Deutsche Wohnen leistet somit einen zunehmenden Beitrag gegen die Wohnungsknappheit.

Portfoliobewertung

Die starke Immobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2020 ungeachtet der Corona-Pandemie fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Der insbesondere durch das außergewöhnliche Zinsumfeld ausgelöste Anlegedruck spiegelt sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. zum 31. Dezember 2020 wider, wobei in Berlin trotz des sogenannten Mietendeckels deutliche Preissteigerungen zu beobachten waren.

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

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2020:

Makrocluster und Regionen	Wohnungen	Fair Value	Anteil Fair Value	Fair Value	Multiplikator Vertragsmiete	Multiplikator Marktmiete
	Anzahl	EUR Mio.	in %	EUR/m ²		
Core⁺	144.812	25.114	96,0	2.774	34,0	29,2¹
Großraum Berlin	114.191	19.999	76,4	2.853	36,0	31,5 ¹
Dresden/Leipzig	10.585	1.808	6,9	2.343	31,0	25,0
Frankfurt	9.604	1.798	6,9	2.979	28,3	22,2
Hannover/ Braunschweig	5.915	684	2,6	1.720	21,8	18,2
Köln/Düsseldorf	2.893	573	2,2	3.302	30,8	25,1
Sonstige Core ⁺	1.624	254	1,0	2.545	23,3	19,6
Core (Sonstige)	10.378	1.039	4,0	1.519	20,5	17,5
Non-Core	218	15	0,1	1.059	14,9	11,7
Gesamt	155.408	26.168	100,0	2.683	33,1	28,4¹

¹ Aussagekraft durch Mieten WoG beeinträchtigt

Energieeffizienz im Bestand

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

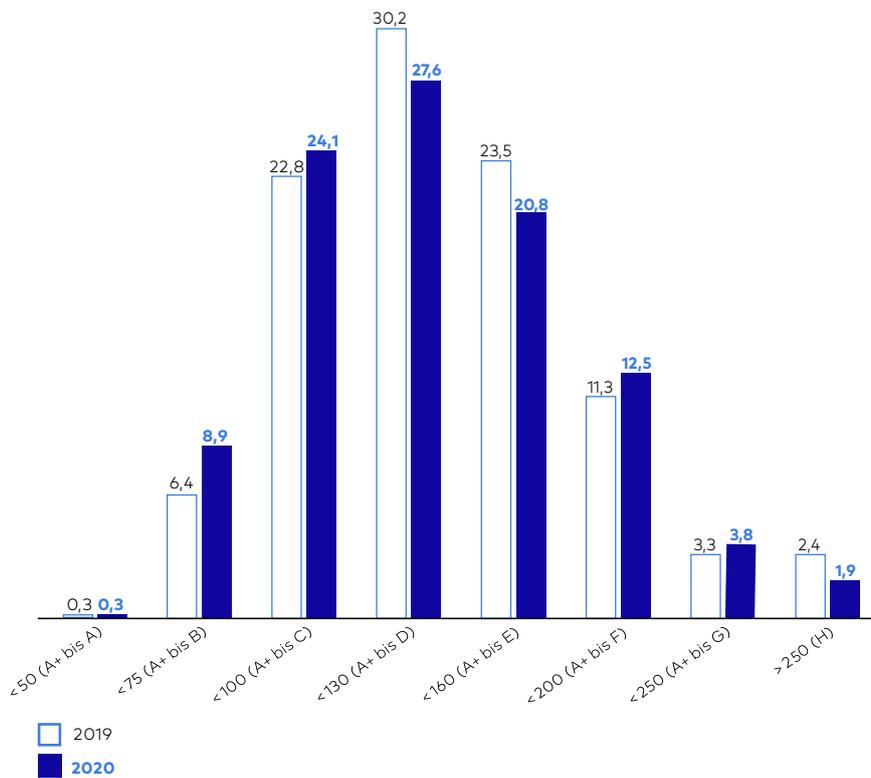
Aktuell ist die Energiebilanz von 62,4% unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (133,0 kWh/m² pro Jahr³). Etwa 33% unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 125,1 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2019: 128,9 kWh/m²).

Die Nachfrage nach Immobilien war auch 2020 weiterhin hoch.

Die Energiebilanz von ca. 62,4% unserer Wohneinheiten ist besser als der Durchschnittsverbrauch deutscher Wohngebäude.

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen¹ nach Endenergiebedarf
in kWh/m² pro Jahr in %



¹ 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 77 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 10.580 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 76 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.440 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 39 Einrichtungen (ca. 5.140 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an pflegerischen und betreuenden Angeboten (vollstationäre Pflege sowie betreute Wohnformen in Verbindung mit ambulanten und teilstationären Pflegeformen) besonders hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität von Pflege, Betreuung und Service. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen 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 angesiedelt sind sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im zweiten beziehungsweise dritten Quartal 2020.

Der deutsche Pflegemarkt wird aufgrund demografischer Entwicklungen auch künftig wachsen. Wir beabsichtigen, das Pflegesegment vorwiegend durch Neubau und selektive Zukäufe bis zu einem Beitrag von 15% des Konzern-EBITDA auszubauen. Zum Ende des Berichtsjahres 2020 betrug der Anteil rund 12% des EBITDA.

 **Deutscher
Pflegemarkt**
auf Seite 50

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG 2020

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹		Fair Value 31.12.2020
				Gesamt	Belegung 31.12.2020 ²	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %	EUR Mio.
Region Hamburg	17	3.170	160	3.330	82,9	354,1
Region Berlin	12	1.070	360	1.430	96,0	207,0
Region Sachsen	9	620	60	680	86,7	49,8
Summe - Betrieb durch Beteiligungen	38	4.860	580	5.440	86,9	610,9^{3,4}

- 1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens zu Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.
- 2 Belegung in Hamburg insbesondere aufgrund laufender Sanierung beziehungsweise Neubau rückläufig. Belegung in Sachsen beinhaltet eine erst im Dezember geöffnete neue Einrichtung.
- 3 Bezieht sich auf 37 Einrichtungen
- 4 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

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹		Fair Value 31.12.2020
				Gesamt	WALT ²	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		EUR Mio.
Bayern	12	1.480	50	1.530	8,6	123,9
Nordrhein-Westfalen	9	1.000	240	1.240	12,6	179,6
Rheinland-Pfalz	3	390	120	510	11,0	52,9
Baden-Württemberg	4	490	10	500	8,4	45,6
Niedersachsen	1	110	0	110	9,8	17,0
Hessen	4	530	0	530	8,7	93,9
Sonstige	6	720	0	720	6,9	76,1
Summe Fremdbetreiber	39	4.720	420	5.140	9,7	589,0³
Pflege gesamt	77	9.580	1.000	10.580		1.199,9

- 1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens zu Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.
- 2 Weighted Average Lease Term (gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge)
- 3 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft leidet unter Corona-Pandemie

Deutsche Wirtschaft gibt um 5,1% nach: Die deutsche Wirtschaft wurde 2020 maßgeblich durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt und erlitt eine der schwersten Rezessionen der Nachkriegsgeschichte. Der im Sommer eingesetzten kräftigen Erholung wurde durch das Wiederaufflammen der Infektionsdynamik und den erneuten Lockdown ein vorläufiges Ende bereitet. Zahlreiche Branchen mussten empfindliche Umsatzeinbußen hinnehmen und auch die deutschen Exporte leiden weiterhin unter der schwachen Weltkonjunktur.¹

Arbeitsmarkt stark unter Druck: Der deutsche Arbeitsmarkt geriet 2020 infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie stark unter Druck. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich deutlich vermindert, Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) auf der anderen Seite deutlich zugenommen. Stabilisierend wirkte dabei der massive Einsatz von Kurzarbeit. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 5,9% und damit 1,0% über dem Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im Jahresdurchschnitt um 477.000 Personen auf 44,79 Mio. Personen gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Zuletzt war 2005 ein Rückgang der Erwerbstätigkeit verzeichnet worden.²

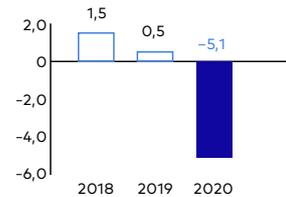
Niedrigere Bruttolöhne und -gehälter: Die Bruttolöhne und -gehälter sind 2020 in Deutschland um 1,6% gesunken. Hierzu hat insbesondere der Beschäftigungsabbau infolge der Corona-Pandemie beigetragen. Die Nettolöhne und -gehälter gingen in demselben Zeitraum um 1,0% zurück.¹

Leitzinsen verharren auf Rekordtief: Auch 2020 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.

Kein Bevölkerungszuwachs in Deutschland: Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Einwohnerzahl Deutschlands Ende 2020 bei 83,2 Mio. Menschen gelegen. Damit hat die Bevölkerungszahl erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Dies ist auf eine geringere Nettozuwanderung und eine gestiegene Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten zurückzuführen. Ohne die Zuwanderungsgewinne der vergangenen Jahre würde die Bevölkerung bereits seit 1972 schrumpfen, da seitdem jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden.³

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur: Die realen Bauinvestitionen haben im deutschen Wohnungsbau 2020 um etwa 3,0% zugelegt. Damit bleibt der Wohnungsbau die zentrale Stütze der Bauinvestitionen. Dazu haben die weiterhin vorteilhaften Bedingungen wie die sehr attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten sowie die vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer beigetragen.⁴

**Entwicklung des
Wirtschaftswachstums (BIP)
im 3-Jahres-Vergleich in %¹**



1 DIW Wochenbericht Nr. 50/2020

2 Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2020

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 016 vom 12. Januar 2021

4 DIW, Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung Winter 2020

Auch Berlin leidet unter Corona-Pandemie: Nach dem coronabedingt deutlichen Einbruch der Berliner Wirtschaft im ersten Halbjahr 2020 erholte sich diese im dritten Quartal schneller als erwartet. Die erneuten Beschränkungen im öffentlichen und privaten Leben zum Jahresende wirkten sich jedoch erneut negativ aus. Für 2020 wird ein Rückgang des Berliner BIP um rund 6% erwartet; 2021 soll die Wirtschaft jedoch wieder um 4% zulegen. Auch der Arbeitsmarkt litt unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie: Im Oktober 2020 lag die Arbeitslosenquote bei 10,2% und damit deutlich über dem bundesweiten Schnitt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im August 2020 hingegen auf 1,55 Mio. gestiegen; damit lag Berlin an der Spitze aller Bundesländer und 1,0 Prozentpunkte über dem deutschen Schnitt.⁵

2021 soll die Berliner Wirtschaft wieder um 4% zulegen.

Deutscher Wohnungsmarkt bleibt auch in Krisenzeiten stabil

Wohnimmobilien in Deutschland weiterhin sehr gefragt: Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat im vergangenen Jahr das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 2015 erreicht. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios belief sich nach Schätzungen von JLL auf etwa EUR 21,7 Mrd. und rund 164.500 Einheiten. Damit wurde ein Plus von 9% gegenüber dem Vorjahr erzielt und die Prognose vom Jahresanfang in Höhe von EUR 18,7 Mrd. übertroffen. Insbesondere die gestiegene Zahl der gehandelten Einheiten sorgte für die Zuwächse im Volumen und untermauert die Intensivierung des Marktgeschehens.⁶

Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien steigt um 9%.

Investitionen in Berlin weiterhin im Fokus: In den ersten neun Monaten 2020 entfiel mit 13,8% neben Nordrhein-Westfalen erneut der zweitgrößte Anteil aller Wohnportfolioinvestments nach Bundesländern auf Berlin. Auch in den kommenden Monaten ist ein wachsendes Angebot in der Bundeshauptstadt zu erwarten, wo eine Vielzahl von Investor:innen die langfristigen Wachstumspotenziale weiterhin als hoch einschätzt.⁷

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.⁸

Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt: Der großen Wohnraumnachfrage steht auch weiterhin ein zu geringes Angebot gegenüber, auch wenn im ersten Halbjahr 2020 eine leichte Zunahme der angebotenen Mietwohnungen in Deutschland erkennbar war. Die Zahl der Neubauten lag zuletzt rund 83% höher als vor zehn Jahren, aber dennoch weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. 2019 wurden in Deutschland rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt und damit etwa 2,0% mehr als im Vorjahr. Dennoch wird damit nicht der Bedarf von jährlich rund 400.000 Wohnungen erfüllt. Von den Top-7-Städten lag Frankfurt am Main im fünfjährigen Mittel mit 10,5 Wohnungen pro 1.000 Haushalte an der Spitze, gefolgt von München und Hamburg; in Berlin wurden 7,2 Wohnungen pro 1.000 Haushalte fertiggestellt. Damit bleibt es weiterhin bei einem Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt.⁹

Der Bedarf von jährlich 400.000 Wohnungen wird nicht erfüllt.

⁵ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, November 2020

⁶ JLL Pressemitteilung vom 7. Januar 2021

⁷ NAI apollo, Transaktionsmarkt Wohnportfolios Deutschland, Q3 2020

⁸ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

⁹ Colliers International, Residential Investment Deutschland, Wohn- und Geschäftshäuser im Überblick, 2020/2021

In Berlin fehlen mittelfristig viele Wohnungen: In Berlin lag der Wanderungssaldo zuletzt deutlich unter dem Fünfjahresschnitt, unter anderem bedingt durch die Corona-Pandemie. Dem steht auf der Angebotsseite ein deutlicher Anstieg der Wohnungsfertigstellungen gegenüber: 2019 wurden 19.000 neue Wohnungen fertiggestellt und damit 13% mehr als im Vorjahr. Damit ist das Fertigstellungsniveau in Berlin so hoch wie Ende der 1990er-Jahre. Trotz eines auch künftig geringeren Wanderungssaldos bleibt der Bedarf nach zusätzlichen Wohneinheiten in Berlin auch zukünftig groß; jedes Jahr werden 20.450 Wohnungen bis 2030 benötigt. Mittelfristig wird die Zahl der Fertigstellungen allerdings voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen – mit 22.524 im Jahr 2019 – rückläufig ist und zudem immer weniger Bauland zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird aufgrund des Berliner Mietendeckels weniger in den Wohnungsbestand investiert.¹⁰

In Berlin werden jedes Jahr 20.450 Wohnungen bis 2030 benötigt.

Anhaltende Dynamik in den Metropolregionen

Mietpreissteigerungen unbeeindruckt von der Pandemie: Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wurde 2020 nicht von der Corona-Pandemie beeinträchtigt. Vielmehr wurde Wohnen aufgrund von weniger Reisen, Lockdowns und Homeoffice noch aufgewertet. Infolgedessen hat sich der Mietpreisanstieg in den sieben größten Städten Deutschlands etwa ebenso dynamisch wie im Vorjahr fortgesetzt. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete legte in den Top-Standorten um rund 3% auf EUR 15,50 pro m² zu. Damit hat die Dynamik gegenüber den Jahren 2016 bis 2018 jedoch etwas nachgelassen. Dies ist auf den ausgeweiteten Wohnungsbau, das inzwischen recht hohe Mietniveau sowie ein langsames Einwohnerwachstum der Städte zurückzuführen.¹¹

Berliner Mietwohnungsmarkt durch Mietendeckel beeinflusst: In Berlin sind die Angebotsmietpreise im vergangenen Jahr um 6,0% gegenüber dem Jahreswert auf ein Niveau von EUR 13,30 pro m² pro Monat gestiegen. Dieser Mietpreisanstieg hängt jedoch ausschließlich mit einer Angebotsverschiebung zusammen: Während das Angebot für Mietwohnungen im Bestand (mit einem Baujahr vor 2014) um bis zu 70% gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat, ist das Angebot für Neubauwohnungen nur um 20% zurückgegangen. Die meisten Vermieter:innen bieten inzwischen freie Wohnungen mit zwei unterschiedlichen Mieten an – gemäß Mietendeckel und Marktmiete –, bis es voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 zu einer finalen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts kommt.¹²

Berliner Mietpreise stiegen um 6%.

Kaufpreise steigen weiterhin dynamisch: Die Angebotspreise für Wohnungen in den acht größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – sind im zweiten Halbjahr 2020 um 9,3% gestiegen. Damit ist die Dynamik zwar etwas schwächer als im Vorjahr, mit 10,2% jedoch ausgeprägter als im Fünfjahresschnitt mit 8,6%.

In Berlin haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im zweiten Halbjahr 2020 um rund 6,0% erhöht. Damit liegt die Entwicklung der Kaufpreise zwar unterhalb des Vorjahresanstiegs von 8,4%, jedoch über dem Fünfjahresschnitt von 10,1%.¹²

¹⁰ JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2020

¹¹ DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020/2021

¹² JLL Pressemitteilung vom 22. Januar 2021

Markt für Pflegeimmobilien Deutschlands stärkster Wachstumsmarkt

Deutschlands Bevölkerung altert: Die zunehmende Alterung der deutschen Bevölkerung bringt große Herausforderungen mit sich. Mit dem Älterwerden steigt auch die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden und stationär versorgt werden zu müssen. Bedingt durch den demografischen Wandel und die stetig steigende Lebenserwartung ist bereits heute jeder vierte Deutsche 60 Jahre alt oder älter; dies sind etwa 20 Mio. Menschen. Dieser Trend wird sich künftig weiter verstärken. Beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung heute für neugeborene Jungen und Mädchen 78,3 beziehungsweise 83,2 Jahre, liegt sie 2060 voraussichtlich bei 84,8 beziehungsweise 88,8 Jahren.

Steigende Pflegebedürftigkeit: Bedingt durch die Verschiebung der Altersstruktur kommt den professionellen Pflegediensten und Pflegeeinrichtungen eine immer größere Bedeutung zu. Bis 2030 liegt die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland voraussichtlich bei 4,1 Mio. Menschen, bis 2050 sogar bei 5,36 Mio. Menschen; 2017 lag die Zahl noch bei etwa 3,42 Mio. Menschen. Somit wird sich bereits bis 2030 ein signifikanter Mehrbedarf nach Pflegeleistungen und altersgerechtem Wohnen ergeben. Die aktuell existierenden knapp 14.500 Pflegeheime und etwa 950.000 Pflegeplätze reichen für die steigende Nachfrage nicht mehr aus. Zudem lag die Auslastung in Bezug auf die vollstationären Pflegeplätze bereits 2017 bei 93%. Und es wird erwartet, dass die Auslastungsquote weiter signifikant zulegen wird.

Pflegeversorgung leidet unter Angebotslücke: Bereits heute ist die Nachfrage nach (teil-)stationären Pflegeplätzen höher als das Angebot. Wartelisten sind angesichts der ausgelasteten Pflegeeinrichtungen nicht selten. Auf der Basis gleichbleibender Pflege- und Heimquoten müssen bis 2030 mehrere Hunderttausend neue Pflegeplätze gebaut werden. Darüber hinaus weist eine Vielzahl der bestehenden Pflegeheime einen hohen Instandhaltungsstau auf. Die erforderlichen Neu- und Reinvestitionen belaufen sich laut ZIA auf rund EUR 70,0 Mrd. Darüber hinaus fehlt ein ausreichendes Angebot an alternativen Wohnformen für Pflegebedürftige, allen voran barrierefreie Wohnungen. In etwa 95% aller Gemeinden in Deutschland besteht auch hier eine Versorgungslücke, Tendenz steigend.

Anhaltend hohe Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt: Um die drohende Unterversorgung mit adäquaten Pflegewohnformen zu vermeiden und den immer größer werdenden Pflegenotstand abzuwenden, kommt der Gesamtwirtschaft eine wichtige Aufgabe zu. Diese ist ohne private Investitionen nicht mehr zu bewältigen. Bereits heute werden 43% der rund 14.500 stationären Pflegeheime von privaten Trägern betrieben und die Tendenz steigt angesichts eines stark fragmentierten Markts. Zwischen 2013 und 2019 belief sich das Investitionsvolumen in Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen deutschlandweit auf insgesamt EUR 11,0 Mrd. 2019 lag das Transaktionsvolumen bei etwa EUR 1,7 Mrd. Um die auch zukünftig dringend benötigten Investitionen sicherzustellen, müssen künftig regulatorische Investitionshemmnisse abgebaut werden.¹³

Bis 2030 liegt die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland voraussichtlich bei 4,1 Millionen Menschen.

Bereits heute werden 43% der rund 14.500 stationären Pflegeheime von privaten Trägern betrieben.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Wohnen hat in einem herausfordernden regulatorischen Umfeld ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung fortgesetzt und im Geschäftsjahr 2020 ihre Ziele im Wesentlichen erreicht.

Auch 2020 haben wir im Wesentlichen unsere Ziele erreicht.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung belief sich das Ergebnis auf EUR 720,4 Mio. Damit hat es sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,4 Mio. oder 1,3% vermindert. Unsere Prognose in Höhe von EUR 730 Mio. haben wir wegen opportunistischer Verkäufe sowie höherer Aufwendungen für Instandhaltung und Inkasso nicht vollständig erreicht. Die prognostizierte ergebniswirksame Mietsteigerung von rund 1% Like-for-like konnten wir mit 1,3% übertreffen. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit EUR 105,0 Mio. beziehungsweise mit EUR 10,39 pro m² leicht oberhalb unseres Planungskorridors (EUR 100 Mio. beziehungsweise EUR 9 pro m² bis EUR 10 pro m²). Der Leerstand von Wohnungen im Gesamtbestand betrug zum Jahresende 1,7% und unterschritt das bereits sehr geringe Vorjahresniveau von 1,8%.

Im Segment Verkauf haben wir Erlöse in Höhe von EUR 1,3 Mrd. (Vorjahr: EUR 0,8 Mrd.) realisiert. Die Verkaufsgewinne betrugen EUR 308,7 Mio. (Vorjahr: EUR 186,1 Mio.) einschließlich verkaufsinduzierter Bewertungsgewinne. Dadurch hat das Segment Verkauf einen noch höheren Beitrag zum Konzernergebnis 2020 geleistet als bereits im Vorjahr.

Wir konnten in unseren Segmenten Verkauf sowie Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien höhere Erlöse erzielen.

Für die Segmente Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien hatten wir ein Ergebnis in Höhe von EUR 75 Mio. prognostiziert, welches wir mit EUR 82,0 Mio. übertroffen haben. Dies liegt maßgeblich am späteren Nutzen- und Lastenwechsel der verkauften 13 Pflegeeinrichtungen.

Das bereinigte EBITDA (ohne Verkauf) verringerte sich von EUR 718,6 Mio. um EUR 13,8 Mio. oder -1,9% auf EUR 704,8 Mio. und lag damit bei dem für 2020 geplanten Wert von EUR 710 Mio.

Wir haben die Finanzierung der Deutsche Wohnen mit verschiedenen Finanzierungsquellen solide aufgestellt und in diesem Geschäftsjahr zwei weitere unbesicherte Unternehmensanleihen begeben. Der LTV liegt mit 37,0% wie prognostiziert innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von fremdkapitalfinanzierten Zukäufen um EUR 10,3 Mio. auf EUR 145,8 Mio. erhöht und überschreiten investitionsbedingt den mit rund EUR 135 Mio. für 2020 prognostizierten Wert.

Der FFO I erreichte im Geschäftsjahr 2020 je Aktie EUR 1,56 sowie absolut EUR 544,1 Mio. Er lag damit wie prognostiziert in etwa auf Vorjahresniveau (FFO I wie für 2019 berichtet: EUR 538,1 Mio. beziehungsweise EUR 1,50 je Aktie).

Der EPRA NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende 2020 EUR 52,80 je Aktie nach EUR 47,02 je Aktie im Vorjahr. Die Steigerung um 12,3% ist maßgeblich auf die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2020 rund EUR 1,86 Mrd. betrug, zurückzuführen. Die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen Ballungsgebieten führte wiederholt zu Preissteigerungen. Zukünftig orientieren wir uns in unserer Berichterstattung am EPRA NTA. Dieser stieg von EUR 46,46 je Aktie um rund 11,7% auf EUR 51,91 je Aktie.

12,3%
betrug die Steigerung des EPRA NAV (unverwässert) je Aktie.

Wir haben im Geschäftsjahr 2020 weiter in den Neubau investiert. Dabei haben wir bestehende Investitionsprojekte vorangetrieben und uns mit der Übernahme des Geschäftsbetriebs und der Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG, München, verstärkt. Im zweiten Halbjahr 2020 haben wir uns strategisch zu 40% an der QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig, beteiligt und uns damit eine Chance auf eine Vielzahl an attraktiven Neubauprojekten in unseren Kernmärkten gesichert. Auch im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen kommen weitere Neubauprojekte hinzu, wodurch wir unsere Position auch in diesem Marktsegment weiter ausbauen können.

Insgesamt ist das Geschäftsjahr 2020 für die Deutsche Wohnen operativ trotz regulatorischer Eingriffe und der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie im Wesentlichen planmäßig verlaufen. Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin gut aufgestellt. Die anhaltend positive Entwicklung der Fundamentaldaten in deutschen Metropolregionen, die mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen einhergeht, untermauert unseren langfristigen strategischen Fokus auf urbane Ballungszentren.

Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin gut aufgestellt.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 56,3 Mio. auf EUR 1.544,6 Mio. gesunken. Bei leicht rückläufigen operativen Ergebnissen wurde das im Vergleich zum Vorjahr höhere Ergebnis aus der Zeitwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch das negative Bewertungsergebnis der Wandelschuldverschreibungen infolge der positiven Aktienkursentwicklung, jeweils nach latenten Steuern, überkompensiert.

Die Corona-Pandemie hatte bisher keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse	2.742,2	2.246,0
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-1.768,9	-1.100,0
Personalaufwand	-231,8	-211,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-104,0	-154,7
Sonstige betriebliche Erträge	56,3	96,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-7,1	-3,1
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	686,7	873,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-40,0	-42,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.856,4	1.401,1 ¹
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	2.503,1	2.231,3
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	8,9	2,8
Finanzergebnis	-268,3	-129,5 ¹
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.243,7	2.104,6
Ertragsteuern	-699,1	-503,7
Periodenergebnis	1.544,6	1.600,9

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr dank hoher Veräußerungsgewinne um EUR 109,5 Mio. beziehungsweise rund 15,4 % auf EUR 818,6 Mio. gestiegen.

EUR Mio.	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	2.243,7	2.104,6
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien ¹	-1.855,1	-1.400,7 ²
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne, realisiert im Geschäftsjahr	288,3	0,0
Firmenwertabschreibungen	0,0	2,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	106,9	-28,5
Einmalaufwendungen und -erträge	34,8	31,7
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	818,6	709,1²

¹ Einschließlich IAS 2

² Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien ergab sich aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, aus verkaufsinduzierten Gewinnen aus der Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zu vereinbarten Verkaufspreisen sowie Wertanpassungen bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Die verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne aus Immobilienverkäufen mit Nutzen- und Lastenwechsel in diesem Geschäftsjahr wurden als Vertriebs Erfolg realisiert.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten enthielt die erfolgswirksam realisierten Bewertungsergebnisse aus Wandelschuldverschreibungen, Zinssicherungsgeschäften, sonstigen Derivaten und von als Finanzinstrumente klassifizierten Beteiligungen. Der wesentliche nicht liquiditätswirksame Ergebnisbeitrag betraf die Wandelschuldverschreibungen (Aufwand EUR 96,2 Mio.; Vorjahr: Ertrag EUR 58,0 Mio.). Er ist auf die Zinsentwicklung sowie die positive Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten betragen EUR 12,6 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge enthielten Finanzierungskosten (EUR 4,0 Mio.; Vorjahr: EUR 13,1 Mio.), sonstige Aufwendungen (EUR 33,8 Mio.; Vorjahr: EUR 87,2 Mio.), Finanzerträge (EUR 3,0 Mio.; Vorjahr: EUR 9,1 Mio.) sowie sonstige Erträge (EUR 0,0 Mio.; Vorjahr: EUR 59,5 Mio.).

Die einmaligen Finanzierungskosten betrafen hauptsächlich Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften (EUR 4,0 Mio.; Vorjahr: EUR 8,5 Mio.) sowie im Vorjahr Zinsaufwendungen für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurückerworbene Unternehmensanleihe (EUR 4,5 Mio.).

Die einmaligen sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 enthielten im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen. Sie betrafen mit EUR 22,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenszusammenschluss entstanden sind. Bei diesem Unternehmenszusammenschluss handelt es sich um die Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden „ISARIA“), die am 1. Juli 2020 vollzogen wurde.

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 Aktionär:innen führen könnte.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Erlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	1.197,8	1.191,7
Erlöse aus Pflegebetrieben	226,1	222,9
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	38,2	45,5
Andere Erlöse	21,7	18,6
Verkaufserlöse Immobilien	1.251,6	767,3
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	6,8	0,0
Erlöse	2.742,2	2.246,0

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind von EUR 1.191,7 Mio. um rund 0,5% auf EUR 1.197,8 Mio. gestiegen. Immobilienverkäufe verringerten die Erlöse, während Zukäufe, Erhöhungen der Vertragsmiete und höhere Erlöse aus Betriebskosten insgesamt zu einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum führten.

Die Erlöse aus Pflegebetrieben übertrafen mit rund 1,4% leicht das Vorjahresniveau. In den dargestellten Zeiträumen bewirtschafteten die Pflegebetriebe eine vergleichbare Anzahl an Einrichtungen.

Die Pachterträge aus Pflegeimmobilien sanken verkaufsbedingt von EUR 45,5 Mio. um rund 16,0% auf EUR 38,2 Mio.

Die anderen Erlöse stiegen von EUR 18,6 Mio. um rund 16,7% auf EUR 21,7 Mio. Sie enthielten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYN VIA-Gruppe (EUR 12,9 Mio.; Vorjahr: EUR 10,3 Mio.) sowie aus der Verpachtung von Breitbandkabeln (EUR 5,4 Mio.; Vorjahr: EUR 5,1 Mio.).

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien erhöhten sich von EUR 767,3 Mio. um EUR 484,3 Mio. auf EUR 1.251,6 Mio. Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Verkaufsvolumen entfiel mit EUR 1.200,4 Mio. (Vorjahr: EUR 677,3 Mio.) auf den institutionellen Verkauf und dabei insbesondere auf zwei Portfoliotransaktionen für Immobilien der Hausbewirtschaftung und eine Portfoliotransaktion für Pflegeimmobilien.

Verkaufserlöse Development wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmalig realisiert. Sie enthielten ausschließlich Erlöse der seit dem 1. Juli 2020 vollkonsolidierten ISARIA-Gruppe für laufende Projektentwicklungen, die bereits an Dritte veräußert sind.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von Materialaufwand und Buchwertabgängen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	2020	2019
Buchwertabgang Immobilien	-1.221,0	-569,6
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-7,3	0,0
Materialaufwand	-540,6	-530,4
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-1.768,9	-1.100,0

Die Buchwertabgänge erhöhten sich von EUR 569,6 Mio. um EUR 651,4 Mio. auf EUR 1.221,0 Mio. Sie entfielen auf den Verkauf von Immobilien mit Nutzen- und Lastenwechsel, die nach IAS 40, IAS 2 oder nach IFRS 5 bilanziert und entsprechend bewertet werden. Die Erhöhung der Buchwertabgänge im Vergleich zur Vorjahresperiode war dem höheren Verkaufsvolumen geschuldet.

Die Buchwertabgänge Development bezogen sich auf laufende Projektentwicklungen der ISARIA-Gruppe, die bereits an Dritte veräußert sind.

Der Materialaufwand hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	2020	2019
Betriebskosten	-362,6	-358,1
Instandhaltung	-133,1	-131,8
Sonstiger Materialaufwand	-44,9	-40,5
Materialaufwand	-540,6	-530,4

Betriebskosten und Instandhaltung betrafen die entsprechenden Aufwendungen in allen Segmenten.

Der sonstige Materialaufwand enthielt hauptsächlich Lieferungen und Leistungen für die Pflegebetriebe (EUR 27,0 Mio.; Vorjahr: EUR 26,6 Mio.), für Vertriebskosten (EUR 7,8 Mio.; Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) sowie für Eingangsleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 6,9 Mio.; Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

Der Personalaufwand, der in allen Segmenten und Konzernfunktionen entstand, setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Löhne und Gehälter	-194,1	-177,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-37,7	-33,8
Personalaufwand	-231,8	-211,6

Der Personalaufwand stieg von EUR 211,6 Mio. um rund 9,5% auf EUR 231,8 Mio. Der Großteil davon entfiel auf die Pflegebetriebe (EUR 140,1 Mio.; Vorjahr: EUR 129,3 Mio.). Insgesamt führten Personaleinstellungen, Gehaltserhöhungen, Veränderungen in der Bewertung von aktienkursorientierten, variablen Vergütungen sowie die Vollkonsolidierung der ISARIA-Gruppe ab dem 1. Juli 2020 zu einem höheren Personalaufwand.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	2020	2019
Sach- und Verwaltungskosten	-49,6	-48,9
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-54,4	-105,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-104,0	-154,7

Die Sach- und Verwaltungskosten in allen Segmenten und Konzernfunktionen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
IT-Kosten	-12,9	-10,8
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Sachversicherungen	-12,6	-11,9
Kommunikationskosten	-7,4	-7,1
Sonstige Personalsachkosten	-5,1	-5,4
Gebäudekosten	-4,7	-3,5
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	-6,9	-10,2
Sach- und Verwaltungskosten	-49,6	-48,9

Die Entwicklung der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde durch Transaktionen und einmalige Belastungen geprägt. Wir weisen hierzu auf die Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis.

 [Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis auf Seite 53](#)

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von EUR 96,5 Mio. um EUR 40,2 Mio. auf EUR 56,3 Mio. Sie enthielten hauptsächlich Erträge aus Entschädigungen durch die Gebäudeversicherungen der Hausbewirtschaftung sowie aktivierte Eigenleistungen für Bauprojektmanagement. Im Geschäftsjahr 2020 waren zudem Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 9,5 Mio. enthalten. Im Geschäftsjahr 2019 waren einmalige Erträge in Höhe von EUR 54,7 Mio. aus dem laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG entstanden.

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Abschreibungen auf Sachanlagen	-11,0	-10,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-7,8	-10,2
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-21,2	-19,8
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	0,0	-2,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-40,0	-42,9

Die Abschreibungen enthielten hauptsächlich Abschreibungen für Nutzungsrechte, die im Rahmen der Leasingbilanzierung als Sachanlagen angesetzt werden (EUR 21,2 Mio.; Vorjahr: EUR 19,8 Mio.), sowie Abschreibungen für Breitbandkabel der Netzebene 4 und für Kundenverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.856,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1.401,1 Mio.) entfiel mit EUR 1.653,9 Mio. auf die Neubewertung (IAS 40 Immobilieneigentum) sowie mit EUR 203,6 Mio. auf die Bewertung zu Verkaufspreisen (IFRS 5) und mit EUR -1,1 Mio. auf Bewertungsänderungen bei Nutzungsrechten.

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten stiegen von EUR 3,1 Mio. um EUR 4,0 Mio. auf EUR 7,1 Mio. Sie entstanden hauptsächlich im Segment Hausbewirtschaftung aus der Wertberichtigung oder Ausbuchung von Mietforderungen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Laufende Zinsaufwendungen	-145,8	-135,5
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-30,7	-25,9
Aktivierete Zinsaufwendungen	8,8	5,6 ¹
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-4,0	-13,1
Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-10,7	-29,5
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-96,2	58,0
	-278,6	-140,4¹
Zinserträge	10,3	10,9
Finanzergebnis	-268,3	-129,5¹

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen im Wesentlichen aufgrund des höheren Finanzierungsvolumens bei Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen.

Die Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen enthielt hauptsächlich solche Aufwendungen, die im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Darlehen entstanden sind.

Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien machte die Deutsche Wohnen erstmalig von dem Wahlrecht gemäß IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu aktivieren. Hintergrund ist das Projektentwicklungsgeschäft der ISARIA-Gruppe, die seit dem 1. Juli 2020 im Deutsche Wohnen-Konzern vollkonsolidiert wird. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben hinsichtlich der Auswirkungen aus der Aktivierung von Fremdkapitalkosten entsprechend geändert.

Die Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung waren hauptsächlich bei der vorfristigen Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften entstanden.

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. Darüber hinaus waren hier im Geschäftsjahr 2020 Wertveränderungen sonstiger Derivate sowie von als Finanzinstrumente klassifizierten Beteiligungen enthalten.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gestiegenen 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 Kursanstiegs der Aktie der Deutsche Wohnen ein Bewertungsverlust von EUR 96,2 Mio. (Vorjahr: Bewertungsgewinn von EUR 58,0 Mio.) bei den Wandelschuldverschreibungen.

Der leichte Rückgang der Zinserträge von EUR 10,9 Mio. auf EUR 10,3 Mio. ist auf im Geschäftsjahr 2019 angefallene, einmalige Zinserträge im Zusammenhang mit dem laufenden GSW-Spruchverfahren zurückzuführen. Die laufenden Zinserträge sind 2020 dagegen gestiegen, bedingt durch höhere Zinserträge von Beteiligungsgesellschaften, die hauptsächlich auf die QUARTERBACK-Gruppe (QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig, sowie Tochter- und Beteiligungsunternehmen) entfielen.

Der Deckungsgrad der laufenden Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträgen im Verhältnis zum EBITDA (bereinigt) vor Verkauf ist durch die höhere Verschuldung gesunken und stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2020	2019
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	704,8	718,6
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge ¹	136,9	126,1
Interest Cover Ratio (ICR)	5,1	5,7

¹ Die laufenden Zinsaufwendungen und Zinserträge enthalten nicht die Zinserträge aus dem Finanzierungsleasing für Breitbandkabelnetze.

Das Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen stieg von EUR 2,8 Mio. um EUR 6,1 Mio. auf EUR 8,9 Mio. Es enthielt die auf die Deutsche Wohnen entfallenden Ergebnisbeiträge sowie Effekte aus der erstmaligen at-Equity-Bewertung der QUARTERBACK-Gruppe, der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen. Der Anstieg beruhte mit EUR 6,5 Mio. auf der Beteiligung an Gesellschaften der QUARTERBACK-Gruppe, an der sich die Deutsche Wohnen im zweiten Halbjahr 2020 beteiligt hat.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	2020	2019
Laufende Ertragsteuern	-24,0	-30,3 ¹
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-43,4	-9,4 ¹
Ertragsteueranteil Kapitalerhöhungskosten	0,0	-0,1
Einmaleffekte Ertragsteuern	-3,7	20,8
Latente Steuern	-628,0	-484,7
Ertragsteuern	-699,1	-503,7

¹ Vorjahresangabe geändert

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2020 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 699,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 503,7 Mio.). Sie beinhalten einen Aufwand von EUR 628,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 484,7 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus laufenden und vertriebsinduzierten Ertragsteuern in Höhe von EUR 67,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 39,7 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen. Die Einmaleffekte Ertragsteuern im Jahr 2019 betrafen im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente:

EUR Mio.	2020	2019
Segmentergebnisse		
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	720,4	729,8
Ergebnis aus Verkauf	20,4	186,1
Ergebnis aus Pflegebetrieben	46,9	45,3
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	35,1	43,0
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-136,1	-131,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-40,0	-42,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.856,4	1.401,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	2.503,1	2.231,3

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Portfoliokennzahlen zu den Stichtagen:

	31.12.2020	31.12.2019
Wohn- und Gewerbeeinheiten	158.284	164.044
Wohn- und Gewerbefläche in Tm ²	9.753	10.139
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche in EUR	2.683	2.394
Vertragsmiete Wohnen je m ² in EUR	6,71	6,94
Like-for-like-Mietwachstum in %	1,3	3,4
Wohnungsleerstand in %	1,7	1,8
Instandhaltungskosten je m ² /Jahr in EUR ¹	10,39	9,92
Capex je m ² /Jahr in EUR ¹	25,76	35,53

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

Eine Übersicht des Portfolios zum 31. Dezember 2020 ist dem Kapitel Immobilienportfolio zu entnehmen.

