

Für ein Zuhause mit Zukunft

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns
sowie Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021



Inhalt

1	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
9	VERGÜTUNGSBERICHT
20	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
119	JAHRESABSCHLUSS
166	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
176	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
177	KONTAKT
177	IMPRESSUM

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2021 war für die Deutsche Wohnen SE ein erfolgreiches und gleichzeitig sehr ereignisreiches Jahr. Das Geschäftsmodell hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in einem erneut herausfordernden Umfeld bewährt. Die Portfoliooptimierung wurde weiter vorangetrieben und der Bereich der Projektentwicklungen neu strukturiert. Der neue Mehrheitsaktionär Vonovia SE bietet der Deutsche Wohnen SE für die weitere Entwicklung zudem die strategischen Vorteile eines starken Konzernverbunds.



Helene von Roeder
Vorsitzende des
Aufsichtsrats

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 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 sowie die Übernahmeangebote der Vonovia SE. Der Aufsichtsrat tagte teilweise 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 2021 erörterte der Aufsichtsrat in 20 Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Aufgrund der coronabedingten Schutzmaßnahmen und Kontaktbeschränkungen wurden im Geschäftsjahr 2021 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 im Januar 2021 der Beschluss zur Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2020 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionär:innen der GSW Immobilien AG sowie an Mitglieder des Vorstands gefasst. Weitere Beschlussfassungen im Umlaufverfahren erfolgten im Mai zur Zustimmung zu einer Portfoliotransaktion und zur Tagesordnung der Hauptversammlung sowie im Juli zu einem Aspekt der Vorstandsvergütung. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 97,5%.

Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2021

Mitglied des Aufsichtsrats	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss
Matthias Hünlein (Vorsitzender)	20/20	6/6	-	2/2
	100 %	100 %	-	100 %
Jürgen Fenk (stellv. Vorsitzender)	20/20	6/6	8/8	-
	100 %	100 %	100 %	-
Arwed Fischer	20/20	6/6	-	2/2
	100 %	100 %	-	100 %
Kerstin Günther	17/20	-	7/8	-
	85 %	-	87,5 %	-
Tina Kleingarn	20/20	-	-	2/2
	100 %	-	-	100 %
Dr. Florian Stetter	20/20	-	8/8	-
	100 %	-	100 %	-

Themenschwerpunkte

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Berichtsjahr die Übernahmeangebote der Vonovia SE sowie die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung der Deutsche Wohnen SE, Vorstandsangelegenheiten, die Unternehmensstrategie, regulatorische Änderungen und An- und Verkaufsvorhaben. Weiterhin standen im gesamten Jahr die Maßnahmen und Auswirkungen der Corona-Pandemie auf der Tagesordnung.

Die Corona-Pandemie war weiterhin 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 waren die Überprüfung und Beratung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems der Deutsche Wohnen Gruppe Teil der Aufsichtsratsstätigkeit.

Sitzungen im Einzelnen

Die erste Sitzung am **29. Januar 2021** beschäftigte sich schwerpunktmäßig mit der Umstrukturierung der Neubauplattform, der Klimabilanz der Gesellschaft und den Ergebnissen der Mieterbefragung.

Am **15. März 2021** beriet der Aufsichtsrat zu Vorstandsangelegenheiten, insbesondere dem STI 2020, sowie zur geplanten Etablierung eines Debt-Issuance-Programms und der Ausgabe von Green Bonds in diesem Rahmen. Zudem wurde der Entwurf des Berichts des Aufsichtsrats besprochen und die Erklärung zur Unternehmensführung verabschiedet.

In seiner Sitzung am **22. März 2021** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2020 sowie Vorstandsthemen, insbesondere dem Vergütungssystem, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2020 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 sowie die Vorbereitung der Hauptversammlung in virtueller Form gemäß der gesetzlichen Sonderregelung aufgrund der Corona-Pandemie.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am **15. April 2021** befasste sich mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum sogenannten Berliner Mietendeckel, mit der ordentlichen Hauptversammlung, insbesondere deren Tagesordnung und Beschlussvorschläge einschließlich des Kandidatenvorschlags zur Wahl in den Aufsichtsrat, sowie dem Compliance-Management-System. Zudem wurden Vorstandsangelegenheiten, nämlich das Vergütungssystem und einzelne Vergütungsthemen, besprochen und beschlossen.

Schwerpunkte der Sitzung des Aufsichtsrats am **4. Mai 2021** bildeten die Berichterstattung aus den Ausschüssen, die Geschäftsverteilung des Vorstands und die aktuelle Geschäftsentwicklung, einschließlich der Ergebnisse im ersten Quartal und der coronabedingten Einflüsse. Daneben wurden die Themen Kundenservice, Hauptversammlung und der Nachhaltigkeitsbericht 2020 erörtert.

Am 22., 23. und 24. Mai 2021 beriet der Aufsichtsrat über den beabsichtigten Zusammenschluss der Deutsche Wohnen SE mit der Vonovia SE und beschloss in der Sitzung am **24. Mai 2021** zu dessen Umsetzung in Form eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia SE sowie über den Abschluss eines diesbezüglichen Business Combination Agreement (BCA).

In der Sitzung am **1. Juni 2021**, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand, erfolgte die Wahl eines Mitglieds in den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats sowie eine Nachbesprechung der virtuellen Hauptversammlung. Das Übernahmeangebot der Vonovia SE bildete einen weiteren Gegenstand der Erörterungen.

Am **30. Juni 2021** befasste sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung mit den Berichten aus dem Kapitalmarkt-ausschuss und dem Präsidial- und Nominierungsausschuss sowie Vergütungsthemen. Weiter verabschiedete er seine Begründete Stellungnahme zum Angebot der Vonovia SE. Daneben standen verschiedene Einzeltransaktionen auf der Tagesordnung.

Die Sitzungen des Aufsichtsrats am **23. Juli** (zwei Sitzungen), **28. Juli, 1. August und 18. August 2021** befassten sich mit verschiedenen Aspekten des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE, beispielsweise mit dem Nichterreichen der Annahmeschwelle des ersten Angebots, dem erneuten Übernahmeangebot, der Umsetzung des Verkaufs eigener Aktien der Gesellschaft an die Vonovia SE sowie der Zustimmung zum neuen BCA und verschiedenen Maßnahmen einschließlich einer teilweisen Ausnutzung des genehmigten Kapitals.

Kerninhalte der Sitzung am **30. August 2021** bildeten Berichte aus den Ausschüssen sowie die Erörterung der aktuellen Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2021, die Begründete Stellungnahme zum weiteren Angebot der Vonovia SE, Vorstandsangelegenheiten und der Portfolioverkauf an Wohnungsbau-Gesellschaften des Landes Berlin.

In den Sitzungen am **13. und 15. September 2021** befasste sich der Aufsichtsrat in erster Linie mit dem Verzicht der Vonovia SE auf die weiteren Angebotsbedingungen, der ergänzenden Begründeten Stellungnahme zum geänderten Übernahmeangebot und den weiteren Schritten. Daneben wurde der Verkauf eines Pflegeimmobilienportfolios erörtert und diesem zugestimmt.

Neben Vorstandsangelegenheiten, wie beispielsweise der Vergütung, verständigte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am **15. Oktober 2021** über verschiedene Aspekte des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE.

In der Sitzung am **8. November 2021** standen Berichte aus den Ausschüssen, die Geschäftsentwicklung des Unternehmens insbesondere auf Basis des Berichts zum dritten Quartal 2021 sowie personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat im Mittelpunkt, wobei letzteres in Abwesenheit des Vorstands erörtert wurde.

In seiner Sitzung am **8. Dezember 2021** befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2022, der gemeinsam mit dem Vorstand abzugebenden Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und Aspekten der Vorstandsvergütung.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am **20. Dezember 2021** waren vornehmlich Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, deren Bedarf und Tätigkeit er im Berichtsjahr laufend bewertet. Im Berichtsjahr waren die Ausschüsse mit jeweils drei Mitgliedern besetzt, seit der Neukonstituierung des Aufsichtsrats und der Änderung der Geschäftsordnung am 2. Januar 2022 mit vier Mitgliedern.

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

- Präsidial- und Nominierungsausschuss,
- Prüfungsausschuss sowie
- Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss
(seit 2. Januar 2022: Finanzausschuss).

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



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 Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** tagte sechsmal im Berichtsjahr. Inhalt der als Telefon-/Videokonferenzen durchgeführten Sitzungen waren insbesondere die Kandidat:innenauswahl für die Besetzung des Aufsichtsrats, das Vergütungssystem, die Geschäftsverteilung im Vorstand und die Vorstandsverträge. Auch Aspekte aufgrund des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE, wie etwaige Änderungen in den Gremien, waren Bestandteil der Sitzungen.