 [Portfolioübersicht auf Seite 40](#)

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung sank gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,4 Mio. beziehungsweise 1,3% auf EUR 720,4 Mio. Dies war hauptsächlich auf die gestiegenen Inkasso- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Gleichzeitig wurden die Erlöse aus den Vertragsmieten durch die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels sowie Immobilienverkäufe beeinträchtigt.

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse aus Vertragsmieten	837,6	837,3
Erlöse aus Betriebskosten	365,4	359,4
Erlöse aus Vermietung	1.203,0	1.196,7
Betriebskosten	-356,2	-350,7
Inkasso	-11,5	-7,1
Instandhaltung	-105,0	-102,4
Sonstiges	-9,9	-6,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	720,4	729,8
Personal- und Sachkosten	-54,0	-54,5
Operatives Ergebnis (NOI)	666,4	675,3
NOI-Marge in %	79,6	80,7
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,49	5,45
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	0,7	

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

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

 [Portfolioangaben
ab Seite 42](#)

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht in den Betriebskosten enthalten waren. Für das Geschäftsjahr 2020 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,3% (Vorjahr: 2,3%).

Die Verluste aus nicht umlagefähigen Betriebskosten und Inkasso betragen bezogen auf die Vertragsmiete 2,6% (Vorjahr: 2,1%).

Das Inkassoergebnis hat sich durch höhere Aufwendungen für Wertberichtigungen vermindert. Dies steht im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mietforderungen.

Die Personal- und Sachkosten beliefen sich auf rund 6,4% (Vorjahr: 6,5%) der Vertragsmieten.

Das Net Operating Income (NOI) verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 8,9 Mio. beziehungsweise 1,3%. Die NOI-Marge, bezogen auf die Vertragsmiete, sank von 80,7% auf 79,6%.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 8.856 Wohnungen (Vorjahr: 7.181) sowie 13 Pflegeimmobilien (Vorjahr: keine) mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2020 veräußert.

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse aus Verkäufen	1.251,6	767,3
Verkaufskosten	-10,2	-11,6
Nettoerlöse	1.241,4	755,7
Buchwertabgänge	-1.221,0	-569,6
Ergebnis aus Verkauf	20,4	186,1
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	288,3	0,0
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	308,7	186,1

Die verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne betreffen die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zum vereinbarten Verkaufspreis, soweit dieser Bewertungseffekt in den Buchwertabgängen der aktuellen Periode enthalten ist.

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

Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2020	2019
Verkaufserlöse	51,2	90,0
Verkaufspreis in EUR pro m ²	2.955	3.435
Volumen in Wohneinheiten	233	314
Fremde Vertriebskosten	-4,9	-8,1
Nettoerlöse	46,3	81,9
Buchwertabgänge ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-38,2	-56,3
Bruttomarge in %	34,0	59,9
Ergebnis vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	8,1	25,6
Buchwerte ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	38,2	56,3
Darlehenstilgung	-1,5	-3,3
Liquiditätsbeitrag	44,8	78,6

Der hohe durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter im Geschäftsjahr 2019 war durch einen Einzelverkauf in zentraler Lage in Berlin beeinflusst. Normalisiert um diesen Einzelverkauf hätte im Geschäftsjahr 2019 der durchschnittliche Verkaufspreis pro Quadratmeter EUR 2.696 betragen. Daraus hätte sich eine Bruttomarge von 36,6% ergeben. Im Vergleich zu dem normalisierten durchschnittlichen Verkaufspreis des Jahres 2019 sind die Verkaufspreise 2020 gestiegen bei einer leicht gesunkenen Bruttomarge.

Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2020	2019
Verkaufserlöse	1.200,4	677,3
Verkaufspreis in EUR pro m ² (ohne Pflegeimmobilien)	1.743	1.614
Volumen in Wohneinheiten	8.623	6.867
Fremde Vertriebskosten	-5,3	-3,5
Nettoerlöse	1.195,1	673,8
Buchwertabgänge ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-894,5	-513,3
Bruttomarge in %	34,2	32,0
Ergebnis vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	300,6	160,5
Buchwerte ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	894,5	513,3
Darlehenstilgung	-131,5	-1,8
Liquiditätsbeitrag	1.063,6	672,0

Die Erlöse aus Verkäufen enthalten auch den Verkauf von 13 Pflegeimmobilien mit rund 1.700 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens leicht oberhalb des Buchwerts vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen. Dabei haben wir uns ausschließlich von durch externe Betreiber bewirtschafteten Pflegeimmobilien getrennt, die nicht in unseren strategischen Zielregionen angesiedelt sind sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen.

Von den im institutionellen Verkauf veräußerten Wohneinheiten entfällt der Großteil auf zwei Portfoliotransaktionen. Es handelt sich um einen Portfolioverkauf an das landeseigene Wohnungsbauunternehmen degewo AG. Diese Portfoliotransaktion umfasst 2.143 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten in Berlin, von denen 1.578 Wohnungen im zweiten Halbjahr 2020 ihren Nutzen- und Lastenwechsel hatten und weitere 565 Wohnungen im ersten Quartal 2021 haben werden. Bei der zweiten Transaktion handelt es sich um einen Portfolioverkauf von 6.379 Wohn- und 38 Gewerbeeinheiten in den Regionen Braunschweig, Hannover, Köln sowie im Rhein-Neckar-Raum an die LEG Immobilien AG Gruppe, von denen 6.066 Wohnungen ihren Nutzen- und Lastenwechsel im vierten Quartal 2020 hatten und weitere 313 Wohnungen voraussichtlich im ersten Quartal 2021 haben werden.

Ergebnis aus Pflegebetrieben

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse		
Pflegeleistungen	149,7	147,7
Mieterträge	59,1	59,5
Sonstige	29,3	18,0
	238,1	225,2
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-43,7	-41,7
Personalkosten	-147,5	-138,2
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-26,9	-26,8
	-218,1	-206,7
Ergebnis aus Pflegebetrieben	20,0	18,5
Ohne konzerninterne Pacht aufwendungen	46,9	45,3

25 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe, an der wir seit Februar 2020 mit 100% (vorher mit 49%) beteiligt sind, 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.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen Pacht aufwendungen (EBITDAR¹⁴) EUR 46,9 Mio. (Vorjahr: EUR 45,3 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 19,7% (Vorjahr: 20,1%).

Ergebnis aus Pflegeimmobilien

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse		
Pachterträge	38,3	45,4
Konzerninterne Pachterträge	26,9	26,8
	65,2	72,2
Kosten	-3,2	-2,4
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	62,0	69,8
Ohne konzerninterne Pachterträge	35,1	43,0

Das Ergebnis aus Pflegeimmobilien enthält die Pachtergebnisse für zum Stichtag 76 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 39 Pflegeeinrichtungen sind am Stichtag an andere namhafte Betreiber verpachtet.

Der Rückgang der externen Pachterträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus dem Verkauf von 13 Pflegeeinrichtungen mit Nutzen- und Lastenwechsel Mitte 2020.

¹⁴ 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.

Ergebnis ohne Segmentzuordnung

Das Ergebnis ohne Segmentzuordnung betrug EUR -136,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -131,1 Mio.). Es enthielt hauptsächlich Verwaltungskosten und transaktionsbedingte sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge:

EUR Mio.	2020	2019
Verwaltungskosten	-105,9	-101,3
Andere Erlöse	21,6	18,6
Materialaufwand	-10,0	-7,2
Übrige Personalaufwendungen	-3,5	-2,7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-49,7	-103,5
Übrige sonstige betriebliche Erträge	11,4	65,4
Wertminderungen aus finanziellen Vermögenswerten	0,0	-0,4
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-136,1	-131,1

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

EUR Mio.	2020	2019
Personalkosten	-69,8	-65,0
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	0,1	0,0
Sachkosten	-36,2	-36,4
Summe Verwaltungskosten	-105,9	-101,4

Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs blieben mit EUR 3,4 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Anstieg der Personalkosten ist insbesondere auf die Bewertung der langfristigen Vergütungskomponente (LTI) von Vorstand und Führungskräften zurückzuführen. Die Mindestzielerreichungsgrade für die Zielkomponente Aktienkursperformance der Tranchen 2018 und 2019 waren zum 31. Dezember 2019 nicht erfüllt. Per 31. Dezember 2020 waren diese Mindestschwelle wieder überschritten, sodass hierdurch im Geschäftsjahr 2020 Personalaufwendungen von rund EUR 1,3 Mio. realisiert worden sind.

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

Die anderen Erlöse, der Materialaufwand und die übrigen Personalaufwendungen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit Umsätzen aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYN VIA-Gruppe.

Zu den einmaligen beziehungsweise transaktionsbedingten übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen verweisen wir auf die Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis.

 [Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis auf Seite 53](#)

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR Mio.	in%	EUR Mio.	in%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.069,5	91	25.433,3	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	982,0	3	443,4	2
Summe langfristige Vermögenswerte	29.051,5	94	25.876,7	93
Kurzfristiges Vermögen	1.162,6	4	1.289,4	5
Zahlungsmittel	583,3	2	685,6	2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.745,9	6	1.975,0	7
Bilanzsumme	30.797,4	100	27.851,7	100
Eigenkapital	13.832,8	45	13.107,3	47
Finanzverbindlichkeiten	6.525,1	21	6.327,7	23
Wandelschuldverschreibungen	1.768,7	6	1.682,8	6
Unternehmensanleihen	3.129,6	10	2.014,1	7
Steuerschulden	60,5	0	26,2	0
Pensionsverpflichtungen	109,6	0	107,2	1
Passive latente Steuern	4.412,0	15	3.713,8	13
Übrige Verbindlichkeiten	959,1	3	872,6	3
Summe Verbindlichkeiten	16.964,6	55	14.744,4	53
Bilanzsumme	30.797,4	100	27.851,7	100

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Neubewertung, Zukäufe und aktivierte Sanierungen, die die verkaufsbedingten Abgänge oder Umgliederungen in die kurzfristigen Vermögenswerte überstiegen, im Vergleich zum 31. Dezember 2019 erhöht. Ein wesentlicher Teil der Zukäufe entfiel auf die Projektentwicklungen der ISARIA-Gruppe, die zum 1. Juli 2020 vollkonsolidiert wurde.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte haben sich durch Beteiligungen an Gesellschaften der QUARTERBACK-Gruppe sowie den Geschäfts- oder Firmenwert, der bei der Übernahme der ISARIA-Gruppe entstanden war, erhöht.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg im Geschäftsjahr 2020 absolut um EUR 725,5 Mio. Die Eigenkapitalquote war mit rund 45% etwas niedriger (Vorjahr: 47%). Im Berichtszeitraum wurden 55,8 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 72,1 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE im Tausch gegen rund 30,6 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionär:innen. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen in Höhe des Gesamtergebnisses für das Geschäftsjahr 2020 um EUR 1.542,9 Mio. erhöht. Das Eigenkapital des Konzerns reduzierte sich durch den Erwerb eigener Anteile um EUR 497,9 Mio. und durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um weitere EUR 312,6 Mio.

45%

betrug die Eigenkapitalquote zum Stichtag.

Finanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich durch die Tilgung von Darlehen in Höhe von EUR 533,0 Mio. Auf der anderen Seite standen Neuaufnahmen in Höhe von EUR 571,5 Mio. sowie die zahlungsunwirksame Übernahme der Finanzverbindlichkeiten der ISARIA-Gruppe in Höhe von EUR 138,1 Mio.

Mit 37% liegt der Verschuldungsgrad innerhalb unseres Zielkorridors.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich aufgrund von Marktwertschwankungen. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen belief sich zum Stichtag wie im Vorjahr auf insgesamt EUR 1.600 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch Rückzahlungen in Höhe von EUR 873,8 Mio. verringert und durch Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.998,2 Mio. erhöht. Die Rückzahlungen betrafen mit EUR 200,0 Mio. eine im Jahr 2019 ausgegebene Inhaberschuldverschreibung mit kurzer Laufzeit und mit EUR 278,8 Mio. den Restbetrag der im Geschäftsjahr 2015 ausgegebenen Anleihe. Die Einzahlungen aus Emissionen enthielten im Geschäftsjahr 2020 die Ausgabe von zwei langfristigen Unternehmensanleihen (Corporate Bonds) in Höhe von nominal EUR 1.190,0 Mio. sowie weitere langlaufende Inhaberschuldverschreibungen (EUR 513,0 Mio.) und kurzlaufende Commercial Papers (EUR 295,2 Mio.).

Der durchschnittliche Zinssatz blieb auch mit den neuen Finanzierungen im Vergleich zum Vorjahresstichtag mit rund 1,2% p.a. stabil. Die jährliche Tilgungsrate entspricht mit rund 0,5% dem Vorjahreswert. Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen, Wandelschuldverschreibungen und Anleihen des Konzerns beträgt 6,8 Jahre. Die Hedging-Quote belief sich am 31. Dezember 2020 auf rund 89% (Vorjahr: 88%).

Die Deutsche Wohnen SE hat 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 (Stand 14. Dezember 2020) und A3 von Moody's (Stand 22. Dezember 2020), aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

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

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten	6.525,1	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	1.768,7	1.682,8
Unternehmensanleihen	3.129,6	2.014,1
	11.423,4	10.024,6
Zahlungsmittel	-583,3	-685,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	10.840,1	9.339,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.069,5	25.433,3
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	-51,6	-62,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	163,6	571,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	472,2	468,9
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	361,9	4,6 ¹
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	252,3	0,0 ¹
	29.267,9	26.415,2¹
Loan-to-Value Ratio in%	37,0	35,4

¹ Berechnungsweise geändert: Beteiligungen und Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften werden einbezogen.

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

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Derivative Finanzinstrumente	57,3	52,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429,9	300,5
Übrige	471,9	520,0
Summe übrige Verbindlichkeiten	959,1	872,6

Kapitalflussrechnung

Die wesentlichen Zahlungsströme stellen sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2020	2019
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	504,5	460,1 ¹
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-899,6	-679,8 ¹
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	292,8	572,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-102,3	352,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	685,6	332,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode	583,3	685,6

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Die Deutsche Wohnen war auch 2020 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. 2020 betrug der Cashflow hieraus saldiert EUR 48,7 Mio. (Vorjahr: EUR 13,3 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im Geschäftsjahr 2020 Auszahlungen für Investitionen in Immobilien in Höhe von EUR 1.069,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.348,7 Mio.) und in sonstige Vermögenswerte in Höhe von EUR 644,5 Mio. (Vorjahr: EUR 27,4 Mio.). Von den Investitionen in Immobilien entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 676,3 Mio. (Vorjahr: EUR 917,4 Mio.) auf Zukäufe, EUR 267,5 Mio. (Vorjahr: EUR 369,7 Mio.) auf Sanierungen und EUR 125,2 Mio. (Vorjahr: EUR 61,6 Mio. einschließlich Änderung aus der Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23) auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.266,0 Mio. gegenüber. Für die Übernahme der ISARIA-Gruppe wurden netto nach Abzug der übernommenen Zahlungsmittel EUR 517,1 Mio. gezahlt. Die Investitionen in sonstige Vermögenswerte betrafen hauptsächlich Beteiligungen und zwar den Erwerb von Beteiligungen in Höhe von EUR 268,6 Mio. sowie den Erwerb von Darlehensforderungen oder die Ausgabe von Darlehen in Höhe EUR 349,9 Mio., jeweils im Wesentlichen mit Bezug zur QUARTERBACK-Gruppe. Die sonstigen Einzahlungen aus Investitionstätigkeit enthielten hauptsächlich die Rückzahlung von gewährten Darlehen.

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 Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 1.998,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.159,5 Mio.) und aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von EUR 571,5 Mio. (Vorjahr: EUR 508,1 Mio.). Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 533,0 Mio. (Vorjahr: EUR 380,5 Mio.), Anleihen in Höhe von EUR 278,8 Mio. (Vorjahr: EUR 221,2 Mio.), Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 300,0 Mio. (Vorjahr: keine) und Commercial Papers in Höhe von EUR 295,0 Mio. (Vorjahr: EUR 120,0 Mio.) getilgt. Für den Erwerb eigener Anteile wurden EUR 507,0 Mio. (Vorjahr: EUR 93,3 Mio.) gezahlt. Weiterhin wurde im zweiten Quartal 2020 die Dividende der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio. ausgezahlt. Die von der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 beschlossene Dividende in Höhe von EUR 310,6 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 225,7 Mio. in bar ausgezahlt. Die Differenz wurde in Aktien gezahlt, da die Aktionär:innen zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende wählen konnten.

Funds from Operations (FFO)

Die für uns maßgebliche Kennzahl ist der Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I). Wie vorstehend in der Ertragslage bereits dargestellt, machte die Deutsche Wohnen erstmalig von dem Wahlrecht gemäß IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die als Finanzinvestition gehalten und zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu aktivieren. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben im Konzernabschluss hinsichtlich der Auswirkungen aus der Aktivierung von Fremdkapitalkosten entsprechend geändert. Dies führte beim FFO I für 2019 zu einer Erhöhung um absolut EUR 5,6 Mio. Zu einer weiteren Veränderung der Berechnungsweise des FFO I haben wir uns aufgrund des gestiegenen Umfangs der Immobilienverkäufe entschieden.

Leichte Steigerung
des FFO I je Aktie
auf EUR 1,56

Waren in der Vergangenheit die laufenden Ertragsteuern in voller Höhe in den FFO I einbezogen worden, so werden nun die durch den Immobilienverkauf entstehenden Ertragsteuern verursachungsgerecht im FFO II ausgewiesen. Durch die Anwendung dieser systematischen Änderung auf den FFO I für 2019 hat sich dieser absolut um EUR 9,4 Mio. erhöht.

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich verkaufsbedingt absolut um rund 1,6% gesunken und je Aktie (unverwässert) um rund 1,3% gestiegen:

EUR Mio.	2020	2019
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	686,7	873,1
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	1,3	0,4
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	288,3	0,0
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	31,1	23,8
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	2,7	3,9
EBITDA (bereinigt)	1.010,1	901,2
Ergebnis aus Verkauf	-20,4	-186,1
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-288,3	0,0
Personal- und Sachkosten Verkauf	3,4	3,5
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	704,8	718,6
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,1	0,0
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	3,1	2,9
At-Equity-Bewertung	2,4	2,8
Zinsaufwendungen/-erträge	-132,4	-130,9 ⁴
Ertragsteuern	-24,0	-30,3 ³
Minderheiten	-9,7	-10,0
FFO I	544,1	553,1^{3,4}
Ergebnis aus Verkauf	20,4	186,1
Personal- und Sachkosten Verkauf	-3,4	-3,5
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	288,3	0,0
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-43,4	-9,4 ³
FFO II	806,0	726,3⁴
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,56	1,54 ^{3,4}
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,56	1,54 ^{3,4}
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	2,32	2,03 ⁴
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	2,32	2,03 ⁴

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 347,85 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 358,09 Mio. 2019

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 347,85 Mio. ausstehenden Aktien 2020 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 358,09 Mio. 2019, bei jeweils unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

3 Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

4 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 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

	2020	2019
EPRA NAV in EUR Mio. ¹	18.151,0	16.791,3
EPRA NAV in EUR je Aktie ¹	52,80	47,02
EPRA NTA in EUR Mio.	17.844,4	16.589,1
EPRA NTA in EUR je Aktie	51,91	46,46
EPRA NRV in EUR Mio.	20.343,4	18.877,4
EPRA NRV in EUR je Aktie	59,18	52,86
EPRA NDV in EUR Mio.	12.675,7	12.325,8
EPRA NDV in EUR je Aktie	36,87	34,52
EPRA Earnings in EUR Mio.	457,0	484,7 ²
EPRA Earnings in EUR je Aktie	1,33	1,36 ²
EPRA Net Initial Yield in %	2,3	2,7
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield in %	2,3	2,7
EPRA-Leerstand in %	2,0	2,2
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	24,2	23,1 ²
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	23,2	22,0 ²

- 1 Der EPRA NAV wird auch nach überarbeiteten EPRA-Kennzahlen weiterhin ausgewiesen, da er im LTI 2018 als Kennzahl zur Ermittlung der Vorstandsvergütung festgesetzt wurde.
2 Vorjahresangabe geändert

EPRA Net Asset Value-Kennzahlen

Mit der Veröffentlichung der EPRA Best Practice Recommendations im Oktober 2019 wurden überarbeitete NAV-Kennzahlen vorgestellt. Die drei neuen Kennzahlen Net Tangible Assets, Net Reinstatement Value und Net Disposal Value ersetzen die bisher kommunizierten EPRA NAV und EPRA NNNAV und werden erstmals für das Geschäftsjahr 2020 angewendet. Im Folgenden werden diese neuen Kennzahlen kurz beschrieben.

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Der EPRA NTA reflektiert den aktuellen Nettovermögenswert unter Berücksichtigung von An- und Verkäufen. Die latenten Steuern für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden entsprechend angepasst. Der NTA entspricht in weiten Teilen der Berechnungsweise des bisher kommunizierten EPRA NAVs, bereinigt um Goodwill (Geschäfts- oder Firmenwert), und ist für die Deutsche Wohnen von besonderer Relevanz. Die Deutsche Wohnen hat von der Option der Hinzurechnung der Grunderwerbsteuer keinen Gebrauch gemacht und entsprechend auf die bilanzierten IFRS-(Netto-)Werte aufgesetzt.

Neue EPRA-Kennzahlen ab dem Geschäftsjahr 2020

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) spiegelt den Wert zur Wiederherstellung der Vermögenswerte des Unternehmens bei gleicher Kapitalstruktur wider. Die Deutsche Wohnen hat von der Option zur Bewertung außerbilanzieller immaterieller Vermögenswerte keinen Gebrauch gemacht.

EPRA Net Disposal Value (NDV)

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) repräsentiert den Aktionärswert unter der Annahme eines Verkaufsszenarios der Vermögenswerte und der vorzeitigen Rückführung aller Verbindlichkeiten. Der NDV ähnelt in der Ermittlung dem bislang berichteten EPRA NNAV und ersetzt diesen zukünftig.

EUR Mio.	EPRA NRV 31.12.2020	EPRA NTA 31.12.2020	EPRA NDV 31.12.2020	EPRA NAV 31.12.2020	EPR NNAV 31.12.2020
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	13.391,7	13.391,7	13.391,7	13.391,7	13.391,7
i) Hybridanleihen und Verwässerungseffekte aus der Umwandlung von im Geld befindlichen Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	13.391,7	13.391,7	13.391,7	13.391,7	13.391,7
Zuzüglich					
iv) Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	43,9	43,9	43,9	0,0	0,0
Verwässerter NAV zu Marktwerten	13.435,6	13.435,6	13.435,6	13.391,7	13.391,7
Abzüglich					
v) Latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.737,6	4.711,8	-	4.704,6	-
vi) Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	54,7	54,7	-	54,7	-
vii) Geschäfts- oder Firmenwerte, die sich aus latenten Steuern ergeben haben	-69,5	-	-	-	-
viii.a) Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-	-319,7	-319,7	-	-
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-	-38,0	-	-	-
Zuzüglich					
ix) Differenz Marktwert zu Buchwert von verzinslichen Verbindlichkeiten, Anleihen etc. nach latenten Steuern	-	-	-440,2	-	-440,2
xi) Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten eines Erwerbers	2.185,0	0,0	-	-	-
NAV	20.343,4	17.844,4	12.675,7	18.151,0	12.951,5
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	343,77	343,77	343,77	343,77	343,77
NAV in EUR je Aktie	59,18	51,91	36,87	52,80	37,67

EUR Mio.	EPRA NRV 31.12.2019	EPRA NTA 31.12.2019	EPRA NDV 31.12.2019	EPRA NAV 31.12.2019	EPR NNAV 31.12.2019
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	12.700,4	12.700,4	12.700,4	12.700,4	12.700,4
i) Hybridanleihen und Verwässerungseffekte aus der Umwandlung von im Geld befindlichen Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV	12.700,4	12.700,4	12.700,4	12.700,4	12.700,4
Zuzüglich					
iv) Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	39,1	39,1	39,1	0,0	0,0
Verwässerter NAV zu Marktwerten	12.739,5	12.739,5	12.739,5	12.700,4	12.700,4
Abzüglich					
v) Latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.056,2	3.987,7	-	4.040,1	-
vi) Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	50,8	50,8	-	50,8	-
vii) Geschäfts- oder Firmenwerte, die sich aus latenten Steuern ergeben haben	0,0	-	-	-	-
viii.a) Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-	-148,1	-148,1	-	-
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-	-40,8	-	-	-
Zuzüglich					
ix) Differenz Marktwert zu Buchwert von verzinslichen Verbindlichkeiten, Anleihen etc. nach latenten Steuern	-	-	-265,6	-	-380,4
xi) Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten eines Erwerbers	2.030,9	0,0	-	-	-
NAV	18.877,4	16.589,1	12.325,8	16.791,3	12.320,0
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	357,09	357,09	357,09	357,09	357,09
NAV in EUR je Aktie	52,86	46,46	34,52	47,02	34,50

Der EPRA NTA je Aktie stieg im Berichtsjahr von EUR 46,46 je Aktie um 11,7% auf EUR 51,91 je Aktie. Hauptursache für den Anstieg waren die Gewinne aus der Immobilienbewertung.

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.	2020	2019
Konzernergebnis gemäß IFRS	1.544,6	1.600,9
Anpassungen zur Ermittlung von EPRA Earnings:		
Ergebnis der Immobilienbewertung ¹	-1.855,1	-1.400,7 ³
Ergebnis aus Verkauf	-20,4	-186,1
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	43,4	9,4 ²
Firmenwertabschreibungen	0,0	2,0
Bewertung von Finanzinstrumenten und Vorfälligkeitsentschädigungen	109,3	-15,5
Transaktionskosten für Unternehmenszusammenschlüsse	23,4	0,0
Latente Steuern	628,0	484,7
At-Equity-Bewertung für Joint Ventures QUARTERBACK-Gruppe	-6,5	0,0
Minderheitsbeteiligungen	-9,7	-10,0
EPRA Earnings	457,0	484,7^{2,3}
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio. am Stichtag (ohne eigene Anteile)	343,8	357,1
EPRA Earnings (unverwässert) in EUR je Aktie	1,33	1,36^{2,3}
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. am Stichtag (ohne eigene Anteile)	343,8	357,1
EPRA Earnings (verwässert) in EUR je Aktie	1,33	1,36^{2,3}

1 Einschließlich IAS 2

2 Vorjahresangabe geändert

3 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

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.	2020	2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ¹	26.620,9	24.305,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ¹	462,3	451,0
Abzüglich Anlagen im Bau und geleisteter Anzahlungen ¹	-785,7	-427,2
Zwischensumme fertiggestelltes Immobilienportfolio	26.297,5	24.329,1
Zuzüglich Erwerbsnebenkosten eines Investors, geschätzt mit 7,6% beziehungsweise 7,66%	1.998,6	1.863,6 ³
Summe fertiggestelltes Immobilienportfolio	28.296,1	26.192,7³
Annualisierte zahlungswirksame Vertragsmiete	791,1	835,6
Abzüglich direkter Bewirtschaftungskosten ²	-128,9	-126,2
Annualisierte Nettovertragsmiete	662,2	709,4
Anpassungen für Vermietungsanreize	2,3	2,6
„Topped-up“ Annualisierte Nettovertragsmiete	664,5	712,0
EPRA Net Initial Yield (EPRA NIY) in %	2,3	2,7
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (EPRA NIY) in %	2,3	2,7

1 Ohne Pflege und Betreutes Wohnen, ohne unbebaute Grundstücke

2 Nicht umlagefähige Betriebskosten, Inkasso, Instandhaltung etc.

3 Vorjahresangabe geändert

EPRA-Leerstand

Die EPRA-Leerstandquote berechnet sich aus der geschätzten Marktmiete der Leerstandsflächen zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

in %	2020	2019
Marktmiete Leerstand in EUR	1.862.029	2.046.866
Marktmiete Gesamt in EUR	91.417.356	93.654.007
EPRA-Leerstand	2,0	2,2

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.	2020	2019
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	860,5	861,6
Abzüglich Erlösschmälerungen (Leerstand)	-22,9	-24,3 ³
Abzüglich EBITDA adjusted	-1.010,1	-901,2
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Verkauf	20,4	186,1
Abzüglich verkaufsausinduzierte Bewertungsgewinne	288,3	0,00
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Segmentergebnis Pflege und Betreutes Wohnen	82,0	88,3
Abzüglich zum EBITDA adjusted: Verwaltungskosten für das Segment Verkauf	-3,4	-3,5
Zuzüglich Aufwendungen für verpachtete Pflegeeinrichtungen	2,8	2,2
Abzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	-105,0	-102,4
Zuzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	2,1 ¹	2,3 ¹
Bewirtschaftungskosten	114,7	109,1³
Zuzüglich Aufwendungen für Instandhaltung	105,0	102,4
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,1 ¹	-2,3 ¹
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	217,6	209,2
Abzüglich Betriebskosten Leerstand	-8,7	-9,4 ³
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	208,9	199,8³
Vertraglich vereinbarte Mietzahlungen (Sollmieten und Zuschüsse)	860,5	861,6
Abzüglich Erbbauzinszahlungen an Dritte	-2,1	-2,3
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen von Dritten	38,3	45,4
Zuzüglich Pachterträge für Pflegeeinrichtungen konzernintern	26,9	26,8
Abzüglich Erlösschmälerungen (Leerstand)	-22,9	-24,3 ³
	900,7	907,2³
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	24,2%	23,1%³
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	23,2%	22,0%³
EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (inkl. direkter Leerstandskosten)	12,5%	11,8%³
EPRA-Kostenquote angepasst um Instandhaltungsaufwand (exkl. direkter Leerstandskosten)	11,5%	10,7%³
Aktivierete Eigenleistungen²	7,1	4,7

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 Aktivierete Eigenleistungen für konzernintern erbrachte Ingenieur- und Bauprojektmanagementleistungen, ohne anteilige Berücksichtigung von Joint Ventures

3 Vorjahresangabe geändert

EPRA-Investitionen (EPRA Capex)

Der EPRA Capex bietet eine Aufteilung der Investitionen des Geschäftsjahres in Investitionen in Akquisitionen, Investitionen in Neubau sowie Investitionen in den Bestand (jeweils als Joint Ventures). Dabei werden jeweils nur die Investitionen in IAS 40-Immobilien betrachtet. Eine weitere Unterteilung der Investitionen in den Bestand wurde nicht vorgenommen, da die Schaffung zusätzlicher Mietfläche sowie Mietanreize hier von untergeordneter Relevanz sind.

EUR Mio.	2020	2019
Akquisition	1.185,7	917,4
Neubau (inkl. Dachgeschossausbauten)	116,4	56,0
Bestand	267,5	369,7
Aktivierte Fremdkapitalkosten	8,8	5,6
Summe Investitionen	1.578,4	1.348,7

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 Mitarbeiter:innen 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:innen

Am 31. Dezember 2020 waren 243 Mitarbeiter:innen¹ (Vorjahr: 220) sowie 69 Auszubildende und Studenten (Vorjahr: 60) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

¹ Alle Mitarbeiter:innen inkl. Mutterschutz/Elternzeit, inkl. Aushilfen und geringfügig Beschäftigte, exkl. Auszubildende, exkl. Vorstand

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Deutsche Wohnen SE zur Finanzierung des Konzerns hauptsächlich langfristige Unternehmensanleihen und Inhaberschuldverschreibungen ausgegeben.

Im November 2019 beschloss der Vorstand ein Aktienrückkaufprogramm, in dessen Rahmen bis zum September 2020 ca. 16,1 Mio. Aktien für ca. EUR 600,3 Mio. erworben wurden.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 7,5 Mio. aufgrund höherer sonstiger betrieblicher Aufwendungen sowie gestiegener Personalaufwendungen.

Die Ergebnisabführungen (Gewinne und Verluste) und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen im Geschäftsjahr 2020 mit EUR -20,0 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 39,5 Mio. und auch unterhalb unserer Prognose. Dies war bedingt durch Buchwertabschreibungen auf Beteiligungen und Immobilien auf der Ebene von Organgesellschaften.

Weiterhin wurde das Jahresergebnis 2020 durch einmalige, im neutralen Ergebnis dargestellte Aufwendungen von EUR 7,4 Mio. gemindert, die im Zusammenhang mit Zinssicherungsgeschäften standen.

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 in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe.

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

Ertragslage

	2020	2019	Veränderungen	Veränderungen
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	relativ in%
Umsatzerlöse	49,4	47,7	1,7	4
Sonstige betriebliche Erträge	2,9	2,4	0,5	21
Personalaufwand	-29,4	-25,4	-4,0	16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54,0	-48,8	-5,2	11
Abschreibungen	-5,1	-4,6	-0,5	11
Operatives Ergebnis	-36,2	-28,7	-7,5	26
Zinsergebnis netto	-12,5	-4,9	-7,6	155
Ergebnis aus Beteiligungen	-20,0	39,5	-59,5	-151
Neutrales Ergebnis	-7,4	-32,6	25,2	-77
Ertragsteuern	-0,6	-0,2	-0,4	200
Jahresergebnis	-76,7	-26,9	-49,8	185

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 Anstieg der Umsatzerlöse ist auf den im Vergleich zum Vorjahr höheren Umfang an Ankaufstransaktionen zurückzuführen.

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 4,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einstellung von Mitarbeiter:innen, Gehaltserhöhungen und Veränderungen in der Bewertung von aktienkursorientierten, variablen Vergütungen zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen SE beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2020 229 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 209 Mitarbeiter:innen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten hauptsächlich IT-Kosten (EUR 17,0 Mio.; Vorjahr: EUR 15,1 Mio.) und Rechts- und Beratungskosten (EUR 10,9 Mio.; Vorjahr: EUR 8,0 Mio.). Sie umfassten darüber hinaus von verbundenen Unternehmen empfangene Leistungen, Marketing- und Repräsentationskosten sowie allgemeine Verwaltungskosten. 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 73,1 Mio. (Vorjahr: EUR 56,7 Mio.), von denen EUR 7,4 Mio. (Vorjahr: EUR 15,9 Mio.) im neutralen Ergebnis dargestellt wurden, und Zinserträgen in Höhe von EUR 53,2 Mio. (Vorjahr: EUR 35,9 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 -59,0 Mio. (Vorjahr: EUR -37,7 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 46,5 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 Mio.) zusammen. Der Zinsaufwand mit Dritten erhöhte sich aufgrund höherer Nominalbeträge ausstehender Unternehmensanleihen. Einmalige Zinsaufwendungen, die für Zinnsicherungsgeschäfte und im Rahmen des Rückerwerbs von Unternehmensanleihen 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 Ergebnisüberführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR -94,2 Mio. (Vorjahr: EUR -28,7 Mio.) sowie Ausschüttungen der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 74,6 Mio. (Vorjahr: EUR 74,5 Mio.). Von den

Ausschüttungen wurden Aufwendungen für Ausgleichszahlungen aus Unternehmensverträgen saldiert abgesetzt (EUR –0,4 Mio.; Vorjahr: EUR –6,3 Mio.). 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 Aktionär:innen führen könnte. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen in den Geschäftsjahren 2020 und 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.

Das neutrale Ergebnis enthielt im Geschäftsjahr 2020 einmalige Zinsaufwendungen aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 2,8 Mio. und aus der Zuführung von Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 4,6 Mio. Im Geschäftsjahr 2019 waren einmalige Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. für die im zweiten Quartal 2019 teilweise zurück-erworbene 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. enthalten.

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Deutsche Wohnen SE einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 76,7 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von EUR 26,9 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen EUR Mio.
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	
Anlagevermögen	7.699,7	91,7	6.889,4	79,1	810,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	206,4	2,4	1.184,6	13,6	-978,2
Kasse und Bankguthaben	491,7	5,9	635,2	7,3	-143,5
	8.397,8	100,0	8.709,2	100,0	-311,4
Eigenkapital	2.432,6	29,0	3.320,3	38,1	-887,7
Rückstellungen	50,6	0,6	53,6	0,6	-3,0
Verbindlichkeiten	5.914,6	70,4	5.335,3	61,3	579,3
	8.397,8	100,0	8.709,2	100,0	-311,4

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 7.699,7 Mio. (Vorjahr: EUR 6.889,4 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.372,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4.369,8 Mio.) und aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 3.311,6 Mio. (Vorjahr: EUR 2.504,0 Mio.). Die Erhöhung im Berichtsjahr 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 103,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1.115,2 Mio.), die sich im Rahmen des Cash Poolings mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin verringert haben.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2020 durch die laufende Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Beherrschungsvertrags mit der GSW Immobilien AG – der den außenstehenden Aktionär:innen das Recht einräumt, Aktien der GSW Immobilien AG gegen Aktien der Deutsche Wohnen SE zu tauschen – um EUR 2,5 Mio. erhöht. Der Jahresfehlbetrag für 2020 in Höhe von EUR 76,7 Mio., die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio., die Bewertungsänderungen und die Ausübung von Aktienoptionen in Höhe von EUR 0,1 Mio. sowie der Aktienrückkauf in Höhe von EUR 500,8 Mio. verringerten das Eigenkapital. Das Aktienrückkaufprogramm wurde im September 2020 beendet.

Das Grundkapital betrug nach Abzug der eigenen Anteile zum Stichtag EUR 343,8 Mio. (Vorjahr: EUR 357,1 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 29,0% (Vorjahr: 38,1%).

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019	Veränderungen
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	3.169,6	2.035,7	1.133,9
Wandelschuldverschreibungen	1.605,9	1.605,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.020,9	1.622,7	-601,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60,4	60,4	0,0
Übrige Verbindlichkeiten	54,7	7,6	47,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3,1	3,0	0,1
	5.914,6	5.335,3	579,3

Die unbesicherten Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019	Veränderungen
Inhaberschuldverschreibungen	1.483,0	1.274,8	208,2
Unternehmensanleihen	1.200,0	280,5	919,5
Namenschuldverschreibungen	486,6	480,4	6,2
	3.169,6	2.035,7	1.133,9

Der Gesamtnennbetrag der unbesicherten Inhaberschuldverschreibungen betrug zum 31. Dezember 2020 nominal EUR 1.477,5 Mio. Sie werden mit festen Zinssätzen zwischen 0,00% p.a. und 2,50% p.a. verzinst und werden in den Jahren 2021 bis 2036 fällig.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die im Jahr 2015 ausgegebene Unternehmensanleihe zurückgezahlt und es wurden zwei unbesicherte Unternehmensanleihen begeben:

- Tranche 1 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 595,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 30. April 2030 und einer festen Verzinsung von 1,50% p.a.
- Tranche 2 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 595,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 30. April 2025 und einer festen Verzinsung von 1,0% p.a.

In den letzten Geschäftsjahren wurden unbesicherte Namensschuldverschreibungen ausgegeben, die zum Stichtag in Höhe von nominal EUR 475,0 Mio. valutieren. Sie haben feste Verzinsungen zwischen 0,9% p. a. und 2,0% p. a. und werden in den Jahren 2026 bis 2032 fällig.

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

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 2020 EUR 47,057.
- 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 2020 EUR 49,468.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich sowohl im Rahmen des konzerninternen Cash Poolings mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin (EUR 345,6 Mio.; Vorjahr: EUR 1.004,6 Mio.) als auch bei den konzerninternen Darlehen an die Deutsche Wohnen SE (EUR 559,6 Mio.; Vorjahr: EUR 564,1 Mio.) verringert.

Die übrigen Verbindlichkeiten enthielten zum 31. Dezember 2020 Verbindlichkeiten aus einem Schuldscheindarlehen, dessen Forderungsinhaber zum Stichtag kein Kreditinstitut war, in Höhe von nominal EUR 50,0 Mio.

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen SE (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) betrug 71,0% (Vorjahr: 61,9%).

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

Die Deutsche Wohnen SE hat 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 (Stand 14. Dezember 2020) und A3 von Moody's (Stand 22. Dezember 2020), aktuell jeweils mit einem negativen Ausblick.

Prognose für das Geschäftsjahr 2021

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

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Grundlage der Planung ist die Annahme, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Berlin) zur Jahresmitte durch das Bundesverfassungsgericht außer Kraft gesetzt wird. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden 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 beinhaltet die Prognose keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe durch die Deutsche Wohnen SE oder ihre Tochtergesellschaften, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

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 2021 erwarten wir ein höheres Beteiligungsergebnis durch den Wegfall der einmaligen Bewertungsaufwendungen bei Organgesellschaften, die 2020 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:innen kommuniziert werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dadurch soll Schaden vom Unternehmen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

Innerhalb der Strukturen des konzernweit geltenden Risikomanagementsystems (RMS) ist ein Risikofrüherkennungssystem (RFS) in der Deutsche Wohnen implementiert. Dieses erfasst somit alle Gesellschaften, auf die die Deutsche Wohnen SE einen beherrschenden Einfluss ausübt. Das RFS ist Bestandteil der Abschlussprüfung 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.

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

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.

Jede/r Mitarbeiter:in ist angehalten, sich risikobewusst zu verhalten.

Jede/r Mitarbeiter:in wird hinsichtlich des Risikobewusstseins sensibilisiert und dazu angehalten, potenzielle Risiken zu melden. Darüber hinaus ist jede/r Mitarbeiter:in dazu angehalten, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb ihres/seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder aktiven Steuerung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken erhalten die Entscheidungsträger:innen 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/Die Risikomanager:in koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er/Sie stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat.

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.

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

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

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:innen erstreckt.

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die Prozesse der in die (Konzern-/)Rechnungslegung involvierten Abteilungen entsprechen den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnungslegung.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungswesenrelevanten 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 (unter anderem bereinigtes EBITDA, FFO I, Verschuldungsgrad) gegenüberstellt. Die Deutsche Wohnen fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, der Pachten und Verkäufe, der Segmentergebnisse sowie 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 ca. 70 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/Die Risikomanager:in aktualisiert die Risikoinventur entsprechend den Einschätzungen der Risikoverantwortlichen aus den operativen Fachbereichen.

Risiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer möglichen drohenden Schadenshöhe von EUR 500 Tsd. in der Risikoinventur verifiziert sowie den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Außerhalb der Regelberichterstattung besteht eine sofortige Meldepflicht für wesentliche Veränderungen der Risikolage durch die Risikoverantwortlichen und den/die Risikomanager:in gegenüber dem Vorstand.

Der Betrachtungshorizont bei der Risikobewertung umfasst grundsätzlich zwölf Monate. Der Betrachtungszeitraum bei der Risikobewertung für Investitionsrisiken umfasst 36 Monate.

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit unter Berücksichtigung der ergriffenen Maßnahmen zur Risikosteuerung.

Zehn Risikokategorien

1. Allgemeine Unternehmensrisiken
2. Rechtliche Risiken
3. IT-Risiken
4. Risiken aus Vermietung
5. Risiken aus Personal/Mitarbeiter:innen
6. Risiken aus An- und Verkauf
7. Risiken aus Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)
8. Objektrisiken
9. Finanzwirtschaftliche Risiken
10. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/Projektentwicklung und Neubau)

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	■	■	■	■

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

Eintrittswahrscheinlichkeit

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

Die Risikoinventur wird in regelmäßigen persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem/r Risikomanager:in 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).

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex, interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen sowie der faire Umgang mit Geschäftspartner:innen und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen. Sie dienen dazu, die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.

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

Unternehmensweit gelten für die Mitarbeiter:innen Verhaltensrichtlinien, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und ergänzen. Die Mitarbeiter:innen werden regelmäßig durch Compliance-Schulungen sowie die Vorgesetzten für Compliance-Risiken sensibilisiert.

Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen beruht auf den Verhaltensrichtlinien und legt die Anforderungen an unsere Geschäftspartner:innen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest.

Der konzernweit verantwortliche Compliance Officer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und berät Management, Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen 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, mindestens alle drei Jahre, durchgeführt.

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

Unternehmensweite Verhaltensrichtlinien gelten für alle Mitarbeiter:innen.

Das Risikomanagement wird durch eine unabhängige Person überwacht.

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden im Geschäftsjahr 2020 und bestehen gegenwärtig keine Einzel- oder aggregierten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden und die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Deutsche Wohnen-Konzerns auswirken könnten. Ad-hoc-Risiken gab es nicht.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie werden für die Deutsche Wohnen Risiken identifiziert, die in den allgemeinen Unternehmensrisiken beschrieben werden. Diese werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

Risiken, die aus dem Gesetz des Berliner Senats zum Mietendeckel resultieren (mietregulatorische Risiken), werden im Geschäftsjahr 2020 weiterhin 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, Relevanz 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	Gering	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (eingeschränkte Mietentwicklung)	Sehr hoch	Gering	Ja	Schwerwiegend
	Berliner Mietendeckel (Wertentwicklung)	Sehr hoch	Gering	Ja	Schwerwiegend
5. Risiken aus Personal/ Mitarbeiter:innen		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
6. Risiken aus An- und Verkauf		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
7. Risiken aus Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
8. Objektrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
9. Finanzwirtschaftliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
10. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/ Projektentwicklung und Neubau)		Kein wesentliches Risiko identifiziert			

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.

Nichterkenntung von Marktentwicklungen und Trends

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mieter:innen 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.

Ein Anstieg der Arbeitslosigkeit und eine negative Entwicklung der Real-einkommen könnten durch die Corona-Pandemie ausgelöst werden; die Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen werden aber als nicht wesentlich eingeschätzt.

Werden solche Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus wesentliche 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:innen der Deutsche Wohnen können zu negativen Auswirkungen führen.

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer:innen 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 Kund:innen, Investor:innen, 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 Kund:innen in regelmäßigen Mieterbefragungen gemessen; aus den Ergebnissen leiten wir konkrete Handlungen ab.

Wir haben im Geschäftsjahr 2019 unsere freiwillige Selbstverpflichtung gemäß unserem Mieterversprechen veröffentlicht. Wir vereinbaren weiterhin mit Mieter:innen 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 Verarbeitungsverzeichnis 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 erlassen. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen. Auf den eingelegten Einspruch des Unternehmens hat das Landgericht das Verfahren eingestellt, weil der Bußgeldbescheid unwirksam war. Gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin hat die Beauftragte für den Datenschutz und Informationsfreiheit sofortige Beschwerde eingelegt.

Risiken im Zusammenhang mit drohenden Pandemien (hier Coronavirus)

Für die Deutsche Wohnen werden im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Risiken hinsichtlich der Fürsorge für die Arbeitnehmer:innen, des Umgangs mit Kund:innen, Bewohner:innen und Besucher:innen von Pflegeeinrichtungen, der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs sowie Finanzrisiken identifiziert. Diese werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

Laufend werden Maßnahmen ergriffen und angepasst, die zum Beispiel den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Bundesregierung sowie den Vorgaben des Bundesministeriums für Gesundheit, des Robert-Koch-Instituts und des Auswärtigen Amts entsprechen.

Entsprechende Handlungsanweisungen werden an Mitarbeiter:innen und Führungskräfte sowie an Bewohner:innen und Besucher:innen von Pflegeeinrichtungen ausgegeben.

Für den Fall von betrieblichen Einschränkungen werden Maßnahmen zur weitestgehenden Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs getroffen.

Die Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice wurden erweitert und werden genutzt.

Finanzierungsseitig besteht aufgrund der Corona-Pandemie derzeit kein unmittelbarer Liquiditäts- beziehungsweise Finanzierungsbedarf; die Bankfinanzierungen sind derzeit nicht betroffen. Es werden unwesentliche Forderungsausfälle aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Kund:innen, insbesondere im gewerblichen Bereich, verzeichnet (siehe Risiken aus Vermietung).

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 Aktionär:innen der GSW deren GSW-Aktien im Verhältnis von derzeit 3:7,079 gegen Deutsche Wohnen-Aktien zu tauschen (Abfindungsangebot). Den übrigen außenstehenden Aktionär:innen 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 Aktionär:innen 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 Aktionär:innen 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 Prozesse der Deutsche Wohnen sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Wir haben aus diesem Grund mit unserem IT-Dienstleistungsunternehmen Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie 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. Wir wirken dem kontinuierlich entgegen, indem Sicherheitsverfahren optimiert, Sicherheitslücken geschlossen und Maßnahmen gegen Schadsoftware aktualisiert werden.

4. Risiken aus Vermietung

Nach dem Deutsche Wohnen-Bewertungsschema werden drei mietregulatorische 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. Erhöhungen von Bestandsmieten nach dem 18. Juni 2019 sind zum Zeitpunkt 23. Februar 2020 ausgesetzt worden. Dies gilt auch für Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen, die nach dem 18. Juni 2019 ausgesprochen wurden. Die Modernisierungsumlagen sind zum 23. Februar 2020 teilweise wieder abgesenkt oder gänzlich ausgesetzt worden. Neuvermietungen nach dem 18. Juni 2019 haben weiterhin Bestand. Zum 23. November 2020 trat die nächste Stufe des Gesetzes in Kraft. Bestandsmieten wurden auf das Niveau von 120 % der im Gesetz definierten Mietobergrenze abgesenkt.

Als schwerwiegend wird das Risiko identifiziert, dass bei Neuvermietungen maximal Mieten verlangt werden dürfen, die der Vormiete unter Berücksichtigung der Mietobergrenze gemäß MietenWoG Bln entsprechen.

Es besteht das als schwerwiegend identifizierte Risiko, dass übliche Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln 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 Rechtsgutachten und Stellungnahmen gehen wir davon aus, dass das Gesetz des Berliner Senats zum Mietendeckel verfassungswidrig ist. Daher werden die drei als schwerwiegend identifizierten Risiken mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Auf Länderebene sind insbesondere von der Regierung in Berlin weitere Eingriffe (zum Beispiel die Ausweitung der Milieuschutzgebiete oder die Änderung des Zweckentfremdungsverbots) zu erwarten. In Berlin werden vermehrt Erhaltungssatzungsgebiete aufgestellt beziehungsweise diese ausgedehnt. Modernisierungsmaßnahmen werden hier teilweise verweigert beziehungsweise ihre Durchsetzung ist häufig aufwendiger und oftmals mit dem Abschluss von projektbezogenen Vereinbarungen verknüpft.

Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel die veränderte Methodik der Mietspiegelerstellung oder die Höhe der umlegbaren Betriebskosten) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird.

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

Risiken aus Zahlungsrückständen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie werden derzeit als nicht wesentlich bewertet.

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

5. Risiken aus Personal/Mitarbeiter:innen

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

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

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

Die Personalabteilung entwickelt im Rahmen eines Bildungsprogramms zielgruppenorientierte Förder- und Mitarbeiterbindungsprogramme und gleicht das Vergütungssystem mit dem Markt ab. Durch eine strukturierte Fluktuationsanalyse, ergänzt um ein Feedbacksystem, wird einer erhöhten, ungewollten Fluktuation entgegengewirkt. Zudem wird den unterschiedlichen Generationen in der Belegschaft durch flexible, an den jeweiligen Lebensphasen orientierte Arbeitszeitmodelle sowie eine moderne, digital strukturierte Arbeitsplatzgestaltung Rechnung getragen.

Im Deutsche Wohnen-Konzern existieren Pensionsverbindlichkeiten aufgrund betrieblicher Altersvorsorge in Form von Pensionszusagen. 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:innen nicht an gesetzliche Vorschriften oder Unternehmensvorgaben halten. Es gilt für die Mitarbeiter:innen die Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert. Darüber hinaus sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter:innen für wesentliche Compliance-Risiken. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet zudem Korruption ausdrücklich.

Für die Mitarbeiter:innen sind die jeweiligen 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 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 Käufer:innen 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 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 erfolgen 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 Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)

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. Weiterhin bestehen Aktivitäten zur Mitarbeitergewinnung.

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.

Die grundsätzliche Vermietbarkeit ist gewährleistet. 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

Im Geschäftsjahr 2021 stehen keine wesentlichen Volumina zur Refinanzierung an. Zudem weist die Deutsche Wohnen ein Kreditrating von A – bei Standard & Poor's und A3 bei Moody's, jeweils mit negativem Ausblick, 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/e Vertragspartner:in seinen/ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem/r einzelnen Vertragspartner:in noch bei einer Gruppe von Vertragspartner:innen mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das **Risiko eines Liquiditätsengpässes** wird kontinuierlich mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools überwacht. Die Deutsche Wohnen ist weiterhin bestrebt, jederzeit über ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung gegenwärtiger und zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Das **Zinsänderungsrisiko**, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz und ist durch Zinsderivate im Wesentlichen abgesichert. Wir verweisen hierzu auf unsere Angaben im Konzernanhang.

 [Konzernanhang
ab Seite 150](#)

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen. Die Deutsche Wohnen hat zum Beispiel aktive latente Steuern 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 (Bestand und Capex/Projektentwicklung und Neubau)

Die Risiken dieser Risikokategorie werden als nicht wesentlich klassifiziert.

Ein Risiko wird bei Abweichungen von erwarteten baurechtlichen Gegebenheiten identifiziert oder bei einer längeren Dauer von Genehmigungsverfahren.

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

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.

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2020 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. Eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der EZB und das daraus resultierende Niedrigzinsumfeld können die Attraktivität von Immobilien weiterhin positiv beeinflussen.

Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzungen für die Bestandsbewirtschaftung sowie für energetische Ertüchtigungen und Neubau verbessern.

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 Wohn- und Projektentwicklungsportfolio weist insbesondere in den Core⁺-Regionen weitere Wachstumspotenziale in der Entwicklung der Mieten und Marktwerte der Immobilien 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 Bankpartner:innen 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 15 Mrd. Damit ist die Deutsche Wohnen sichtbar für internationale Investor:innen, 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 durch gezielte Investitionen unsere Neubaupotenziale signifikant erhöht, um mittelfristig mehr als 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu errichten. Dabei wird der Großteil der Neubauprojekte für den eigenen Immobilienbestand entwickelt und sichert zukünftiges Wachstum. 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 CO₂-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

Hoffnung auf Erholung der deutschen Wirtschaft: Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) erwartet, dass sich die deutsche Wirtschaft rasch erholt, wenn man das Infektionsgeschehen der Corona-Pandemie im Laufe des Winters in den Griff bekommt. In diesem Fall könnte Ende 2021 wieder das Vorkrisenniveau erreicht werden. Andernfalls würde die Erholung im Frühjahr ausbleiben, was eine noch tiefere Wirtschaftskrise nach sich ziehen könnte. Das DIW prognostiziert für 2021 bislang ein Plus von 5,3%, nach einem Minus von 5,1% im Jahr 2020.¹

Deutscher Wohnungsmarkt

Wohninvestmentmarkt punktet nachhaltig: Die Corona-Pandemie wird auch 2021 das Geschehen am Wohninvestmentmarkt mitbestimmen. Viele Faktoren weisen darauf hin, dass die Nachfrage nach Wohninvestments auch künftig ungebrochen hoch sein wird. Dafür spricht insbesondere, dass der Markt auch in Krisenzeiten durch stabile und planbare Cashflows überzeugt. Für 2021 wird eine ähnliche hohe Zahl von Transaktionen auf dem institutionellen Wohninvestmentmarkt wie im Jahr 2020 erwartet. Das Transaktionsvolumen wird voraussichtlich auf dem Fünfjahresdurchschnitt von rund EUR 19,0 Mrd. liegen.²

Hoher Neubaubedarf in den Metropolen: Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 jeweils knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt etwa jährlich 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 kurzfristig 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.³

Mietendeckel verschärft Lage in Berlin: Laut JLL-Bedarfsanalyse benötigt Berlin bis 2030 jährlich 20.450 zusätzliche Wohnungen, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Die Zahl der Fertigstellungen wird mittelfristig jedoch voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen rückläufig ist und gleichzeitig weniger Bauland zur Verfügung steht. Zudem wird bedingt durch den Berliner Mietendeckel weniger in den Wohnungsbestand investiert. Damit verschärft der Mietendeckel die bestehende Wohnungsknappheit.⁴

Wohnungsmieten und -preise weiter im Aufwärtstrend: Angesichts des Niedrigzinsumfelds und des Wettbewerbsdrucks von Investor:innen bleibt die Nachfrage nach Sachwerten voraussichtlich weiterhin hoch. Hinzu kommt die Tatsache, dass das Angebot an Eigentumswohnungen in den letzten Jahren flächendeckend zurückgegangen ist. Dies wird auch weiterhin zu steigenden Wohnungspreisen führen. Die Mietpreisentwicklung dürfte 2021 deutlich gedämpfter ausfallen, es werden jedoch weiterhin mittlere Mietpreissteigerungen über dem Inflationsniveau – mit etwas stärkeren regionalen Unterschieden – prognostiziert.⁵

1 DIW Wochenbericht 50/2020

2 JLL Pressemitteilung vom 7. Januar 2021

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

4 JLL, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2020

5 JLL Pressemitteilung 22. Januar 2021

Kein Ende der Niedrigzinspolitik in Sicht: Es wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen im Euroraum weiterhin auf ihrem extrem niedrigen Niveau belässt. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Kapitalanlagen begünstigen daher voraussichtlich auch künftig die Nachfrage nach Wohneigentum.

Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Grundlage der Planung ist die Annahme, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Berlin) zur Jahresmitte durch das Bundesverfassungsgericht außer Kraft gesetzt wird. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden 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 beinhaltet die Prognose keine weiteren Zukäufe und opportunistischen Verkäufe, es sei denn, diese waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet.

 Risiko- und Chancenbericht ab Seite 82

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir einen FFO I in etwa auf Vorjahresniveau und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 700 Mio. In der Prognose sind die reduzierenden Effekte aus den im Geschäftsjahr 2020 getätigten institutionellen An- und Verkäufen auf die Vertragsmieten und Pachten in Höhe von insgesamt knapp EUR 34 Mio. für das Geschäftsjahr 2021 enthalten.

Für die einzelnen Geschäftssegmente planen wir für das Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

Im Bereich der **Wohnungsbewirtschaftung** erwarten wir ein Segmentergebnis von rund EUR 730 Mio. Die laufenden Instandhaltungen werden 2021 zwischen EUR 9 pro m² und EUR 10 pro m² beziehungsweise insgesamt knapp EUR 100 Mio. betragen. Beim Leerstand gehen wir von keiner wesentlichen Änderung im Vergleich zum Jahresende 2020 aus.

Im Geschäftssegment **Verkauf** sind im Jahr 2021 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 70 Mio.

Die laufenden Zinsaufwendungen werden sich voraussichtlich auf rund EUR 135 Mio. belaufen. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) soll sich zum Jahresende 2021 innerhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40% bewegen.

Die Wertentwicklung unserer Immobilien ist maßgeblich von der Entwicklung der Preise am Transaktionsmarkt abhängig. Vor dem Hintergrund der weiterhin positiven Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt, insbesondere auch in den Metropolregionen, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands und eine daraus resultierende Steigerung des EPRA NTA im Vergleich zu 2020.

VERGÜTUNGSBERICHT

Der Bericht beschreibt das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2020 und erläutert detailliert und individualisiert die Struktur sowie die Höhe der einzelnen Bestandteile der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung. Die Vergütung wird durch das Aktiengesetz (AktG) geregelt, ergänzt um die Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019, und entspricht den Anforderungen des HGB sowie der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem für den Vorstand und die konkrete Ziel-Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt und in regelmäßigen Abständen überprüft. Der Aufsichtsrat wird gemäß § 87a AktG ein neues Vergütungssystem beschließen, das ab dem Geschäftsjahr 2021 gelten wird. Das neue Vergütungssystem wird der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt.

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. Zur Beurteilung der Marktüblichkeit der Gesamtvergütung im Geschäftsjahr 2020 sind Vergütungsdaten der Unternehmen des MDAX herangezogen worden, da die Deutsche Wohnen SE zum Zeitpunkt der Festlegung des aktuellen Vergütungssystems durch den Aufsichtsrat und bis Mitte 2020 im MDAX notiert war. Bei diesem horizontalen Marktvergleich berücksichtigte der Aufsichtsrat die relative Größe der Deutsche Wohnen im Vergleichsmarkt und ermittelte auf der Grundlage der gleichgewichteten Größenkennzahlen Umsatz, Mitarbeiter:innen und Marktkapitalisierung die Marktüblichkeit der Gesamtvergütung. Insgesamt ist das Vergütungssystem auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer erfolgsunabhängigen Jahresgrundvergütung eine erfolgsabhängige variable Vergütung. Diese setzt sich aus einer variablen kurzfristigen Vergütung (Short Term Incentive) sowie einer variablen langfristigen Vergütung (Long Term Incentive) zusammen. 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 jeweils mit einer Höchstgrenze versehen.

Der Aufsichtsrat setzt bei Vorständen, die erstmals das Amt bei der Gesellschaft übernommen haben, optional als zusätzliche Vergütungskomponente virtuelle Aktien der Deutsche Wohnen (sogenannte Restricted Share Units) als weitere variable aktienbasierte Vergütung ein.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Vergütungssystems sind Aktienhalteverpflichtungen (Share Ownership Guidelines – SOGs). Sie verpflichten die Vorstandsmitglieder, bis zu einem bestimmten in den Vorstandsverträgen

Das Vergütungssystem ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

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

festgelegten Zeitpunkt ein definiertes Vielfaches der Jahresgrundvergütung in Deutsche Wohnen-Aktien aufzubauen und während ihrer Vorstandstätigkeit zu halten.

Eine Altersversorgung (Pensionen, Ruhegehälter, Versorgungszusagen) wird den Vorständen nicht gewährt. Im Falle der Berufsunfähigkeit bestehen Ansprüche auf eine kurzfristige vorübergehende Gehaltsfortzahlung.

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. Nur für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sehen die Verträge eine Ausgleichszahlung vor, die auf maximal drei Jahresvergütungen beschränkt ist. Sonstige Abfindungsansprüche aus Anlass eines Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds bestehen nicht.

Variable Vergütungsbestandteile

Das Vergütungssystem ist auf leistungsbezogene und am Unternehmenserfolg sowie an der relativen Aktienkursperformance orientierte Parameter ausgerichtet. Die variable erfolgsabhängige Vergütung wird überwiegend auf einer langfristigen Grundlage bemessen. Durch die Aktienhalteverpflichtungen wird die Kapitalmarktorientierung zusätzlich gestärkt und der Interessengleichklang zwischen Anteilseigner:innen 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 Deutschen Corporate Governance Kodex.

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. Für die Erreichung der strategischen, nichtfinanziellen Ziele bildet die 100%-Zielerreichung den Zielwert. Aggregiert über die finanziellen und nichtfinanziellen Erfolgsziele können maximal 125% des Zielwerts zur Auszahlung kommen. Bei einer aggregierten Zielerreichung unter 75% kommt es zu keiner Auszahlung.

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 2020 fanden die finanziellen Erfolgsziele (i) FFO I 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 Zufriedenheit der Kund:innen und Mitarbeiter:innen sowie die Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms beinhalten.

80%

beträgt der Anteil der finanziellen Erfolgsziele an der Gesamtzielerreichung.

20%

beträgt die Gewichtung der nichtfinanziellen Erfolgsziele.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15. März 2021 eine Zielerreichung für den Vorstand von 125% für die finanziellen und nichtfinanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2020 festgestellt. Der FFO I je Aktie belief sich auf EUR 1,56 und konnte damit gegenüber der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Unternehmensplanung um rund 4% übertroffen werden. Die Nettomarge institutioneller Verkauf betrug 20% und konnte damit gegenüber der entsprechenden Prognose fast verdoppelt werden. Die Kostenquote war mit 12,2% knapp 7% unter der entsprechenden Prognose.

Im Geschäftsjahr 2020, das für alle Unternehmen unter dem Zeichen der Corona-Pandemie stand, hat sich auch das wirtschaftliche Umfeld der Deutsche Wohnen SE verändert. Zusätzlich zur erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit wirken sich für unser Unternehmen zudem die besonderen Entwicklungen, insbesondere angesichts der regulatorischen Eingriffe in den Berliner Wohnungsmarkt, aus. Die Mitglieder des Vorstands der Deutsche Wohnen haben vor diesem Hintergrund auf denjenigen Teil der STI-Vergütung, der 100% des STI-Zielbetrags übersteigt, verzichtet. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund eine Auszahlung von 100% des STI für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen.

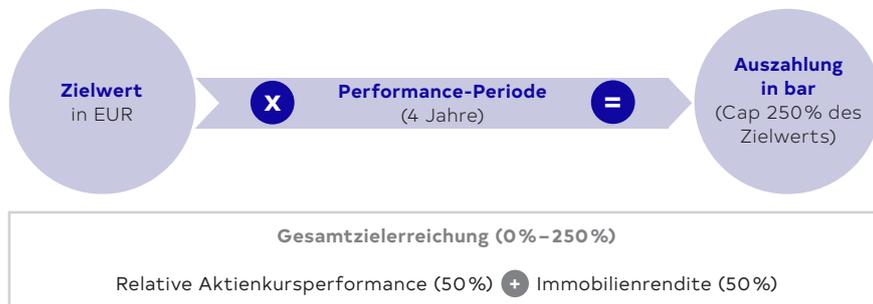
Für das Geschäftsjahr 2021 finden die finanziellen Erfolgsziele (i) FFO I je Aktie (Gewichtung 40%), (ii) Sachkostenquote (Gewichtung 10%) und (iii) Nettomarge Block Sales (Gewichtung 30%) Anwendung. Im Rahmen der nichtfinanziellen Erfolgsziele wurden strategische Ziele mit einer Gewichtung von insgesamt 20% definiert, die die Zufriedenheit der Kund:innen und Mitarbeiter:innen, Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestands sowie die Formulierung der ESG-Strategie und die weitere Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings zum Inhalt haben.

Für 2021 werden die Erfolgsziele etwas geschärft.

Der variable langfristige Vergütungsbestandteil – Long Term Incentive (LTI)

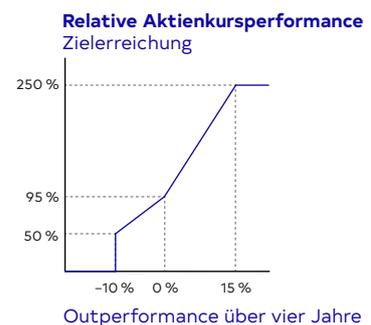
Als variable langfristige Vergütung erhalten die Vorstände eine Barzahlung im Rahmen eines Performance Cash Plan. Das Vergütungssystem ist auf transparente, leistungsbezogene und am nachhaltigen Unternehmenserfolg orientierte Parameter ausgerichtet. Der Performance Cash Plan sieht vor, dass der LTI in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

Performance Cash Plan Funktionsweise



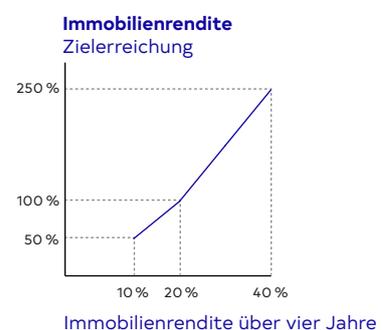
Die Mitglieder des Vorstands bekommen für jede Tranche des Performance Cash Plan einen Zielwert in Euro gewährt. Dieser Zielwert wird nach Ablauf einer vierjährigen Performance-Periode mit der jeweiligen Gesamtzielerreichung multipliziert. Bemessungsgrundlage für die Gesamtzielerreichung bilden zwei 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 Index¹ 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 Aktionär:innen nachhaltig 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.

¹ Mitglieder per Dezember 2020 sind Vovnovia SE, Deutsche Wohnen SE, LEG Immobilien AG, Aroundtown SA, TAG Immobilien AG, alstria office REIT AG, Grand City Properties, Adler Group (ADO), Deutsche Euroshop AG, Hamborner REIT, TLG Immobilien AG

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 Aktionär:innen an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft eine Ausübung der Aktienoptionen nur erfolgen, wenn am Ende der vierjährigen Wartefrist definierte Erfolgsziele erreicht werden, im Einzelnen: Steigerung des (i) Adjustierten 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 Ausgabebetrag und endet mit Ablauf des vierten Jahrestags nach dem Ausgabebetrag. 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.

Die langfristige Vergütung wurde bis 2018 als Aktienoptionsprogramm ausgestaltet.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. April 2020 dem Abschluss von Vereinbarungen (nachfolgend „Ausgleichsvereinbarungen“) zum Ausgleich vergütungsverzerrender Effekte des vom Berliner Senat am 5. Juni 2019 angekündigten Gesetzes zur Kappung und Herabsetzung von Wohnungsmieten in Berlin (MietenWoG Berlin, sogenannter Berliner Mietendeckel) zwischen der Gesellschaft und den Vorstandsmitgliedern Michael Zahn, Philip Grosse und Lars Urbansky sowie dem ehemaligen Vorstandsmitglied Lars Wittan zugestimmt. Der Aufsichtsrat hatte im Vorfeld des Beschlusses vom 27. April 2020 festgestellt, dass die Ankündigung des Berliner Mietendeckels erhebliche negative Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft hatte, während zugleich die für die Bestimmung der LTI-Kennzahlen relevanten Aktienkursentwicklungen der Peer-Unternehmen der Gesellschaft durch die Ankündigung des Berliner Senats nicht oder in sehr viel geringerem Maß negativ beeinflusst wurden. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung eine hohe Wahrscheinlichkeit festgestellt, dass es zu außerordentlichen Wertaufholungen beim Börsenkurs der Gesellschaft kommen kann, sollte das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels feststellen. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats wäre außerdem die langfristige Vergütung aus für 2016 und gegebenenfalls 2017 zugeteilten Aktienoptionen unter dem AOP 2014 ohne den Mietendeckel erheblich höher ausgefallen, da ohne den Berliner Mietendeckel die Ausübungshürde für eines der Erfolgsziele (relative Aktienkursperformance im Vergleich zum adjustierten EPRA/NAREIT Germany Index; Gewichtung 20%) nicht verfehlt worden wäre. Der Aufsichtsrat hält die Nachhaltigkeit und Stringenz der langfristigen Vergütung durch den Mietendeckel insgesamt für gefährdet, wenn diese Einmaleffekte des Berliner Mietendeckels nicht gesondert berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund hielt es der Aufsichtsrat für angemessen, eine außerordentliche Anpassung der LTI-Performance-Perioden der Vorstandsmitglieder Michael Zahn, Philip Grosse und Lars Urbansky sowie des ehemaligen Vorstandsmitglieds Lars Wittan einmalig in der Weise vorzunehmen, dass die Ankündigung des Mietendeckels und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Mietendeckel stets in eine LTI-Performance-Periode fallen, um diese beiden außerordentlichen kursrelevanten Ereignisse in einer Periode zu erfassen. Die Ausgleichsvereinbarungen sehen hierzu eine Anpassung der für die Ermittlung des LTI maßgeblichen LTI-Performance-Periode für die Zwecke der Bemessung der relativen Aktienkursperformance vor. Die Anpassung der LTI-Performance-Periode bestimmt sich nach einem in den Ausgleichsvereinbarungen definierten Ausgleichsstichtag. Der Ausgleichsstichtag ist der letzte Tag des dritten Monats, der auf den Monat folgt, in dem das Bundesverfassungsgericht über die Frage der Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels entschieden hat. Sollte zum Beispiel das Bundesverfassungsgericht im Juni 2021 entscheiden, wäre für die im Jahr 2020 zugeteilte LTI-Vergütung eine LTI-Performance-Periode vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2023 und für die im Jahr 2021 zugeteilte LTI-Vergütung eine Performance-Periode vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2024 maßgeblich.

[Aufsichtsrat beschließt außerordentliche Anpassung des LTI.](#)

Des Weiteren sehen die Ausgleichsvereinbarungen vor, dass den Vorstandsmitgliedern Michael Zahn und Philip Grosse sowie dem ehemaligen Vorstandsmitglied Lars Wittan unter bestimmten Voraussetzungen Bezugsrechte auf Share Units (SU) gewährt werden, die einer Mindesterreicherung des Erfolgsziels des AOP 2014 (relative Aktienkursperformance im Vergleich zum EPRA/NAREIT Germany Index; Gewichtung 20%) jeweils entsprechen. Der vereinbarte Wert jeder SU entspricht dem Referenzkurs der Aktie der Deutsche Wohnen SE zum jeweiligen Ausgleichsstichtag zuzüglich einer kalkulatorischen Dividende. Die Bezugsvoraussetzungen liegen vor, wenn die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels vom Bundesverfassungsgericht festgestellt wird und der Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft an mindestens einem Handelstag im XETRA der Deutschen Börse AG zwischen dem Tag der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und dem Ausgleichsstichtag den Betrag von EUR 35,56 erreicht oder übersteigt, oder, wenn das Bundesverfassungsgericht entscheidet, dass der Berliner Mietendeckel verfassungsgemäß ist und die Wertentwicklung der Aktie der Gesellschaft zwischen dem 1. Januar 2019 und dem Ausgleichsstichtag mindestens der Wertentwicklung des EPRA/NAREIT Germany Index in diesem Zeitraum entspricht.

Die Abwicklung der SU erfolgt im Gegenwert von 60% der Gesamtzahl der SU in Aktien der Gesellschaft. Der Differenzbetrag zwischen dem Wert der übertragenen Aktien und dem Wert der SU insgesamt erfolgt einschließlich kalkulatorischer Dividende als Barvergütung. Für die aktiven Vorstandsmitglieder sind die Angaben in den Vergütungstabellen enthalten. Der Lars Wittan gewährte Betrag von EUR 69 Tsd. entspricht dem Barwert von 1.575 SU.

Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsvereinbarungen hat der Aufsichtsrat darauf geachtet, dass positive Effekte für den Vorstand nur in dem Umfang entstehen, in dem sie durch entsprechende Börsenkursentwicklungen zugunsten der Aktionär:innen unterlegt sind und die betroffenen Vorstände nicht von außergewöhnlichen Kurssteigerungen in Anbetracht einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts profitieren können, sie aber im Einklang damit auch nicht unangemessen benachteiligt werden.

Restricted Share Units

Die Vorstandsmitglieder Henrik Thomsen und Lars Urbansky erhalten zudem virtuelle Aktien, sogenannte „Restricted Share Units“ (RSU). Die Zuteilung der RSU erfolgt über vier Jahre 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 ausbezahlt 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 Vorstandsvertrags 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 im 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 jährlich Interimszielbestände an Aktien der Gesellschaft zu erreichen. Demzufolge muss 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. Der gesamte Aktienbesitz (einschließlich bereits gehaltener Aktien) des Vorstandsmitglieds Lars Urbansky muss 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 muss 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.

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

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	
	2019 Ziel	2020 Ziel	2020 Min.	2020 Max.	2019	2020
Festvergütung	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Nebenleistungen	34	37	37	37	34	37
Summe fixe Vergütung	1.059	1.062	1.062	1.062	1.059	1.062
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	500	500	0	625	587	610
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	750	750	0	1.875	1.527 ¹	1.500 ²
Zurückgestellte Vergütung SU ³	0	201	0	201	0	0
Summe variable Vergütung	1.250	1.451	0	2.701	2.114	2.110
Gesamtsumme	2.309	2.513	1.062	3.763	3.173	3.172

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen 2019

2 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen 2020

3 Betrag entspricht dem Barwert von 4.550 SU

Philip Grosse (Vorstandsmitglied seit 01.09.2016)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2019 Ziel	2020 Ziel	2020 Min.	2020 Max.	2019	2020
Festvergütung	437	450	450	450	437	450
Nebenleistungen	22	23	23	23	22	23
Summe fixe Vergütung	459	473	473	473	459	473
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	281	300	0	375	264	366
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	375	400	0	1.000	0	137 ¹
Zurückgestellte Vergütung SU ²	0	16	0	16	0	0
Summe variable Vergütung	656	716	0	1.391	264	503
Gesamtsumme	1.115	1.189	473	1.864	723	976

1 Geldwerter Vorteil aus den ausgeübten Optionen 2020

2 Betrag entspricht dem Barwert von 385 SU

Lars Urbansky (Vorstandsmitglied seit 01.04.2019)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2019 Ziel	2020 Ziel	2020 Min.	2020 Max.	2019	2020
Festvergütung	225	300	300	300	225	300
Nebenleistungen	16	22	22	22	16	22
Summe fixe Vergütung	241	322	322	322	241	322
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	150	200	0	250	0	183
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	75	100	0	250	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU ¹	137	114	0	114	0	0
Summe variable Vergütung	362	414	0	614	0	183
Gesamtsumme	603	736	322	936	241	505

¹ Der Betrag entspricht dem Barwert IFRS von 3.125 RSU

Henrik Thomsen (Vorstandsmitglied seit 01.10.2019)

EUR Tsd.	Zuwendungen				Zufluss	
	2019 Ziel	2020 Ziel	2020 Min.	2020 Max.	2019	2020
Festvergütung	113	450	450	450	113	450
Nebenleistungen	5	19	19	19	5	19
Summe fixe Vergütung	118	469	469	469	118	469
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	75	300	0	375	0	75
Langfristige variable Vergütung (LTI) 2018–2022	88	350	0	875	0	0
Zurückgestellte Vergütung RSU ¹	0	183	0	183	0	0
Summe variable Vergütung	163	833	0	1.433	0	75
Gesamtsumme	281	1.302	469	1.902	118	544

¹ Der Betrag entspricht dem Barwert IFRS von 5.000 RSU

Im Geschäftsjahr 2020 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
Ausübare Optionen	66.332	46.565	38.961	0	151.858	22.995	16.142	13.506	0	52.643	n/a	n/a	3.323	0	3.323
Davon ausgeübte Optionen	66.332	46.565	38.961	0	151.858	22.995	16.142	13.506	0	52.643	n/a	n/a	3.323	0	3.323
Restliche Optionen	0	0	0	35.377	35.377	0	0	0	18.867	18.867	n/a	n/a	0	10.613	10.613

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 dritte Tranche (2016) des AOP 2014 im Geschäftsjahr 2020, wie in der Tabelle angegeben, ausgeübt. Michael Zahn, Philip Grosse und Lars Wittan nahmen ihre Bezugsmöglichkeiten im Geschäftsjahr 2020 vollständig wahr und erhielten Aktien aus dem Bedingten Kapital 2014/III.