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu acht 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 2021 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und besprach die Prüfungsschwerpunkte. Zudem wählte er einen neuen Vorsitzenden. Zwei Beschlüsse wurden zudem im schriftlichen Verfahren gefasst; einmal betraf dies die Billigung von Beauftragungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Nichtprüfungsleistungen durch die Vonovia SE als Konzernobergesellschaft an diese, zum anderen die Zustimmung zur Implementierung einer Konzernrichtlinie zur Billigung von Nichtprüfungsleistungen im Konzern durch den Prüfungsausschuss. 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 zweimal im Berichtsjahr; einmal in Form einer Telefonkonferenz, einmal als Hybridveranstaltung. Im Mittelpunkt der Beratungen im Mai 2021 standen der Verkauf eines Portfolios, das Thema der ESG-Bonds sowie Fragen zum Rating und zur Kapitalallokation. In der zweiten Sitzung ging es schwerpunktmäßig um aktuelle Entwicklungen angesichts des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE, beispielsweise beim Rating oder der Aktionärsstruktur.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat unter Berücksichtigung des 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 auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

 [Vergütungsbericht](#)
ab Seite 9

Von der Hauptversammlung am 1. Juni 2021 wurde das Vergütungssystem für den Vorstand mit mehr als 90%iger Zustimmung gebilligt, die Vergütung für den Aufsichtsrat angepasst und das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat mit mehr als 99%iger Zustimmung beschlossen. Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wird der Hauptversammlung 2022 zur Billigung vorgelegt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen erörtert. Die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG wurde im Oktober 2021 und im Dezember 2021 jeweils aktualisiert und 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 im Berichtsjahr als unabhängige Mitglieder anzusehen waren. Weitere Informationen zur Abwägung können der Erklärung zur Unternehmensführung entnommen werden.

 [Erklärung zur Unter-
nehmensführung](#)

Mögliche Interessenkonflikte werden durch die Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich offengelegt und im Gremium thematisiert. Im Geschäftsjahr 2021 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. Der Aufsichtsrat wertete 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 wird nicht kollektiv organisiert, sondern liegt in der Selbstverantwortung jedes einzelnen Organmitglieds, das auf Wunsch von der Gesellschaft dabei angemessen unterstützt wird. Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch Mitglieder des Aufsichtsrats Fortbildungsmaßnahmen individuell wahrgenommen.

Den diesbezüglich geäußerten Wünschen von Investor:innen sowie der entsprechenden Empfehlung des DCGK folgend stand der Aufsichtsratsvorsitzende auch im Geschäftsjahr 2021 für Gespräche mit Investor:innen zu den den Aufsichtsrat betreffenden Corporate-Governance-Themen zur Verfügung.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss sowie der Zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 1. Juni 2021 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Verantwortliche Wirtschaftsprüfer waren Christof Hasenburg und René Drotleff, die für die Abschlussprüfung der Gesellschaft und des Konzerns erstmals beziehungsweise im Falle von Herrn Drotleff 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-Aufsichtsratsitzung am 2. und 29. März 2022 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.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. März 2022 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 2021 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 2022 wird angesichts der klaren Positionierung des Mehrheitsaktionärs vorgeschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Vonovia SE hält seit dem 30. September 2021 mehr als 50 Prozent des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE. Daher war für den Zeitraum vom 30. September 2021 bis 31. Dezember 2021 ein Bericht gemäß §312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) zu erstellen. Den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der Deutsche Wohnen SE sowie den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hierzu hat der Aufsichtsrat ebenfalls geprüft.

Es sind keine Beanstandungen erhoben worden. Der Abschlussprüfer hat dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß §313 Abs. 3 AktG erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Wir schließen uns diesem Urteil an. Aufgrund unserer eigenen Prüfung sind gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen zu erheben.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Die Amtszeit von Dr. Florian Stetter als Mitglied des Aufsichtsrats endete mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 1. Juni 2021. Er wurde von der Hauptversammlung am 1. Juni 2021 wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 legten Jürgen Fenk, Arwed Fischer, Kerstin Günther, Matthias Hünlein und Tina Kleingarn ihre Mandate im Aufsichtsrat nieder. Mit Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 3. Dezember 2021 wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2022 Helene von Roeder, Dr. Fabian Heß, Peter Hohlbein, Christoph Schauerte und Simone Schumacher als Aufsichtsratsmitglieder bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft bestellt. Der Aufsichtsrat wählte Helene von Roeder am 2. Januar 2022 zur Vorsitzenden des Gremiums und Dr. Florian Stetter zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Aus dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE schieden zum 31. Dezember 2021 Michael Zahn und Henrik Thomsen aus. Zum 2. Januar 2022 wurden Konstantina Kanellopoulos und Olaf Weber zu neuen Mitgliedern des Vorstands bestellt. Konstantina Kanellopoulos und Lars Urbansky sind seit 2. Januar 2022 Co-Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft.

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 erbrachten Leistungen in diesem besonderen Jahr.

Berlin, 29. März 2022

Für den Aufsichtsrat



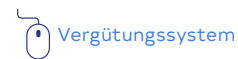
Helene von Roeder

VERGÜTUNGSBERICHT

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE berichten gemäß §162 AktG i.V.m. Artikel 9 Abs. 1 lit. c) ii) SE-VO über die im Geschäftsjahr 2021 jedem einzelnen gegenwärtigen und früheren Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats von der Gesellschaft und von Unternehmen desselben Konzerns (§290 des Handelsgesetzbuchs) gewährte und geschuldete Vergütung und legen der ordentlichen Hauptversammlung 2022 diesen Bericht zur Billigung vor.

Vergütungssystem 2021 und Auswirkungen des Zusammenschlusses der Deutsche Wohnen und Vonovia auf langfristige variable Vergütungen

Die Hauptversammlung vom 1. Juni 2021 hat das vom Aufsichtsrat vorgelegte neue Vergütungssystem 2021 für den Vorstand gebilligt. Die für die amtierenden Vorstände ursprünglich abgeschlossenen und geltenden Vorstandsdienstverträge wurden jedoch angesichts des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE („Zusammenschluss“) für das Berichtsjahr nicht auf das neue Vergütungssystem umgestellt.



Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung ein Vergütungssystem 2022 vorlegen, das der Zugehörigkeit der Gesellschaft zum Vonovia-Konzern und der Integration der Unternehmen Rechnung trägt.

Die zuletzt angewendete langfristige Vergütungskomponente (Long Term Incentive – LTI) basierte konzeptionell auf der relativen Performance der Aktienrendite und der Entwicklung der Immobilienrendite als wesentlichen Gradmessern für die nachhaltige Rentabilität des Unternehmens. Durch den Zusammenschluss hat diese Konzeption der LTI-Vergütung ihre incentivierende Wirkung verloren. Nach dem Zusammenschluss und den damit verbundenen Konsequenzen für die Position der Gesellschaft am Kapitalmarkt konnte sie keine faire Vergütung für die Leistungen der Vorstandsmitglieder mehr abbilden. Daher genehmigte der Aufsichtsrat die Bestimmungen des Business Combination Agreement vom 1. August 2021 zwischen der Vonovia SE und der Gesellschaft, das eine vorzeitige und vollständige Auszahlung der gewährten LTI-Vergütung des Vorstands und aller weiteren Führungskräfte vorsah.

Auf die Darstellung, wie die LTI-Vergütungskomponenten im Einzelnen die langfristige Entwicklung der Gesellschaft fördern, wird daher in diesem Bericht verzichtet (siehe dazu das Vergütungssystem 2021). Die langfristigen variablen Vergütungen der Vorstände der Gesellschaft sollen durch das vorzulegende Vergütungssystem 2022 neu gestaltet werden.

Vergütung im Berichtszeitraum – Gesellschaft und Konzernunternehmen

Dieser Bericht umfasst gemäß §162 Abs. 1 AktG die von der Gesellschaft gewährten und geschuldeten Vergütungen. Dies sind von der Deutsche Wohnen SE gezahlte Geldbeträge und gewährte Vergütungen in Aktien, die den Vorständen im Berichtsjahr tatsächlich zugeflossen sind oder im Berichtsjahr zur Auszahlung fällig waren. Weitere Konzernunternehmen der Deutsche Wohnen SE oder der Vonovia SE, zu deren Konzern die Gesellschaft im Berichtszeitraum hinzugetreten ist, haben den Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats keine Honorare oder Tätigkeitsvergütungen im Berichtszeitraum gewährt und sich dazu auch nicht verpflichtet. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Vergütungen für Aufsichtsratsmandate in Tochtergesellschaften, die vollständig auf die von der Gesellschaft gewährten Vergütungen angerechnet und im Folgenden daher nicht gesondert ausgewiesen werden.

Vergütung der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands

Die nachfolgende Vergütungstabelle zeigt die gewährte und geschuldete Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Berichtsjahr nach dem Zuflussprinzip gemäß §162 AktG.

in EUR		Festvergütung		Variable Vergütung	
Name und Position	Jahr	Grundvergütung	Nebenleistungen	1-Jahr-Variable (STI)	4-Jahres-Variable (LTI, RSU und AOP 2014, Tranche 2017)
Vorstand					
Michael Zahn (CEO)	2021	1.150.000	37.000	500.000	8.844.000 ²
	2020	1.025.000	37.000	610.000	1.500.000 ³
Philip Grosse (CFO)	2021	450.000	20.000	300.000	4.087.500 ⁴
	2020	450.000	23.000	366.000	137.000 ⁵
Henrik Thomsen (CDO)	2021	450.000	18.000	300.000	1.968.750 ⁶
	2020	450.000	19.000	75.000	0
Lars Urbansky (COO)	2021	375.000	18.000	200.000	1.559.500 ⁸
	2020	300.000	22.000	183.000	0
Lars Wittan (ehemaliger CFO)	2021	0	0	0	2.383.000 ⁹
	2020	0	0	274.500	494.000 ¹⁰

1 Sonderzahlungen Mietendeckelausgleich sind der langfristigen Vergütung zugeordnet; Verhältnisse Gesamtvergütung Michael Zahn bei Berücksichtigung der CoC-Abfindung: Festvergütung: 6,50 %; 1-J.Var. = 2,74 %; 4-J.Var. = 50,78 %; CoC-Abfindung = 39,98 %