Der in der Berichtsperiode erfasste Ergebniseffekt für die anteilsbasierte Vergütung setzt sich aus einem Ertrag für die Tranche 3 in Höhe von EUR 173.332,69 und einem Aufwand für die Tranche 4 in Höhe von EUR 44.776,69 zusammen. Saldiert ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Ertrag in Höhe von EUR 128.556,00, und zwar für Michael Zahn EUR 96.003,26, für Lars Wittan EUR 28.729,36, für Philip Grosse EUR 3.823,38, für Henrik Thomsen EUR 0,00 und für Lars Urbansky EUR 0,00.

Neben den noch ausstehenden Aktienoptionen hielten zum 31. Dezember 2020 Michael Zahn 111.565 Aktien, Philip Grosse 26.007 Aktien, Henrik Thomsen 4.273 Aktien und Lars Urbansky 3.665 Aktien an der Gesellschaft.

Vergütungssystem des Aufsichtsrats

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält eine feste jährliche Vergütung von EUR 75 Tsd., der/die Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache, ein/e stellvertretende/r Vorsitzende(r) das Eineinhalbfache der Vergütung. Für die Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss erhält ein Aufsichtsrat zusätzlich eine pauschale Vergütung von EUR 15 Tsd. pro Geschäftsjahr und der/die 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/die 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 2020 insgesamt EUR 749.375 (Vorjahr: EUR 744.167) netto ohne Umsatzsteuer. Matthias Hünlein erhält netto EUR 247.500 (Vorjahr: EUR 255.000), Dr. Andreas Kretschmer erhält netto EUR 63.750 (Vorjahr: EUR 127.500, im Juni 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden), Jürgen Fenk erhält netto EUR 116.875 (Vorjahr: EUR 95.000), Arwed Fischer erhält netto EUR 80.833 (Vorjahr: EUR 43.750), Kerstin Günther erhält netto EUR 52.500 (seit Juni 2020 Mitglied des Aufsichtsrats), Tina Kleingarn erhält netto EUR 82.917 (Vorjahr: EUR 77.917) und Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 105.000 (Vorjahr: EUR 105.000).

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

Darüber hinaus sind die Mitglieder des Aufsichtsrats in die D&O-Versicherung der Deutsche Wohnen SE einbezogen.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

EUR 300 Tsd.

beträgt die maximale
Gesamtvergütung pro Auf-
sichtsratsmitglied pro Jahr.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach §289a und §315a HGB

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2020 EUR 359.843.541,00 (Vorjahr: EUR 359.715.653,00), eingeteilt in 359.843.541 auf den/die Inhaber:in 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 Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§12, 53a ff., 118ff. und 186 AktG; mithin stehen der Gesellschaft gemäß §71b AktG aus den eigenen Aktien keine Rechte zu. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Nach §33 Abs. 1 WpHG hat jede/r Aktionär:in, die/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 2020 von BlackRock, Inc. gemeldet. Zum 31. Dezember 2020 bestand eine indirekte Beteiligung der BlackRock, Inc. in Höhe von 11,48%.

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 ursprünglich um bis zu EUR 110 Mio. ein- oder mehrfach durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2018/I**). Diese Ermächtigung wurde teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 2.617.281,00 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/die Inhaber:in lautenden Stammaktien fort. Den Aktionär:innen ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionär:innen 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/die Inhaber:in lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/II**). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionär:innen der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW

Bedingtes Kapital
zur Abfindung der
GSW-Aktionär:innen

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 2020 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.220.002,00 durch Ausgabe von 9.220.002 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2020 fort in Höhe von EUR 5.779.998,00. 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 Aktionär:innen der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionär:innen 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 Aktionär:innen der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienaussgabe kommen.

Ferner wurde das Grundkapital um ursprünglich bis zu EUR 12.879.752,00 durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den/die Inhaber:in 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 sowie 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:innen 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 2020 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 207.824,00 durch Ausgabe von 207.824 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2020 fort in Höhe von EUR 12.671.928,00.

Bedingtes Kapital zur
Bedienung des Aktien-
optionsprogramms 2014

Das **Bedingte Kapital 2015/I** im Umfang von EUR 50 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber:innen 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.

Bedingtes Kapital zur
Bedienung der Wandel-
schuldverschreibung
2017–2024

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.

Das **Bedingte Kapital 2017/I** im Umfang von EUR 30 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber:innen 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 Wandel-
schuldverschreibung
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/die Inhaber:in 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 den/die Inhaber:innen beziehungsweise Gläubiger:innen von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 bis zum 14. Juni 2023 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den/die Inhaber:in 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
Optionsrechte

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§71ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. 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. Die Gesamtzahl der im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms durch ein beauftragtes Kreditinstitut ausschließlich über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom 15. November 2019 bis zu dessen vorzeitiger Beendigung am 14. September 2020 durch die Deutsche Wohnen SE erworbenen Aktien beläuft sich damit auf 16.070.566 Aktien. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil von 4,47% des Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE. Der Kaufpreis je Aktie betrug durchschnittlich EUR 37,1675. Insgesamt wurden Aktien zu einem Gesamtpreis von EUR 597.302.731,08 zurückgekauft. 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 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar.

Aktienrückkaufprogramm bis zu maximal 25 Mio. Aktien beschlossen

Zum 31. Dezember 2020 verfügte die Gesellschaft über 16.070.566 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 16.070.566,00.

 Aktienrückkaufprogramm

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.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE muss laut Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern bestehen.

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 in Verbindung mit §14 Abs. 5 der Satzung ermächtigt.

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

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen SE, 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.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

 [Erklärung zur Unternehmensführung](#)

Berlin, 19. März 2021



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2020 entsprechend dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) eine Nichtfinanzielle Konzernenerklärung gemäß §§ 315b und 315c in Verbindung mit 289c bis 289e HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Belange, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf Umwelt, Arbeitnehmer:innen, Soziales, Korruption und Bestechung sowie Menschenrechte und ihrer Relevanz für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen 2020 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren.

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

Um die wesentlichen Themen der Nichtfinanziellen Konzernenerklärung gemäß dem CSR-RUG zu bestimmen, wurde mit den Fachabteilungen und dem Vorstand ein interner Bewertungsprozess aufgesetzt, der im Geschäftsjahr 2020 aktualisiert wurde. Auf der Grundlage der GRI-Standards wurden die Auswirkungen durch die Deutsche Wohnen auf die im Gesetz benannten Nachhaltigkeitsbelange sowie deren Relevanz für das Verständnis des Geschäftsverlaufs/-ergebnisses bewertet. Nach Abschluss der Bewertung durch die Fachabteilungen und finaler Validierung durch den zuständigen Vorstand wurden nachfolgende Themen für die Deutsche Wohnen als wesentlich ermittelt. Die Struktur der Nichtfinanziellen Konzernenerklärung richtet sich an unseren fünf Handlungsfeldern aus und stimmt mit der Gliederung unseres Nachhaltigkeitsberichts überein.

Wesentliche Themen 2020 nach CSR-RUG und Zuordnung zu den Belangen

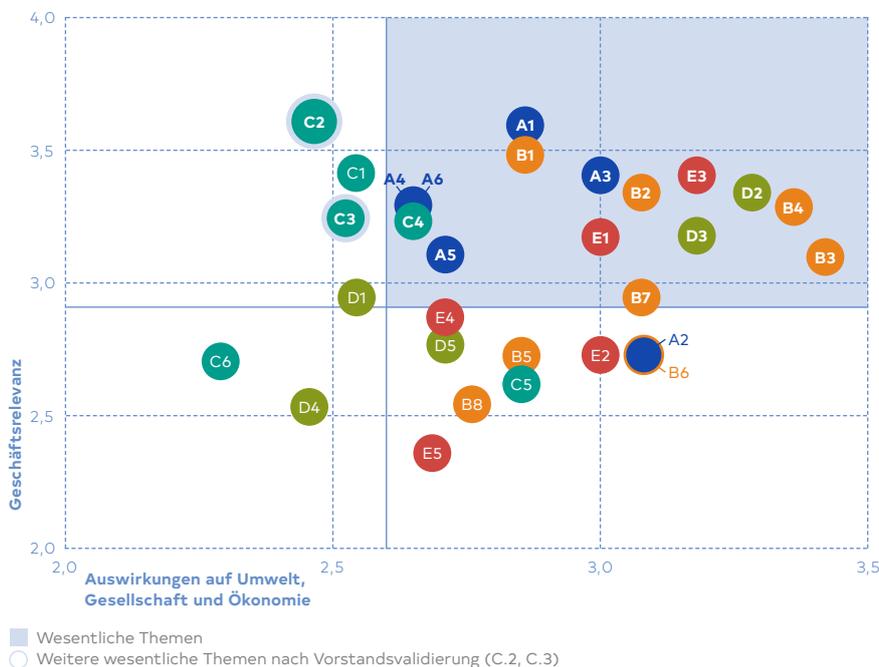
Belange nach CSR-RUG	Wesentliche Themen für Deutsche Wohnen	Handlungsfelder
Bekämpfung von Korruption und Bestechung + Achtung der Menschenrechte ¹	A.1 Langfristige wirtschaftliche Stabilität A.3 Transparenz und Dialog mit den Stakeholdern A.4 Compliance A.5 Fair wirtschaften A.6 Datenschutz	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
Kundenbelange als zusätzlicher Aspekt zu den 5 klassischen CSR-RUG Belangen + Achtung der Menschenrechte ¹	B.1 Kundenzufriedenheit und Dialog B.2 Kundengesundheit und -sicherheit B.3 Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten B.4 Instandhaltung und Sanierung B.7 Auswahl nachhaltiger Lieferant:innen und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau	Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien
Arbeitnehmerbelange + Achtung der Menschenrechte ¹	C.2 Recruiting C.3 Aus- und Weiterbildung C.4 Work-Life-Balance/ Familienfreundlichkeit	Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen
Umweltbelange	D.2 Energie bei Neubau, Umbau und Bestand D.3 Emissionen bei Neubau, Umbau und Bestand	Verantwortung für Umwelt und Klima
Sozialbelange + Achtung der Menschenrechte ¹	E.1 Quartiersentwicklung E.3 Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden, Bürger:innen und anderen lokalen Gemeinschaften zur Zukunft des Wohnens	Verantwortung für die Gesellschaft

¹ Der Belang „Achtung der Menschenrechte“ ist in allen Themenbereichen relevant, welche im weiteren Sinne Menschenrechtskontext haben.

Auf Basis der wesentlichen Themen wurde außerdem eine interne Risikoanalyse im Sinne des CSR-RUG (§§ 315b und 315c in Verbindung mit 289c bis 289e HGB) durchgeführt. Dabei wurden keine wesentlichen nichtfinanziellen Risiken für das Jahr 2020 identifiziert.

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

Wesentlichkeitsmatrix Deutsche Wohnen 2020



Die Nichtfinanzielle Konzernerklärung wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen. Weiterführende Informationen zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen SE enthält der umfassende Nachhaltigkeitsbericht, der voraussichtlich im Mai 2021 unter www.deutsche-wohnen.com/nachhaltigkeit veröffentlicht und nach den GRI-Standards (Option Core) erstellt wird.



Geschäftsmodell

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobilien-gesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 26,2 Mrd. umfasst rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit ca. 10.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie im Zusammengefassten Lagebericht.

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Die eigenen vier Wände sind während der Corona-Pandemie für die Menschen mehr als je zuvor zum Lebensmittelpunkt, aber auch zu einem Arbeitsplatz und Bildungsort geworden. Wohnen hat vor diesem Hintergrund und angesichts seiner sozialen und ökologischen Dimension weiter an Bedeutung gewonnen. Der damit steigenden Verantwortung ist sich die Deutsche Wohnen bewusst.

Die Bedeutung von Wohnen nimmt weiter zu.

Über die aktuellen Veränderungen hinaus sieht sich die Deutsche Wohnen auch mit weiteren Herausforderungen konfrontiert. Dazu zählt der anhaltende Trend zur Urbanisierung, der mit einem Mangel an Wohnraum und steigenden Mieten in Metropolregionen und Ballungsgebieten einhergeht, in denen sich ein Großteil unseres Portfolios befindet. Auch der demografische Wandel und die alternde Gesellschaft gehören zu den zentralen Fragen unserer Zeit, auf die mit seniorengerechten Wohnkonzepten und Dienstleistungen neue Antworten gefunden werden müssen.

Dem Immobiliensektor kommt auch eine tragende Rolle bei der Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen zu, werden doch ein Drittel der CO₂-Emissionen hierzulande durch Gebäude und deren Bewohner:innen verursacht.¹ Die Branche muss gleichzeitig noch kraftvoller in die digitale Transformation investieren. Damit kann sie eigene Geschäftsmodelle und Dienstleistungen effizienter machen und ihre Nachhaltigkeitsziele, vor allem im Ressourcenschutz, noch besser erreichen.

Ein Drittel der CO₂-Emissionen werden durch den Immobiliensektor verursacht.

Wir sind zudem mit strengeren regulatorischen Rahmenbedingungen, wie dem Berliner Mietendeckel, konfrontiert, der investitionshemmend wirkt und die ökonomische Basis unseres Geschäftsmodells schwächt. Die Deutsche Wohnen ist nur dann in der Lage, den steigenden Erwartungen im ökologischen wie im sozialen Bereich gerecht zu werden, wenn das Unternehmen über die dafür notwendige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügt.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Die verantwortungsbewusste Unternehmensführung ist der Rahmen für die weiteren, auch in unserem Leitbild beschriebenen Handlungsfelder. Dazu gehört die Verantwortung für unsere Kund:innen, für unseren Immobilienbestand und dessen sozialverträgliche Sanierung, für den Neubau sowie für unsere Mitarbeiter:innen. Darüber hinaus achten wir auf den Schutz von Umwelt und Klima und engagieren uns für die Gesellschaft in unseren Quartieren und deren Umfeld. Wir verpflichten uns zu einem integren Verhalten, zur Wahrung der Menschenrechte und zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften, insbesondere zum Datenschutz. Entsprechende Verpflichtungen zur Erfüllung von Compliance- und Nachhaltigkeitskriterien gelten auch für unsere Geschäftspartner:innen.

 Unser Leitbild für Nachhaltigkeit

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist darauf ausgerichtet, Herausforderungen engagiert und verantwortungsbewusst anzugehen und die verschiedenen Erwartungen und Anforderungen in Einklang zu bringen. Wir wollen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit eine führende Rolle innerhalb der Wohnimmobilienbranche einnehmen sowie die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistungen erhöhen.

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#eigentuermer>

Unser Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Metropolregionen mit zukunftsfähigen und nachhaltigen Quartieren, die Wohnen, Arbeiten und Leben verbinden. Für unsere Neubauprojekte streben wir eine Zertifizierung nach dem DGNB Gold Standard an. Wir bauen das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen aus und realisieren neue Wohnkonzepte, die das Leben und Wohnen im Alter komfortabel machen.

Den Klimaschutz sehen wir als gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur gemeinschaftlich von Politik, Unternehmen und Bewohner:innen gelöst werden kann. Unser Beitrag sind umfassende Investitionen in die Qualität, Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz unserer Bestände. Dabei fokussieren wir uns auf die Sanierung der Gebäudesubstanz und Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen, die Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energien, die effiziente und dezentrale Wärmeerzeugung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren.

Als starke Partnerin der Stadtgesellschaft engagieren wir uns zudem gemeinsam mit unseren Stakeholder:innen für die Gestaltung lebenswerter, urbaner und ganzheitlicher Quartiere und in der Förderung von Kunst, Kultur, Bildung und Sport.

Nachhaltigkeitsprogramm zur Steuerung von Zielen und Maßnahmen

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. Zudem wurde ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms dient.

Menschenrechte wahren

Die Deutsche Wohnen bekennt sich zur Achtung der Menschenrechte als elementaren 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 Geschäftspartner:innen, dass sie dies ebenfalls tun und sich dafür einsetzen, dass auch ihre eigenen Geschäftspartner:innen, Nachunternehmer:innen oder Dienstleistenden ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen der Deutsche Wohnen konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Ergänzend haben wir im Berichtsjahr eine menschenrechtsbezogene Risikoanalyse von Teilen unserer Wertschöpfungskette vorgenommen und uns dabei am Nationalen Aktionsplan für Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) der Bundesregierung orientiert.

Ein Instrument zur Aufdeckung von Menschenrechtsverletzungen ist das Hinweisgebersystem für Mitarbeiter:innen, Kund:innen und Geschäftspartner:innen. Im Berichtszeitraum wurden darüber keine Menschenrechtsverstöße gemeldet oder bekannt.

Wir investieren in die Qualität, Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz unserer Bestände.

 Analyse potenzieller menschenrechtlicher Risiken in der Wertschöpfungskette auf Seite 122

Vertrauensvoller und enger Dialog mit unseren Stakeholdern

Als großes Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen wir im Mittelpunkt vieler Interessen. Unsere Kund:innen, unsere Aktionär:innen, unsere Mitarbeiter:innen, Wissenschaft, Politik und Verwaltung sowie die breite Öffentlichkeit verfolgen zu Recht, wie wir unserer Verantwortung nachkommen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Einschätzungen zu unserer Nachhaltigkeitsleistung sind für uns eine bleibende Herausforderung, aber auch eine Chance, verantwortungsbewusstes Handeln noch konsequenter strategisch zu verankern. Unser Ziel ist ein fairer Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen.

Zu den wichtigsten Dialoginstrumenten gehören systematische und regelmäßige Befragungen der Anspruchsgruppen. Daneben entwickeln wir neue Dialogformate mit politischen Verantwortungsträger:innen und Multiplikator:innen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und intensivieren den Austausch mit Akteur:innen der Stadtgesellschaft.

Transparenz unserer Nachhaltigkeitsleistung

Wir wollen die Transparenz unserer Berichterstattung kontinuierlich verbessern und orientieren uns dabei auch an den wichtigsten Bewertungssystemen und ESG-Ratings unserer Branche. Bereits seit 2013 berichtet die Deutsche Wohnen nach den globalen Leitlinien der GRI. Zudem orientieren wir uns an den Best-Practice-Empfehlungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der EPRA (EPRA sBPR), dem Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen.



Wirtschaftliche Stabilität sichert nachhaltige Zukunft

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist langfristig ausgerichtet. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen handeln wir ökonomisch verantwortungsvoll und sind den Interessen unserer Anteilseigner:innen verpflichtet. Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie im Jahr 2020 waren für die Deutsche Wohnen im Vergleich zu anderen Branchen gering. Das liegt zum einen an den staatlichen Unterstützungen, die auch unseren Kund:innen sowie Geschäftspartner:innen zugute gekommen sind. Zum anderen führen wir dies auch auf unser resilientes und stabiles Geschäftsmodell sowie unsere risikobewusste Geschäftsstrategie zurück. Die ökonomische Stabilität unseres Unternehmens wird durch die Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios und die Konzentration auf attraktive deutsche Metropolregionen und Ballungszentren gewährleistet. Investitionen in den Neubau von Wohn- und Pflegeimmobilien in Wachstumsregionen steigern ebenfalls unsere Wettbewerbsfähigkeit. Mit der Sanierung unseres Immobilienbestands verbessern wir zudem die Qualität, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios.

Die Deutsche Wohnen möchte die mit der Digitalisierung, dem Internet of Things und künstlicher Intelligenz verbundenen Chancen nutzen und setzt insbesondere auf ganzheitliche, integrierte Smart-Living-Konzepte.

Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption

Die Deutsche Wohnen ist darauf angewiesen, das Vertrauen von Kund:innen, Käufer:innen und Geschäftspartner:innen zu gewinnen und zu erhalten. Unser Anspruch ist es, unsere Werte, insbesondere Ehrlichkeit, Integrität und Offenheit, sowie die Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen. Eine wesentliche Grundlage für Integrität ist Compliance, also die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der internen Richtlinien.

Unsere Werte
bestimmen unser
tägliches Handeln.

Wir tolerieren keinerlei Form von Korruption oder anderen unlauteren Geschäftspraktiken und erwarten dies ebenso von unseren Geschäftspartner:innen. Zudem sind jegliche Interessenkonflikte zu vermeiden.

Richtlinien und Prozesse etabliert

Die Deutsche Wohnen hat Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und unternehmensweit für alle Mitarbeiter:innen gelten.² Eine Antikorruptionsrichtlinie enthält ergänzend detaillierte Anweisungen zur Einhaltung von Gesetzen und internen Regeln zur Prävention von Korruption und Bestechung. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartner:innen beziehungsweise durch Geschäftspartner:innen durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist danach ausnahmslos untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien haben die Mitarbeiter:innen bei Arbeitsantritt zu bestätigen.³ Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter:innen für deren Einhaltung zu sensibilisieren.

Unsere Mitarbeiter:innen werden für die Einhaltung von internen Verhaltensrichtlinien sensibilisiert.

Die Regeln zur Korruptionsprävention sind zentraler Bestandteil des Compliance-Management-Systems der Deutsche Wohnen. Alle Unternehmensbereiche und Prozesse unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken. Etwaige Verdachts- und Korruptionsfälle untersuchen wir anlassbezogen sowie im Rahmen unserer regelmäßigen Risikoberichterstattung. Alle Vorgänge mit kartellrechtlicher Bedeutung, wie zum Beispiel Akquisitionen, werden sorgfältig und eingehend geprüft.

Verantwortlichkeiten im Compliance-Management-System

Für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der internen Richtlinien sind insbesondere der Vorstand, der Compliance Officer des Konzerns und das Team Legal/Compliance sowie die Führungskräfte, aber auch alle Mitarbeiter:innen verantwortlich. Führungskräfte und Mitarbeiter:innen absolvieren Compliance-Schulungen, die im Präsenz- und E-Learning-Format stattfinden.

Schulungen stärken das Bewusstsein für Compliance.

Im Berichtsjahr hat das Team Legal/Compliance zusammen mit einem externen Berater ein Projekt zur Evaluierung und Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems (CMS) durchgeführt. Ziel war es, ausgehend von einer aktualisierten Ermittlung des rechtlichen Compliance-Risikoprofils im Geschäftsfeld der Deutsche Wohnen unter Berücksichtigung des bereits bestehenden CMS-Frameworks Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der internen Kontrollstrukturen zu identifizieren.

Einhaltung des Steuerrechts durch Tax-Compliance-System

Die Deutsche Wohnen bekennt sich vorbehaltlos und uneingeschränkt zur Befolgung steuerrechtlicher Regelungen. Gebotene Steueroptimierungen sind ausschließlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens und unter Beachtung allgemeingültiger Normen umzusetzen. Zur Einhaltung der gesetzlichen Pflichten und zur Vermeidung steuerlicher und steuerrechtlicher Risiken hat der Deutsche Wohnen-Konzern ein Tax-Compliance-System implementiert.⁴ Dieses besteht aus Regelungen und Arbeitsanweisungen, die an Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des Geschäftsumfeldes angepasst werden. Zudem regelt es Aufgaben und Verantwortungsbereiche sowie Melde- und Berichtspflichten im Einzelnen.

Das Tax-Compliance-System wird durch eine externe steuerzentrierte Rechtsberatung auf Angemessenheit geprüft. Die letztmalige Prüfung, die im Jahr 2019 erfolgte, ergab keine Beanstandungen. Teilaspekte der Tax-Compliance sind zudem Gegenstand von Prüfungen der Internen Revision.

² Mit Ausnahme der im Sommer 2020 erworbenen ISARIA München Projektentwicklungs GmbH
³ Dies bezieht sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA, ISARIA München Projektentwicklungs GmbH, SYNIVIA media GmbH, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und KATHARINENHOF.
⁴ Das Tax-Compliance-System gilt für die Deutsche Wohnen SE und Gesellschaften, die sich mittelbar oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen SE befinden und für die eine interne Geschäftsbesorgung vorliegt.

Hinweisgebersystem für vertrauliche Meldungen

Zur Information über mögliche Regelverletzungen steht ein Hinweisgebersystem zur Verfügung. Es ermöglicht Beschäftigten, Kund:innen und Vertragspartner:innen des Unternehmens, Informationen zu möglichen schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstößen an einen Vertrauensanwalt weiterzugeben. Dies kann auf Wunsch anonym erfolgen. Die Hinweispersonen sind durch die anwaltliche Schweigepflicht des Vertrauensanwalts geschützt.

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Korruptionsfälle bei der Deutsche Wohnen oder einer Tochtergesellschaft bekannt und es gab keine bestätigten Vorfälle, in denen Mitarbeiter:innen wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.

Geschäftspartnerkodex mit Fokus auf Integrität und Compliance

Die Deutsche Wohnen hat einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen implementiert, der die Anforderungen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards festlegt. So erwarten wir von unseren Geschäftspartner:innen, dass sie alle für sie jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht, befolgen, fair und verantwortungsvoll mit ihren Arbeitnehmer:innen umgehen und ihren menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten nachkommen. Die Verpflichtung zur Einhaltung des Kodex ist fester Bestandteil aller wesentlichen neu abgeschlossenen Verträge.

Geschäftspartner:innen sind zur Einhaltung des Kodex vertraglich verpflichtet.

Darüber hinaus haben wir zum Jahreswechsel 2020/21 eine Einkaufsrichtlinie in Kraft gesetzt. Diese regelt die Verantwortlichkeiten von zentralem und dezentralem Einkauf, die Zusammenarbeit mit den Geschäftspartner:innen und die konkreten Anforderungen in puncto Qualität, Compliance und Nachhaltigkeit.

Analyse potenzieller menschenrechtlicher Risiken in der Wertschöpfungskette

Um potenziell nachteilige Auswirkungen auf die Menschenrechte in unserer Wertschöpfungskette zu identifizieren, haben wir im Berichtsjahr eine menschenrechtliche Risikoanalyse mit Fokus auf die Handwerks- und Baubranche durchgeführt. Der Fokus auf diese Branchen begründet sich in der Betrachtung der hohen historischen Umsatzzahlen im Rahmen der laufenden Instandhaltung, Sanierung und Neuvermietung (Handwerk) sowie in den geplanten hohen Investitionen in Neubauvorhaben (Baubranche). Dabei haben wir uns an den fünf Kernelementen des NAP der Bundesregierung orientiert. Zunächst wurden auf Grundlage der anerkannten völker- und menschenrechtlichen Rahmenwerke und unter Einbeziehung von Interviews mit Expert:innen acht menschenrechtliche Handlungsfelder identifiziert, die für die Deutsche Wohnen potenziell von Relevanz sind. Die identifizierten potenziellen Risiken haben wir anschließend priorisiert und dafür die Kriterien *Verbindung zu unserem Unternehmen* und *Einordnung nach Schweregrad* zugrunde gelegt. Die Verbindung zum Unternehmen wurde anhand der Vertrags- und Geschäftsbeziehungen zu Lieferanten sowie der Komplexität der eigenen Wertschöpfungskette bewertet. Der Schweregrad hängt von Ausmaß, Umfang und der Umkehrbarkeit der möglichen Menschenrechtsverletzung ab. Als prioritär eingestufte potenzielle Risiken wurden die Rechte auf fairen Lohn, sichere Arbeitsbedingungen, soziale Sicherheit und Arbeitssicherheit identifiziert. Auf Grundlage der Analyse werden wir prüfen, inwieweit unsere bestehenden Managementansätze diese potenziellen Risiken abdecken beziehungsweise diese durch gezielte Maßnahmen reduziert werden können. Die Durchführung von Risikoanalysen im Sinne des NAP sehen wir als kontinuierlichen Prozess, den es stets anzupassen und weiterzuentwickeln gilt.

Datenschutz und Datensicherheit durchgängig gewährleisten

Die Deutsche Wohnen verarbeitet personenbezogene Daten, insbesondere ihrer Kund:innen, Mitarbeiter:innen, Bewerber:innen und Geschäftspartner:innen, 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.

Datenschutz und Datensicherheit haben bei uns hohe Priorität.

Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) setzen hier die maßgeblichen Regeln für die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten.

Zuständigkeiten und Prozesse definiert

Auf Ebene der Deutsche Wohnen SE ist der Vorstand für die Wahrung des Datenschutzes verantwortlich. Dieser hat eine externe Datenschutzbeauftragte bestellt, welche mit der Datenschutzkoordinatorin und einem Mitarbeiter im Bereich Legal/Compliance zusammenarbeitet. Dieses Team betreut die datenschutzrechtlichen Fragestellungen und bedient sich der Datenschutzansprechpartner:innen aus den jeweiligen Fachbereichen. Bei technischen Fragestellungen zum Datenschutz unterstützt die IT-Security.

Zum Schutz der personenbezogenen Daten und zur Datensicherheit in der Deutsche Wohnen sind die erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen implementiert. Dazu gehören Verpflichtungen der Mitarbeiter:innen auf Vertraulichkeit, Richtlinien und Arbeitsanweisungen sowie Datenschutzformulare. Die Mitarbeitenden erhalten bei Beginn der Tätigkeit unter anderem eine Basisschulung in den Bereichen Datenschutz und IT-Sicherheit.

Wir haben klare Prozesse zur Behandlung von möglichen Datenschutzvorfällen etabliert. Hier sind alle Beschäftigten dazu aufgerufen, verdächtige Sachverhalte an das Team Datenschutz zu melden. In Zusammenarbeit mit der IT-Security und dem Fachbereich erfolgen dann eine Evaluierung und die Durchführung der nächsten Schritte. So kann eine Meldung an die Datenschutzbehörde innerhalb der 72-Stunden-Frist erfolgen und die unverzügliche Behebung der Datenpanne adressiert werden.

Kontinuierliche Überprüfung der Datenschutzrisiken und -vorfälle

Das Team Datenschutz hat 2020 zusammen mit den Datenschutzansprechpartner:innen ein Audit der wichtigsten Prozesse durchgeführt.

Es gab im Jahr 2020 keinen Datenschutzvorfall und keinen Zugriff durch unbefugte Personen auf Daten der Deutsche Wohnen, die im Rahmen einer obligatorischen Datenpannenmeldung an das Team Datenschutz herangetragen worden sind.

In 2020 gab es keinen Datenschutzvorfall im Unternehmen.

Ein Fall aus dem Jahr 2019 wurde im Berichtsjahr weiterverfolgt. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen erlassen. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen. Auf den eingelegten Einspruch des Unternehmens hat das Landgericht das Verfahren eingestellt, weil der Bußgeldbescheid unwirksam war. Gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin hat die Beauftragte für den Datenschutz und Informationsfreiheit sofortige Beschwerde eingelegt.

Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten

Unser Kerngeschäft ist stark von sich wandelnden regulatorischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen in sozialer und ökologischer Hinsicht geprägt. Wohnraummangel, steigende Mieten, der demografische Wandel, Erfordernisse des Klimaschutzes und der Ressourceneffizienz verlangen nach zukunftsorientierten Lösungen, denen teilweise investitionshemmende Faktoren wie der Berliner Mietendeckel entgegenstehen.

Die Menschen in Deutschland wohnen inzwischen häufiger allein als noch vor drei Jahrzehnten. Dies betrifft vorrangig die Großstädte, wo fast die Hälfte der Alleinlebenden wohnen. Dort wird der Druck auf dem Wohnungsmarkt weiter steigen, da die Zahl der Einwohner:innen deutlich zunimmt. Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt führt auch dazu, dass viele Haushalte durch die Wohnkosten überlastet werden.

Im Berichtsjahr hat die Corona-Pandemie die Rolle des Wohnens noch stärker in den Mittelpunkt des gesellschaftlichen Bewusstseins gerückt. Angesichts der Kontaktbeschränkungen spielte sich das Leben mehr als zuvor in den eigenen vier Wänden ab. Die Corona-Pandemie hat auch die Digitalisierung unserer Lebens- und Wohnwelt weiter vorangetrieben und dem Markt für Smart-Home-Lösungen weitere Impulse verliehen. Besonders für die Immobilienwirtschaft wird die Digitalisierung ein maßgebliches Handlungsfeld sein, so auch für die Deutsche Wohnen.

Wir wollen unseren Kund:innen auch in Zukunft ein bezahlbares und sicheres Wohnen in attraktiven Quartieren bieten. Dafür investieren wir im Zuge von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht nur in die Qualität unserer Bestände, sondern schaffen mit nachhaltig ausgerichteten Neubauprojekten zusätzlichen Wohnraum in Ballungszentren. Bei allen Baumaßnahmen achten wir besonders auf den Einsatz umwelt- und gesundheitsverträglicher Materialien und verpflichten unsere Lieferanten zu sozial und ökologisch verantwortungsbewusstem Handeln.

Zufriedenheit unserer Kund:innen im Mittelpunkt (B.1)

Die Zufriedenheit unserer Kund:innen sichert unseren wirtschaftlichen Erfolg und hat für unser Unternehmen hohe Priorität. Deshalb arbeiten wir stetig daran, unsere Servicequalität zu verbessern und die sich wandelnden Bedürfnisse unserer Mieter:innen noch besser zu adressieren. Darüber hinaus möchten wir für unsere Kund:innen auch eine Partnerin sein, die ihnen ein generationenübergreifendes, gutes und lebenswertes Wohnen möglich macht. Wir denken unsere Quartiere daher ganzheitlich – von den Außenanlagen über die Infrastruktur bis hin zur Energieversorgung und Mobilität.

Wir sehen uns vor allem in der Verantwortung, unseren Kund:innen faire Wohnverhältnisse zu bieten und ihnen damit mehr Sicherheit und Planbarkeit für ihre Lebensentwürfe zu geben. Daher orientieren wir uns in der Gestaltung unserer Mietenpolitik an der individuellen Lebens- und Einkommenssituation und haben dieses Prinzip auch in unserem *Mieterversprechen* verankert.

Mit nachhaltig ausgerichteten Neubauprojekten schaffen wir zusätzlichen Wohnraum in Ballungszentren.

Die Zufriedenheit unserer Kund:innen ist von großer Bedeutung für uns.

Im Dialog mit unseren Mieter:innen

Zur Verbesserung unseres Services haben wir das Deutsche Wohnen-Kundenportal etabliert, das Dienstleistungen rund um die Uhr verfügbar macht. Kund:innen haben hier zum Beispiel die Möglichkeit, sich alle vertragsrelevanten Informationen anzeigen zu lassen, Einblick in ihr Miet- und Kautionskonto oder den Energieausweis zu erhalten oder die Vorauszahlung anzupassen.

Wir arbeiten stetig daran, unsere Servicequalität zu verbessern.

Zusätzlich haben wir im Jahr 2020 den Zentralen Kundenservice (ZKS) eingeführt, um die Bearbeitungszeit von Anliegen zu verkürzen und eine persönliche Bearbeitung zu erleichtern. Damit entsprechen wir auch dem Feedback aus unseren Mieterbefragungen.



Darüber hinaus bieten wir unseren Kund:innen die Möglichkeit, sich direkt mit ihren Anliegen an die kaufmännischen oder technischen Mitarbeiter:innen in unseren Standorten zu wenden. Für die Anfragen von Mietinteressent:innen stehen unsere Vermietungsbüros zur Verfügung.

Aktuelle Mieterbefragung zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Im dritten Quartal 2020 hat die Deutsche Wohnen die jährliche Mieterbefragung durchgeführt, in die rund 31.000 Haushalte einbezogen wurden. Bei der Befragung konnten wir mit 33% eine ähnlich hohe Teilnahmequote wie im Vorjahr registrieren (2019: 36%). In vielen Bereichen ist die Zufriedenheit unserer Kund:innen erneut gestiegen – durchschnittlich um 2,8%. Die größten Steigerungen gab es bei der Bewertung des Zustands der Treppenhäuser, der Reinigung und dem Image unseres Unternehmens. So stieg die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen im Jahresvergleich von 78% auf 82%. Auch bei der Zufriedenheit mit der Wohnung zeichnen sich mit 88% (2019: 87%) erneut vergleichbar hohe Zustimmungswerte ab. Mit der Freundlichkeit der Mitarbeiter:innen sind unsere Mieter:innen besonders zufrieden (91%).

88%
Zufriedenheit unserer Mieter:innen

Leistungsindikator	2020	2019
Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	88 %	87 %
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieter	82 %	78 %



Soziale Verantwortung für unsere Mieter:innen

Unsere Verantwortung für faire Wohnverhältnisse unserer Kund:innen bringen wir in unserer freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* zum Ausdruck. Wir rücken dabei die individuellen Einkommens- und Lebensverhältnisse unserer Mieter:innen in den Mittelpunkt und begrenzen Mieterhöhungen bei Härtefällen. Zudem vergeben wir in der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Mieter:innen mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Damit wollen wir die Folgen der Gentrifizierung begrenzen und die soziale Durchmischung unserer Bestände erhalten. Zudem hat die Deutsche Wohnen seit 2017 mit mehreren Berliner Bezirken weiterführende projektbezogene Vereinbarungen zur sozialverträglichen Durchführung von komplexen Sanierungsmaßnahmen geschlossen.

Besondere Unterstützung für Mieter:innen während der Corona-Pandemie

Wir haben unseren Mieter:innen zugesichert, dass während der Pandemie niemand seine Wohnung verlieren wird. Sowohl für Wohnungs- als auch Gewerbemieter:innen haben wir Unterstützungsangebote aufgelegt, die von konkreten Hilfen bei Zahlungsschwierigkeiten, über die Aufklärung zu Mieterschutzregelungen, die Beantragung von Fördermitteln bis zur Vermittlung von Beratungskontakten von sozialen Notdiensten reichen. Zudem verzichteten wir während der Corona-Krise auf Mahnungen und Kündigungen infolge von Zahlungsschwierigkeiten unserer Mieter:innen ebenso wie auf Mieterhöhungen.

Im Berichtsjahr haben wir einen Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. ins Leben gerufen, um Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleistende zu unterstützen, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Die Beantragung der Mittel erfolgt in einem möglichst unbürokratischen Verfahren. Für die Schaffung dieses Hilfsfonds folgten die Deutsche Wohnen-Aktionär:innen auf der Hauptversammlung dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 90 Cents je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Reduktion der ursprünglich geplanten Ausschüttungsquote um 5 Prozentpunkte auf rund 60%. Damit zeigten die Deutsche Wohnen-Aktionär:innen ihr klares Bekenntnis für Solidarität in der Corona-Krise.

Bislang haben sich rund 1.000 Mieter:innen bezüglich einer Stundung der Miete infolge der Corona-Pandemie an die Deutsche Wohnen gewandt. Der Anteil der Mieter:innen, die von diesem Hilfsfonds Gebrauch gemacht haben, ist, ebenso wie die bisherige Ausschöpfung des Hilfsfonds, gering. Neben Mieterlassen findet der Hilfsfonds auch für soziale Zwecke Verwendung. Die Laufzeit des Fonds werden wir so lange aufrechterhalten, wie die Corona-Krise und deren Auswirkungen auf unsere Mieter:innen anhält. Wir gehen davon aus, weitere Zahlungen unter dem Fonds im laufenden Geschäftsjahr vorzunehmen, insbesondere um Mieter:innen sowie Geschäftspartner:innen und Dienstleistende zu unterstützen, die nur in einem unzureichenden Umfang von den staatlichen Hilfsprogrammen profitieren.

Einhaltung strenger Hygieneanforderungen im Kontakt mit Kund:innen und Beschäftigten

Während der Corona-Pandemie haben wir die behördlichen Regelungen zur Viruseindämmung schnell umgesetzt, beispielsweise die Absperrung von Spielplätzen. Termine wie Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben und Mietvertragsunterzeichnungen erfolgten nicht wie gewohnt, sondern mussten weitgehend kontaktlos durchgeführt werden. Für Wohnungsbesichtigungen konnten wir mit dem Showroom sowie der digitalen 360-Grad-Besichtigung sichere und kundenfreundliche Formate anbieten.

Bei der Durchführung von beauftragten Leistungen in der Instandhaltung und Modernisierung sowie im Kontakt mit Mieter:innen wurde angewiesen, auf die Einhaltung der Hygienebestimmungen zu achten, um Kund:innen, Mitarbeiter:innen und die Beschäftigten der beauftragten Firmen zu schützen. Die Maßnahmen wurden mit unserem internen Sicherheitsgremium abgestimmt.

Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen im Fokus

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen sind uns wichtige Anliegen. Hier achten wir besonders streng auf die Risikovermeidung bei Beseitigung, Ausbau und Entsorgung von Schadstoffen im Rahmen von Sanierungsprojekten sowie Altlasten auf den Bodenflächen der Grundstücke. Zudem möchten wir den Einsatz gesundheitsverträglicher und nachhaltiger Baustoffe gewährleisten.

EUR 30 Mio.

Hilfsfonds für Menschen, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Kundensicherheit im Sinne der Verkehrssicherheit der Wohnanlagen und Wohnungen wird bei der Deutsche Wohnen durch ein abgestimmtes Handeln der operativen Gesellschaften DWCF, DWI und FACILITA gesteuert.

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze geregelt. Beim Ausbau und bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen hält sich die Deutsche Wohnen an die geltenden Gesetze und Richtlinien im Rahmen der technischen Baubestimmungen, wie zum Beispiel die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) und die Asbestsanierungsrichtlinie (AsbestSanRI). Vor dem Beginn einer Sanierung sind Gutachten zu erstellen, die entsprechende Beauftragung ist Bestandteil des Mustervertrags für Fachplaner:innen. Weitere Prozessschritte sind Objektbegehungen, Probenentnahmen und die vorschriftsmäßige und dokumentierte Entsorgung von solchen Gefahrstoffen, die nicht im Gebäude verbleiben dürfen.

Sicherer Umgang mit Altlasten

Ein großer 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.

Potenziell schädliche Stoffe, wie zum Beispiel Asbest, „alte“ künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder bleihaltige Anstriche in bestehenden Gebäuden, werden im Rahmen von Instandhaltungen, Neuvermietungen oder im Zuge von Sanierungsprojekten im Regelfall entfernt und durch geeignete Materialien ersetzt. Die gefährlichen Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt, um eine Gefahr für Menschen und Umwelt auszuschließen. Bei Sanierungs- sowie Neubauprojekten gehen wir achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) behandelt.

Nachhaltiger Immobilienbestand durch Instandhaltung und Sanierung

Unser Immobilienbestand umfasst rund 155.400 Wohn- und 2.900 Gewerbeeinheiten.

Unsere umfassenden Investitionen in den vergangenen Jahren tragen insbesondere zur Erhaltung, Zukunftsfähigkeit und Qualitätsverbesserung unserer Immobilien bei. Im Fokus stehen hier neben der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen auch die energetische Ertüchtigung der Gebäude, die Sanierung der Anlagentechnik, die Stärkung der Sicherheit und die Wohnwertverbesserung. In den letzten Jahren haben wir rund 8.000 Wohnungen für etwa 16.000 Menschen komplex energetisch saniert. Das ermöglicht nicht nur die Zukunftssicherung unserer Bestände und Quartiere. Im Vergleich zu einem Abriss oder Neubau wird durch eine Sanierung auch der Verbrauch sogenannter grauer Energie vermieden. Das betrifft die CO₂-Emissionen, die bei der baulichen Errichtung und insbesondere bei der Herstellung der eingesetzten Materialien wie Stahl, Beton oder Aluminium entstehen. Deren Weiternutzung dient somit auch dem Klimaschutz und der Ressourceneffizienz.

Unser Ziel ist ein sachlicher und fairer Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaft, des Unternehmens und der Bewohner:innen in unseren Quartieren. Diesen Anspruch wollen wir insbesondere bei der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen einlösen. Ziel ist es, tragfähige Lösungen für unsere Kund:innen zu finden, so zum Beispiel zu Ausweichquartieren, Mietminderungen oder Regelungen für finanzielle Härtefälle.

 [Unsere Verpflichtung zu Fairness und Sozialverträglichkeit auf Seite 136](#)

Damit wollen wir zudem die Akzeptanz für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erhöhen und unseren Weg fortsetzen, bei gesellschaftlich breit diskutierten Themen wie Neubau und sozialverträglicher Klimaschutz sensibel vorzugehen und den Dialog zu fördern.

Die Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsprojekte einschließlich der technischen und kaufmännischen Steuerung sowie der Berücksichtigung der Interessen der Mieter:innen erfolgt im engen Zusammenspiel von DWI/DWKS, DWCF, DWM und FACILITA.⁵

Unsere Neubaustrategie zur Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten

In den deutschen Ballungs- und Metropolregionen fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen, denn dort hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.⁶ Die Deutsche Wohnen will ihren Teil zur Problemlösung beitragen und setzt ihren Kurs fort, Nebaupotenziale auf eigenen Grundstücken und Konversionsflächen zu erschließen.

Insgesamt wird das Unternehmen in den nächsten zehn Jahren über EUR 5 Mrd. in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien investieren. Damit schaffen wir rund 15.000 neue Wohneinheiten und 265.000m² Gewerbefläche mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1 Mio. m² größtenteils in den Metropolregionen Berlin-Brandenburg, Leipzig, Dresden, Hamburg sowie München, Stuttgart und Frankfurt am Main. Allein bis 2025 werden wir so rund 10.000 Menschen ein neues Zuhause geben.

Unsere Neubaustrategie verfolgen wir mit dem Ziel, zukunftsweisende Quartiere zu entwickeln, die Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbinden – heute und mit Blick auf die Zukunft. Gerne würden wir durch Neubau noch mehr und schneller zusätzlichen Wohnraum schaffen, um die angespannten Wohnungsmärkte weiter zu entlasten. Die behördlichen Auflagen und Gesetze insbesondere in Berlin, wie beispielsweise der beschlossene Mietendeckel, wirken jedoch investitions hemmend. Daher planen wir künftig auch in anderen deutschen Metropolregionen neuen Wohnraum zu schaffen.

Die Neubauprojekte werden einschließlich der Entwicklung, Planung und baulichen Realisierung durch die Geschäftsführung der DWCF operativ verantwortet.

Vorrang für nachhaltiges Bauen

Neubauvorhaben sowie ausgewählte Sanierungsprojekte werden nach dem anerkannten Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant und realisiert. Dabei betrachten wir den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und legen besonderes Augenmerk auf die Nutzung qualitativ hochwertiger und umweltschonender Materialien sowie auf nachhaltige Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte. Für den Neubau streben wir eine Zertifizierung nach dem DGNB-Standard Gold an.

Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten

Wir kaufen Energieträger sowie handwerkliche und technische Dienstleistungen ein und beauftragen Anbieter:innen in der Ver- und Entsorgung. Die Beschaffung von Baumaterialien obliegt den für uns tätigen Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen und basiert auf den Vorgaben im Rahmen von Ausschreibungen oder Standardproduktkatalogen. Dienstleistungen beziehen wir mehrheitlich direkt von Handwerksbetrieben, Planer:innen und Baufirmen aus der Region beziehungsweise deutschlandweit.

EUR 5 Mrd.
werden wir in den nächsten zehn Jahren in den Neubau investieren.

⁵ Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Deutsche Wohnen Management GmbH, FACILITA Berlin GmbH

⁶ <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-unbezahlbare-mieten-4100.htm>

Hinsichtlich der eingesetzten Materialien sind wir uns bewusst, dass diese auch mit Umweltauswirkungen verbunden sind, ob beim Rohstoffabbau, in den Herstellungsprozessen oder bei der Entsorgung. Um negative Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden, fließen ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte in unsere Kaufentscheidung ein. Besonders wichtig ist uns die Langlebigkeit der Produkte.

Aktuell wird an der Erstellung eines Standardbaukatalogs inklusive eines Produktkatalogs gearbeitet, in dem sämtliche Qualitätsvorgaben gebündelt werden. Dieser dient künftig als einheitlich zu nutzendes Regelwerk für alle Abteilungen und Partnerfirmen, und gilt für Neubau- und Sanierungsvorhaben gleichermaßen.

Hohe Sicherheitsstandards auf den Baustellen

Um die Arbeitssicherheit für Lieferant:innen beziehungsweise externe Bauunternehmen auf den Baustellen zu gewährleisten, nutzen wir vor allem Verträge auf Basis der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B). Danach haben Auftragnehmer:innen die Verantwortung für Ordnung auf der Baustelle und für die Erfüllung aller Verpflichtungen gegenüber ihren Arbeitnehmer:innen. Ab einer bestimmten Baustellengröße wird die Baumaßnahme gemäß Baustellenverordnung (BaustellV) durch uns beim Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) angemeldet und ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) aufgestellt. Dessen Einhaltung wird mithilfe eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (SiGeKo) gewährleistet, dessen Funktionsübernahme vorgeschrieben ist, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber:innen auf der Baustelle arbeiten.

Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter:innen sind entscheidend für unseren Unternehmenserfolg. Wir wollen deshalb in den Augen unserer Beschäftigten und Bewerber:innen eine attraktive und moderne *Arbeitgeberin* sein. Um dies zu erreichen, müssen wir Antworten auf aktuelle Herausforderungen geben. Dazu zählen der andauernde Fachkräftemangel, die demografische Entwicklung und eine sich stark wandelnde Arbeitswelt, die – von der Corona-Pandemie beschleunigt – zunehmend durch virtuelle Kommunikation sowie mobiles und flexibles Arbeiten im Homeoffice geprägt ist.⁷

Unser Anspruch ist es, eine attraktive Arbeitgeberin zu sein.

Den Umgang mit diesen zentralen Themen wollen wir im Interesse unseres Unternehmenserfolgs proaktiv mit dem Ziel steuern, zu einer hohen Zufriedenheit unserer Mitarbeiter:innen beizutragen. Unsere Arbeitgeberattraktivität ist ein Schlüsselfaktor, um Talente für einen Berufseinstieg in unserem Unternehmen zu gewinnen und Fach- und Führungskräfte an uns zu binden. Daher stärken wir kontinuierlich unser System der Aus- und Weiterbildung, bieten flexible Arbeitszeitmodelle für eine bessere Work-Life-Balance und schaffen ein gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld. Zudem setzen wir auf eine wertschätzende Unternehmenskultur, die auf Chancengleichheit, Vielfalt und Offenheit beruht. Klare Orientierung geben uns dabei unsere Arbeitgeberwerte.⁸

⁷ Die Corona-Pandemie hat unsere Mitarbeiter:innenstrategie sowie die damit verbundenen zentralen Ziele nicht signifikant beeinflusst. Auswirkungen zeigten sich diesbezüglich lediglich in der operativen Umsetzung von Maßnahmen (unter anderem Anpassung Rahmenarbeitszeiten, Förderung mobiles Arbeiten, Aus- und Weiterbildung überwiegend remote).

⁸ Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Personalarbeit sowie die ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA, ISARIA München Projektentwicklungs GmbH, SYNIA media GmbH, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und KATHARINENHOF. Ausführungen zu PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und KATHARINENHOF sind dem Textabschnitt Unsere Arbeitgeberverantwortung im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen zu entnehmen.

Klare Verantwortlichkeiten festgelegt

Die übergeordnete Verantwortung für Personalthemen ist dem CEO Ressort zugeordnet. Die zuständige Abteilung Human Resources verantwortet neben dem Personalmanagement auch den Bereich Personal- und Organisationsentwicklung mit dem internen Weiterbildungsprogramm, dem betrieblichen Gesundheitsmanagement, dem Recruiting, der Ausbildung sowie dem Personalmarketing, der internen Kommunikation und der Gestaltung des Themenbereichs *Digitaler Arbeitsplatz*. Hinzu kommt die Aufgabe der systematischen Steuerung von Veränderungsprozessen in der Organisation und die Begleitung von Strukturprojekten in den operativen Unternehmensbereichen.

Mitarbeiter:innen gewinnen und binden

Viele Beschäftigte in Deutschland werden in den kommenden Jahren aus Altersgründen dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. In der Immobilienwirtschaft signalisieren mehr als die Hälfte der Unternehmen einen deutlichen Fachkräftemangel.⁹ Sichtbares Zeichen dafür ist ein Rückgang der aktiven Bewerbungen. Um neue Talente für uns zu gewinnen, setzen wir auf eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme, gegenseitiges Kennenlernen und umfassende Informationsangebote zur Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin. Dazu nutzen wir einen Onboarding-Prozess, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, Mentoringprogramme und Feedbackgespräche umfasst.

	2020	2019	2018
Anzahl eingestellter Auszubildenden und Student:innen dualer Studiengänge im Berichtsjahr ¹	30	25	24
Mitarbeiterfluktuation ¹	9,5 %	11,5 %	10,2 %
davon arbeitgeberveranlasst	44,2 %	40,8 %	32,1 %
davon arbeitnehmerveranlasst	49,0 %	52,8 %	60,4 %

¹ Kennzahl im Berichtsjahr erstmalig ausgewiesen. Vorjahresangaben nicht Gegenstand der Prüfung

Wir stärken kontinuierlich unser Personalmarketing nach innen und außen, um die Deutsche Wohnen dauerhaft als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren. Parallel zu etablierten Instrumenten wie Anzeigen, Flyern und Kampagnen setzen wir konsequent auf digitale Formate wie die LinkedIn- und Xing-Kanäle sowie Social Media.

Faire Vergütung und Teilhabe am Unternehmenserfolg

Wir bieten eine faire und marktgerechte Vergütung und schließen seit Juli 2018 zunächst für drei Jahre betriebsbedingte Beendigungskündigungen aus. Unsere Vergütungsstruktur legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und ist die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Um unsere Mitarbeiter:innen an unserem Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen, haben wir im Jahr 2018 ein Bonusprogramm eingeführt, das die langjährige Betriebszugehörigkeit honoriert. Zudem hat die Deutsche Wohnen ihre Mitarbeiter:innen für ihr Engagement im Berichtsjahr mit einer Corona-Prämie in der steuerlich maximalen Höhe entlohnt. Das Gesamtvolumen belief sich auf rund EUR 1,2 Mio.

Unsere Mitarbeiter:innen haben für ihr Engagement im Berichtsjahr eine Corona-Prämie erhalten.

Aus- und Weiterbildung im Zentrum der Personalentwicklung

Für unseren Unternehmenserfolg sind wir auf qualifizierte und motivierte Mitarbeiter:innen angewiesen, die unsere Werte mittragen und in ihrem Arbeitsalltag umsetzen. Wir wollen die Schlüsselfunktionen in unserem Unternehmen mit eigenen Fachkräften besetzen und Leistungsträger:innen langfristig binden. Im Mittelpunkt unserer strategischen Personalarbeit steht somit eine strukturierte Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter:innen, die die Entfaltung ihrer persönlichen Stärken ermöglicht und ihren Bedürfnissen gerecht wird.

⁹ <https://www.e-b-z.de/presse/news-und-pressemeldungen/ebz-personalentwicklungsstudie.html>

Für die Sicherung unseres Fachkräftenachwuchses setzen wir vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus und bieten Ausbildungsabschlüsse als Immobilienkaufleute und Kaufleute für Büromanagement an. Studierende können bei uns als Praktikant:in, Werkstudent:in oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium als Trainee ins Berufsleben starten. 2020 hat die Deutsche Wohnen 56 Auszubildende und 13 duale Studierende beschäftigt.¹⁰

Wir wurden für unsere Leistungen im Bereich Ausbildung als Fair Company der gleichnamigen Initiative von karriere.de ausgezeichnet und haben 2020 erneut das Siegel *Exzellente Ausbildungsqualität* von der IHK erhalten. Darüber hinaus wurden wir durch das Wirtschaftsmagazin Capital in der Studie *Deutschlands beste Ausbilder* prämiert. Zudem waren wir im Berichtsjahr unter den am besten bewerteten Unternehmen in der Studie *Deutschlands begehrteste Arbeitgeber* und haben das Deutschlandtest-Siegel *Top-Karrierechancen 2020* verliehen bekommen.

Zahlreiche Auszeichnungen als Arbeitgeberin und Ausbilderin

Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen

Den Weiterbildungsbedarf ermitteln wir regulär aus Mitarbeiterbefragungen und Mitarbeitergesprächen. Zu den Schwerpunkten gehörten im Berichtsjahr gesetzlich geforderte Schulungen sowie die Qualifizierung der Führungskräfte für die Leitung von Arbeitsprozessen auf Distanz (virtuelle Führung).

Auf Basis der ermittelten Entwicklungspotenziale und -bedarfe setzen wir ein unternehmensweites Bildungsprogramm um, das über ein eigenes Online-Portal gesteuert und von uns ständig evaluiert wird. Unsere Mitarbeiter:innen und Führungskräfte nahmen im Berichtsjahr trotz Pandemie wie geplant an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil. Wo es möglich war, haben wir diese auf Remote-Varianten umgestellt. Wir haben auf Basis des Feedbacks unserer Mitarbeiter:innen festgestellt, dass diese Vorgehensweise bei fachspezifischen Themen sehr praktikabel ist und wollen diese daher themenübergreifend noch weiter ausbauen, wenn sich die entsprechenden Inhalte eignen.

in %	2020	2019	2018
Weiterbildungsquote Gesamtbelegschaft	59,9	43,0	54,8
Weiterbildungsquote Führungskräfte	87,2	78,6	81,9
Ausbildungsquote ¹	6,2	5,6	5,4

¹ Kennzahl im Berichtsjahr erstmalig ausgewiesen. Vorjahresangaben nicht Gegenstand der Prüfung.

Ein besonderer Schwerpunkt im Bereich Weiterbildung liegt auf der Stärkung der Kompetenzen unserer Führungskräfte. Sie bereiten wir gezielt auf ihre veränderte Rolle in einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt vor und stärken ihre Fähigkeiten in der generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen. Unseren Nachwuchsführungskräften bieten wir eine modulare Schulung an, die sie gezielt auf die Führungsrolle vorbereitet. Die Module des Führungskräftenachwuchsprogramms stellen die Wahrnehmung der eigenen Führungsrolle, aber auch Methoden des Führungshandelns in den Mittelpunkt.

Neben den Maßnahmen für bestehende und angehende Führungskräfte sowie unseren Teammaßnahmen schulen wir unsere Mitarbeiter:innen auch auf fachlicher und überfachlicher Ebene, hier mit den Schwerpunkten Recht, Stressmanagement, Kommunikation mit Kund:innen und Verhandlungsführung.

¹⁰ Zum Stichtag 31. Dezember 2020

Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit fördern

Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie die Schaffung eines familienfreundlichen Arbeitsumfelds sehen wir als wichtige Faktoren für die Attraktivität einer modernen, sozial verantwortlichen Arbeitgeberin. Während der Corona-Pandemie ist die Deutsche Wohnen auch auf diesem Gebiet den veränderten Rahmenbedingungen gerecht geworden und hat die Gestaltung einer neuen Arbeitswelt zu einem Zukunftsthema gemacht. Dabei stellen wir innovative Konzepte für eine mobile, flexible und digital ausgerichtete Arbeitsplatzgestaltung und darauf ausgerichtete Führungsprozesse ins Zentrum.

Die Gestaltung einer neuen Arbeitswelt haben wir zu einem Zukunftsthema gemacht.

Vor dem Hintergrund der betrieblich getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie fand die Arbeit im Berichtsjahr zu einem großen Teil aus dem Homeoffice statt. Im Fokus standen zudem die Ermöglichung einer variablen Arbeitszeitgestaltung auch in Abweichung von der Rahmenarbeitszeit sowie die Implementierung des Digitalen Arbeitsplatzes.

Das Thema Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit wird im Rahmen unserer regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen und den Mitarbeitergesprächen evaluiert. Infolge der besonderen Situation im Berichtsjahr haben wir anstelle einer umfassenden Mitarbeiterbefragung im zweiten Quartal eine Pulsbefragung zur aktuellen Arbeitssituation im Homeoffice durchgeführt. Die Rückmeldung zu den Punkten Kommunikation und Kooperation fiel positiv aus. Die Anpassung der Arbeitszeiten wurde ebenfalls gut bewertet. Potenziale hingegen wurden von rund 20% der Belegschaft beim Informationsfluss im Allgemeinen identifiziert.

in %	2020	2019	2018
Teilzeitquote ¹	13,7	13,3	12,1
Inanspruchnahme Homeoffice ¹	89,2	42,9	31,0
Elternzeitquote ²	5,8	5,6	5,4
Krankenquote ²	5,9	6,1	6,1
Mitarbeiterzufriedenheit	n.a. ³	77	79

1 Vorjahreswerte wurden nachträglich angepasst und sind nicht Gegenstand der Prüfung.

2 Kennzahl im Berichtsjahr erstmalig ausgewiesen. Vorjahresangaben nicht Gegenstand der Prüfung.

3 Im Berichtsjahr wurde keine umfassende Befragung zur Zufriedenheit unserer Mitarbeiter:innen durchgeführt.

Im Jahr 2020 haben rund 89% unserer Mitarbeiter:innen das Angebot in Anspruch genommen und waren an insgesamt rund 44.800 Tagen im Homeoffice tätig.

Zur weiteren Verbesserung der Work-Life-Balance führen wir ein Modell für flexibel gestaltete Arbeitszeiten auf der Basis von Langzeitarbeitskonten ein, das über gesetzliche Regelungen hinausgeht. Damit wollen wir den unterschiedlichen individuellen Bedürfnissen in den einzelnen Lebensphasen Rechnung tragen, so etwa in der Familiengründungsphase, aber auch im Hinblick auf einen früheren Renteneintritt oder Übergang in den Ruhestand.

Digitale Infrastruktur für mobiles Arbeiten und Dialog gestärkt

Im Berichtsjahr haben wir das Thema Digitaler Arbeitsplatz vorangetrieben. Umgesetzte Maßnahmen in diesem Bereich sind die Etablierung einer neuen Intranetstruktur sowie die flächenmäßige Etablierung von Plattformen für Dialog und Teamarbeit. Die digitale Infrastruktur der Deutschen Wohnen zeichnet sich nunmehr durch eine Dreiklang-Systematik aus: Wir verwenden Plattformen für den Austausch und die Zusammenarbeit, das Intranet für die Kommunikation und Tools für die soziale Vernetzung der Mitarbeiter:innen untereinander.

Unsere Arbeitgeberverantwortung im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen

Der demografische Wandel stellt in Verbindung mit dem Fachkräftemangel für den Pflegesektor eine zentrale Herausforderung dar. So fehlen bereits heute rund 120.000 Pflegekräfte in den Einrichtungen.¹¹ Unser Ziel ist es daher, den Pflegekräften einen attraktiven Arbeitsplatz mit fairer Bezahlung zu bieten und ihre Bindung an das Unternehmen weiter zu festigen. Zugleich gilt es für uns, die Ausbildung für den Pflegeberuf zu fördern, um zukünftige Fachkräfte zu gewinnen. Die fachliche Qualifizierung unserer Pflegekräfte findet zum einen über verpflichtende Weiterbildungsmaßnahmen statt. Zum anderen legen wir den Schwerpunkt auf den Ausbau der Kompetenzen bei Führungskräften wie der Pflegedienst- oder Einrichtungsleitung.

Wir sorgen für eine fachliche Qualifizierung und faire Bezahlung unserer Pflegekräfte.

Angesichts der Corona-Pandemie waren wir vor besondere Aufgaben beim Gesundheitsschutz für die Belegschaft sowie für die Bewohner:innen und Patient:innen in den Einrichtungen gestellt. Neben der rechtlich geforderten Umsetzung eines Pandemieplans waren wir vor allem bestrebt, angemessene und familienfreundliche Arbeitszeit- und Homeoffice-Regelungen für Mitarbeiter:innen für die Zeit zu finden, als Kitas und Schulen geschlossen waren. So wurde zunächst abhängig von den Regelungen des jeweiligen Bundeslands eine Kinderbetreuung innerhalb der Einrichtungen ermöglicht. Anschließend griff die Notbetreuung für Kinder mit Eltern aus systemrelevanten Berufsgruppen, um Mitarbeiter:innen zu entlasten. Zur Wahrung der Work-Life-Balance haben wir auch unabhängig von den Corona-Auswirkungen familien- und mitarbeiterfreundliche Schichtregelungen vereinbart, die besonders den Bedürfnissen von Müttern entgegenkommen. Im Geschäftsjahr 2021 wird für das Pflegesegment ein konsolidiertes Standardberichtswesen entwickelt und mit dem Konzernberichtswesen vereinheitlicht.

Verantwortung für Umwelt und Klima

Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Bis 2050 soll laut Klimaschutzplan der Bundesregierung die Treibhausgasneutralität im Gebäudesektor erreicht sein. Als eines der größten Immobilienunternehmen in Europa sind wir Teil der Branche, auf die rund ein Drittel der nationalen CO₂-Emissionen entfallen.¹² Wir sehen uns daher in der Verantwortung, unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 zu leisten. Dafür werden wir in den kommenden Jahren umfassend in die energetische Sanierung unseres Gebäudebestands und im Bereich der Sektorenkopplung von Wärme- und Stromerzeugung sowie in den Neubau mit hohen energetischen Standards investieren.

Wir wollen unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 leisten.

Darüber hinaus haben wir ein wissenschaftlich fundiertes Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor vorgelegt, mit dem das Dilemma Klimaschutz versus Wohnkostenbelastung aufgelöst und eine Modernisierungsoffensive in Gang gesetzt werden kann, die wirksam zur Erreichung der Klimaziele beiträgt. Wir verstehen dabei Klimaschutz als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich Staat, Unternehmen und Bürger:innen gleichermaßen stellen müssen.

¹¹ <https://www.gs-qa-pflege.de/wp-content/uploads/2020/02/2.-Zwischenbericht-Personal-bemessung-%C2%A7-113c-SGB-XI.pdf>

¹² <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#eigentuemern>

Die Wohnungswirtschaft verfügt über einen zentralen Hebel für den Klimaschutz, der nur im gemeinsamen Handeln als Branche wirkungsvoll zum Tragen kommen kann. Zur besseren Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft und zur Bündelung der Klimaschutzaktivitäten hat sich Anfang 2020 die Initiative Wohnen.2050 gegründet. Auch die Deutsche Wohnen hat sich der Brancheninitiative angeschlossen, der bereits 80 Partner:innen mit insgesamt rund 1,7 Mio. Wohneinheiten angehören. Unser Engagement für den Klimaschutz bekräftigen wir überdies durch unsere Unterstützung der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz, bei der wir seit 2019 als Fördermitglied aktiv sind.

Wir haben uns der Initiative Wohnen.2050 angeschlossen.

Die wesentlichen Entscheidungen mit Klimaschutz- und Umweltrelevanz des Unternehmens werden vom Vorstand getroffen. Die Steuerung der Prozesse erfolgt im Vorstandsressort des Chief Development Officer (CDO), dem ein eigener, regelmäßig tagender Führungskreis und das Investitionsgremium zugeordnet sind. Darüber hinaus zeichnen zwei interne Abteilungen im Bereich des CDO einerseits für die technische Planung und Umsetzung der energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Neuvorhaben sowie andererseits für die Bereiche Energiemanagement und Technologie verantwortlich.

Energetische Sanierung des Gebäudebestands vorantreiben

Mehr als die Hälfte der Deutsche Wohnen-Bestände ist vor 1970 erbaut worden und weist einen weitaus höheren durchschnittlichen Endenergiebedarf auf als die jüngeren Bauten. Die Bestände ab den 1970er-Jahren werden mit abnehmendem Baualter deutlich energieeffizienter. Bei Investitionsentscheidungen werden Endenergiebedarf und Baualterklasse der jeweiligen Bestände berücksichtigt und sind Teil unserer mittelfristigen Investitionsstrategie.

Über 40% der Mieteinnahmen reinvestiert die Deutsche Wohnen wieder in die Instandhaltung und Sanierung des Gebäudebestands und die Modernisierung der Anlagentechnik sowie in die klimafreundliche Energieversorgung mit den Schwerpunkten Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaik. Die entsprechenden Maßnahmen konnten im Berichtsjahr trotz der Corona-Pandemie weitgehend planmäßig durchgeführt werden.

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie haben wir im Berichtsjahr erneut mehr als EUR 300 Mio. in die Sanierung und Instandhaltung unserer Bestände investiert, davon rund 10% in die energetische Sanierung. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, Sanierung der Treppenhäuser, Einbau moderner Heizungs- und Warmwasseranlagen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, den Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster sowie die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Damit möchten wir auch zukünftig den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachkommen.

Zwischen 2015 und 2020 haben wir insgesamt rund 8.000 Wohneinheiten komplex energetisch saniert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 30% verbessert werden.

Unsere umfassenden Sanierungsmaßnahmen zeigen in Bezug auf die Verbesserung der Energieeffizienz unseres Portfolios Wirkung. Auf Basis der Auswertung der Energieausweise zum Ende des Berichtsjahres ist die Energieeffizienz von rund 62% unserer Wohngebäude besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (133,0 kWh/m² pro Jahr)¹³. Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 125,1 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr weiter positiv entwickelt (2019: 128,9 kWh/m² pro Jahr).

Leistungsindikator	2020	2019	2018
Durchschnittliche Energieeffizienz ¹	125,1 kWh/m ² pro Jahr	128,9 kWh/m ² pro Jahr	132,3 kWh/m ² pro Jahr



¹ 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).

Energieeffiziente und klimafreundliche Wärme- und Stromversorgung

Zwischen 2018 und 2021 investiert unsere Tochtergesellschaft, die EMD Energiemanagement Deutschland GmbH, etwa EUR 20 Mio. in die Erneuerung und Instandsetzung von Wärmeerzeugungsanlagen für rund 18.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Durch diese Investitionen wird die Betriebssicherheit der Anlagen erhöht und die Energieeffizienz verbessert.

Bei der Sanierung von Wärmeerzeugungsanlagen in unseren Gebäuden streben wir insbesondere einen Energieträgerwechsel von Heizöl auf umweltfreundlichere Energiequellen an, um die CO₂-Emissionen unseres Portfolios weiter zu reduzieren. Bis 2022 ist eine entsprechende Umstellung von ca. 40 Anlagen geplant, die unseren Berechnungen zufolge zu einer jährlichen Reduzierung von ca. 450 Tonnen CO₂ führt. Dem Klimaschutz dient auch der verstärkte Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung. So werden bereits rund 4.100 Haushalte mittels Blockheizkraftwerken (BHKW) mit Heizenergie versorgt. Diese Anlagen erzeugen ca. 13,6 GWh Heizenergie für unsere Objekte und ca. 11,1 GWh elektrische Energie, die in das öffentliche Netz eingespeist wurde. Die BHKWs haben somit im Berichtsjahr zu einer CO₂ Reduzierung in Höhe von ca. 3.300t beigetragen. In Bezug auf die Zielsetzung im Rahmen unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms befinden wir uns damit auf dem richtigen Weg, um unsere Zielsetzung einer jährlichen Verringerung von 5.000 Tonnen CO₂ ab 2022 zu erreichen.

Grüner Strom und umweltschonende Mobilität

Im Rahmen unserer langjährig bewährten Beschaffungsstrategie decken wir mehrheitlich den Allgemeinstrombedarf mit zertifiziertem Strom aus regenerativen Quellen. Für rund 90% unseres Vermietungsbestands¹⁴ und einen Großteil unserer Verwaltungsstandorte beziehen wir diesen für die Treppenhaus- und Flurbeleuchtung vollständig aus Wasserkraft.

Der Ausbau der dezentralen Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen ist für uns der nächste Schritt in Richtung klimafreundliches Wohnen. Dafür werden wir in den nächsten zehn Jahren rund EUR 50 Mio. investieren und haben mit der GETEC Energie Holding GmbH (GETEC), einer europaweit agierenden Unternehmensgruppe im Bereich Energiedienstleistungen, im Jahr 2020 eine Kooperation vereinbart. Wir planen die Errichtung von rund 1.000 PV-Anlagen auf den Dächern in den Beständen der Deutsche Wohnen – die ersten 20 wurden bereits im Berichtsjahr in Berlin-Hellersdorf installiert. Der darüber erzeugte Strom steht insbesondere den Mieter:innen in den Häusern als grüner Mieterstrom direkt zur Verfügung, ohne dass eine vorherige Netzdurchleitung erfolgt. Dadurch werden Ressourcen geschont und Stromnetze entlastet. Das Einsparpotenzial in unseren Beständen liegt insgesamt bei rund 14.000 Tonnen CO₂ jährlich.

Die Deutsche Wohnen verfolgt zudem die Förderung klimafreundlicher Mobilität als strategisches Ziel und ergreift dafür verschiedene Maßnahmen. Beispielsweise soll der über PV-Anlagen dezentral erzeugte Strom künftig auch zum Laden von E-Fahrzeugen in den jeweiligen Wohnanlagen genutzt werden. Gemeinsam mit der GETEC will die Deutsche Wohnen bundesweit mehr als 2.000 Ladepunkte errichten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. EUR 25 Mio.

1.000

PV-Anlagen auf den Dächern unserer Bestände sind in Planung.

EUR 25 Mio.

investieren wir in die Errichtung von Ladepunkten für E-Fahrzeuge.

Verantwortung für die Gesellschaft

Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt

Wir wollen attraktive Lebensräume und Quartiere für die Menschen schaffen – gleich, ob sie jung, alt, alleinstehend oder Teil einer Familie sind. Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur sollen ihr Wohlbefinden steigern und zu einem besseren sozialen Klima beitragen. Zudem strahlt die Gestaltung einer Wohnsiedlung auch auf die umliegenden Quartiere aus. Deshalb wollen wir die Nachbarschaften in den Quartieren stärken, indem wir Vielfalt und Integration sowie eine lebendige Kiezkultur fördern. Darüber hinaus übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung durch unser vielfältiges Engagement für Projekte und Initiativen in den Bereichen Kultur, Kunst und Sport.

Im Zentrum unseres Engagements steht unser Versprechen an unsere Mieter, mit dem wir einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt leisten. Darüber hinaus sind uns Denkmalschutz und Baukultur wichtige gesellschaftliche Anliegen. Das unterstreichen wir mit der Pflege mehrerer Baudenkmäler des UNESCO-Welterbes in unserem Bestand. Wir setzen uns als Partnerin der Stadtentwicklung dafür ein, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Dafür bauen wir auf den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohner:innen, Politiker:innen und sozialen Träger:innen.

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

Quartiere verantwortungsbewusst entwickeln und gestalten

Wir legen Wert auf eine sozial und demografisch ausgewogene Mieterstruktur in unseren Quartieren und wollen der Verdrängung entgegenwirken. In diesem Zusammenhang haben wir uns in unserem *Versprechen an unsere Mieter* unter anderem dazu verpflichtet, im Rahmen der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vergeben. Diese Verpflichtung haben wir auch 2020 erfüllt und rund 30% der Wohnungen an Menschen mit der entsprechenden Wohnberechtigung vermietet.

Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr einen Corona-Hilfsfonds für Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleister:innen eingerichtet, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Unsere Quartiere, die Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbinden, sollen zu einem lebenswerten Wohnumfeld beitragen. Die Architektur unseres Portfolios umfasst unterschiedlichste Bautypen und Baualtersklassen: von der denkmalgeschützten Siedlung der Klassischen Moderne über den stilvollen Altbau bis zu Großwohnsiedlungen und Neubauten. Rund 1.500 Spielplätze machen unsere Siedlungen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben. Im Rahmen des Grünflächenmanagements entwickelt die Deutsche Wohnen Freiflächen in ihren Quartieren zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und unter der Maßgabe, die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern.

Zu einer gesunden und attraktivitätssteigernden Quartiersentwicklung gehört für uns ebenso, dass lokalen Gewerbetreibenden passende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Deshalb schützen wir Kleingewerbetreibende und fördern zum Beispiel die Einrichtung von Kitas. Rund 11% der Gewerbeflächen sind an gemeinnützige Initiativen und soziale Einrichtungen vermietet.

Unterstützung sozialer Projekte

Wir engagieren uns gemeinsam mit verschiedenen Partnern und Initiativen seit Jahren im Kampf gegen häusliche Gewalt. Dabei beteiligen wir uns an öffentlichen Aufklärungskampagnen und unterstützen betroffene Frauen und Kinder durch die Bereitstellung von Wohnraum. Wohnungslosen Frauen und Männern geben wir in Kooperation mit gemeinnützigen Trägern eine Perspektive für ein neues Zuhause.

Im Rahmen unseres gesellschaftlichen Engagements unterstützen wir zudem zahlreiche soziale Projekte in unseren Quartieren mit Spenden und der Möglichkeit zur mietfreien Nutzung von Gewerbeflächen. Dazu zählt seit vielen Jahren das bereits seit 2002 existierende NaDu-Kinderhaus in Hannover-Sahlkamp. In den Berliner Stadtteilen Kreuzberg, Schöneberg, Marzahn und Hellersdorf fördern wir insbesondere Bildungs-, Beratungs- und Freizeitangebote von Vereinen, die sich an junge Menschen und Familien in sozial herausfordernden Situationen richten.

Wir unterstützen zahlreiche soziale Projekte in unseren Quartieren.

Wir haben Vereine, soziale Träger:innen und Initiativen in der Quartiersarbeit auch in der Corona-Pandemie partnerschaftlich unterstützt, beispielsweise durch Spenden für die Anschaffung von Laptops zur Fortführung der Kooperation und Kommunikation über digitale Formate.