2 EUR 1.344.000: AOP Tranche 2017; EUR 7.500.000: LTI-Auszahlung der Tranchen 2018 bis 2021

3 EUR 1.500.000: AOP Tranche 2016

4 EUR 400.000: AOP Tranche 2017; EUR 3.687.500: LTI-Auszahlung der Tranchen 2018 bis 2021

5 EUR 137.000: AOP Tranche 2016

6 EUR 1.968.750: LTI-Auszahlung der Tranchen 2019 bis 2021

7 EUR 3.560.000: Abfindung vereinbart (Auszahlung 01.2022); diese enthält EUR 410.000 der 4-Jahres-Variable RSU

8 EUR 1.062.500: LTI-Auszahlung der Tranchen 2019 bis 2021; EUR 497.000: RSU

9 EUR 633.000: AOP Tranche 2017; EUR 1.750.000: LTI-Auszahlung der Tranchen 2018 bis 2019

10 EUR 494.000: AOP Tranche 2016

Sonderzahlungen

	Sonderzahlungen auf variabler Grundlage (Mietendeckelungs-gleich)	Change of Control-Abfindungen	Alters-versorgung	Gesamt-vergütung	Verhältnis der Festvergütung zur Gesamt-vergütung ¹	Verhältnis der kurzfristigen variablen Vergütung zur Gesamt-vergütung ¹	Verhältnis der langfristigen variablen Vergütung zur Gesamt-vergütung ¹
	428.000	7.300.000	0	18.259.000	10,83 %	4,56 %	84,61 %
	0	0	0	3.172.000	33,48 %	19,23 %	47,29 %
	76.000	0	0	4.933.500	9,53 %	6,08 %	84,39 %
	0	0	0	976.000	48,46 %	37,50 %	14,04 %
	0	0 ⁷	0	2.736.750	17,10 %	10,96 %	71,94 %
	0	0	0	544.000	86,21 %	13,79 %	0,00 %
	0	0	0	2.152.500	18,26 %	9,29 %	72,45 %
	0	0	0	505.000	63,76 %	36,24 %	0,00 %
	183.000	0	0	2.566.000	0,00 %	0,00 %	100,00 %
	0	0	0	768.500	0,00 %	35,72 %	64,28 %

Festvergütungen

Die festen Vergütungen der Vorstandsmitglieder sind marktübliche und angemessene Basisvergütungen für deren Tätigkeit und Grundvoraussetzung für die Besetzung des Vorstands mit herausragenden und erfahrenen Persönlichkeiten. Das Prinzip der Grundvergütung entspricht dem Vergütungssystem 2021.

Nebenleistungen

Die den Mitgliedern des Vorstands zugesagten und gewährten Nebenleistungen im Berichtszeitraum umfassen die Privatnutzung von Arbeitsmitteln (Dienstwagen, Laptop, Smartphone o. Ä.), Nutzbarkeit von Drittbonusprogrammen (Airlines, Hotels etc.), Zuschüsse für Kranken- und Pflegeversicherungen und weitere Vorsorge-/Versicherungsinstrumente (zum Beispiel Berufsunfähigkeit, Unfall). Die Nebenleistungen sind marktüblich und entsprechen dem Vergütungssystem 2021. Urlaub und Vorteile aus D&O- und sonstigen Versicherungen werden nicht errechnet oder finanziell abgebildet. Ansprüche auf Fortzahlungen von Bezügen wegen vorübergehender Berufsunfähigkeit bestanden nicht.

Einjährige variable Vergütung

Die einjährige variable Vergütung beinhaltet die für die Leistung im vorangegangenen Geschäftsjahr gezahlte **Short Term Incentive (STI)**-Vergütung. Die STI-Vergütung war auf 125% der individuellen Zielvergütungen begrenzt. Die STI-Zielvergütungen betragen für Michael Zahn EUR 500 Tsd., Philip Grosse EUR 300 Tsd., Henrik Thomsen EUR 300 Tsd. und für Lars Urbansky EUR 200 Tsd.

Zur Ermittlung der im Berichtsjahr ausgezahlten STI-Vergütung wurden folgende Parameter in Bezug auf das Geschäftsjahr 2020 herangezogen:

	STI-Parameter 2020	Gewichtung in %
1	FFO I je Aktie	40
2	Kostenquote (Personal- und Sachkosten im Verhältnis zu den Vertragsmieten)	10
3	Nettomarge institutioneller Verkauf	30
4	Weiterentwicklung der Equity-Story, Zufriedenheit der Kund:innen und Mitarbeiter:innen sowie Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms	20

Die Erfolgsziele der STI-Vergütung wurden realistisch und ambitioniert festgelegt; die Zielwerte der finanziellen Erfolgsziele entsprechen den Zielwerten der vom Aufsichtsrat genehmigten Unternehmensplanung. Sowohl die finanziellen als auch die nicht-finanziellen Ziele wurden für alle Vorstände einheitlich festgelegt (keine Individualziele). Die Festlegung und Messung der Erfolgsziele erfolgte unter Bereinigung von außergewöhnlichen Entwicklungen (zum Beispiel M&A-Transaktionen, Berliner Mietendeckel). Der Erfüllungsgrad der jeweiligen finanziellen Erfolgsziele wurde anhand des Konzernergebnisses 2020 berechnet. Die Zielerreichung im Hinblick auf die nicht-finanziellen Erfolgsziele hat der Aufsichtsrat anhand von unternehmensinternen Berichten und Auswertungen bestimmt.

Die STI-Erfolgsziele fördern auch die langfristige Entwicklung der Gesellschaft. Die finanziellen Erfolgsziele wurden so gewählt, dass sie den Vorstand zur Optimierung der für die Werthaltigkeit und Dividendenstärke des Unternehmens maßgeblichen Kennzahlen der laufenden Unternehmensführung anhalten. Die ESG- und Nachhaltigkeitsziele halten den Vorstand zur guten Unternehmensführung und zur Wahrung der sozialen Verantwortung des Unternehmens gegenüber seinen Kund:innen, Mitarbeiter:innen und der Allgemeinheit an, insbesondere auch zu einer klimafreundlichen Unternehmensführung.


Die Vorgehensweise entspricht damit systematisch bereits im Wesentlichen dem Vergütungssystem 2021. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 15. März 2021 eine Zielerreichung für den Vorstand von 125% für die finanziellen und nicht-finanziellen Erfolgsziele für das Geschäftsjahr 2020 festgestellt. Die STI-Vergütung wurde nur zu 100% ausgezahlt, da alle Vorstandsmitglieder in Ansehung der zum Auszahlungszeitpunkt gedämpften Geschäftslage (Berliner Mietendeckel, Corona-Krise) auf darüber hinausgehende Ansprüche verzichteten.

Vierjährige variable Vergütung

Die vierjährige variable Vergütung beinhaltet die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr ausbezahlten **Long Term Incentive (LTI)-Vergütungen**, die für die Tätigkeiten in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021 jeweils variabel mit einer vierjährigen Performance-Periode vereinbart worden waren. In Anbetracht des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE wurden im Berichtsjahr alle für die Jahre 2018 bis 2021 vereinbarten LTI-Vergütungen vollständig ausgezahlt. Die zusammen mit dem Abschluss des zweiten Business Combination Agreement mit der Vonovia SE getroffene Entscheidung des Aufsichtsrats zur vollständigen Auszahlung (entsprechend einer 250%igen Zielerreichung) orientierte sich maßgeblich an dem Umstand des Zusammenschlusses und seiner disruptiven Auswirkung auf das langfristige Vergütungssystem. Die LTI-Vergütungen basierten auf der jeweils vierjährigen relativen Aktienkursperformance der Deutsche Wohnen-Aktie sowie der Immobilienrendite (Zuwachs Nettovermögenswert zuzüglich Dividenden). Die Gesellschaft hat sich mit dem Business Combination Agreement und der Positionierung zum Übernahmeangebot der Vonovia SE für eine Integration der Geschäfte der Deutsche Wohnen Gruppe in den Vonovia-Konzern entschieden.

Die Vorstände Lars Urbansky und Henrik Thomsen erhielten zudem im Berichtsjahr den Gegenwert von virtuellen Aktien – **Restricted Share Units (RSU)** –, die ihnen bei ihrem erstmaligen Amtsantritt als Vorstände der Gesellschaft insgesamt über einen Zeitraum von vier Jahren jeweils am 1. April zugeteilt wurden. Die Restricted Share Units bildeten den Wert der Deutsche Wohnen-Aktie nach Maßgabe eines 30-handelstäglichen Referenzkurses zum Zuteilungsstichtag und die hiernach anfallenden Bruttodividenden virtuell (schuldrechtlich) ab. RSU werden als Vergütungsinstrument nicht mehr eingesetzt und waren auch nicht mehr Bestandteil des Vergütungssystems 2021.

Im Berichtszeitraum haben die Vorstände Michael Zahn, Philip Grosse und das ehemalige Vorstandsmitglied Lars Wittan auch die ihnen unter dem im Jahr 2014 eingeführten **Aktienoptionsplan (AOP 2014) für das Jahr 2017** zugeteilten Aktienoptionen nach Ablauf der dort bestimmten vierjährigen Wartezeit ausgeübt; der zugeflossene Aktienwert ist ebenfalls im Rahmen der vierjährigen Langfristvergütung erfasst.


 [Siehe hierzu die Seiten 16 und 17](#)

Die Aufteilung der Gesamtsumme der ausgezahlten 4-Jahres-Variable auf die Optionen des AOP 2017, die LTI-Vergütungen 2018-2021 und die RSU ist für jedes Vorstandsmitglied in den entsprechenden Fußnoten der Tabelle dargestellt.