Im Dialog mit Politik und Gesellschaft

Aufgrund seiner wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bedeutung steht der Wohnungsmarkt im Zentrum der politischen und gesellschaftlichen Diskussion. Der Deutsche Wohnen als DAX-30-Unternehmen und zweitgrößter Vermieterin Deutschlands kommt hier im Dialog mit der Politik in Bund, Ländern und Kommunen, mit Verbänden, Medien und NGOs eine wichtige Rolle zu, die das Unternehmen verantwortungsbewusst ausfüllen will. Wir bringen unsere Positionen und Expertise in die Diskussion ein, um unseren Beitrag zur Erreichung gesellschaftspolitischer Ziele wie Neubau und Klimaschutz zu verdeutlichen und konkrete Lösungsvorschläge aufzuzeigen.

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr insbesondere die öffentliche Debatte zum Thema Klimaschutz im Gebäudesektor mit der Vorlage eines eigenen Konzepts angestoßen und will diese damit weiter voranbringen. Das Klimakonzept zielt darauf ab, das bestehende *Klimaschutz versus Wohnkosten*-Dilemma aufzulösen und die Aspekte Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sinnvoll zu verknüpfen. Die Deutsche Wohnen hat zu diesem Ansatz zahlreiche Hintergrundgespräche mit Fachpolitiker:innen geführt und das Konzept in Branchenverbänden und Gremien vorgestellt. Darüber hinaus hat das Unternehmen im Oktober 2020 zur ersten Klimaveranstaltung mit Gästen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft eingeladen.

In 2020 haben wir zu unserer ersten Klimaveranstaltung eingeladen.

Berlin, 19. März 2021



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHT- FINANZIELLEN 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 zum 31. Dezember 2020 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.

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 in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Deutsche Wohnen SE zu 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, einschließlich der Konsolidierung der Daten, zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung
- Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, 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, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

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 zum 31. Dezember 2020 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 vom 1. Januar 2017 (Anlage 2) 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 Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Berlin, den 22. März 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hell



ppa. Zimen

Konzernabschluss

- 142 KONZERNBILANZ**
- 144 KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**
- 145 KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNG**
- 146 KONZERN-KAPITALFLUSSRECH-
NUNG**
- 148 KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG**
- 150 ANHANG ZUM KONZERN-
ABSCHLUSS**

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	28.069,5	25.433,3
Sachanlagen	D.3	197,0	191,5
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	357,7	188,9
Derivative Finanzinstrumente	D.7	2,3	1,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	425,0	61,8
Aktive latente Steuern	D.17	0,0	0,1
Langfristige Vermögenswerte		29.051,5	25.876,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	472,2	468,9
Andere Vorräte	C.8	12,3	6,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	35,9	25,0
Forderungen aus Ertragsteuern		125,6	112,2
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0,3	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	343,6	94,0
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	C.6	9,1	11,4
Zahlungsmittel	D.9	583,3	685,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	C.10	163,6	571,2
Kurzfristige Vermögenswerte		1.745,9	1.975,0
Summe Aktiva		30.797,4	27.851,7

EUR Mio.	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Passiva			
Auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.10	359,9	359,7
Eigene Anteile	D.10	-16,1	-2,6
Ausgegebenes Kapital		343,8	357,1
Kapitalrücklage	D.10	1.688,1	2.555,5
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		-47,8	-46,3
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	D.10	11.407,6	9.834,1
Summe des auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals		13.391,7	12.700,4
Nicht beherrschende Anteile	D.10	441,1	406,9
Summe Eigenkapital		13.832,8	13.107,3
Finanzverbindlichkeiten			
Wandelschuldverschreibungen	D.12	1.762,8	1.676,9
Unternehmensanleihen	D.12	2.875,5	1.518,6
Pensionsverpflichtungen	D.13	109,6	107,2
Sonstige Rückstellungen	D.14	29,9	44,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		67,9	33,5 ¹
Derivative Finanzinstrumente	D.7	48,7	43,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.15	289,9	302,5
Passive latente Steuern	D.17	4.412,0	3.713,8
Summe langfristige Verbindlichkeiten		16.041,0	13.594,9¹
Finanzverbindlichkeiten			
Wandelschuldverschreibungen	D.12	5,9	5,9
Unternehmensanleihen	D.12	254,1	495,5
Sonstige Rückstellungen	D.14	27,5	7,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		362,0	267,0 ¹
Derivative Finanzinstrumente	D.7	8,6	8,5
Steuerschulden	D.16	60,5	26,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.15	108,7	141,1
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		15,9	24,4
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		923,6	1.149,5¹
Summe Passiva		30.797,4	27.851,7

1 Vorjahresangabe geändert

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1/4	1.197,8	1.191,7
Erlöse aus Pflegebetrieben	E.2/4	226,1	222,9
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	E.4	38,2	45,5
Andere Erlöse		21,7	18,6
Verkaufserlöse Immobilien		1.251,6	767,3
Buchwertabgang Immobilien		-1.221,0	-569,6
Verkaufserlöse Immobilien (Development)		6,8	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	E.3/4	-7,3	0,0
Ergebnis aus Verkauf		30,1	197,7
Materialaufwand	E.5	-540,6	-530,4
Personalaufwand	E.6	-231,8	-211,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.7	-104,0	-154,7
Sonstige betriebliche Erträge	E.8	56,3	96,5
		693,8	876,2
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3/4	-40,0	-42,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	1.856,4	1.401,1 ¹
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-7,1	-3,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		2.503,1	2.231,3¹
Finanzerträge		10,3	10,9
Finanzaufwendungen	E.10	-171,7	-168,9 ¹
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	D.7/12/E.11	-106,9	28,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3, E.12	8,9	2,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)		2.243,7	2.104,6
Ertragsteuern	E.13	-699,1	-503,7
Periodenergebnis		1.544,6	1.600,9
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens		1.502,7	1.529,5
Nicht beherrschende Anteile		41,9	71,4
		1.544,6	1.600,9
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert in EUR	H	4,32	4,27
Verwässert in EUR	H	4,13	3,82

1 Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Periodenergebnis		1.544,6	1.600,9
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow Hedges	D.7	-5,9	-12,6
Ertragsteuereffekte	D.17	1,5	3,1
		-4,4	-9,5
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten	C.8	-2,0	-1,5
Ertragsteuereffekte	C.18	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	D.13	-3,4	-15,1
Ertragsteuereffekte	C.18	0,2	3,3
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	C.11	10,3	-43,6
Ertragsteuereffekte	C.18	-2,4	12,5
		2,7	-44,4
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-1,7	-53,9
Gesamtergebnis nach Steuern		1.542,9	1.547,0
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens		1.501,2	1.476,1
Nicht beherrschende Anteile		41,7	70,9

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		1.544,6	1.600,9
Finanzerträge		-10,3	-10,9
Finanzaufwendungen		171,7	168,9 ¹
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	D.7/12, E.11	106,9	-28,5
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3/E.12	-8,9	-2,8
Ertragsteuern		699,1	503,7
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		2.503,1	2.231,3¹
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-1.856,4	-1.401,1 ¹
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3/4	40,0	42,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	G	-4,4	-146,1
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-11,2	-108,4
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-33,1	0,6
Operativer Cashflow		638,0	619,2
Einzahlungen aus der Veräußerung zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude	G	55,6	17,5
Investitionen in zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude		-6,9	-4,2
Gezahlte Zinsen		-155,4	-142,6 ¹
Erhaltene Zinsen		6,4	10,9
Gezahlte Steuern		-56,0	-70,6
Erhaltene Steuern		22,8	29,9
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		504,5	460,1¹
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	G	1.266,0	777,7
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien		-1.069,0	-1.348,7 ¹
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-644,5	-27,4 ²
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		0,1	0,1
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel		-517,1	-83,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		64,9	2,2
Auszahlungen an Fonds-Kommanditisten		0,0	-0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-899,6	-679,8¹

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

² Vorjahresangabe geändert

EUR Mio.	Anhang	2020	2019
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.11	571,5	508,1
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	D.11	-533,0	-380,5
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	D.12	1.998,2	1.159,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	D.12	-873,8	-341,2
Einmalige Finanzierungszahlungen		-21,9	-19,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		-21,8	-20,6
Auszahlungen für den Kauf und die Rückzahlung von nicht beherrschenden Anteilen		0,0	-7,4
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	D.10	-507,0	-93,3
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.10	0,1	0,1
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		-2,1	-1,8
Kosten der Kapitalerhöhung	D.10	0,0	-0,4
Auszahlung der Dividende an Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE	H	-312,6	-225,7
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner:innen		-4,8	-4,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		292,8	572,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		-102,3	352,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		685,6	332,8
Zahlungsmittel am Ende der Periode		583,3	685,6

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2020

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Wandelschuldverschreibungen
Eigenkapital zum 1. Januar 2019	357,0	0,0	357,0	2.918,1	10,5
Periodenergebnis					
Sonstiges Ergebnis					-44,4
Gesamtergebnis					-44,4
Kapitalerhöhung	2,7		2,7	83,0	
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			0,0	-0,3	
Erwerb eigener Aktien		-2,6	-2,6	-96,8	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			0,0	-348,5	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019	359,7	-2,6	357,1	2.555,5	-33,9
Eigenkapital zum 1. Januar 2020	359,7	-2,6	357,1	2.555,5	-33,9
Periodenergebnis					
Sonstiges Ergebnis					2,7
Gesamtergebnis					2,7
Kapitalerhöhung	0,2		0,2	2,4	
Erwerb eigener Aktien		-13,5	-13,5	-484,4	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			0,0	-385,3	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,1	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2

Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumu- liertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzernerigen- kapital	Auf die Anteils- eigner:innen des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
-3,4	7,1	8.276,9	11.559,1	349,0	11.908,1
		1.529,5	1.529,5	71,4	1.600,9
-9,0	-53,4		-53,4	-0,5	-53,9
-9,0	-53,4	1.529,5	1.476,1	70,9	1.547,0
			85,7		85,7
			-0,3		-0,3
			-99,4		-99,4
		348,5	0,0		0,0
		-0,1	-0,1	-13,0	-13,1
		-310,6	-310,6		-310,6
		-10,1	-10,1		-10,1
-12,4	-46,3	9.834,1	12.700,4	406,9	13.107,3
-12,4	-46,3	9.834,1	12.700,4	406,9	13.107,3
		1.502,7	1.502,7	41,9	1.544,6
-4,2	-1,5		-1,5	-0,2	-1,7
-4,2	-1,5	1.502,7	1.501,2	41,7	1.542,9
			2,6		2,6
			-497,9		-497,9
		385,3	0,0		0,0
			-0,1		-0,1
		0,2	0,2	-7,5	-7,3
		-312,6	-312,6		-312,6
		-2,1	-2,1		-2,1
-16,6	-47,8	11.407,6	13.391,7	441,1	13.832,8

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE (die „Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2020 wurde am 19. März 2021 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 22. März 2021 billigen. Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 190322 B.

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen SE beschränkt sich auf ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen und beinhaltet alle wesentlichen Zentralfunktionen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf Property Management, Verkauf/Akquisitionen, Projektentwicklungen, Pflegedienstleistungen sowie immobilienbezogene Dienstleistungen.

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

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen und einer Änderung der Wahlrechtsausübung für Fremdkapitalkosten im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 unverändert fortgeführt.

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund der erweiterten Geschäftsaktivitäten überarbeitet und gemäß IAS 1.102 „Gesamtkostenverfahren“ gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Aufgrund des Ausbaus der Projektstätigkeiten für Bestandsimmobilien übt der Deutsche Wohnen-Konzern das Wahlrecht hinsichtlich der Aktivierung von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23.4 für qualifizierte Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ab dem Geschäftsjahr 2020 anders aus und hat die Vorjahre entsprechend angepasst. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.) aktiviert. Entsprechend niedriger ist der Beitrag aus der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf das Periodenergebnis beziehungsweise das Eigenkapital, da die Aktivierung von Fremdkapitalkosten keine Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert hat.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2020:

Der IASB hat im März 2018 eine neu überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die Überarbeitung des Rahmenkonzepts erstreckte sich insbesondere auf ein neues Kapitel zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, Leitlinien für die Abbildung der Ertragslage, überarbeitete Definitionen für Vermögenswerte und Schulden sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und des Vorsichtsprinzips im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards angepasst. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Im Oktober 2018 hat der IASB eine Änderung von IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ hinsichtlich der Definition von Geschäftsbetrieb veröffentlicht. Damit stellt der IASB die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klar. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Im Oktober 2018 hat der IASB Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen herausgegeben. Die Änderungen, in Kombination mit zusätzlichen Erläuterungen zur Anwendung in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“, sollen insbesondere den IFRS-Abschlusssteller:innen die Beurteilung der Wesentlichkeit erleichtern. Zudem wird mit den Änderungen sichergestellt, dass die Definition der Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Des Weiteren hat der IASB im September 2019 Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der ersten Phase der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen betreffen bestimmte Hedge-Accounting-Vorschriften und sollen die gegenwärtige Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gewährleisten. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Der IASB hat im Mai 2020 eine Änderung an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ herausgegeben. Diese Änderungen gewähren den Leasingnehmern eine befristete Befreiung von der Beurteilung, ob eine aufgrund der Corona-Pandemie gewährte Mietkonzession eine Leasingmodifikation darstellt. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2020 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

Nachfolgend wird ein bereits veröffentlichter, noch nicht verpflichtend anzuwendender IFRS dargestellt, der bereits in EU-Recht übernommen wurde:

Im August 2020 hat der IASB Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der zweiten Phase der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen ergänzen die Vorgaben der ersten Phase des Projekts und adressieren Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung nach der Reform eines Referenzzinssatzes beeinflussen könnten, einschließlich seiner Ersetzung durch alternative Referenzzinssätze. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

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

Der IASB hat im Mai 2020 einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ in Bezug auf Verweisanpassung auf das Rahmenkonzept 2018 veröffentlicht. Die Regeln für die Bilanzierung von Unternehmenserwerben werden inhaltlich nicht geändert. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die Deutsche Wohnen erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Im Mai 2020 hat der IASB eine Konkretisierung zu IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“ in Bezug auf den Umfang der Erfüllungskosten bei belastenden Verträgen herausgegeben. Demnach umfassen Erfüllungskosten sowohl Kosten, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden, als auch andere dem Vertrag direkt zurechenbare Kosten. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die Deutsche Wohnen erwartet aus der Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Der IASB hat im Mai 2020 Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ in Bezug auf entstandene Erträge einer noch nicht betriebsbereiten Sachanlage veröffentlicht. Demnach sind aus Testläufen entstandene Erträge aus Verkäufen und deren Herstellungskosten erfolgswirksam in Übereinstimmung mit einschlägigen Standards zu erfassen und bei den Kosten einer Sachanlage nicht zu berücksichtigen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Auswirkungen für die Deutsche Wohnen werden daraus nicht erwartet.

Darüber hinaus hat der IASB „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2018 – 2020“ im Mai 2020 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und IAS 41 „Landwirtschaft“. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2022 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Zudem hat der IASB im Januar 2020 Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ herausgegeben. Diese umfassen Klarstellungen zu den Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und diesbezüglich ergänzende Leitlinien und Erläuterungen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr sowie bis zur Freigabe des Konzernabschlusses keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben könnten.

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

Einstufung von Pflegeimmobilien als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Deutsche Wohnen verfolgt im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen das Geschäftsmodell, Pflegeimmobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung zu halten. Die Einstufung der Pflegeimmobilien, die durch die KATHARINENHOF und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG bewirtschaftet werden, als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beruht im Wesentlichen auf der Analyse zweier Kriterien: Zum einen werden Schwankungen des operativen Cashflows aus den Pflegedienstleistungen (ohne die Mieten für die damit verbundenen Wohnungseinheiten beziehungsweise Pflegebetten) untersucht und zum anderen wird das Ergebnis der Pflegedienstleistungen zum Mietergebnis aus den Wohnungseinheiten dieser Pflegeimmobilien ins Verhältnis gesetzt, um die Bedeutsamkeit der Pflegedienstleistungen im Hinblick auf die wesentliche finanzielle Steuerungsgröße FFO I zu bemessen. Aufgrund der relativ geringen Schwankungen des operativen Cashflows aus den oben genannten Pflegedienstleistungen und des unbedeutenden Beitrags zum FFO I dieser Dienstleistungen im Verhältnis zum Mietergebnis werden diese Objekte als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert.

Schätzungen und Annahmen

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde zum 30. Juni 2020 und zum 31. Dezember 2020 anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und auch extern bestätigt. Die Immobilien werden in Abhängigkeit ihrer Lage und der Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten wie auch der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Die Pflege- und Projektimmobilien wurden zum 31. Dezember 2020 durch eine externe Gutachtergesellschaft bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten sowie Diskontierungszinssätze und Instandhaltungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 28,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 25,4 Mrd.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Werthaltigkeitsüberprüfung von Geschäfts- oder Firmenwerten

Die Deutsche Wohnen überprüft jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet Schätzungen und Annahmen bezüglich der zugrundeliegenden zukünftigen Cashflows und Kapitalkosten. Obwohl die Unternehmensführung davon ausgeht, dass die Schätzungen und Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen zu einem Wertminderungsaufwand führen. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.4 „Immaterielle Vermögenswerte“.

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit im Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2020 EUR 109,6 Mio. (Vorjahr: EUR 107,2 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.13 „Pensionsverpflichtungen“.

Latente Steuern

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zu Steuersätzen, zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrundeliegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen nach Saldierung zum 31. Dezember 2020 aktivisch EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und passivisch EUR 4.412,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.713,8 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.17 „Latente Steuern“.

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen SE und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der Deutsche Wohnen Gruppe ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt 160 (Vorjahr: 149) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Im Rahmen konzerninterner Verschmelzungen wurden zwei Tochtergesellschaften auf andere Tochtergesellschaften verschmolzen. Innerhalb der SYNZIA Gruppe wurden zwei neue Gesellschaften in der Rechtsform der deutschen GmbH gegründet. Ferner ist im Segment Pflegebetriebe eine Gesellschaft in der Rechtsform der deutschen GmbH aufgrund einer Verschmelzung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergaben sich daraus nicht.

Des Weiteren hat die Deutsche Wohnen im Segment Wohnen im Rahmen eines Unternehmenserwerbs das Projektgeschäft von der Münchener ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden „ISARIA“) erworben, welches bislang zum US-Finanzinvestor Lone Star gehörte. Der erworbene Geschäftsbetrieb besteht im Wesentlichen aus zehn Projektgesellschaften, einer personalhaltenden Gesellschaft sowie zwei Projektimmobilien. Der Erwerbszeitpunkt, an dem die Deutsche Wohnen SE die Beherrschung über den erworbenen Geschäftsbetrieb erlangte, ist der 1. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt hielt die Deutsche Wohnen 100 % der Anteile der erworbenen Gesellschaften bzw. hat der Nutzen- und Lastenwechsel der Projektimmobilien stattgefunden. ISARIA ist auf die Umwandlung von Gewerbeflächen in urbane und nachhaltige Stadtquartiere mit zeitgemäßem Wohnraum spezialisiert. Durch das für den Eigenbestand erworbene Wohnprojektimmobiliengeschäft erwartet die Deutsche Wohnen die Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft des Segments Wohnen.

In den sechs Monaten bis zum 31. Dezember 2020 trug ISARIA Umsatzerlöse von EUR 7,4 Mio. und einen Verlust von EUR 19,4 Mio. zum Konzernergebnis bei. Hätte der Erwerb am 1. Januar 2020 stattgefunden, hätten die Konzernumsatzerlöse um EUR 15,7 Mio. höher und der Konzerngewinn für das Jahr 2020 um EUR 22,3 Mio. niedriger gelegen.

Die übertragene Gegenleistung für den Erwerb der ISARIA umfasst eine vollständige Barkaufpreiskomponente in Höhe von EUR 543,9 Mio., einschließlich eines Ablösebetrags für Darlehen in Höhe von EUR 338,8 Mio. und aufgelaufener Zinsen in Höhe von EUR 1,6 Mio.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der ISARIA zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf einem zu diesem Zwecke in Auftrag gegebenen externen Bewertungsgutachten zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden.

Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

EUR Mio.	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	509,4
Immaterielle Vermögenswerte	2,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	32,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,5
Zahlungsmittel	26,5
Sonstige Aktiva	9,7
Summe Vermögenswerte	589,6
Finanzverbindlichkeiten	-138,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3,2
Latente Steuerschulden	-70,0
Sonstige Passiva	-5,3
Summe Schulden	-217,3
Nettovermögen zu Zeitwerten	372,3
Gesamtgegenleistung	543,9
Geschäfts- oder Firmenwert	171,6

Der beizulegende Zeitwert der Marke wird nach der Lizenzpreisanalogiemethode ermittelt und repräsentiert im Wesentlichen die erworbenen immateriellen Vermögenswerte. Die Bewertung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und für zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude erfolgte durch den externen Immobiliengutachter Jones Lang LaSalle SE.

Im Wesentlichen repräsentiert der Geschäfts- oder Firmenwert erwartete Ertragspotenziale des erworbenen Geschäftsbetriebs sowie Synergiepotenziale resultierend aus der Integration der ISARIA in das Segment Wohnen.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert.

Bei diesem Unternehmenserwerb sind Transaktionskosten im Zusammenhang mit einem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenszusammenschluss in Höhe von EUR 23,4 Mio. entstanden, die im Wesentlichen aus Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 22,0 Mio. bestehen.

2 Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Die Deutsche Wohnen SE verfügt am Stichtag über 159 Tochterunternehmen (Vorjahr: 148). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

An einigen Tochterunternehmen bestehen nicht beherrschende Minderheitsanteile, die nur Ergebnisrechte haben. Für diese werden im Konzernabschluss nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter an der GSW Immobilien AG 6,0 % (Vorjahr: 6,1 %). Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 Dividenden von EUR 4,8 Mio. an nicht beherrschende Anteilseigner:innen ausgeschüttet.

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

EUR Mio.	2020	2019
Langfristige Vermögenswerte	9.502,3	8.479,9
Kurzfristige Vermögenswerte	195,2	532,1
Zahlungsmittel	6,4	6,0
Langfristige Verbindlichkeiten	-4.088,4	-3.791,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-158,2	-174,4
Nettovermögen	5.457,3	5.052,6
Jahresergebnis	484,1	517,7
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,6
Veränderung Zahlungsmittel	0,4	-0,6
Dividende	79,3	79,3

Für die Konzerngesellschaften hat die Deutsche Wohnen SE Garantien und Bürgschaften sowie andere Sicherheiten gegenüber Dritten im Umfang von EUR 2.762,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2.487,8 Mio.) übernommen.

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

Die Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 22 Gemeinschafts- und vier assoziierten Unternehmen beteiligt (Vorjahr: neun Gemeinschafts- und drei assoziierte Unternehmen).

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Deutsche Wohnen 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig erworben, das als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Gruppe umfasst per 31. Dezember 2020 gemäß den IFRS-Finanzinformationen 88 vollkonsolidierte Tochtergesellschaften und 38 in den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften und Finanzbeteiligungen, die nach der at-Equity-Methode konsolidiert werden. Die QUARTERBACK Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist insbesondere in der Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Projektimmobilien sowie in der Bewirtschaftung diverser Bestandsobjekte tätig.

Weiterhin hat sich die Deutsche Wohnen an elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % beteiligt, die ebenfalls als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden. Der Unternehmensgegenstand dieser Objektgesellschaften bzw. Holdings von Objektgesellschaften ist mittelbar oder unmittelbar das Projektimmobiliengeschäft.

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der für sich genommen unwesentlichen erworbenen QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2020 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine vorläufige Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils der Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften. Zum Zeitpunkt der Genehmigung zur Veröffentlichung

des Konzernabschlusses der Deutsche Wohnen war die erstmalige Bilanzierung des Anteils erwerbs noch nicht abgeschlossen, da die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien Gruppe zum Erwerbszeitpunkt noch nicht final vorlagen. Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbszeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen der nachstehenden Beträge oder zu zusätzlichen Rückstellungen geführt hätten, wird die Bilanzierung des Anteils erwerbs angepasst.

	QUARTERBACK Immobilien AG	QUARTERBACK- Objektgesellschaften
EUR Mio.	2020	2020
Langfristige Vermögenswerte	627,3	180,7
Kurzfristige Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72,4	-29,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	439,9	694,5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	512,3	664,8
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	-235,9	-24,9
Sonstige Verbindlichkeiten	-173,5	-66,9
Summe langfristige Verbindlichkeiten	-409,4	-91,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	-86,8	-58,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-307,2	-456,1
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	-394,0	-514,4
Nicht beherrschende Anteile	-30,3	-9,4
Nettovermögen (100 %)	305,9	229,9
Anteil des Konzerns in %	40	44 bis 50
Anteil des Konzerns am Reinvermögen in EUR	122,4	108,4
Konzernanpassungen	7,2	5,5
Geschäfts- oder Firmenwert	90,8	-
Buchwert des Anteils am Gemeinschaftsunternehmen	220,4	113,9
Nettoumsatzerlöse	199,8	67,2
Zinserträge	2,0	13,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-0,9	-0,3
Zinsaufwendungen	-28,6	-13,7
Ertragsteuern	-28,2	-23,2
Gewinn und Gesamtergebnis (100 %)	29,2	16,5

Aus der vorläufigen at-Equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von EUR 6,5 Mio.

Die Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2020 Geschäftsbeziehungen mit der QUARTERBACK Immobilien Gruppe. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und alle ausstehenden Salden wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Zum Abschlussstichtag bestehen Darlehensforderungen in Höhe von EUR 252,4 Mio., die maximal zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Der Zinssatz für die Darlehen betrug während des Geschäftsjahres 3,0 %. Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Immobilien Gruppe an Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE erfolgten in Höhe von EUR 292,5 Mio. Zum 31. Dezember 2020 bestanden offene Salden an Forderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. Garantien wurden weder gewährt noch erhalten. Die Deutsche Wohnen hat ferner im Berichtsjahr eine Einzahlung von EUR 40,0 Mio. in die Kapitalrücklage der QUARTERBACK Immobilien AG vorgenommen.

Zusätzlich zu diesen neu erworbenen Beteiligungen hält die Deutsche Wohnen Anteile an zehn weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

EUR Mio.	2020	2019
Buchwert der Anteile an at-Equity-einbezogenen Gesellschaften	28,6	22,6
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften:		
Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	2,4	2,4
Sonstiges Ergebnis	-	-
Anteiliges Gesamtergebnis	2,4	2,4

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

Beteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2020 Anteile an 16 Objektgesellschaften der QUARTERBACK Immobilien Gruppe erworben, die als Finanzinstrumente gehalten werden. Darüber hinaus hält die Deutsche Wohnen Anteile an acht (Vorjahr: fünf) weiteren nicht konsolidierten Unternehmen, die im Konzern von untergeordneter Bedeutung sind. Bei diesen handelt es sich in der Regel um Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Es bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen gegenüber diesen Gesellschaften.

Das Gesamtrisiko der Deutsche Wohnen aus diesen 24 Beteiligungen entspricht dem Buchwert. Die Buchwerte der nicht konsolidierten Unternehmen betragen am 31. Dezember 2020 EUR 23,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.).

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

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

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien, Projektimmobilien, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Zum 31. Dezember 2020 sowie 30. Juni 2020 und 31. Dezember 2019 erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Gutachtergesellschaften erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung zwischen der internen Ermittlung und der externen Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- EUR 250 Tsd. überstiegen wird. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt durch W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main.

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

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

3 Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

4 Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt drei und zwanzig Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis oder – bei Geschäfts- oder Firmenwert – mindestens einmal jährlich eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

5 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierenden Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden aktiviert. Die Deutsche Wohnen übt für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Projektimmobilien das Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte mit beizulegendem Zeitwert gemäß IAS 23.4 aus. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitieren. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden. Für diese Zwecke sind die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 319,7 Mio. wie folgt allokiert: EUR 171,6 Mio. sind dem Segment Wohnen zugeordnet, EUR 140,0 Mio. sind dem Segment Pflegebetriebe zugeordnet und EUR 8,1 Mio. wurden der SYN VIA Gruppe zugeordnet.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus Ist-Werten abgeleitet wurden und für eine Detailplanungsphase unter Fortschreibung mit einer branchenüblichen Wachstumsrate fortentwickelt werden. Die Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden jedoch im Wesentlichen durch den Endwert bestimmt. Die Höhe des Endwerts hängt neben dem prognostizierten Cashflow im fünften Jahr der Mittelfristplanung von der Wachstumsrate der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungssatz ab. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.4 „Immaterielle Vermögenswerte“.

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

7 Finanzielle Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen stuft ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, sofern der Konzern nicht das Wahlrecht ausübt Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, das heißt zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Die Wertminderung von Schuldinstrumenten basiert auf dem erwarteten Kreditverlust. Der Konzern wendet bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind. Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

Ein finanzieller Vermögenswert (beziehungsweise ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

8 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, das heißt insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der erwartete Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Vertriebs- und Herstellungskosten bis zur Fertigstellung.

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden,
- als finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

Darlehen und Unternehmensanleihen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Wandelschuldverschreibungen

Wandelschuldverschreibungen, als zusammengesetzte Finanzinstrumente aus Anleihe und Aktienoption, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger:innen von der Gesellschaft wahlweise in bar oder in Aktien bedient werden können und für die Wertpapiernotierungen an Märkten ermittelbar sind, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Aufgrund der Anwendung der Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert für zusammengesetzte Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung zum Wertpapierkurs am jeweiligen Stichtag. Gewinne und Verluste aus der Bewertung werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst, sofern diese auf Änderungen des Ausfallrisikos der Wandelschuldverschreibung zurückzuführen sind. Der verbleibende Teil der Gewinne und Verluste aus der Bewertung wird erfolgswirksam erfasst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Hinterbliebenenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen gegenüber berechtigten aktiven und ehemaligen Mitarbeiter:innen sowie deren Hinterbliebenen gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 2.111 Mitarbeiter:innen (davon 406 aktive Mitarbeiter:innen und 1.705 ausgeschiedene Mitarbeiter:innen und Rentner:innen), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 2.013 Mitarbeiter:innen, davon 431 Aktive und 1.582 ausgeschiedene Mitarbeiter:innen und Rentner:innen).

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (nachfolgend VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter:innen. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen.

Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber:innen dar, der nach IAS 19.30(a) wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert wurde, da die Gesellschaften keine ausreichenden Informationen für eine Behandlung als leistungsorientierten Plan zur Verfügung stellen.

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. Aus etwaigen Vermögensüber- oder -unterdeckungen könnten in der Zukunft sinkende/steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK und die VBL resultieren.

13 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie zum Beispiel bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

14 Leasingverhältnisse

Die Deutsche Wohnen bilanziert als Leasingnehmer für alle Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung eines identifizierten materiellen Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren zugrunde legen, einen Vermögenswert für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und eine korrespondierende Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden etwaige Verlängerungs- und Kündigungsoptionen einbezogen. Die Diskontierung der Zahlungsverpflichtung erfolgt grundsätzlich mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da der Konzern die impliziten Zinssätze der eingegangenen Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet, welche sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Anreizleistungen sowie Vertrags- und Rückbaukosten ergeben. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt gemäß vergleichbaren erworbenen Vermögenswerten, somit werden Sachanlagen linear abgeschrieben und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern nutzt die Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) und erfasst die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Schließt ein Unternehmen mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber einen Vertrag ab, bei dem alle wesentlichen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen, werden anstelle des Leasinggegenstands die zukünftig von Kund:innen zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Verfügungsgewalt von der Deutsche Wohnen auf Kund:innen zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen erzielt der Konzern insbesondere aus Pflegeleistungen, Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber Mieter:innen als primärer Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Erlöse aus der Veräußerung von Projektimmobilien werden gemäß IFRS 15 entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum erfasst, sobald Kund:innen die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangen. Die Deutsche Wohnen erfüllt bei der Veräußerung von Objekteinheiten in der Regel die Kriterien für den zeitraumbezogenen Kontrollübergang und realisiert die Umsatzerlöse anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit Kund:innen (Cost-to-Cost-Methode). Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit Kund:innen festgelegten Gegenleistung gemessen.

Zusätzliche Kosten bei der Vertragsanbahnung sind als Vermögenswert zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben. Ist der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Abnahme des Sondereigentums sowie des anteiligen Gemeinschaftseigentums nicht länger als ein Jahr, werden die Vertragsanbahnungskosten nicht aktiviert und sofort als Aufwand erfasst. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Mieterträge

Mieterträge werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Verbindlichkeiten bilanziert.

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam in dem Zeitraum erfasst, in dem die jeweilige Miete vereinnahmt wird. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind bei Erstansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den Anschaffungskosten fortgeführt. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung der Immobilien berücksichtigt werden.

17 Aktivierte Eigenleistungen

Die direkt zurechenbaren Einzelkosten und produktionsbezogenen Gemeinkosten, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, werden ertragswirksam als Zugang zu dem Buchwert der Immobilie erfasst, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Baumaßnahme verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Der Ertrag aus dem erstmaligen Ansatz wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen und die Folgebewertung des Zugangs erfolgt entsprechend der Bewertungsmethode des Bilanzpostens der Immobilie.

18 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden beziehungsweise eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung von Ertragsteuern erfolgen gemäß IAS 12. Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden und abzugsfähigen temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und der lokalen Steuerwerte der Vermögenswerte und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften der jeweiligen Steuerjurisdiktion, in der die Besteuerung des Sachverhalts erfolgt.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewandt werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern reflektieren eine etwaige enthaltene Unsicherheit in den Ertragsteuern.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Allokation von GuV-wirksamen und -neutralen Veränderungen der aktiven latenten Steuern erfolgt auf Basis einer angemessenen anteiligen Verrechnung (IAS 12.63(c)).

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

19 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

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

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IFRS 9, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Ferner ist im IFRS 9 geregelt, dass bei Vorliegen einer effektiven Beziehung der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver Basis (Hypothetisches-Derivat-Methode) getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

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

20 Aktienbasierte Vergütungen

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhielt in dem Zeitraum von 2014 bis 2017 eine aktienbasierte Vergütung in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelte es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

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

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionär:innen ergibt.

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 Schuld mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu erfassen. Bis zur Begleichung der Schuld ist der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu zu bestimmen und es sind alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam zu erfassen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung einzelnen Vorstandsmitgliedern unter bestimmten Voraussetzungen Bezugsrechte auf SU (Share Units) gewährt, welches als aktienbasierte Vergütung eingestuft wurde. Die Erfüllung ist zu 40 % in bar und zu 60 % durch eigene Aktien vereinbart. Bei der Barkomponente dieses Vergütungsprogramms sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entstandene Schuld mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu erfassen. Bis zur Begleichung der Schuld ist der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag neu zu bestimmen und es sind alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam zu erfassen. Bei der Aktienkomponente dieses Vergütungsprogramms sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Güter oder Dienstleistungen bei Gewährung anzusetzen.

D Angaben zur Konzernbilanz

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Wohn- und Geschäftsbauten	Wohnprojekt- immobilien	Pflegeeinrichtungen	Summe
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Periodenbeginn	23.906,9	333,0	1.193,3	25.433,2
Zukäufe	675,0	0,3	0,9	676,2
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	509,4	0,0	509,4
Sonstige Zugänge	300,6	68,7	18,7	388,0
Abgang durch Verkauf	-23,8	0,0	-0,3	-24,1
Anpassung des beizu- legenden Zeitwerts	1.650,4	3,2	-0,8	1.652,8
Umbuchung innerhalb IAS 40	-71,3	71,3	0,0	0,0
Umbuchung zu anderen Bewertungsbereichen	-564,8	0,0	-1,2	-566,0
Periodenende	25.873,0	985,9	1.210,6	28.069,5

EUR Mio.	Wohn- und Geschäftsbauten	Wohnprojekt- immobilien	Pflegeeinrichtungen	Summe
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Periodenbeginn	22.128,4	312,6	1.340,6	23.781,6
Zukäufe	932,8	-12,9	0,1	920,0
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	401,1 ¹	12,8	21,8 ¹	435,7 ¹
Abgang durch Verkauf	-533,8	0,0	0,0	-533,8
Anpassung des beizu- legenden Zeitwerts	1.389,8 ¹	20,5	-9,2 ¹	1.401,1 ¹
Umbuchung innerhalb IAS 40	0,0	0,0	0,0	0,0
Umbuchung zu anderen Bewertungsbereichen	-411,4	0,0	-160,0	-571,4
Periodenende	23.906,9	333,0	1.193,3	25.433,2

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Die Umbuchung zu anderen Bewertungsbereichen umfasst im Wesentlichen die in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliederten Immobilien des laufenden Geschäftsjahres. Der Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilien wird für Ende 2021 erwartet. In den Zukäufen befinden sich unter anderem Anzahlungen für Zukäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß der Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“. Das daraus resultierende Bewertungsergebnis von EUR 1.652,8 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Die Bewertung zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliederten Immobilien gemäß notariell beurkundeten Kaufverträgen führte zu einem ebenfalls ergebniswirksamen Bewertungsergebnis von EUR 203,6 Mio. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Wohn- und Geschäftsbauten

Für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten zum 31. Dezember 2020, 30. Juni 2020 und zum 31. Dezember 2019 wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Ziellerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die Detailphase der Planung,
- Ableitung von Kapitalisierungszinssätzen für die ewige Rente.

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)),
- Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres zehn, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres elf,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet.

Für den Instandhaltungsaufwand werden in der Immobilienbewertung für jeden Bewertungsgegenstand typisierte und objektspezifische Ansätze verwendet. Dabei sind der jeweilige Objektzustand sowie Erfahrungswerte aus in der Vergangenheit regelmäßig entstandenen Instandhaltungen in den objektspezifischen Ansatz eingeflossen.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter erfolgte zum Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte beziehungsweise unter Anwendung eines ertragsorientierten Verfahrens durch einen externen Immobilienbewerter.