Sonderzahlungen

Mietendeckelausgleich: Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Berliner Gesetzes zur Kappung und Herabsetzung von Wohnungsmieten in Berlin („Berliner Mietendeckel“) haben die Vorstände Michael Zahn, Philip Grosse und Lars Wittan (ehemaliges Vorstandsmitglied) Beträge aus aktienkursbezogenen Vereinbarungen erhalten, die der Aufsichtsrat mit ihnen zum Ausgleich vergütungsverzerrender Effekte des verfassungswidrigen Berliner Mietendeckels im April 2020 beschlossen hatte. Dies geschah durch Zuteilung von RSU (virtuelle Aktien), bezogen auf Aktienkurse (Referenzkurse –30 Handelstage) zur Einführung und zur Aufhebung des Berliner Mietendeckels. Die Ankündigung und Inkraftsetzung des Berliner Mietendeckels hatten die relative Aktienkursperformance der Deutsche Wohnen-Aktie gegenüber dem maßgeblichen Referenzindex entscheidend negativ beeinflusst. Der Aufsichtsrat hatte daher die LTI-Bemessungszeiträume verlängert, um die phasengleiche Berücksichtigung der Einführung und der Aufhebung des Berliner Mietendeckels sicherzustellen (Ausgleich einer Wertaufholung nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts) und durch Zuteilung der RSU den einmaligen negativen Effekt ausgeglichen.

Change of Control-Abfindungen: In Anbetracht des Zusammenschlusses haben die Vorstandsmitglieder Michael Zahn und Henrik Thomsen von ihrem Recht Gebrauch gemacht, den Vertrag vorzeitig zu beenden und eine Change of Control-Abfindung zu beanspruchen.

 Leistungen bei vorzeitiger Beendigung auf Seite 19

Verhältnis der Vergütungskomponenten zur Gesamtvergütung

Ausgangsbasis für das Verhältnis der Festvergütung und der Komponenten der variablen Vergütung zur Gesamtvergütung ist die gewährte und geschuldete Vergütung im Sinne von §162 AktG.

Es kommt entsprechend §162 AktG – Zuflussprinzip – zu Abweichungen gegenüber dem Zielvergütungsverhältnis nach Maßgabe des Vergütungssystems der Gesellschaft. Die Festvergütung im ersten Dienstjahr wurde bei unterjährigem Dienstbeginn auf das Gesamtjahr hochgerechnet und dem Vergleich zugrunde gelegt, sodass der Effekt einer nur teilweisen Vergütung eines Antrittsjahres ausgeglichen wird.

Die aus dem Mietendeckelausgleich resultierenden Sonderzahlungen wurden für die Ermittlung der Verhältnisse der langfristigen variablen Vergütung zugeordnet. Die Change of Control-Abfindung (Michael Zahn) wurde zur besseren Vergleichbarkeit der Verhältnisse außer Betracht gelassen; weitere Angaben dazu in Fußnote 1 der Vergütungstabelle 2021. Weitere statistische Anpassungen sind nicht vorgenommen. Zur grundsätzlich gegenüber dem jeweiligen Dienstjahr verzögerten Auszahlung von STI- und LTI-Vergütungen tritt im Berichtsjahr die vorgezogene Auszahlung von LTI-Vergütungen hinzu, was den Verzerrungseffekt verstärkt.

Vergütung der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten funktionsbezogene Festvergütungen (Grundvergütung und Ausschussvergütungen mit Erhöhungen für einen Vorsitz oder stellvertretenden Vorsitz). Diese Vergütungen sind in §10 Abs. 7 der Satzung i.d.F. des Beschlusses der Hauptversammlung vom 1. Juni 2021 geregelt und im Vergütungssystem 2021 für den Aufsichtsrat abgebildet. Variable Vergütungen sind nicht vorgesehen.

Folgende funktionsbezogenen Festvergütungen wurden jeweils auf der Grundlage der Satzung der Gesellschaft ausgezahlt (ohne Umsatzsteuer).

Matthias Hünlein (Vorsitzender)	2021	EUR 247.500,00
	2020	EUR 255.000,00
Jürgen Fenk (stellvertretender Vorsitzender)	2021	EUR 116.875,00
	2020	EUR 95.000,00
Arwed Fischer	2021	EUR 80.833,34
	2020	EUR 43.750,00
Kerstin Günther (seit 05.06.2020)	2021	EUR 52.500,00
	2020	-
Tina Kleingarn	2021	EUR 82.916,67
	2020	EUR 77.916,67
Dr. Florian Stetter	2021	EUR 105.000,00
	2020	EUR 105.000,00
Dr. Andreas Kretschmer (ehem. AR-Mitglied, bis 05.06.2020)	2021	EUR 63.750,00
	2020	EUR 127.500,00

Die Auszahlung der Vergütungen für Aufsichtsratsstätigkeiten erfolgt jeweils nach der ordentlichen Hauptversammlung für ein abgelaufenes Geschäftsjahr, bildet also zum Auszahlungszeitpunkt die Vergütung für dieses abgelaufene Geschäftsjahr ab. Bei unterjährigem Beginn und Ende einer Amtszeit pro rata temporis. Anteilige Kosten für die von der Gesellschaft auch zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats unterhaltenen D&O-Versicherung sind nicht enthalten. Sonderzahlungen oder Altersversorgungen werden Aufsichtsratsmitgliedern nicht gewährt.

Vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderung der Vergütung, Ertragsentwicklung der Gesellschaft, Vergleich mit Gehaltsentwicklung der Arbeitnehmer:innen

Die nachfolgende Tabelle stellt die jährliche Veränderung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft in Bezug auf verschiedene Kernparameter einschließlich des Konzernergebnisses und den Vergleich mit Gehaltsentwicklung der Arbeitnehmer:innen dar.

Vergleichende Darstellung der Entwicklung der Vergütungen der im Berichtsjahr vergüteten Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Entwicklung des Unternehmens und der Gehaltsentwicklung der Mitarbeiter

Veränderungen der Vergütung	2017 zu 2016	2018 zu 2017	2019 zu 2018	2020 zu 2019	2021 zu 2020	Gesamtvergütung im Berichtsjahr 2021 in EUR
Vorstand – Zufluss gesamt						
Michael Zahn (CEO)	5,81 %	99,05 %	-27,64 %	-0,03 %	475,63 %	18.259.000
Philip Grosse (CFO) ¹	21,05 %	54,35 %	13,15 %	34,99 %	405,48 %	4.933.500
Henrik Thomsen (CDO) ²	-	-	-	15,25 %	403,08 %	2.736.750
Lars Urbansky (COO) ³	-	-	-	57,16 %	326,24 %	2.152.500
Lars Wittan (COO) ⁴	3,91 %	58,96 %	-23,62 %	-43,28 %	233,90 %	2.566.000
Vorstand – Zufluss bereinigt um vorzeitige LTI (2018–2021)- und Abfindungszahlungen						
Michael Zahn (CEO)	5,81 %	99,05 %	-27,64 %	-0,03 %	9,05 %	3.459.000
Philip Grosse (CFO) ¹	21,05 %	54,35 %	13,15 %	34,99 %	27,66 %	1.246.000
Henrik Thomsen (CDO) ²	-	-	-	15,25 %	41,18 %	768.000
Lars Urbansky (COO) ³	-	-	-	57,16 %	115,84 %	1.090.000
Lars Wittan (COO) ⁴	3,91 %	58,96 %	-23,62 %	-43,28 %	6,18 %	816.000
Aufsichtsrat						
Matthias Hünlein (Vorsitzender)	-3,70 %	23,08 %	127,60 %	40,05 %	-2,94 %	247.500
Jürgen Fenk (stellvertretender Vorsitzender)	-	-	362,22 %	9,62 %	23,03 %	116.875
Arwed Fischer	-	-	-	-	84,76 %	80.833
Kerstin Günther	-	-	-	-	-	52.500
Tina Kleingarn	-	-	-	78,10 %	6,42 %	82.917
Dr. Andreas Kretschmer (bis 05.06.2020)	4,26 %	24,49 %	-7,65 %	-9,47 %	-50,00 %	63.750
Dr. Florian Stetter	2,86 %	26,67 %	6,58 %	3,70 %	0,00 %	105.000
Entwicklung der Unternehmensperformance						
FFO I ⁶	12,61 %	10,90 %	12,24 % ⁵	1,12 %	1,75 %	
Aktienrendite (Total Shareholder Return)	24,66 %	11,90 %	-6,77 %	22,43 %	-13,00 %	
Net Asset Value ⁶	26,55 %	19,02 %	11,29 %	8,10 %	21,39 %	
Konzernergebnis ⁶	8,63 %	5,63 %	-14,05 %	-3,52 %	-40,50 %	
Durchschnittliche Vergütung der Mitarbeitenden auf Vollzeitäquivalenzbasis						
Mitarbeitende (ohne Pflegepersonal)	6,09 %	-0,51 %	5,27 %	11,87 %	1,93 %	

¹ Vorstand seit 01.09.2016, Hochrechnung der Zuflüsse auf das volle Jahr 2016 (Ausgangswert = EUR 114 Tsd.)

² Vorstand seit 01.10.2019, Hochrechnung der Zuflüsse auf das volle Jahr 2019 (Ausgangswert = EUR 118 Tsd.)

³ Vorstand seit 01.04.2019, Hochrechnung der Zuflüsse auf das volle Jahr 2019 (Ausgangswert = EUR 241 Tsd.)

⁴ Vorstand bis 30.09.2019, Hochrechnung der Zuflüsse (Nebenleistungen und Festvergütung) auf das volle Jahr 2019 (Ausgangswert = 355,5 TEUR)

⁵ Ermittlungsmethodik im Geschäftsjahr geändert. Bei unveränderter Methodik ergibt sich ein Anstieg von 11,5%

⁶ Relativer Vergleich

Die vergleichende Darstellung der Entwicklung der Vergütungen der im Berichtsjahr amtierenden Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Entwicklung des Unternehmens und der Gehaltsentwicklung der Mitarbeiter:innen bezieht sich auf die jeweils zugeflossene Gesamtvergütung im Geschäftsjahr. Dargestellt werden die relativen Veränderungen im Vorjahresvergleich. Die jährlichen FFO I und Immobilienwerte – als NTA beziehungsweise NAV – wurden wie jeweils berichtet verwendet. Während des 5-Jahres-Vergleichszeitraums

erfolgte Anpassungen bei der Berechnung sind somit nicht berücksichtigt. Die Entwicklung der Aktienrendite wurde jeweils auf das Geschäftsjahr bezogen auf der Grundlage der Anfangs- und Endkurse des Jahres und die in diesem Jahr gewährte Dividende berechnet. Aktionär:innen, die ab Beginn des Vergleichszeitraums investiert waren und ihre Aktien in das Übernahmeangebot der Vonovia SE eingeliefert haben, haben eine Aktienrendite von 58,2% erzielt.

Entwicklung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands

Die Entwicklung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands nach dem Zuflussprinzip wird im Wesentlichen durch die tatsächlich ausbezahlten 4-Jahres-Variablen, insbesondere die erstmalige Bedienung der Optionen aus dem AOP 2014 im Jahr 2018, die zusammengefasste Auszahlung der LTI-Vergütungen 2018-2021 im Berichtsjahr und die Sonderzahlungen geprägt. Zum Vergleich sind auch die um die LTI (2018-2020)- und die Abfindungszahlungen bereinigten Entwicklungen dargestellt.

Entwicklung der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Entwicklung der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats unter dem Zuflussprinzip wird im Wesentlichen durch die auf das jeweilige Dienstjahr nachträglich erfolgende Auszahlung der Vergütung sowie den Wechsel in der Mitarbeit in den Ausschüssen des Aufsichtsrats und von Ämterwechseln (Vorsitz, stellvertretender Vorsitz) geprägt. Materielle Anpassungen der Vergütungsstruktur des Aufsichtsrats erfolgten im 5-Jahres-Vergleichszeitraum lediglich im Jahr 2017 und im Jahr 2021 aufgrund entsprechender Satzungsänderungen.

Entwicklung der Gehälter der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Entwicklung der Vergütung der Arbeitnehmer:innen auf Vollzeitäquivalenzbasis wurde unter Einbezug der vertraglich zum jeweiligen Jahresende vereinbarten Vergütungen aller Mitarbeiter:innen ermittelt, die im Fünfjahres-Zeitraum bis zum Ablauf des Berichtsjahres in einem aktiven Beschäftigungsverhältnis mit einem Konzernunternehmen standen, ausgenommen Auszubildende, BA-Studierende, Praktikant:innen, Aushilfen und geringfügig Beschäftigte. Wegen der erst innerhalb des 5-Jahres-Zeitraums vorgenommenen Integration sind die im Geschäftsbereich Pflege tätigen Mitarbeiter:innen nicht einbezogen.

Aktien und Aktienoptionen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2014 einen Aktienoptionsplan aufgelegt (AOP 2014), aus dem im Jahr 2017 letztmalig Optionen ausgegeben wurden. Im Berichtszeitraum haben das Vorstandsmitglied Michael Zahn 26.506, das Vorstandsmitglied Philip Grosse 7.952 und das ehemalige Vorstandsmitglied Lars Wittan 14.136 Optionen ausgeübt. Mit diesen Ausübungen ist der AOP 2014 vollständig abgewickelt.

Die Optionen des AOP 2014 berechtigten zum Bezug von Aktien der Gesellschaft zum geringsten Ausgabebetrag (EUR 1). Unter dem AOP 2014 wurden den Bezugsberechtigten in den Jahren 2014 bis 2017 einmal jährlich Aktienoptionen zugeteilt, deren Ausübbarkeit sich nach dem Grad der Erreichung folgender Ziele richtete (jeweilige Gewichtung in Klammern): Steigerung des (i) NAV (bereinigt) je Aktie (40%), (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie (40%) und (iii) relative Performance des Aktienkurses zum EPRA/NAREIT Germany (20%). Zur Berücksichtigung eines Einzelziels musste über einen mindestens vierjährigen Zeitraum ein Schwellenwert –75%ige Zielerreichung – überschritten werden, damit 50% der auf das Ziel entfallenden Optionen ausgeübt werden konnten. Maximal wurde jedes Ziel – vor seiner Gewichtung – mit einem Zielerreichungsgrad von 150% einbezogen. Die Wartezeit endete jeweils mit dem vierten Jahrestag nach dem Ausgabebetrag. Der Ausübungszeitraum endete drei Jahre nach Beendigung der Wartezeit, letztmalig 2021.

Den ausübungsberechtigten Mitgliedern des Vorstands sind aufgrund vertragsgerechter Optionsausübungen im Berichtsjahr folgende Beträge gewährt worden (Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausübung der Option minus geringster Ausgabebetrag): Michael Zahn: EUR 1.344 Tsd., Philip Grosse: EUR 400 Tsd. und Lars Wittan (ehemaliges Vorstandsmitglied): EUR 633 Tsd.

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft im Übrigen weder Aktien noch Aktienoptionen ausgegeben.

Keine Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile

Im Berichtszeitraum bestand kein Anlass, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern.

Abweichungen vom Vergütungssystem

Das von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem 2021 war auf die Vergütungen, die den Vorständen im Berichtszeitraum aufgrund ihrer vorher bestehenden Verträge gewährt wurden, nicht anwendbar (§26j Abs. 1 Satz 3 EGAktG). Die in diesem Bericht dargestellte, vorzeitige und vollständige Auszahlung variabler langfristiger Vergütungsbestandteile beruhte auf dem Zusammenschluss der Gesellschaft mit der Vonovia SE. In Bezug auf den Aufsichtsrat wurde das Vergütungssystem 2021 angewendet.

Erläuterung zur Berücksichtigung des letzten HV-Beschlusses zum Vergütungsbericht

Die Hauptversammlung hat bislang keinen Beschluss zu einem Vergütungsbericht gefasst. Dieser Vergütungsbericht war nunmehr erstmals gemäß §162 AktG zu erstellen.

Einhaltung der festgelegten Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder

Festlegungen des Vergütungssystems 2021 zur Maximalvergütung waren im Berichtszeitraum nicht anzuwenden (§26j Abs. 1 Satz 3 EGAktG). Die Maximalvergütung im Vergütungssystem 2021 knüpft an den Leistungszeitraum des Geschäftsjahres an. Abfindungen für den Verlust des Amtes sind nicht erfasst. Diesen Bestimmungen wäre im Berichtszeitraum daher gleichwohl entsprochen: Die im Berichtszeitraum gewährten Vergütungen beziehen sich auf Dienste der Vorstandsmitglieder in den Jahren 2017 bis 2021. Bezogen auf die Geschäftsjahre 2017 bis 2021 kam es jeweils nicht zur Überschreitung der Werte der Maximalvergütungen des Vergütungssystems 2021 für den Vorsitzenden (EUR 5,5 Mio.) oder die ordentlichen Mitglieder des Vorstands (EUR 3,5 Mio.).

Besondere Angaben zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands

Drittvergütungszusagen

Die hier berichtete vollständige Auszahlung der LTI-Vergütung und die Konditionen des Wechsels des Vorstandsmitglieds Philip Grosse in den Vorstand der Vonovia SE stehen in Einklang mit dem Business Combination Agreement vom 1. August 2021, das die Vonovia SE und die Gesellschaft im Hinblick auf den Zusammenschluss beider Unternehmen abgeschlossen haben. Die Konditionen des Wechsels werden im nächsten Abschnitt dargestellt. Im Übrigen haben Dritte (einschließlich Konzernunternehmen) den Mitgliedern des Vorstands im Berichtszeitraum im Hinblick auf ihre Tätigkeit für die Gesellschaft keine Vergütungen gewährt oder zugesagt. Ausgenommen sind geringfügige voll angerechnete Vergütungen für Aufsichtsratsmandate in Tochterunternehmen.

Leistungen bei vorzeitiger Beendigung – Änderungen von Zusagen, einschließlich Leistungen bei Beendigung an ausgeschiedene Vorstandsmitglieder

Die Vorstandsverträge aller Mitglieder des Vorstands enthielten Change of Control-Bestimmungen, nach denen sie aufgrund des Zusammenschlusses der Gesellschaft mit der Vonovia SE berechtigt waren, ihre Dienstverträge zu kündigen und eine Abfindung in Höhe der dreifachen Jahresvergütung, maximal den Wert der Vergütungen für die Restlaufzeit ihrer Verträge, in Anspruch zu nehmen.