Die nachfolgende Übersicht fasst die auf die einzelnen Cluster angewandten Bewertungsparameter zusammen. Dabei wurden alle Sub-Cluster der Haupt-Cluster Core⁺, Core und Non-Core angegeben, die insgesamt einen Mindestanteil von 10 % des Gesamtimmobilienwerts aufweisen. Sub-Cluster, die diesen Wert nicht erreichen, wurden zusammengefasst ausgewiesen. Die angegebenen Werte beziehen sich auf die in dem jeweiligen Cluster vorliegenden Korridore sowie den gewichteten Durchschnitt:

31.12.2020			Core ⁺	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Buchwert (EUR Mio.)	19.099	5.438	24.537	1.029	15	25.581
Buchwert (EUR/m ²)	2.866	2.483	2.771	1.521	1.059	2.680
Anteil Buchwert in %	74,7	21,2	95,9	4,0	0,1	100
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,53	7,39	6,73	6,20	5,93	6,69
Marktmietwachstum p.a. in %	1,10	2,60	1,50	1,80	2,10	1,5
Leerstandsrate in %	1,3	3,5	1,9	2,3	3,0	1,9
Multiplikator	36,2	28,0	34,0	20,5	14,9	33,1
Diskontierungszins in %	3,7	4,9	4,0	5,6	6,7	4,1
Kapitalisierungszins in %	2,9	3,8	3,1	4,9	5,9	3,1
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	13,70	13,42	13,63	13,33	15,46	13,61
31.12.2019			Core ⁺	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Buchwert (EUR Mio.)	17.684	4.962	22.647	1.136	638	23.788
Buchwert (EUR/m ²)	2.595	2.141	2.480	1.356	6	2.384
Anteil Buchwert in %	74,3	20,9	95,2	4,8	0,0	100
Ist-Miete (EUR/m ²)	6,96	7,13	7,00	6,01	5,15	6,92
Marktmietwachstum p.a. in %	2,43	2,28	2,40	1,96	0,90	2,4
Leerstandsrate in %	2,4	3,6	2,7	3,5	6,7	2,8
Multiplikator	31,0	24,9	29,5	19,1	11,0	28,7
Diskontierungszins in %	4,7	5,2	4,8	5,8	6,9	4,9
Kapitalisierungszins in %	3,4	4,2	3,6	4,7	6,5	3,6
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	13,62	13,57	13,61	14,15	15,17	13,66

Es können Wechselwirkungen zwischen nicht beobachtbaren Inputfaktoren bestehen. So könnte sich beispielsweise eine Erhöhung der Leerstandsrate aufgrund eines höheren Risikos auf den Diskontierungsfaktor auswirken oder eine Verminderung der Leerstandsrate zu potenziell höherem Mietwachstum führen. Weiterhin könnten beispielsweise höhere erzielbare Mieten auch höhere Instandhaltungsaufwendungen erfordern.

Bei einer Anpassung der wesentlichen Bewertungsparameter (Marktmietwachstum in der Detailplanungsphase 20 % geringer als geplant; Erhöhung des Diskontierungszinses um 0,1%; Erhöhung des Kapitalisierungszinses um 0,1%) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten:

31.12.2020		Core ⁺		Core	Non-Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	
Marktmietwachstum	-4,97	-7,47	-5,53	-4,90	-5,27	-5,50
Diskontierungszins	-0,85	-0,79	-0,84	-0,72	-1,00	-0,83
Kapitalisierungszins	-2,79	-1,83	-2,58	-1,28	-0,84	-2,53

31.12.2019		Core ⁺		Core	Non-Core	Gesamt
in %	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	
Marktmietwachstum	-8,20	-5,85	-7,68	-4,80	-8,18	-7,55
Diskontierungszins	-1,44	-0,87	-1,32	-0,26	-6,00	-1,27
Kapitalisierungszins	-2,78	-1,60	-2,52	-0,63	-6,10	-2,43

Wohnprojektimmobilien

Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 erfolgte durch die Jones Lang LaSalle SE gemäß Residualwertmethode. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende Nettokapitalwerte nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten in die Bewertung mit ein:

	31.12.2020	31.12.2019
Nettokapitalwerte nach Fertigstellung (EUR Mio.)	4.153	1.502
Projektentwicklungskosten (EUR Mio.)	3.108	1.130

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung des Nettokapitalwerts nach Fertigstellung um 10 %; Erhöhung der Projektentwicklungskosten um 10 %), ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Projektimmobilien:

in %	31.12.2020	31.12.2019
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	-30,84	-37,23
Projektentwicklungskosten (EUR Mio.)	-22,45	-27,43

Pflegeeinrichtungen

Die Bewertung der Pflegeeinrichtungen zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 erfolgte durch die W&P Immobilienberatung GmbH. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende durchschnittliche Marktmieten, Diskontierungszinssätze und Instandhaltungsaufwendungen in die Bewertung mit ein:

	31.12.2020	31.12.2019
Marktmiete (EUR/m ²)	8,16	9,97
Diskontierungszins in %	4,67	4,73
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	11,14	11,32

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung der Marktmiete um 5 %; Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,1 %, Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen:

in %	31.12.2020	31.12.2019
Marktmiete	-5,0	-5,0
Diskontierungszins	-2,0	-2,0
Instandhaltungskosten	-1,0	-1,0

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

2 Leasinggeberverhältnisse

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 837,6 Mio. (Vorjahr: EUR 837,3 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 482,6 Mio. (Vorjahr: EUR 466,9 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand im Segment Wohnen wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von ca. EUR 215 Mio. erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen in Höhe von ca. EUR 5,2 Mio. im Jahr 2021 erhalten (durchschnittliche vertragliche Kündigungsfrist: ein Monat). Mit den Pflegeimmobilien, die sich im Fremdbetrieb befinden, wird die Deutsche Wohnen Pächterlöse in Höhe von ca. EUR 30 Mio. im Geschäftsjahr 2021 erzielen.

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

Die Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen wurde als Finanzierungsleasing klassifiziert und daraus ergab sich per 31. Dezember 2020 eine Leasingforderung in Höhe von EUR 28,7 Mio. (Vorjahr: EUR 31,0 Mio.) und ein Zinsertrag in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.). Die Fälligkeitsstruktur der Forderung stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	35,6	39,4
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,7	3,8
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	3,7	3,8
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	3,5	3,7
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	3,5	3,5
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	3,1	3,6
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	18,1	21,0
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-7,1	-8,6
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	28,7	31,0

3 Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

31.12.2020				
EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	47,2	164,6	47,6	259,4
Zugänge	9,0	28,3	12,4	49,7
Zugänge durch Unternehmenserwerb	3,9	0,0	0,4	4,3
Abgänge	-3,4	-17,8	-2,2	-23,4
Umbuchungen	-1,5	6,1	-2,6	2,0
Ende der Periode	55,2	181,2	55,6	292,0
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	7,3	40,1	20,5	67,9
Zugänge	2,8	21,8	7,6	32,2
Abgänge	0,0	-3,5	-1,6	-5,1
Ende der Periode	10,1	58,4	26,5	95,0
Restbuchwerte	45,1	122,8	29,1	197,0

31.12.2019

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	30,4	117,2	41,6	189,2
Zugänge	14,5	61,4	10,0	85,9
Zugänge durch Unternehmenserwerb	3,9	2,3	7,1	13,3
Abgänge	-1,0	-25,4	-2,6	-29,0
Umbuchungen	-0,6	9,1	-8,5	0,0
Ende der Periode	47,2	164,6	47,6	259,4
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	5,1	22,2	15,4	42,7
Zugänge	2,4	20,9	7,5	30,8
Abgänge	-0,2	-3,0	-2,4	-5,6
Ende der Periode	7,3	40,1	20,5	67,9
Restbuchwerte	39,9	124,5	27,1	191,5

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 44,9 Mio., Vorjahr: EUR 39,9 Mio.) dienen als grundpfandrechtliche Sicherheiten.

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in den Sachanlagen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

31.12.2020

EUR Mio.	Wärme-Contracting	Mess-technik	Gewerbe-mietverträge Büro- immobilien	Kfz-Leasing	Summe
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	101,5	30,4	9,5	1,3	142,7
Zugänge	6,7	10,8	4,2	0,7	22,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	3,9	0,0	3,9
Abgänge	-10,3	-6,8	-1,4	-0,2	-18,7
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	97,9	34,4	16,2	1,8	150,3
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	31,8	3,7	1,1	0,4	37,0
Zugänge	14,3	4,3	2,0	0,6	21,2
Abgänge	-2,2	-1,3	0,0	-0,3	-3,8
Ende der Periode	43,9	6,7	3,1	0,7	54,4
Restbuchwerte	54,0	27,7	13,1	1,1	95,9

31.12.2019

EUR Mio.	Wärme- Contracting	Mess- technik	Gewerbe- mietverträge Büro- immobilien	Kfz-Leasing	Summe
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	100,6	0,0	0,0	0,0	100,6
Zugänge	24,3	32,1	6,1	1,0	63,5
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	3,9	0,3	4,2
Abgänge	-23,4	-1,7	-0,5	0,0	-25,6
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	101,5	30,4	9,5	1,3	142,7
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	20,2	0,0	0,0	0,0	20,2
Zugänge	14,0	4,1	1,3	0,4	19,8
Abgänge	-2,4	-0,5	-0,2	0,0	-3,1
Ende der Periode	31,8	3,6	1,1	0,4	36,9
Restbuchwerte	69,7	26,8	8,4	0,9	105,8

Die im Rahmen der Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) erfassten Leasingzahlungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entsprachen im aktuellen Geschäftsjahr EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.) beziehungsweise EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.). Die Erträge aus der Untervermietung von Nutzungsrechten an Wärme-Contracting und Messtechnik betrugen EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.).

4 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

31.12.2020

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	148,1	66,7	214,8
Zugänge	0,0	2,5	2,5
Zugänge durch Unternehmenserwerb	171,6	2,4	174,0
Abgänge	0,0	-0,1	-0,1
Umbuchungen	0,0	0,1	0,1
Ende der Periode	319,7	71,6	391,3
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,0	25,9	25,9
Zugänge	0,0	7,8	7,8
Abgänge	0,0	-0,1	-0,1
Ende der Periode	0,0	33,6	33,6
Restbuchwerte	319,7	38,0	357,7

31.12.2019

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	22,2	25,8	48,0
Zugänge	0,0	2,3	2,3
Zugänge durch Unternehmenserwerb	128,6	38,7	167,3
Abgänge	-2,7	-0,2	-2,9
Umbuchungen	0,0	0,1	0,1
Ende der Periode	148,1	66,7	214,8
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,7	15,9	16,6
Zugänge	2,0	10,2	12,2
Abgänge	-2,7	-0,2	-2,9
Ende der Periode	0,0	25,9	25,9
Restbuchwerte	148,1	40,8	188,9

Der Zugang des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert mit EUR 171,6 Mio. aus der Kaufpreisallokation im Rahmen des Unternehmenserwerbs der ISARIA-Gruppe. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.1 „Konsolidierungskreis“. Im Wesentlichen repräsentiert der Geschäfts- oder Firmenwert erwartete Ertragspotenziale des erworbenen Geschäfts sowie Synergiepotenziale resultierend aus der Integration in das Segment Wohnen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist vollumfänglich dem operativen Segment Wohnen zugeordnet.

Dem Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Wohnen in Höhe von EUR 171,6 Mio. lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der zehnjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Der Zeitraum der Detailplanungsphase ist konsistent mit der Detailplanungsphase der Immobilienbewertung.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Immobiliensektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 3,0 % vor Steuern verwendet. Der Werthaltigkeitstest führte zu keiner Wertminderung.

Bei einem Anstieg der Kapitalkosten um 0,5 % würde sich ein Wertminderungsbedarf des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von EUR 171,6 Mio. ergeben. Bei einem Rückgang der geplanten Wachstumsrate um 0,5 % würde sich ein Wertminderungsbedarf des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von EUR 125,0 Mio. ergeben. Der geschätzte erzielbare Betrag für das Segment Wohnen übersteigt dessen Buchwert um rund EUR 5,1 Mrd.

Dem Segment Pflegebetriebe ist ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 140,0 Mio. zugeordnet. Dem Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Pflege- und Gesundheitssektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 5,19 % vor Steuern verwendet.

Ferner liegt ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 8,1 Mio. vor, der vollumfänglich der erworbenen SYNVIA Gruppe zugeordnet ist. Der Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der 15-jährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,1 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Der Zeitraum der Detailplanungsphase spiegelt die langlaufenden Projektzyklen des Geschäfts wider.

Ausgehend von durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 8,17 % vor Steuern verwendet.

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang eines im Bau befindlichen Projekts im Großraum München. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Erlöse in Höhe von EUR 55,6 Mio. (Vorjahr: EUR 17,5 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 27,1 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Vermietung	18,2	15,4
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,8	3,3
Forderungen aus Verkauf (Development)	7,0	0,0
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	9,9	6,3
	35,9	25,0

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter:innen handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2020 betrug EUR 20,1 Mio. (Vorjahr: EUR 18,4 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus weiteren Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf. Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind voll werthaltig und nur zu einem sehr geringfügigen Teil überfällig.

Die Forderungen aus Verkauf (Development) sind unverzinslich, voll werthaltig und nicht überfällig.

Die sonstigen Forderungen sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit zwischen 1 und 90 Tagen auf.

7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1,1 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,2 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2025 bis 2029 anfallen. Die Strikesätze betragen zwischen 0,88 % und 1,49 % (Vorjahr: 0,88 % bis 1,49 %). Die Summe der positiven sowie negativen Zeitwerte dieser Geschäfte betrug zum 31. Dezember 2020 EUR -54,7 Mio. (Vorjahr: EUR -50,8 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der gesamten Zins-sicherungskontrakte nach der Restlaufzeit dargestellt:

EUR Mio.	Zeitwerte		Nominalwerte	
	2020	2019	2020	2019
Fälligkeitsdatum				
Bis 1 Jahr	0,0	-0,0	0,0	35,0
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	-3,9	-1,2	194,2	77,0
Mehr als 5 Jahre und bis zu 10 Jahren	-50,8	-49,6	942,2	1.112,7
	-54,7	-50,8	1.136,5	1.224,7

Die negativen Buchwerte der in die Sicherungsbilanzierung einbezogenen Zins-sicherungskontrakte betragen EUR 24,8 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.) und sind auf der Passivseite im Bilanzposten Derivative Finanzinstrumente nach Fristig-keit ausgewiesen. Die Cashflow-Hedge-Rücklage entwickelte sich wie folgt:

EUR Mio.	2020	2019
Eröffnungssaldo zum 01.01.	-12,9	-3,4
Zuzüglich: Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Sicherungsinstrumente	-6,1	-14,1
Abzüglich: Aus dem sonstigen Ergebnis in die Zinsaufwendungen umgegliedert	0,2	1,5
Abzüglich: Latente Steuern	1,5	3,1
Endsaldo zum 31.12.	-17,2	-12,9

Im Geschäftsjahr wurden EUR 0,4 Mio. aufgrund der Ineffektivität in die Zins-aufwendungen umgegliedert. Nachfolgend werden die Nennbeträge sowie der gewichtete durchschnittliche Sicherungskurs aus der Sicherungsbilanzierung dargestellt:

EUR Mio.	2020	2019
Nennbetrag	248,8	250,5
Gewichteter durchschnittlicher Sicherungskurs im Geschäftsjahr in %	0,93	0,93

8 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen die Finanzbeteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunter-nehmen sowie Forderungen gegenüber diesen Beteiligungen. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

9 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 583,3 Mio. (Vorjahr: EUR 685,6 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassen-beständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungs-mittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten liegen.

10 Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Aufstellung über Veränderungen des Konzerneigenkapitals verwiesen.

a) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2020 EUR 359.843.541,00 (Vorjahr: EUR 359.715.653,00), eingeteilt in 359.843.541 auf den/die Inhaber:in 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.

Alle Aktien sind mit den gleichen Rechten und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen 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.

Entwicklung des genehmigten Kapitals

EUR Tsd.	
Genehmigtes Kapital 2018/I	
Stand zum 1. Januar 2020	107.383
Inanspruchnahme	0
Stand zum 31. Dezember 2020	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/die Inhaber:in lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Diese Ermächtigung wurde teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 2.617.281,00 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/die Inhaber:in lautenden Stammaktien fort. Den Aktionär:innen ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionär:innen 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 2020	5.852	12.728	50.000	30.000	35.000	133.580
Kapitalerhöhung durch Ausgabe eigener Aktien zur Bedienung des AOP 2014	-	-56				-56
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungsaktien (GSW-Beherrschungsvertrag) ¹	-72	-	-	-	-	-72
Stand zum 31. Dezember 2020	5.780	12.672	50.000	30.000	35.000	133.452

¹ Die Änderungen der Kapitalia wurden am 29. Januar 2021 im Handelsregister eingetragen.

Das Bedingte Kapital 2014/II reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 durch die Ausgabe von 72.098 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 2020 durch die Ausgabe von 55.790 Aktien im Rahmen der Bedienung der Tranche 2016 des Aktienoptionsprogramms des Vorstands.

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 133,45 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 133,45 Mio. neuen, auf den/die Inhaber:in 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/die Inhaber:in 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.

Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Art. 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 (Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, 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 bis zu maximal EUR 750 Mio. durchzuführen. Die Gesamtzahl der im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms durch ein beauftragtes Kreditinstitut ausschließlich über den Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom 15. November 2019 bis zu dessen vorzeitiger Beendigung am 14. September 2020 durch die Deutsche Wohnen SE erworbenen Aktien beläuft sich damit auf 16.070.566 Aktien. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil von 4,47 % des Grundkapitals der Deutsche Wohnen SE. Der Kaufpreis je Aktie betrug durchschnittlich EUR 37,1675. Insgesamt wurden Aktien zu einem Gesamtpreis von EUR 597.302.731,08 zurückgekauft. 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 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktien-rueckkauf abrufbar.

Zum 31. Dezember 2020 verfügte die Gesellschaft über 16.070.566 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 16.070.566,00.

b) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage wurde durch den Erwerb eigener Aktien um EUR 484,4 Mio. reduziert. Weiterhin ergab sich aus dem Aktienoptionsprogramm eine Verringerung um EUR 0,1 Mio. Ferner wurde die Kapitalrücklage durch die seit September 2014 laufende Sacheinlage von Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des sich aus dem Beherrschungsvertrag ergebenden Aktientausches um EUR 2,4 Mio. erhöht. In Höhe von EUR 385,3 Mio. wurden Kapitalrücklagen in das erwirtschaftete Konzerneigenkapital umgewidmet. Es handelt sich hierbei um die Dotierung des Bilanzgewinns im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Deutsche Wohnen SE.

c) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

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

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

d) Nicht beherrschende Anteile

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteile bezieht sich im Wesentlichen auf die Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen nicht zu 100 % beteiligt ist. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

11 Finanzverbindlichkeiten

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

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 81,5 % (Vorjahr: rund 81,8 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,3 % (Vorjahr: rund 1,4 %).

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

EUR Mio.	Buchwert	Nominalwert	2020	2021	2022	2023	2024	≥2025
Prolongationsstruktur 2020	6.525,1	6.551,8	-	12,7	37,7	747,7	222,7	5.531,0
Prolongationsstruktur 2019	6.327,7	6.375,1	46,1	23,2	173,0	749,5	225,3	5.158,0

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

12 Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen

Die Deutsche Wohnen hat 2020 diverse Inhaberschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen emittiert, sodass das ausstehende Nominalvolumen für diese Instrumente um rund EUR 1.124 Mio. angestiegen ist.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2020 folgende Anleihen und Schuldverschreibungen ausstehend:

Typ	Emission	Laufzeit- ende max.	Nominal EUR Mio.	Coupon % p.a.	Buchwert EUR Mio.	Wandlungs- preis EUR/Aktie
Wandelschuldverschreibungen	2017	2024	800,0	0,325	886,6	47,057
Wandelschuldverschreibungen	2017	2026	800,0	0,600	882,1	49,468
Summe Wandelschuld- verschreibungen			1.600,0		1.768,7	
Unternehmensanleihe	2020	2025-2030	1.190,0	1,0-1,5	1.180,7	-
Namenschuld- verschreibungen	2017-2019	2026-2032	475,0	0,9-2,0	476,2	-
Inhaberschuld- verschreibungen	2018-2020	2021-2036	1.477,5	0,0-2,5	1.472,1	-

13 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 17,7 Jahre (Vorjahr: 18,2 Jahre), Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2021 werden in Höhe von EUR 4,1 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

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

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

in %	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungsfaktor	0,62	0,75
Gehaltsdynamik	2,99	3,02
Rententrend	1,48	1,50
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	1,91	1,99
Sterbetafeln	R 18G	R 18G

Der Gehaltstrend umfasst erwartete zukünftige Gehaltssteigerungen, die unter anderem in Abhängigkeit von der Inflation und der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen jährlich geschätzt werden.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer Verzinsung in Höhe von 0,55 % (Vorjahr: 0,65 %).

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

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Barwert der Pensionsverpflichtung	117,3	115,0
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	-7,7	-7,8
	109,6	107,2

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

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	115,0	71,3
Zugang durch Unternehmenserwerb	0,0	27,8
Pensionszahlungen	-3,9	-3,4
Zinsaufwand	0,9	1,6
Dienstzeitaufwand	2,0	2,1
Umgliederung Sonstige Rückstellungen	0,0	0,7
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	3,3	14,9
Pensionsverpflichtung, Periodenende	117,3	115,0
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	11,7	11,7
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	105,6	103,3
Planvermögen, Periodenbeginn	7,8	7,9
Zinsertrag aus Planvermögen	0,0	0,1
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-0,1	-0,2
Planvermögen, Periodenende	7,7	7,8

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Zinsaufwand	-0,9	-1,5
Dienstzeitaufwand	-2,0	-2,1
	-2,9	-3,6

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

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

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 17,6 Mio. (Vorjahr: EUR 15,4 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 20,5 Mio. (Vorjahr: EUR 19,0 Mio.). Für das Jahr 2021 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 20,3 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 4,23 % zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,39 % zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,97 % zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 3,16 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2020 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestufteten versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2020 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen beziehungsweise Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter, die innerhalb des nächsten Jahres zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der Pensionsrückstellung führen könnten, halten wir derzeit für nicht realistisch.

Es bestehen Rückstellungen für Zusagen im Falle von Berufsunfähigkeit zugunsten der Vorstände in Höhe von EUR 16 Tsd. (Vorjahr: EUR 12 Tsd.), die auch in den Pensionsrückstellungen abgebildet werden.

14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Restrukturierung	Rechtsrisiken	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	3,3	20,8	27,9	52,0
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Inanspruchnahme	-1,9	-0,6	-1,2	-3,7
Auflösung	-0,5	-0,3	-0,9	-1,7
Zuführung	2,0	1,6	7,2	10,8
Ende der Periode	2,9	21,5	33,0	57,4
Davon langfristig	0,6	19,6	9,7	29,9
Davon kurzfristig	2,3	1,9	23,3	27,5

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 33,0 Mio., Vorjahr: EUR 27,9 Mio.) umfassen eine Vielzahl von Drittverpflichtungen.

Aufzinsungen der langfristigen Rückstellungen sind in Höhe von EUR 0,0 Mio. in den Zuführungen enthalten.

15 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Deutsche Wohnen bilanziert für Dauerschuldverhältnisse aus Wärme-Contracting, Erbbaurechtsverträgen, Gewerbemietverträgen sowie Kfz-Leasingverhältnissen Verbindlichkeiten von EUR 148,7 Mio. zum Jahresende (Vorjahr: EUR 169,4 Mio.), die nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen betrug EUR 2,8 Mio. im Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.).

Aus den Leasingverhältnissen ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
31.12.2020			
Zahlungen	23,7	66,4	111,9
Zinsanteil	-2,1	-6,6	-44,5
Tilgungsanteil	21,6	59,8	67,4
31.12.2019			
Zahlungen	23,4	73,0	139,5
Zinsanteil	-2,7	-8,7	-55,1
Tilgungsanteil	20,7	64,3	84,4

16 Steuerschulden

Die Steuerschulden (EUR 60,5 Mio., Vorjahr: EUR 26,2 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen für laufende Steuern sowie für mögliche Steuerrisiken aus Betriebsprüfungen.

17 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2020	Veränderung	31.12.2019
Aktive latente Steuern			
Immobilien	5,7	4,1	1,7
Pensionen	13,5	-0,8	14,3
Verlustvorträge	271,6	-45,3	316,9
Zinssicherungsgeschäfte	13,2	1,6	11,6
Darlehen	0,9	-0,3	1,2
Wandelschuld- verschreibungen	23,0	13,5	9,5
Sonstige	47,0	-8,7	55,7
	374,9	-35,9	410,8
Saldierung	-374,9	35,8	-410,7
Bilanzansatz	0	-0,1	0,1
Passive latente Steuern			
Darlehen	-9,1	4,4	-13,5
Immobilien	-4.734,5	-672,9	-4.061,6
Sonstige	-43,3	6,1	-49,4
	-4.786,9	-662,4	-4.124,5
Saldierung	374,9	-35,8	410,7
Bilanzansatz	-4.412,0	-698,2	-3.713,8
Latente Steuern netto	-4.412,0	-698,3	-3.713,7

Die Veränderung der latenten Steuern in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2020	2019
Unternehmenserwerb	-69,4	-3,3
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	-0,7	18,9
Ergebniswirksam	-628,1	-484,6
	-698,2	-469,0

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen, die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und betreffen mit EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,3 Mio.) die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, mit EUR 1,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.) die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie mit EUR -2,4 Mio. (Vorjahr: EUR 12,5 Mio.) das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Bereich der erweiterten Grundstückskürzung hat eine Anpassung der zugrunde liegenden Schätzungen zu einem negativen ergebniswirksamen Effekt in Höhe von EUR 11,7 Mio. geführt.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.483,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.648,6 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 1.310,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.394,4 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 563,2 Mio. (Vorjahr: EUR 545,0 Mio.) und EUR 429,0 Mio. (Vorjahr: EUR 397,9 Mio.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Ferner hat die Deutsche Wohnen Gruppe auf die gesamten Zinsvorträge in Höhe von EUR 90,3 Mio. keine aktiven latenten Steuern gebildet, da aufgrund der Kapitalstruktur nicht davon auszugehen ist, dass diese in Zukunft genutzt werden können.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 171,3 Mio. (Vorjahr: EUR 132,8 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung eines ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Für bei Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen aufgelaufene Gewinne in Höhe von EUR 10.432,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8.927,7 Mio.) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen beziehungsweise keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

E Angaben zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1 Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Sollmieten	859,5	860,7
Zuschüsse	1,0	0,9
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-22,9	-24,3
Mietminderungen	-7,3	-6,8
Betriebskosten	365,9	360,2
Sonstiges	1,6	1,0
	1.197,8	1.191,7

2 Erlöse aus Pflegebetrieben

Die Erlöse aus Pflegebetrieben setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Erlöse aus Pflegeleistungen	167,0	163,4
Mieterlöse aus Pflegeeinrichtungen	59,1	59,5
	226,1	222,9

3 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

4 Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter:innen und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie der Erbringung von Pflegeleistungen realisiert. Für Zwecke dieser Angabe sind Erlöse aus Betriebskosten, denen keine Gegenleistung gegenübersteht, auf die Vertragsmieten und die anderen Erlöse aus Betriebskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von EUR 73,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020), gewichtet gemäß den Einzelveräußerungspreisen, verteilt.

Angaben für das Geschäftsjahr 2020 gemäß IFRS 15 und IFRS 16

EUR Mio.	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	830,6	-	59,1	37,0	6,3	933,0
Betriebskosten	54,5	-	-	-	-	54,5
	885,1	0,0	59,1	37,0	6,3	987,5
Erlöse gemäß IAS 40						
Wohnungsprivatisierung	-	38,3	-	-	-	38,3
Institutioneller Verkauf	-	1.157,7	-	-	-	1.157,7
	0,0	1.196,0	0,0	0,0	0,0	1.196,0
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	311,4	-	-	1,2	-	312,6
Wohnungsprivatisierung	-	12,9	-	-	-	12,9
Institutioneller Verkauf	-	42,7	-	-	-	42,7
Verkaufserlöse Develop- ment cost-to-cost	6,8	-	-	-	-	6,8
Pflegeleistungen	-	-	167,0	-	-	167,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen	1,3	-	-	-	15,4	16,7
	319,5	55,6	167,0	1,2	15,4	558,7
Zeitpunkt der Umsatzrealisie- rung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	55,6	-	-	12,7	68,3
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	319,5	-	167,0	1,2	2,7	490,4
	319,5	55,6	167,0	1,2	15,4	558,7

Angaben für das Geschäftsjahr 2019 gemäß IFRS 15 und IFRS 16

EUR Mio.	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	830,4	-	59,5	44,0	5,5	939,4
Betriebskosten	54,8	-	-	-	-	54,8
	885,2	0,0	59,5	44,0	5,5	994,2
Erlöse gemäß IAS 40						
Wohnungsprivatisierung	-	74,5	-	-	-	74,5
Institutioneller Verkauf	-	675,3	-	-	-	675,3
	0,0	749,8	0,0	0,0	0,0	749,8
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	305,4	-	-	1,5	-	306,9
Wohnungsprivatisierung	-	15,5	-	-	-	15,5
Institutioneller Verkauf	-	2,0	-	-	-	2,0
Verkaufserlöse Develop- ment cost-to-cost	-	-	-	-	-	0,0
Pflegeleistungen	-	-	163,4	-	-	163,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen	1,1	-	-	-	13,1	14,2
	306,5	17,5	163,4	1,5	13,1	502,0
Zeitpunkt der Umsatzrealisie- rung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	17,5	-	-	10,5	28,0
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	306,5	-	163,4	1,5	2,6	474,0
	306,5	17,5	163,4	1,5	13,1	502,0

5 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Betriebskosten	-362,6	-358,1
Instandhaltung	-133,1	-131,8
Sonstiges	-44,9	-40,5
	-540,6	-530,4

6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Löhne und Gehälter	-194,1	-177,8
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-37,7	-33,8
	-231,8	-211,6

In der Deutsche Wohnen Gruppe waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.339 Mitarbeiter:innen beschäftigt (Vorjahr: 1.308 Mitarbeiter:innen), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind. Im Segment Pflegebetriebe waren zudem durchschnittlich 3.984 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 3.906 Mitarbeiter:innen) beschäftigt.

7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Sach- und Verwaltungskosten		
IT-Kosten	-12,9	-10,8
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-12,6	-11,9
Kommunikationskosten	-7,4	-7,1
Sonstige Personalsachkosten	-5,1	-5,4
Gebäudekosten	-4,7	-3,5
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	-6,9	-10,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-54,4	-105,8
	104,0	154,7

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 enthielten im Wesentlichen projekt- und transaktionsbezogene Aufwendungen. Sie betrafen mit EUR 22,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenserwerb der ISARIA anfielen. Ferner sind in dieser Position eine Vielzahl weiterer Einmaleffekte enthalten, die für sich genommen unwesentlich sind. Die Höhe der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019 ist im Wesentlichen durch Einmaleffekte aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG zu erklären.

8 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken auf EUR 56,3 Mio. (Vorjahr: EUR 96,5 Mio.). Sie enthielten hauptsächlich Erträge aus Entschädigungen durch die Gebäudeversicherungen der Hausbewirtschaftung sowie aktivierte Eigenleistungen für Bauprojektmanagement. Ausschließlich im Geschäftsjahr 2020 waren Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 9,5 Mio. enthalten. Im Geschäftsjahr 2019 waren einmalige Erträge in Höhe von EUR 54,7 Mio. auf das laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG entstanden.

9 Aktienbasierte Vergütung

Restricted Share Units

Bestimmte Vorstandsmitglieder erhalten virtuelle Aktien, sogenannte „Restricted Share Units“ (RSU). Die Zuteilung der RSU erfolgt jeweils am 1. April eines Geschäftsjahres in vier Jahrestanchen. 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 in dem 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 beziehungsweise im Falle einer Verlängerung des Vorstandsvertrags des zuteilungsberechtigten Vorstandsmitglieds in dem 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 Vorstandsvertrags 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.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 8.125 RSU mit einem beizulegenden Zeitwert je Stück von EUR 35,47 gewährt. Dem Deutsche Wohnen-Konzern ist aus dem RSU-Programm ein Aufwand von EUR 0,3 Mio. im laufenden Geschäftsjahr entstanden.

Share units

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung einzelnen Vorstandsmitgliedern unter bestimmten Voraussetzungen Bezugsrechte auf SU (Share Units) gewährt, welches als aktienbasierte Vergütung eingestuft wurde. Die Erfüllung ist zu 40 % in bar und zu 60 % durch eigene Aktien vereinbart. Der vereinbarte Wert jeder SU entspricht dem Referenzkurs der Aktie der Deutsche Wohnen SE zum jeweiligen Ausgleichsstichtag zuzüglich einer kalkulatorischen Dividende. Die Bezugsvoraussetzungen liegen vor, wenn die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels vom Bundesverfassungsgericht festgestellt wird und der Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft an mindestens einem Handelstag im XETRA der Deutschen Börse AG zwischen dem Tag der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und dem Ausgleichsstichtag den Betrag von EUR 35,56 erreicht oder übersteigt, oder, wenn das Bundesverfassungsgericht entscheidet, dass der Berliner Mietendeckel verfassungsgemäß ist und die Wertentwicklung der Aktie der Gesellschaft zwischen dem

1. Januar 2019 und dem Ausgleichsstichtag mindestens der Wertentwicklung des EPRA/NAREIT Germany Index in diesem Zeitraum entspricht. Die Abwicklung der SU erfolgt im Gegenwert von 60 % der Gesamtzahl der SU in Aktien der Gesellschaft. Der Differenzbetrag zwischen dem Wert der übertragenen Aktien und dem Wert der SU insgesamt erfolgt einschließlich kalkulatorischer Dividende als Barvergütung. Aus dieser Vereinbarung wurde ein Aufwand in Höhe von EUR 0,3 Mio. im Geschäftsjahr 2020 erfasst.

Aktienoptionsplan

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 die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie 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 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 je Aktie zahlen. Die nach Ausübung der Optionen erworbenen Aktien haben volle Stimmrechte und Dividendenberechtigung.

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Aktienoptionsprogramm AOP 2014 keine Bezugsrechte ausgegeben (Vorjahr: keine Bezugsrechte ausgegeben), sodass zum Jahresende 64.857 Bezugsrechte ausstanden (Vorjahr: 130.960). Die Auswirkungen des AOP auf die Ertragslage des Konzerns in den beiden Berichtsperioden sind unwesentlich.

10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Laufende Zinsen	-145,8	-135,5 ¹
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-30,7	-25,9 ¹
Aktiviert Zinsaufwendungen	8,8	5,6
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-4,0	-13,1
	-171,7	-168,9

¹ Vorjahresangabe durch Wahlrechtsausübung im Rahmen des IAS 23 geändert

Der durchschnittliche Zinssatz für die aktivierten Zinsaufwendungen betrug 1,4 % (Vorjahr: 1,4 %).

11 Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung umfasst negative Zeitwertanpassungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 96,2 Mio. (Vorjahr: EUR 58,0 Mio. positive Anpassungen), negative Wertanpassungen der derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von EUR 15,6 Mio. (Vorjahr: EUR 29,5 Mio. negative Anpassungen) und positive Anpassungen der als Finanzinstrumente klassifizierten Finanzbeteiligungen von EUR 4,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.).

12 Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen

Das Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen beläuft sich auf EUR 8,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen at-Equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

13 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der

Gewerbsteuer: Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem/der Gesellschafter:in für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2020 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen SE wird sich nominal auf 30,18 % (Vorjahr: 30,18 %) belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Tatsächlicher Steueraufwand	-71,0	-18,9
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	0,0	-0,1
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-605,9	-531,3
Verlustvorträge	-46,8	49,7
Darlehen	4,1	6,1
Wandelschuldverschreibungen	14,0	-5,3
Zinssicherungsgeschäfte	-0,4	4,6
Pensionen	-1,3	-0,1
Sonstige	8,1	-8,4
	-628,2	-484,6
	-699,2	-503,7

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

EUR Mio.	2020	2019
Konzernergebnis vor Steuern	2.243,7	2.104,6
Anzuwendender Steuersatz	30,18 %	30,18 %
Erwarteter Steueraufwand	-677,0	-635,1
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	31,2	90,2
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	-25,6	96,0
Periodenfremde Ertragsteuern	-0,8	-15,5
Sonstige Effekte	-27,0	-39,3
	-699,2	-503,7

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2020 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR -0,8 Mio. (Vorjahr: EUR -15,5 Mio.). Von den EUR -25,6 Mio. Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen mindern EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) den laufenden Steueraufwand.

F Segmentberichterstattung

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten.

Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden vier Haupttätigkeitsbereiche:

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter:innen und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an die Mieter:innen weitervermittelt. Ferner umfasst das Segment Wohnungsbewirtschaftung die Neubauaktivitäten, die im Wesentlichen die Projektentwicklungen für den Eigenbestand umfassen.

Verkauf

Der Geschäftsbereich Verkauf ist die weitere Säule des operativen Geschäfts des Deutsche Wohnen-Konzerns. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzelprivatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (zum Beispiel an Mieter:innen), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen.

Der Geschäftsbereich Verkauf umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung.

Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Bezüglich bestimmter Wohnungen, vor allem in Rheinland-Pfalz sowie im Hinblick auf einzelne Bestände der GEHAG- sowie der BauBeCon-Gruppe, unterliegt die Deutsche Wohnen Privatisierungsbeschränkungen aufgrund der Erwerbsverträge. Vor dem Hintergrund dieser Verpflichtungen ist sie in ihrer Privatisierungsentscheidung zum Teil an bestimmte Vorgaben (zum Beispiel Verkauf an Mieter:innen, soziale Rahmenbedingungen) gebunden. Diese Beschränkungen sehen zum Teil auch vor, dass für einen bestimmten Zeitraum eine Veräußerung der betroffenen Objekte gänzlich ausgeschlossen ist.

Pflegebetriebe

Das Segment Pflegebetriebe umfasst die Geschäftsaktivitäten der Beteiligungen KATHARINENHOF sowie PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG. Das Dienstleistungsangebot der Pflegebetriebe setzt sich zusammen aus der Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senior:innen sowie den Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senior:innen.

Pflegeimmobilien

Im Segment Pflegeimmobilien werden die Ergebnisbeiträge aus den Pachtverträgen mit internen und externen Betreibern ausgewiesen.

Konzerninterne Transaktionen betreffen im Wesentlichen Geschäftsbesorgungsverträge sowie Pachtverträge für Pflegeimmobilien im Eigenbetrieb, die zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigelegt.

Die Segmentergebnisse entsprechen den jeweiligen Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR Mio.	2020					
	Konzern	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	1.197,8	1.197,7	0,0	0,0	0,0	0,1
Erlöse aus Pflegebetrieben	226,1	0,0	0,0	226,1	0,0	0,0
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	38,2	0,0	0,0	0,0	38,2	0,0
Andere Erlöse	21,7	0,1	0,0	0,0	0,0	21,6
Verkaufserlöse Immobilien	1.251,6	0,0	1.251,6	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien	-1.221,0	0,0	-1.221,0	0,0	0,0	0,0
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	6,8	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-7,3	-7,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	30,1	-0,5	30,6	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-540,6	-477,9	-8,9	-40,8	-3,0	-10,0
Personalaufwand	-231,8	-16,7	-1,3	-140,1	0,0	-73,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-104,0	-6,1	0,0	-11,5	0,0	-86,4
Sonstige betriebliche Erträge	56,3	30,1	0,0	13,8	0,1	12,3
	693,8	726,7	20,4	47,5	35,3	-136,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-40,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.856,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1.856,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-7,1	-6,3	0,0	-0,6	-0,2	0,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	2.503,1	720,4	20,4	46,9	35,1	1.680,3
Finanzerträge	10,3					
Finanzaufwendungen	-171,7					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-106,9					
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	8,9					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.243,7					
Ertragsteuern	-699,1					
Periodenergebnis	1.544,6					

2019

EUR Mio.	Konzern	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	1.191,7	1.191,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Pflegebetrieben	222,9	0,0	0,0	222,9	0,0	0,0
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	45,5	0,0	0,0	0,0	45,5	0,0
Andere Erlöse	18,6	0,0	0,0	0,0	0,0	18,6
Verkaufserlöse Immobilien	767,3	0,0	767,3	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien	-569,6	0,0	-569,6	0,0	0,0	0,0
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	197,7	0,0	197,7	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-530,4	-470,2	-10,0	-40,5	-2,5	-7,2
Personalaufwand	-211,6	-12,7	-1,5	-129,3	0,0	-68,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-154,7	-3,5	-0,1	-11,1	0,0	-140,0
Sonstige betriebliche Erträge	96,5	26,1	0,0	4,3	0,0	66,1
	876,2	731,4	186,1	46,3	43,0	-130,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-42,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-42,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.401,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1.401,1
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-3,1	-1,6	0,0	-1,0	0,0	-0,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	2.231,3	729,8	186,1	45,3	43,0	1.227,1
Finanzerträge	10,9					
Finanzaufwendungen	-168,9					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	28,5					
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2,8					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.104,6					
Ertragsteuern	-503,7					
Periodenergebnis	1.600,9					

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen (2020: EUR 4,4 Mio.; Vorjahr: EUR 146,1 Mio.). Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 1.321,6 Mio. (Vorjahr: EUR 795,2 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen in Immobilien enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 430,3 Mio. (Vorjahr: EUR 438,6 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					Endbestand Bilanz
	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	38,5	138,1	0,0	20,8	6.525,1
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	0,0	0,0	85,9	0,0	1.768,7
Unternehmensanleihen	2.014,1	1.124,4	0,0	0,0	-8,9	3.129,6
Summe	10.024,6	1.162,9	138,1	85,9	11,9	11.423,4

H Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

EUR Mio.	2020	2019
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	1.502,7	1.529,5
Korrektur: Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	5,2	5,2
Korrektur: Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	67,2	-40,5
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	1.575,1	1.494,2

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

Tsd. Stück	2020	2019
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	357.087	357.014
Zugang ausgegebene Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	-13.314	73
Ausgegebene Aktien, Periodenende	347.773	357.087
Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert	347.851	357.087
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht und Aktienoptionsprogramm	33.189	32.899
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert	381.040	390.986

Das Ergebnis je Aktie beträgt:

EUR	2020	2019
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	4,32	4,27
Verwässert	4,13	3,82

Im Jahr 2020 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von EUR 312,6 Mio. beziehungsweise EUR 0,90 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2020 ist eine Bardividende in Höhe von EUR 1,03 je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl der am 31. Dezember 2020 ausstehenden Aktien und der Annahme, dass kein/e Aktionär:in für eine Aktiendividende votiert und dies angeboten würde, entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt EUR 354,1 Mio.

I Sonstige Angaben

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels bei, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Für eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems siehe Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente und Eigenkapitalinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen, Inhaberschuldverschreibungen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps und Floors ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

31.12.2020						
EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	35,9	35,9	-	-	35,9
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	0,5	-	0,5
Eigenkapitalinstrumente	FVtPL	-	-	22,6	-	22,6
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschafts- unternehmern	n/a	-	-	-	365,8	365,8
Ausleihungen	AC	0,8	0,8	-	-	0,8
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	28,7	28,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	350,2	350,2	-	-	350,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungs- instrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	2,6	-	2,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	583,3	583,3	-	-	583,3
Summe finanzielle Vermögenswerte		970,2	970,2	25,7	394,5	1.390,4
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.525,1	6.798,7	-	-	6.525,1
Wandelschuld- verschreibungen	FVtPL	-	-	1.768,7	-	1.768,7
Unternehmensanleihe	AC	3.129,6	3.486,5	-	-	3.129,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	362,0	362,0	-	-	362,0
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	n/a	-	-	-	148,7	148,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	249,9	249,9	-	-	249,9
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	32,5	-	32,5
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	24,8	-	24,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		10.266,6	10.897,1	1.826,0	148,7	12.241,3

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)
FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)
FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2019

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum	Wertansatz	Summe Bilanzposten
		Buchwert	Fair Value	Fair Value bewertet	Bilanz nach IAS 17/IAS 28	
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	24,9	24,9	-	-	24,9
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	2,3	-	2,3
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschafts- unternehmern	n/a	-	-	-	22,6	22,6
Ausleihungen	AC	4,1	4,1	-	-	4,1
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	28,7	28,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	98,2	98,2	-	-	98,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungs- instrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	1,3	-	1,3
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	685,6	685,6	-	-	685,6
Summe finanzielle Vermögenswerte		812,8	812,8	3,6	51,3	867,6
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.327,7	6.604,8	-	-	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	FVtPL	-	-	1.682,8	-	1.682,8
Unternehmensanleihe	AC	2.014,1	2.117,4	-	-	2.014,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	300,5	300,5	-	-	300,5
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	n/a	-	-	-	169,4	169,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	281,3	281,3	-	-	281,3
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	33,2	-	33,2
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	18,9	-	18,9
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		8.923,6	9.304,0	1.734,9	169,4	10.827,9

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe – mit Ausnahme der Verbindlichkeiten für Andienungsrechte von Mitgesellschafter:innen und Eigenkapitalinstrumente (Stufe 3) – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Für die Derivate wurde das DCF-Bewertungsverfahren unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen, angewandt. Die Ermittlung des Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen erfolgt anhand der Marktnotierungen der Wertpapiere. Die Verbindlichkeiten für Andienungsrechte entsprechen abgezinsten vertraglich zugesagten Kaufpreisen, die sich aus prognostizierbaren Zahlungsflüssen ableiten lassen.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

31.12.2020					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2021	2022	2023	>2024
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	6.525,1	140,1	169,4	872,4	5.900,1
Wandelschuldverschreibungen	1.768,7	7,4	7,4	7,4	1.617,0
Unternehmensanleihe	3.129,6	244,5	44,5	44,5	3.271,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429,9	362,0	48,7	1,0	18,2
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	148,7	23,7	19,5	18,6	140,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	249,9	87,1	0,0	0,0	162,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	57,3	8,9	9,7	9,3	28,3
Summe	24,8	873,8	299,3	953,3	11.138,2
31.12.2019					
EUR Mio.	Buchwert	Restlaufzeiten			
		2020	2021	2022	>2023
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	6.327,7	120,0	100,5	247,8	3.997,5
Wandelschuldverschreibungen	1.682,8	7,4	7,4	7,4	1.624,4
Unternehmensanleihe	2.014,1	508,9	26,3	26,3	1.744,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300,5	267,0	8,5	8,5	16,5
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	169,4	23,4	22,8	18,5	171,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	281,3	127,5	0,0	0,0	153,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	52,1	8,8	10,0	8,7	25,0
Summe	10.827,9	1.096,6	166,9	308,8	7.716,6

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2020									
EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Dividenden		Folgebewertungen		Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wert-berich-tigung	Wert-auf-holung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-139,7	-2,0	0,0	-2,6	1,3	-3,5	-5,0	-151,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-27,7	0,0	-107,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-134,8
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	10,3	-3,5	0,0	0,0	0,0	6,8
Summe		-167,5	-2,0	-96,8	-6,0	1,3	-3,5	-5,0	-279,5

31.12.2019									
EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Dividenden		Folgebewertungen		Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
				zum Fair Value	Wert-berich-tigung	Wert-auf-holung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-148,6	0,0	0,0	-0,3	2,0	-5,3	-2,2	-154,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-22,6	0,0	28,5	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	-43,6	-1,5	0,0	-0,3	0,0	-45,4
Summe		-171,2	0,0	-15,1	-1,8	2,0	-5,5	-2,2	-193,9

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)
 AfS – Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)
 FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)
 FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)
 LaR – Darlehen und Forderungen (Loans and Receivables)
 FAHFT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial Assets Held for Trade)
 FLaC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities at Cost)
 FLHFT – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial Liabilities Held for Trade)

Zeitwertänderungen der Wandelschuldverschreibungen, die aus dem Kontrahentenrisiko resultieren, werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts-, Ausfall- sowie Marktrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken beziehungsweise das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Deutsche Wohnen besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden.

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 55 % (Vorjahr: 53 %) beziehungsweise eine Loan-to-Value Ratio von 37,0 % (Vorjahr: 35,4 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 4,8 Mio./EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio./EUR -2,5 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 15,3 Mio./EUR -17,4 Mio. (Vorjahr: EUR 22,2 Mio./EUR -23,3 Mio.) geführt. Bezogen auf das sonstige Ergebnis hätte eine Zinsanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um EUR 9,5 Mio./EUR -9,9 Mio. (Vorjahr: EUR 10,4 Mio./EUR -10,9 Mio.) geführt.

Marktrisiken

Die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Deutsche Wohnen umfassen in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Leasingforderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

Zeitwertrisiken können sich bei festverzinslichen und zinsgesicherten Darlehen ergeben, wenn das Marktzinsniveau unter das Niveau der im Konzern abgeschlossenen Darlehenszinsen absinkt. In einem solchen Fall nimmt die Deutsche Wohnen regelmäßig Verhandlungen mit den Banken auf und nimmt Anpassungen und Refinanzierungen vor, um Zinsnachteile zu vermeiden.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

Zur Sicherung von Cashflowrisiken geht die Deutsche Wohnen Finanztermingeschäfte ein. Diesen Derivaten liegen standardisierte Nettingvereinbarungen mit den Banken zugrunde, woraus sich ein bedingter Anspruch auf Verrechnung ergeben kann, der zu einem Bruttoausweis der Finanztermingeschäfte am Bilanzstichtag führt.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2020 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 342,3 Mio. (Vorjahr: EUR 356,2 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 355,7 Mio. (Vorjahr: EUR 372,4 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag betrug 45 % (Vorjahr: 47 %).

- Loan-to-Value Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan-to-Value Ratio bezeichnet.

EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten	6.525,1	6.327,7
Wandelschuldverschreibungen	1.768,7	1.682,8
Unternehmensanleihen	3.129,6	2.014,1
	11.423,4	10.024,6
Zahlungsmittel	-583,3	-685,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	10.840,1	9.339,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.069,5	25.433,3
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltene Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	-51,6	-62,8
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	163,6	571,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	472,2	468,9
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	361,9	4,6 ¹
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	252,3	0,0 ¹
	29.267,9	26.415,2¹
Loan-to-Value Ratio in %	37,0	35,4

¹ Berechnungsweise geändert: Beteiligungen und Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften werden einbezogen.

3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zuge der Weiterentwicklung der Neubauaktivitäten wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe für EUR 12,5 Mio. veräußert und damit die vorhandenen Neubaukompetenzen der Deutsche Wohnen Gruppe in der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zusammengeführt.

Die Berliner Beauftragte für den Datenschutz und Informationsfreiheit hatte gegen die Deutsche Wohnen am 30. September 2019 einen Bußgeldbescheid wegen des Vorwurfs von Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verhängt. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen. Auf den eingelegten Einspruch des Unternehmens hat das Landgericht das Verfahren im Februar 2021 eingestellt, weil der Bußgeldbescheid unwirksam war. Gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin hat die Beauftragte für den Datenschutz und Informationsfreiheit sofortige Beschwerde eingelegt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 32,8 Mio. (Vorjahr: EUR 16,2 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 414,8 Mio. (Vorjahr: EUR 219,0 Mio.). Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 265,2 Mio. (Vorjahr: EUR 168,7 Mio.) beziehungsweise EUR 656,7 Mio. (Vorjahr: EUR 562,5 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Im GSW-Teilkonzern bestehen Grundschuldeintragungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

Beschäftigte von F&W Fördern & Wohnen AöR – vormals pflegen & wohnen AöR –, die ihr Beschäftigungsverhältnis bis zum 31. Juli 2001 begründet haben, erwerben/erwerben Zusatzversorgungsansprüche nach dem HmbZVG, das sogenannte Ruhegeld. Nach Ausgründung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH am 1. November 2005 und der sich anschließenden Privatisierung vereinbarten F&W und die Erwerber:innen der Gesellschafteranteile von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH eine Aufteilung der Anwartschaften auf eine betriebliche Altersversorgung. Alle bis zum 31. Dezember 2005 erworbenen Anwartschaften sind wirtschaftlich von F&W beziehungsweise der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen. Die anschließend erworbenen Anwartschaften werden von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, getragen. Für diesen letztgenannten Anteil bildet die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, Pensionsrückstellungen. F&W und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH haben einen gemeinsamen Schuldbetritt erklärt, sodass für jedes der Unternehmen auch eine Haftung für die jeweils nicht zu tragenden Anwartschaften besteht. PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH ist im Fall des Vermögensverfalls von F&W vertraglich ein Rückgriffsrecht für die F&W zugeordneten Anwartschaften gegen die Freie und Hansestadt Hamburg eingeräumt worden, sodass wirtschaftlich kein Risiko besteht, nicht von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH zu tragende Anwartschaften übernehmen zu müssen. Die Anwartschaften, welche von F&W zu tragen sind, belaufen sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 21,4 Mio. (Vorjahr: EUR 21,3 Mio.).

5 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

EUR Tsd.	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	1.561	1.298
Andere Bestätigungsleistungen	87	86
Sonstige Leistungen	202	18
	1.850	1.401

6 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen beziehungsweise nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Unternehmen

Die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen sind als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Für eine Übersicht der Transaktionen zwischen der QUARTERBACK-Gruppe als wesentliches Gemeinschaftsunternehmen und der Deutsche Wohnen Gruppe siehe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind namentlich die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige.

Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

Im Geschäftsjahr 2020 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Michael Zahn Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer, CEO	<ul style="list-style-type: none"> • DIC Asset AG¹, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats seit 08.07.2020) • IOLITE IQ GmbH², Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH², Hamburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 25.05.2020) • QUARTERBACK Immobilien AG², Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats seit 14.08.2020, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 20.08.2020) • G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH², Magdeburg (Vorsitzender des Beirats) • Funk Schadensmanagement GmbH², Berlin (Vorsitzender des Beirats) • DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats) • Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) • GETEC Wärme&Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
Philip Grosse	Chief Financial Officer, CFO	<ul style="list-style-type: none"> • GSW Immobilien AG^{1,2}, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • GEHAG GmbH², Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH², Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • QUARTERBACK Immobilien AG², Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats seit 14.08.2020) • Commerzbank AG¹, Frankfurt am Main (Mitglied des Regionalbeirats Ost)
Henrik Thomsen	Chief Development Officer, CDO	keine
Lars Urbansky	Chief Operating Officer, COO	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG GmbH², Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH², Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • GEHAG Vierte Beteiligung SE², Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

1 Börsennotierte Gesellschaft

2 Gesellschaft des Deutsche Wohnen-Konzerns

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

Im Geschäftsjahr 2020 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Matthias Hünlein Vorsitzender	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> Tishman Speyer Investment Management GmbH¹, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Jürgen Fenk Stellvertretender Vorsitzender seit 05.06.2020	CEO Stone Holding SASU, Paris, Frankreich (Primonial Gruppe)	<ul style="list-style-type: none"> SIGNA Development Selection AG¹, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH¹, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.02.2021)
Arwed Fischer	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	<ul style="list-style-type: none"> 6B47 Real Estate Investors AG, Wien, Österreich (Vorsitzender des Aufsichtsrats) SUMMIQ AG, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Five Quarters Real Estate AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Kerstin Günther seit 05.06.2020	Geschäftsführerin des Helmholtz Zentrum München Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt (GmbH), München	keine
Tina Kleingarn	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	keine
Dr. Florian Stetter	Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	<ul style="list-style-type: none"> C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) Noratis AG, Eschborn (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) Historie&Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Intelliway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)
Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder		
Dr. Andreas Kretschmer Stellvertretender Vorsitzender bis 05.06.2020	Unternehmensberater, Düsseldorf	keine

¹ Unternehmen gehören zu einem Konzernverbund

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

7 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2020	2019
Bezüge des Vorstands		
Erfolgsunabhängige Vergütung	2,3	2,2
Erfolgsabhängige Vergütung	3,4	3,0
Summe	5,7	5,2
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,8	0,7
Summe	0,8	0,7

Die erfolgsunabhängigen Bestandteile der Vorstandsvergütung enthalten eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Die erfolgsabhängigen Bestandteile enthalten sowohl Short Term Incentives, die kurz- und langfristig ausgestaltet sind, als auch Long Term Incentives.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Pensionsrückstellungen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Zusammengefassten Lagebericht.

8 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.deutsche-wohnen.com und www.gsw.de den Aktionär:innen dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 19. März 2021



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

ANTEILSBESITZ³

zum 31. Dezember 2020

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Tochterunternehmen, vollkonsolidiert				
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00	23.663,4	-7,0	31.12.20
Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²	753,8	250,9	31.12.20
Amber Dritte VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-7.295,6	21,2	31.12.20
Amber Erste VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-11.050,4	0,0	31.12.20
Amber Zweite VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-11.830,2	283,3	31.12.20
Aragon 13. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-6.228,2	432,1	31.12.20
Aragon 14. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-10.598,0	694,9	31.12.20
Aragon 15. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-6.259,8	293,5	31.12.20
Aragon 16. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-9.637,6	0,0	31.12.20
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00	8.596,0	561,9	31.12.20
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 ¹	8.626,5	0,0	31.12.20
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 ¹	686.438,3	208.404,6	31.12.20
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 ¹	26.710,2	0,0	31.12.20
Beragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-10.242,4	539,0	31.12.20
C. A. & Co. Catering KG, Wolkenstein	100,00	0,2	21,0	31.12.20
Ceragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-7.835,3	253,0	31.12.20
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH, Leipzig	100,00	3.449,3	1.615,5	31.12.19
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin	94,90 ¹	12.443,1	1.681,5	31.12.20
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin	94,90 ¹	-1.530,4	364,3	31.12.20
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin	94,90 ¹	3.415,6	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin	94,90 ¹	506,9	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin	94,90 ¹	2.738,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 ¹	1.488,1	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90 ¹	4.809,5	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90 ¹	24.705,1	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 ¹	7.691,7	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin	94,80 ¹	7.504,6	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 ¹	1.761,1	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 ¹	6.858,4	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin	94,80 ¹	10.666,3	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 ¹	12.102,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 ¹	6.596,9	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 ¹	5.914,2	0,0	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 ¹	3.256,7	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	1.025,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²	1.020,0	150,9	31.12.20
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 ¹	275,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	1.956.626,9	-23,9	31.12.20
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 ¹	5.087,3	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.762,4	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	17.825,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 ¹	1.610,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,7	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 ¹	325,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	325,6	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 ¹	638,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.563,5	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Technology GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH, Berlin)	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	64.025,2	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München	100,00	3.035,7	214,9	31.12.20
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München	100,00	4.507,3	94,3	31.12.20
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	6.083,9	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	2.621,2	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	4.565,4	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	10.337,6	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München	100,00	3.658,7	132,2	31.12.20
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München	100,00	2.626,2	290,8	31.12.20
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	2.824,6	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	4.456,4	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	3.790,3	0,0	31.12.20
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München	100,00	27.707,1	-551,5	31.12.20
DW Property Invest GmbH, Berlin	100,00 ¹	328,5	0,0	31.12.20
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 ¹	343,8	0,0	31.12.20
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 ¹	16.325,2	0,0	31.12.20
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 ¹	1.085,3	0,0	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	31.12.20
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00 ¹	30.022,8	0,0	31.12.20
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-9.170,2	0,0	31.12.20
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	5.740,7	497,0	31.12.20
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90 ¹	-7.319,0	301,7	31.12.20
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 ¹	6.127,2	0,0	31.12.20
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	1.557.217,2	1.436,3	31.12.20
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²	21.912,1	271,7	31.12.20
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	378,8	0,0	31.12.20
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	45,0	0,0	31.12.20
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 ²	45.904,8	1.137,0	31.12.20
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	2.522.634,0	52.820,3	31.12.20
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 ¹	26,0	0,0	31.12.20
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 ¹	20.220,5	0,0	31.12.20
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	16.625,0	0,0	31.12.20
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-8.232,6	261,9	31.12.20
GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin	100,00 ¹	9.576,8	1.855,8	31.12.20
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 ¹	44.153,0	5.207,7	31.12.20
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ¹	6.680,3	0,0	31.12.20
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.390,2	0,0	31.12.20
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 ¹	1.099,3	0,0	31.12.20
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 ¹	91.798,9	11.357,7	31.12.20
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.777,3	0,0	31.12.20
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19	-5.183,5	91,9	31.12.20
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	2.808,5	1.359,3	31.12.20
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹	15.255,7	0,0	31.12.20
GSW Immobilien AG, Berlin	93,97	1.317.268,7	221.247,6	31.12.20
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 ²	454,5	22,3	31.12.20
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 ¹	30.702,3	0,0	31.12.20
GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin	93,44 ²	-8.009,3	1.019,4	31.12.20
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH, Hamburg	100,00	-1.126,9	-469,4	31.12.20
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00	2.496,3	373,0	31.12.20
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-5.441,7	177,8	31.12.20
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 ¹	2.798,7	0,0	31.12.20
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	147,9	16,9	31.12.20

- 1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss
- 2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 ²	7.076,0	4.562,5	31.12.20
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Hamburg	100,00	2.344,7	-0,7	31.12.20
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-6.250,5	486,9	31.12.20
ISABELL GmbH, Berlin (vormals: Brillant 3275. GmbH, Berlin)	100,00	135.965,3	-96.059,7	31.12.20
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft GmbH, München	100,00 ¹	13.325,7	-849,9	31.12.20
ISARIA Hegeneck 5 GmbH, München	100,00	393,7	79,1	31.12.20
Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München (vormals: ISARIA Objekt Neu 02 GmbH, München)	100,00	13.094,7	44,6	31.12.20
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH, München	100,00	322,8	81,4	31.12.20
ISARIA Objekt Garching GmbH, München	100,00	30,7	7,8	31.12.20
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH, München	100,00	-798,7	-12,4	31.12.20
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH, München	100,00	17,9	-7,1	31.12.20
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH, München	100,00	-412,3	-717,3	31.12.20
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH, München	100,00	-19.211,6	-18.792,9	31.12.20
ISARIA Stuttgart GmbH, München	100,00	539,4	4,0	31.12.20
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-5.639,0	127,2	31.12.20
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	12.976,5	5.420,1	31.12.20
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	31.12.20
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-10.089,9	0,0	31.12.20
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ¹	193.057,2	0,0	31.12.20
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ¹	520.878,6	0,0	31.12.20
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	31.12.20
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00	1.705,5	-405,1	31.12.20
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99 ²	9.893,4	5.547,3	31.12.20
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-2.528,3	0,0	31.12.20
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH, München	100,00	-1.538,4	-865,1	31.12.20
Omega Asset Invest GmbH, Berlin	100,00	48,7	11,0	31.12.20
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg	100,00	8.359,1	0,0	31.12.20
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH, Hamburg	100,00	307,3	119,4	31.12.20
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH, Hamburg	100,00	467,8	114,9	31.12.20
PUW AcquiCo GmbH, Hamburg	100,00	51.705,5	-508,3	31.12.20
PUW OpCo GmbH, Hamburg	100,00	-1.157,0	-417,9	31.12.20
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00	68.138,4	3.733,9	31.12.20
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	1.922.249,3	129.161,7	31.12.20
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ¹	1.006.189,5	75.248,1	31.12.20
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ¹	1.392.054,4	10.136,0	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	16.238,3	0,0	31.12.20
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	94,00 ²	59.889,1	32.155,1	31.12.20
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	31.12.20
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹	2.193,0	0,0	31.12.20
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	3.917,2	-69,2	31.12.20
SYNVIA energy GmbH, Magdeburg	100,00	k. A.	k. A.	k. A.
SYNVIA media GmbH, Magdeburg	100,00	1.753,5	-544,7	31.12.19
SYNVIA mobility GmbH, Magdeburg	100,00	k. A.	k. A.	k. A.
TELE AG, Leipzig	100,00	1.027,6	807,6	31.12.19
WIK Wohnen in Kramnitz GmbH, Berlin	100,00 ¹	2.263,5	0,0	31.12.20
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 ¹	850,9	0,0	31.12.20
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 ²	1,0	344,2	31.12.20
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	68,4	-21,6	31.12.20
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	69,7	-22,8	31.12.20
Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at-Equity				
B & O Service Berlin GmbH, Berlin	24,94	5.626,2	0,0	30.06.20
Casa Nova 2 GmbH, Grünwald	50,00	-795,7	-812,6	31.12.19
Casa Nova 3 GmbH, Grünwald	50,00	-1.698,5	-716,5	31.12.19
Casa Nova GmbH, Grünwald	50,00	-84,7	-102,9	31.12.19
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00	547,6	-312,6	31.12.19
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (vormals: Brillant 3335. GmbH, Berlin)	50,00	k. A.	k. A.	k. A.
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	199,5	99,5	31.12.19
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	23.305,9	5.954,7	31.12.19
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	384,1	139,2	31.12.19
IOLITE IQ GmbH, Berlin	33,33	-149,4	-174,4	31.12.19
LE Property 2 GmbH & Co. KG, Leipzig	49,00	-856,5	25,0	31.12.19
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG, Leipzig	46,50	25,0	1.811,0	31.12.19
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG, Leipzig	49,00	-99,1	-27,9	31.12.19
LE Quartier 1.4 GmbH, Leipzig	50,00	-240,3	-225,5	31.12.19
LE Quartier 1.5 GmbH, Leipzig	44,00	14,7	-1,0	31.12.19
LE Quartier 1.6 GmbH, Leipzig	50,00	-36,1	-52,5	31.12.19
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG, Leipzig	44,00	3,0	-4.506,2	31.12.19
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH, Leipzig	50,00	166,5	963,6	31.12.19
QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig	40,00	18.576,5	-786,9	31.12.19
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	9.563,3	388,6	31.12.19
Telekabel Riesa GmbH, Riesa	26,00	226,9	115,5	31.12.19
WB Wärme Berlin GmbH, Schönefeld	49,00	20,7	-4,3	31.12.19

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Assoziierte Unternehmen, konsolidiert at-Equity				
Comgy GmbH, Berlin	14,61	2.991,0	-1.681,7	31.12.19
KIWI.KI GmbH, Berlin	21,11	351,2	-3.114,6	31.12.19
Krampnitz Energie GmbH, Potsdam	25,10	k. A.	k. A.	k. A.
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	22,8	-1,9	31.12.19
Beteiligungen, nicht konsolidiert				
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals: AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00	320,7	-19,9	31.12.19
BAU-KULT.GmbH, Amt Wachsenburg	6,00	3.002,2	-797,2	31.12.19
Deutsche Netzmarketing GmbH, Köln	2,56	2.864,5	247,3	31.12.19
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH, Berlin	11,00	-103,4	-95,5	31.12.19
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	46,10	612,4	-43,3	31.12.20
Implementum II GmbH, Grevenbroich	11,00	7,0	-16,0	31.12.18
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	6,00	-0,2	3,1	31.12.19
LE Campus GmbH, Leipzig	6,00	-279,3	481,7	31.12.19
LE Central Office GmbH, Leipzig	11,00	83,4	-28,4	31.12.19
LE Quartier 100 GmbH, Frankfurt am Main	6,00	-27,5	-47,8	31.12.19
LE Quartier 101 GmbH, Frankfurt am Main	6,00	19,3	-3,7	31.12.19
LE Quartier 102 GmbH, Frankfurt am Main	6,00	43,6	19,7	31.12.19
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH, Frankfurt am Main	6,00	23,5	2,1	31.12.19
LE Quartier Torgauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	6,00	20,3	-0,1	31.12.19
Marcolini Grundbesitz GmbH, Dresden	6,00	-1.203,2	-278,6	31.12.19
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH, Leipzig	6,00	1.403,1	731,3	31.12.19
QUARTERBACK Premium 1 GmbH, Berlin (vormals: MCG blueorange Projekt 1 GmbH, Berlin)	11,00	92,9	-202,5	31.12.19
Quartier 315 GmbH, Leipzig (vormals: Lichtenberg 8 B.V., Amsterdam, Niederlande)	15,00	k. A.	k. A.	k. A.
Sea View Projekt GmbH, Leipzig (vormals: ROBEX Deutschland GmbH, Stadtlohn)	11,00	5.230,0	-138,0	31.12.19
SIAAME Development GmbH, Berlin	20,00	-33,1	k. A.	31.12.17
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	31.12.19
VRnow GmbH, Berlin	10,00	78,0	-186,1	31.12.17
Westside Living GmbH, Leipzig	11,00	-349,6	-98,2	31.12.19
WirMag GmbH, Grünstadt (vormals: WirMag GmbH, Bad Dürkheim)	14,85	1.239,0	-645,7	31.12.19

Anlage 2 zum Konzernanhang

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2020

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Segmente								
Wohnungs- bewirtschaftung	1.203,0	1.196,7	4,2	4,4 ¹	1.207,2	1.201,1 ¹	720,4	729,8
Verkauf	1.251,6	767,3	10,8	7,9	1.262,4	775,2	20,4	186,1
Pflegebetriebe	238,1	225,2	0,0	0,0	238,1	225,2	46,9	45,3
Pflegeimmobilien	38,3	45,4	26,9	26,8	65,2	72,2	35,1	43,0
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,2	0,3	127,1	128,7	127,3	129,0	-136,1	-131,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,0	0,0	-169,0	-167,8 ¹	-169,0	-167,8 ¹	0,0	0,0
	2.731,2	2.234,9	0,0	0,0	2.731,2	2.234,9	686,7	873,1

¹ Vorjahresangabe geändert

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzern- abschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden: Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien sowie Projektentwicklungen

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter den Abschnitten A.4, C.1, C.2 und D.1.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2020 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien und Projektentwicklungen) in Höhe von EUR 28,1 Mrd ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,65 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien 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. Für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten nutzt die Deutsche Wohnen als Ausgangsbasis Residualwertkalkulationen von JLL. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt 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 2020.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehende Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Pflegeimmobilien waren zum Bemessungsstichtag die Marktmieten, die Diskontierungszinssätze und die Instandhaltungsaufwendungen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Annahmen und Daten 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, die sicherstellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer repräsentativen Auswahl von Immobilien, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, 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 Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die von der Deutsche Wohnen ermittelten beizulegenden Zeitwerte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren Vervielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere:

- Die Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL.
- Die Beurteilung der in der Wertermittlung angewandten Bewertungsmethodik unter Berücksichtigung der speziellen Bewertungsannahmen im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.
- Die Beurteilung der Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten.
- Die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, den ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Projektentwicklungen beurteilt. Dazu haben wir für bewusst ausgewählte Projektentwicklungen auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Projektentwicklungsstand zu überzeugen.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und 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. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien und Projektentwicklungen verwendeten Annahmen und Daten sind angemessen.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

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 Konzernlageberichts:

- die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in Abschnitt 9 des Konzernlageberichts enthalten ist
- die Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Konzernlagebericht in Abschnitt 8 Bezug genommen wird

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben 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 22. März 2021 hin.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche

Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „deutschewohnense-2020-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 15f6d4930735b522cd4659b4c41c1f84a1dbe2c76e8bcf12867dd-4265e154ee9), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Dezember 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer 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 Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung, Comfort Letter, Unterstützung im Enforcementverfahren und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 22. März 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer



gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 19. März 2021
Deutsche Wohnen SE



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Henrik Thomsen
Vorstand



Lars Urbansky
Vorstand

GLOSSAR

Core⁺, Core, Non-Core

Clusterung der Immobilienmärkte zur Bewertung der Attraktivität und Zukunftsperspektive aus Sicht der Deutsche Wohnen. Dabei sind Core⁺-Standorte (Metropolstädte) als besonders dynamisch und wachstumsstark charakterisiert. Core-Standorte weisen ein stabiles Wachstum auf. Non-Core-Standorte werden eher als wachstumsschwach eingeschätzt und tendenziell bereinigt.

Cost Ratio

Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) im Verhältnis zur Vertragsmiete. Die Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) aus dem Verkauf bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

EBIT

Earnings before Interest and Taxes/Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation/Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen. Das EBITDA wird ermittelt, indem die Verwaltungskosten sowie die sonstigen Aufwendungen und Erträge von der Summe der Segmentergebnisse aus Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflegebetriebe sowie Pflegeimmobilien subtrahiert werden.

EBITDA (bereinigt)

EBITDA zuzüglich einmaliger Aufwendungen und abzüglich einmaliger Erträge, die im Zusammenhang mit einmaligen Projekten (zum Beispiel Restrukturierungen oder Ankäufen) anfallen.

EBITDAR

Das EBITDAR wird bei der Beschreibung des Segmentergebnisses Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien verwendet. 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.

EBT

Earnings before Taxes/Ergebnis vor Steuern. Der Konzern ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (bereinigtes EBT). Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, um das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten sowie um sonstige Einmaleffekte.

EPRA

Die EPRA beziehungsweise European Public Real Estate Association ist ein gemeinnütziger Branchenverband zur Vertretung der Interessen von börsennotierten, europäischen Immobilienunternehmen. Sie entwickelt unter anderem Richtlinien und Standards für die Transparenz im gelisteten Immobiliensektor.

EPRA Cost Ratio

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

EPRA Earnings

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

EPRA NAV

Der EPRA Net Asset Value gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzern-eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wird der EPRA NAV durch den EPRA NTA ersetzt.

EPRA Net Disposal Value (NDV)

Der EPRA Net Disposal Value (NDV) repräsentiert den Aktionärswert unter der Annahme eines Verkaufsszenarios der Vermögenswerte und der vorzeitigen Rückführung aller Verbindlichkeiten. Der NDV ähnelt in der Ermittlung dem bislang berichteten EPRA NNNAV und ersetzt diesen zukünftig.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Die EPRA Net Initial Yield ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Der EPRA Net Reinstatement Value (NRV) spiegelt den Wert zur Wiederherstellung der Vermögenswerte des Unternehmens bei gleicher Kapitalstruktur dar. Die Deutsche Wohnen hat von der Option zur Bewertung außerbilanzieller immaterieller Vermögenswerte keinen Gebrauch gemacht.

EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Der EPRA NTA reflektiert den aktuellen Nettovermögenswert unter Berücksichtigung von An- und Verkäufen. Die latenten Steuern für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden entsprechend adjustiert. Der NTA entspricht in weiten Teilen der Berechnungsweise des bisher kommunizierten EPRA NAVs, bereinigt um Goodwill, und ist für die Deutsche Wohnen von besonderer Relevanz. Die Deutsche Wohnen hat von der Option der Hinzurechnung der Grunderwerbsteuer keinen Gebrauch gemacht und entsprechend auf die bilanzierten IFRS (Netto)Werte aufgesetzt.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

Der EPRA NNNAV wird auf Basis des EPRA NAV ermittelt, indem der Fair Value von Finanzverbindlichkeiten, derivativen Finanzinstrumenten und Unternehmensanleihen sowie latente Steuern berücksichtigt werden. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wird der EPRA NNNAV durch den EPRA NDV ersetzt.

EPRA Vacancy Rate (EPRA Leerstandsquote)

Berechnet sich aus der geschätzten annualisierten Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermieteten, aber vermietbaren Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Fair Value

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

FFO

Funds from Operations: Der FFO ist eine aus Sicht der Gesellschaft für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet und Basis für die Dividendenausschüttung ist. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden Bereinigungen um etwaige Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen/-erträge vorgenommen. Der FFO I (ohne Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt. Der FFO II (inklusive Verkauf) beinhaltet das Verkaufsergebnis und bezieht Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) für das Segment Verkauf mit ein.

Financial Covenants

Financial Covenants sind in einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

Hedging-Quote

Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.

Instandhaltung

Instandhaltungsaufwendungen umschreiben Maßnahmen zum Erhalt des funktionsfähigen Zustands der Immobilie. Dazu zählen zum Beispiel Reparaturen und der Austausch von Bauteilen. Größere und komplexe Instandsetzungsmaßnahmen werden in der Position Sanierung ausgewiesen.

Institutioneller Verkauf

Verkauf von Gebäuden (Blockverkäufe)

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

Like-for-like-Mietwachstum

Das Like-for-like-Mietwachstum beschreibt das operative Mietwachstum des Wohnungsbestands, der innerhalb des Vergleichszeitraums durchgehend bewirtschaftet wurde. Falls nicht anders gekennzeichnet, wird bei der Ermittlung die Nettokaltmiete Wohnen je Quadratmeter zu Beginn des Vergleichszeitraums mit dem entsprechenden Wert zum Ende des Zeitraums verglichen. Mietveränderungen, die durch An- und Verkäufe im Vergleichszeitraum zustande gekommen sind, werden dementsprechend bereinigt.

LTV Ratio

Loan-to-Value Ratio/Verschuldungsgrad. Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Mietpotenzial

Differenz aus Markt- und Vertragsmiete.

Multiplikator Marktmiete

Der Multiplikator Marktmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Marktmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Als Marktmiete werden dabei die im laufenden Jahr erzielten Neuvertragsmieten angesetzt.

Multiplikator Vertragsmiete

Der Multiplikator Vertragsmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Vertragsmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

Neuvermietungsmiete

Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen aus den durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro Quadratmeter auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Neuvermietungsmiete wird als Marktmiete für die Bewertung des Bewirtschaftungsbestands herangezogen.

NOI

Das Net Operating Income ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten). Es ist mit dem Net Rental Income oder dem EBITDA aus der Vermietung gleichzusetzen.

Sanierung

Sanierungen beinhalten alle Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der technischen Beschaffenheit der Immobilien und Herstellung eines zeitgemäßen Zustands. Hierin enthalten sind neben komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechsel. Typische Sanierungsmaßnahmen sind die Durchführung von Energiesparmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern oder Wärmeschutzmaßnahmen sowie der Austausch von Strängen und Fenstern und die Erneuerung der Bäder. Nur ein Teil der Sanierungskosten sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB, die zu einer entsprechenden Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigen.

Sollmiete

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlösschmälerungen.

Vertragsmiete

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweiligen Immobilien.

Vertragsmiete pro Quadratmeter

Die Vertragsmiete pro Quadratmeter ist die vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietbare Fläche.

Wohnungsprivatisierung

Verkauf von Eigentumswohnungen

KONTAKT

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon +49 30 89786-5413
Telefax +49 30 89786-5419

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon +49 30 89786-0
Telefax +49 30 89786-1000

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

IMPRESSUM

Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin

**Konzept, Gestaltung
und Realisation**
Silvester Group, Hamburg
www.silvestergroup.com

Bildnachweis
Andreas Pohlmann, München

Dieser Geschäftsbericht liegt in
deutscher und englischer Sprache vor.
Beide Versionen stehen unter
www.deutsche-wohnen.com zum
Download zur Verfügung.

FINANZKALENDER 2021

25.03.2021	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2020 – Geschäftsbericht 2020
12.05.2021	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2021/1. Quartal
01.06.2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021, virtuell
13.08.2021	Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2021/Halbjahresergebnisse
12.11.2021	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 30.09.2021/1.– 3. Quartal

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