- Der Dienstvertrag mit dem Vorstandsmitglied Philip Grosse wurde vorzeitig durch eine Aufhebungsvereinbarung beendet. Er hat – entsprechend dem genannten Business Combination Agreement und wie im Übernahmeangebot der Vonovia SE angekündigt – mit Wirkung zum 1. Januar 2022 ein Vorstandsamt bei der Vonovia SE übernommen. Dem Vorstandsmitglied Philip Grosse wurde anlässlich des Wechsels und gegen Verzicht auf die unmittelbare Ausübung von Change of Control-Kündigungsrechten eine bedingte Abfindung in Höhe von EUR 4.867 Tsd. zugesagt. Er kann diesen Abfindungsbetrag nur in Anspruch nehmen, wenn sein Vorstandsamt bei der Vonovia SE aufgrund von abredewidrig eintretenden Umständen, die er nicht zu vertreten hat und die seine Position als Vorstand erheblich berühren, innerhalb eines Jahres endet. In diesen Fällen würde auch die Vonovia SE eine Abfindung in Höhe von bis zu zwei Vonovia-Jahresvergütungen, maximal jedoch den Betrag von drei Vonovia-Jahresvergütungen abzüglich der von der Deutsche Wohnen SE zugesagten Abfindung zahlen.
- Der Vorsitzende des Vorstands Michael Zahn hat aufgrund des Zusammenschlusses von seinem Recht Gebrauch gemacht, für den Fall eines Kontrollwechsels (Change of Control) seinen Dienstvertrag zu beenden und eine Abfindung in Anspruch zu nehmen. Michael Zahn erhielt eine Change of Control-Abfindung in Höhe von EUR 7.300 Tsd., die im Dezember 2021 fällig und ausbezahlt wurde.
- Das Vorstandsmitglied Henrik Thomsen hat ebenfalls sein Recht ausgeübt, für den Fall eines Kontrollwechsels seinen Dienstvertrag zu beenden und eine Abfindung in Anspruch zu nehmen. Henrik Thomsen erhielt im Berichtszeitraum zur Erfüllung seiner Ansprüche eine Zusage auf eine Abschlusszahlung in Höhe von EUR 3.560 Tsd., die im Januar 2022 fällig wurde (und daher nicht in der Tabelle „Vergütung der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands“ ausgewiesen ist). In diesem Betrag ist neben der Change-of-Control-Abfindung auch eine Abgeltung von RSU in Höhe von ca. EUR 410 Tsd. enthalten.
- Mit dem Vorstandsmitglied Lars Urbansky wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2022 ein neuer Vorstandsdienstvertrag abgeschlossen; eine Abfindung hat Herr Urbansky nicht erhalten.

Leistungen bei regulärer Beendigung

Leistungen bei regulärer Beendigung der Vorstandsdienstverträge, insbesondere Abfindungen, sind nicht zugesagt.

Zusammengefasster Lagebericht

21	GRUNDLAGEN DES KONZERNS	64	Instrumente des Risikomanagementsystems
21	Geschäftsmodell des Konzerns	68	Risikobericht
21	Organisation und Konzernstruktur	75	Chancen der künftigen Entwicklung
22	Konzernstrategie		
24	Konzernsteuerung		
26	Immobilienportfolio		
31	WIRTSCHAFTSBERICHT	77	PROGNOSEBERICHT
31	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	77	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
35	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	77	Deutscher Wohnungsmarkt
37	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	78	Prognose für das Geschäftsjahr 2022
55	BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE	79	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
55	Grundlagen der Deutsche Wohnen SE	83	UNTERNEHMENSFÜHRUNG
55	Mitarbeiter:innen	83	SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 ABS. 3 AKTG
55	Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf	84	NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG
56	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE	85	Geschäftsmodell
62	Prognose für das Geschäftsjahr 2022	92	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
63	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	98	Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien
63	Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen	103	Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen
63	Geltungsbereich	107	Verantwortung für Umwelt und Klima
63	Risikopolitische Grundsätze	112	Verantwortung für die Gesellschaft
64	Verantwortlichkeit	115	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 am Immobilienvermögen, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die Vonovia SE ist seit Oktober 2021 mit einem Anteil von rund 88 % aller stimmberechtigten Aktien der größte Anteilseigner der Deutsche Wohnen.

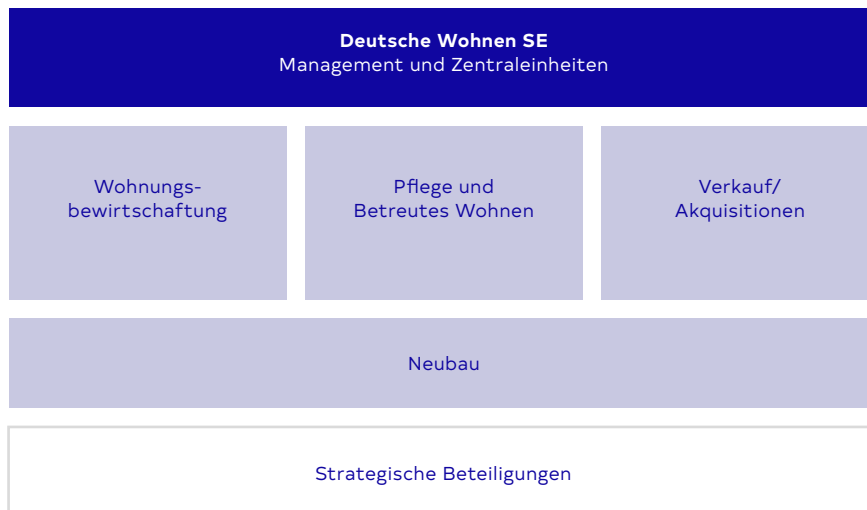
Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 27,6 Mrd.¹ umfasst etwa 154.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und ca. 9.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser 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 27,6 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, die die folgenden Kerngeschäftsfelder bearbeiten:



Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Zu deren Tätigkeiten zählen die Entwicklung des Portfolios, das Management von Mietverträgen, die Kundenbetreuung sowie die technische Instandhaltung der Bestände. Die infrastrukturellen Facility-Management-Leistungen umfassen neben dem Qualitätsmanagement vor Ort mit eigenen Mitarbeiter:innen vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen.

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 sowie der 40%-Beteiligung an der QUARTERBACK 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.

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 Multi-Mediageschäft 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 Neubautätigkeit gedeckt wird.

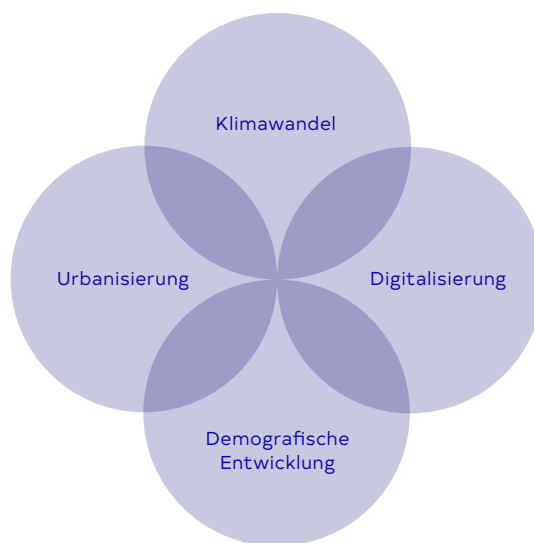
Wir beobachten außerdem die steigenden Ansprüche aufseiten der Kund:innen: Moderne Ausstattung, neue Technologien und Dienstleistungen rund um die Immobilie gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch das unmittelbare Wohn- und Arbeitsumfeld ist für viele Menschen entscheidend. Verkehrsanbindung, Einrichtungen 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 95% unserer Immobilien. Rund 5% 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:innen 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. Dabei können wir durch die Nutzung einer einheitlichen Plattform Skaleneffekte erzielen. Beim Verkauf liegt der Fokus auf Immobilienbeständen, bei denen wir geringes Entwicklungspotenzial sehen, sowie auf Beständen von unterdurchschnittlicher Qualität und/oder Lage. Die daraus resultierende Liquidität steht uns für Investitionen insbesondere in den Immobilienbestand und den 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 immobilienbezogener Dienstleistungen 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 in das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen. Dabei liegt der Fokus auf der Qualität der Immobilien sowie der Pflege- und Betreuungsleistungen. Auch unser Pflegegeschäft fokussieren wir auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen.

Wir streben weiterhin eine solide Kapitalstruktur und eine konservative Verschuldungsquote an. Unsere Kreditwürdigkeit wird seitens der Ratingagenturen mit A3 mit stabilem Ausblick (Moody's) beziehungsweise BBB+ mit positivem Ausblick (Standard&Poor's) bewertet.

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), NAV (Net Asset Value) und LTV (Loan-to-Value) aggregiert und bewertet. Die Steuerung der Segmente erfolgt anhand der primären Steuerungsgröße Segmentergebnis. Die operative Steuerung der Segmente erfolgt darüber hinaus anhand weiterer segmentspezifischer Steuerungskennzahlen:

Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen.

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 Pflegeplatz- 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

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet mit rund 151.200 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Anteil von rund 95% 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 2021 EUR 7,20 pro m² (Vorjahr: EUR 6,71 pro m²), die Leerstandsquote war mit 1,4% (Vorjahr: 1,7%) anhaltend niedrig.

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.

31.12.2021 Makrocluster und Regionen					Wohnen		Gewerbe	
	Wohn-einheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹	Leerstand	Gewerbeeinheiten	Fläche	
	Anzahl	in Tsd.m ²	in%	EUR/m ²	in%	Anzahl	in Tsd.m ²	
Core⁺	143.054	8.557	94,6	7,26	1,4	2.645	377	
Großraum Berlin	113.202	6.713	74,9	7,15	0,9	1.802	231	
Dresden/Leipzig	10.818	701	7,2	6,52	2,5	551	81	
Frankfurt	9.149	548	6,0	9,13	3,1	139	25	
Hannover/Braunschweig	5.908	367	3,9	6,55	2,8	72	31	
Köln/Düsseldorf	2.752	157	1,8	9,37	3,9	67	7	
Sonstige Core ⁺	1.225	71	0,8	9,93	0,5	14	2	
Core (Sonstige)	7.947	502	5,3	6,21	2,1	150	20	
Non-Core	162	10	0,1	6,15	4,4	0	0	
Gesamt	151.163	9.069	100,0	7,20	1,4	2.795	397	

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

Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unser Portfolio konsequent durch selektive An- und Verkäufe weiter optimiert.

Akquisitionen

Im Jahr 2021 haben wir 728 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 126,5 Mio. mit Nutzen- und Lastenwechsel angekauft. Diese liegen zum Großteil in Core⁺-Märkten.

Verkäufe

Im Verkauf haben wir insgesamt 4.719 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2021 veräußert. Davon entfallen 212 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf die Wohnungsprivatisierung und 4.507 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf den institutionellen Verkauf. Der wesentliche Teil dieser Bereinigungen resultiert aus zwei Transaktionen in Rheinland-Pfalz. Hier wurden zum einen 2.216 Wohn- und Gewerbeeinheiten für insgesamt EUR 293 Mio. an die LEG Immobilien AG Gruppe und zum anderen 930 Wohn- und Gewerbeeinheiten für insgesamt EUR 144 Mio. an institutionelle Investoren veräußert.

Weiterhin haben wir insgesamt ca. 10.627 Wohneinheiten und 230 Gewerbeeinheiten in Berlin an die drei Landesgesellschaften HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH, degewo AG und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH veräußert. Der Verkaufspreis liegt mit rund EUR 1,66 Mrd. in etwa auf dem Niveau der entsprechenden Buchwerte. Der Verkauf der Wohnungen wurde mit der Bekanntmachung eines partnerschaftlichen Zusammenschlusses mit der Vonovia SE am 24. Mai 2021 verkündet und ist Teil des von den Unternehmen und dem Senat vorgestellten „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ für Berlin.

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

 [Segmentergebnis Verkauf ab Seite 45](#)

Operative Entwicklung

Die Like-for-like-Mietentwicklung lag im Jahr 2021 bei rund 1,2%. Der Like-for-like-Leerstand im Gesamtbestand blieb mit 1,4% auf einem sehr niedrigen Niveau.

Like-for-like		31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
Makrocluster und Regionen	Wohn-einheiten	Vertrags-miete ¹	Vertrags-miete ¹	Entwicklung	Leerstand	Leerstand
	Anzahl	EUR/m ²	EUR/m ²	in %	in %	in %
Gesamt	150.625	7,20	7,11	1,2	1,4	1,5
Core⁺	142.554	7,25	7,17	1,2	1,4	1,4
Großraum Berlin	113.022	7,14	7,07	1,1	1,0	1,0
Dresden/Leipzig	10.575	6,50	6,35	2,3	2,5	3,0
Frankfurt	9.144	9,13	8,99	1,5	3,1	2,9
Hannover/ Braunschweig	5.908	6,55	6,46	1,4	2,8	2,8
Köln/Düsseldorf	2.680	9,32	9,24	0,9	3,9	3,4
Sonstige Core ⁺	1.225	9,93	9,86	0,7	0,5	0,9
Core (Sonstige)	7.909	6,21	6,13	1,3	2,1	2,0
Non-Core	162	6,15	6,00	2,7	4,4	3,1

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

Portfolioinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir rund EUR 343 Mio. beziehungsweise ca. EUR 35,52 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet.

Mit EUR 99,2 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 244,2 Mio. entfielen rund EUR 106,2 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 138 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

Neben Investitionen in den Bestand haben wir im Jahr 2021 EUR 408 Mio. in den Neubau investiert.

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

EUR Mio.	2021	2020
Instandhaltung	99,2	105,0
in EUR pro m ²	10,26 ¹	10,39 ¹
Sanierung	244,2	260,4
in EUR pro m ²	25,26 ¹	25,76 ¹
Instandhaltung und Sanierung	343,4	365,4
in EUR pro m ²	35,52 ¹	36,15 ¹

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

Projektentwicklungen

Im Projektentwicklungsbereich verfügt die Deutsche Wohnen über eine Projektpipeline mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von bis zu EUR 5,9 Mrd. Geplant sind insgesamt rund 12.000 Wohneinheiten und rund 1.200 Gewerbeeinheiten. Diese Projekte sind für den eigenen Bestand vorgesehen. Darüber hinaus hält 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 2021 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Der insbesondere durch das außergewöhnliche Zinsumfeld ausgelöste Anlagedruck spiegelt sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. für das Geschäftsjahr 2021 wider.

Das Bewertungsergebnis für den Wohn- und Gewerbebestand wurde durch ein externes Gutachten von Jones Lang LaSalle bestätigt.

2021 haben wir rund EUR 36 pro m² für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien hat sich 2021 fortgesetzt.

Die folgende Übersicht zeigt wesentliche Bewertungskennzahlen unseres Wohn- und Gewerbebestands zum 31. Dezember 2021:

Makrocluster und Regionen	Wohnungen	Fair Value	Anteil	Fair Value	Multipli- kator Ver- tragsmiete
	Anzahl	EUR Mio.	Fair Value	Fair Value	
			in %	EUR/m ²	
Core⁺	143.054	26.711	97	2.969	34,0
Großraum Berlin	113.202	21.290	77	3.043	35,3
Dresden/ Leipzig	10.818	1.915	7	2.437	30,9
Frankfurt	9.149	1.895	7	3.269	30,7
Hannover/ Braunschweig	5.908	755	3	1.895	23,7
Köln/ Düsseldorf	2.752	600	2	3.639	33,4
Sonstige Core ⁺	1.225	256	1	3.519	29,1
Core (Sonstige)	7.947	907	3	1.733	23,5
Non-Core	162	11	0	1.136	15,8
Gesamt	151.163	27.629	100	2.899	33,5

Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 72 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 9.580 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 71 im Eigentum der Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: 38 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.160 Plätze) bewirtschaften die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften, die Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSD) sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Die übrigen 34 Einrichtungen (ca. 4.420 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.

[Auch im Pflegesegment fokussieren wir uns auf Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen.](#)

Im Rahmen einer Portfoliobereinigung haben wir im dritten Quartal 2021 den Verkauf von insgesamt fünf Pflegeimmobilien mit rund 730 Pflegebetten beziehungsweise Einheiten des Betreuten Wohnens beurkundet. Dabei haben wir uns insbesondere von Pflegeimmobilien getrennt, die sich nicht in unseren strategischen Zielregionen befinden sowie baulichen und regulatorischen Einschränkungen unterliegen. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im vierten Quartal 2021.

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG 2021

Region	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹		Fair Value 31.12.2021
				Gesamt	Belegung 31.12.2021	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in%	EUR Mio.
Region Hamburg ²	17	2.860	160	3.020	95,7	390,6
Region Berlin	12	1.070	370	1.440	95,1	225,3
Region Sachsen	9	620	80	700	92,2	47,8
Summe – Betrieb durch Beteiligungen	38	4.550	610	5.160	95,0	663,7^{3,4}

- 1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens und Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.
- 2 In Hamburg werden zwei Einrichtungen grundlegend saniert beziehungsweise neu gebaut. In diesem Zusammenhang wurde die Auslastung sukzessive reduziert. Zum 1. Januar 2021 wurden für diese Einrichtungen sowie für fünf weitere Einrichtungen, die ebenfalls baulich verändert werden, die Kapazität sowie die Versorgungsverträge um insgesamt rund 300 Plätze angepasst.
- 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 31.12.2021
				Gesamt	WALT ²	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		EUR Mio.
Bayern	11	1.360	50	1.410	8,3	117,4
Nordrhein-Westfalen	7	800	200	1.000	12,0	154,9
Hessen	4	530	0	530	7,7	95,3
Baden-Württemberg	4	490	10	500	7,4	45,3
Sonstige	8	980	0	980	9,3	123,5
Summe Fremdbetreiber	34	4.160	260	4.420	9,3	536,4³
Pflege gesamt	72	8.710	870	9.580		1.200,1

- 1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens und 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 wieder leicht im Aufschwung

Deutsche Wirtschaft legt wieder zu: Die deutsche Wirtschaft ist 2021 um 2,1% gewachsen und hat dadurch nach dem deutlichen Rückgang der Wirtschaftskraft im Jahr 2020 eine Trendwende verzeichnet. Im Sommer konnte der Dienstleistungssektor stark von den niedrigen Corona-Zahlen und der Impfkampagne profitieren. Allerdings hat die erhöhte Infektionslage im Herbst die deutsche Wirtschaft wieder beeinträchtigt. Zudem erschweren die globalen Lieferengpässe ein stetiges Wirtschaftswachstum der deutschen Industrie.¹

Arbeitsmarkt erholt sich: Trotz der immer noch anhaltenden Corona-Pandemie hat sich der deutsche Arbeitsmarkt 2021 wieder erholt. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im vergangenen Jahr deutlich erhöht, auf der anderen Seite sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) in Deutschland zurückgegangen. Das Mittel der Kurzarbeit wurde von den Unternehmen bis Oktober 2021 weniger stark genutzt, zum Jahresende hin dagegen erneut verstärkt. Die Zahl der Erwerbstätigen (nach dem Inlandskonzept) ist im November saisonbereinigt um 43.000 Personen gestiegen. Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember auf 5,1%.²

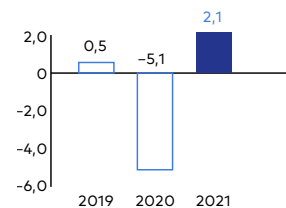
Steigende Löhne und Gehälter: Die Bruttolöhne und -gehälter sind im Jahr 2021 durch eine verstärkte reguläre Einstellung von Arbeitskräften um 3,1% gestiegen. Die Nettolöhne und -gehälter haben sich sogar um 4,0% erhöht, was vor allem mit der Abschaffung des Solidaritätszuschlags zu erklären ist.¹

Leitzinsen weiterhin bei 0%: Die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank liegen weiterhin bei 0% und haben sich somit seit März 2016 nicht verändert. Dies begünstigt das Investitions- und Finanzierungsumfeld, insbesondere auch in der Immobilienbranche.

Stagnierende Bevölkerungszahl in Deutschland: Nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) lebten zum Jahresende 83,2 Mio. Menschen in Deutschland und damit etwa so viele wie 2020 und 2019. Die stagnierende Bevölkerungszahl ist auf die gestiegene Sterbefallzahl zurückzuführen, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Differenz wurde durch die gestiegene Nettozuwanderung ausgeglichen. Im Jahr 2020 war die Nettozuwanderung noch zurückgegangen.³

Wohnungsbau treibt die Baukonjunktur: Die Bauwirtschaft in Deutschland hat sich auch im zweiten Corona-Jahr robust entwickelt. Das reale Bauvolumen konnte um 1,6% gegenüber dem Vorjahr zulegen. Dazu trug abermals insbesondere der Wohnungsbau mit einem Plus von 2,2% bei. Auch in den kommenden Jahren stützt das stabile Wachstum im Wohnungsneubau voraussichtlich die Entwicklung im Bauhauptgewerbe.⁴

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



1 DIW Wochenbericht 37/2021

2 Statistisches Bundesamt, Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt, Dezember 2021

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 20. Januar 2022

4 DIW Wochenbericht Nr. 1, 2/2022

Berliner Wirtschaft im Aufschwung: Nach dem starken Rückgang der Wirtschaftskraft Berlins 2020 wird mit einem Wachstum von 3% für das Jahr 2021 gerechnet. Damit liegt Berlin über dem Bundesschnitt und für 2022 wird sogar ein Anstieg des BIP von 4% erwartet. Die Arbeitslosenquote ist, bedingt durch die wirtschaftliche Erholung im Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr, um 1,2% auf 8,9% gesunken, was trotzdem noch deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im September 2021 in Berlin mit 3,2% mehr als doppelt so stark wie der Bundesdurchschnitt gestiegen. Sie erhöhte sich im September 2021 im Jahresvergleich um 50.051 auf 1,61 Mio. Personen.⁵

2021 wird mit einem Wachstum der Berliner Wirtschaft von 3% gerechnet.

Deutscher Wohnungsmarkt bleibt weiterhin stabil

Rekordjahr für den deutschen Wohninvestmentmarkt: Im Jahr 2021 konnte der deutsche Wohninvestmentmarkt mit EUR 49,8 Mrd. das höchste Transaktionsvolumen aller Zeiten verzeichnen. Dies entspricht mehr als einer Verdopplung im Vergleich zum Vorjahr sowie zur Prognose für 2021, die bei EUR 19 Mrd. lag. Dies lässt sich hauptsächlich auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia im vierten Quartal 2021 zurückführen. Allein im vierten Quartal lag das Transaktionsvolumen bei EUR 28,4 Mrd., was bereits das vorherige Rekordjahr 2015 übertroffen hätte.⁶

Deutscher Wohninvestmentmarkt verzeichnet Rekordvolumen.

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.⁷

Bedarf an Neubauwohnungen in den Städten: Grundsätzlich sind in Deutschland aktuell rein rechnerisch ausreichend Wohnungen vorhanden, um ein gesundes Marktgeschehen zu ermöglichen. Allerdings fokussiert sich die Wohnungsnachfrage vor allem auf die Städte, sodass hier dennoch eine verstärkte Bauaktivität erforderlich ist. Sie zieht hier auch nachweislich an: Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. 2020 wurden erstmals mehr als 300.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Auch die Genehmigungen lagen mit knapp 370.000 fast auf dem Spitzenniveau von 2016.⁸

Rückgang der Neubauten in Berlin trotz hoher Nachfrage: In Berlin war zuletzt eine Stagnation der Bevölkerung zu verzeichnen, unter anderem bedingt durch einen negativen Wanderungssaldo sowie die Corona-Pandemie. In den kommenden Jahren wird dennoch mit einem Bedarf von rund 57 neuen Wohnungen pro 10.000 Einwohner pro Jahr gerechnet; das entspricht rund 20.700 neuen Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2020 lag das Fertigstellungsniveau mit 40 neuen Wohnungen pro 10.000 Einwohner beziehungsweise 14.500 neuen Wohnungen nicht nur deutlich unter diesem Wert, sondern auch unterhalb des Vorjahresniveaus. 2019 konnte mit rund 19.000 neuen Wohnungen ein vorläufiger Höchstwert verzeichnet werden. Obwohl auch die Zahl der Baugenehmigungen 2020 mit 20.500 neuen Wohnungen das vierte Jahr in Folge rückläufig war, ist der Bauüberhang zuletzt wieder gestiegen. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass die Fertigstellungen im Jahr 2021 wieder etwas höher ausfallen.⁹

Weiterhin steigender Bedarf an neuen Wohnungen in den kommenden Jahren

⁵ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Dezember 2021

⁶ JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

⁷ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

⁸ Colliers Residential Investment 2021/22

⁹ JLL, Residential City Profile Berlin, September 2021

Dynamik in den Metropolregionen hält an

Zenit der Mietpreissteigerungen scheinbar überschritten: Der Mietpreisanstieg hat sich zuletzt insgesamt sichtbar verlangsamt. Dieser Trend zeigt sich vor allem in den Mieten bei Wiedervermietung, die den größten Anteil an den neu vermieteten Wohnungen ausmachen. Die durchschnittliche Neubaumiete an den Top-Standorten legte Mitte 2021 um 4,3% gegenüber dem Vorjahreswert zu. Insgesamt haben sich die Erstbezugsmieten innerhalb von zehn Jahren in den sieben größten Städten um mehr als 50% erhöht.¹⁰

Berlin mit zweitstärkster Mietpreisdynamik: In Berlin sind im zweiten Halbjahr 2021 die Angebotsmietpreise um 4,1% auf EUR 13,85 pro m² pro Monat gestiegen, nach einem Plus von 6,0% im Vorjahr. Damit hat sich die Dynamik etwas verlangsamt. Die dennoch positive Entwicklung ist insbesondere auf den im Frühjahr 2021 gerichtlich rückgängig gemachten Mietendeckel zurückzuführen. Infolgedessen sind die Mieten bei Bestandsimmobilien um knapp 10% gestiegen. Damit war in Berlin im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen insgesamt der zweitstärkste Anstieg in der Mietentwicklung nach Leipzig zu verzeichnen.¹¹

Berliner Mietpreise
steigen um 4,1% auf
EUR 13,75 pro m².

Deutliche Steigerung der Wohnungskaufpreise: Die acht größten Städte Deutschlands – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig – konnten im zweiten Halbjahr 2021 eine durchschnittliche Zunahme von 11,4% der Mediankaufpreise von Wohnungen verzeichnen.

In Berlin sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2021 um 11,6% gestiegen. Im Neubausegment liegt Berlin mit einem Kaufpreiswachstum von 13,3% an der Spitze der acht größten Städte.¹¹

Markt für Pflegeimmobilien ist 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.

Trotz rückgängiger
Gesamtbevölkerung wird
sich die Zahl der älteren
Menschen signifikant
erhöhen

Für die Gesamtbevölkerung in Deutschland wird gemäß der 14. Koordinierten Bevölkerungsprognose bis 2040 ein Rückgang von rund 83,2 Mio. (2019) auf 81,9 Mio. Menschen vorhergesagt. Die Zahl der älteren Menschen wird sich dagegen bis 2040 signifikant erhöhen: Die Zahl der 65- bis 79-Jährigen wird um knapp 20% von 12,4 Mio. (2019) auf 14,8 Mio. steigen; bei den über 80-Jährigen wird sogar ein noch dynamischerer Anstieg um 22% erwartet. In Deutschland wird es bis 2040 etwa 6,3 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe geben, 2019 waren es noch 5,7 Mio.

¹⁰ DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2021/22

¹¹ JLL, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022

Weiterhin steigende Pflegebedürftigkeit: Mit der demografischen Entwicklung und der zunehmenden Alterung in Deutschland geht auch eine steigende Zahl künftiger Pflegebedürftiger einher. Von 2015 bis 2019 stieg die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland um 44,3% von 2,86 Mio. auf 4,13 Mio. Personen. Rund 818.317 von ihnen wurden vollstationär in Heimen versorgt, ein Plus von 44,3%. Ebenfalls zwischen 2015 und 2019 nahm die Zahl der Pflegebedürftigen, die zu Hause durch Pflegedienste betreut werden, um 41,9% auf 982.604 Personen zu. Der Höhepunkt des Bedarfs an Pflegedienstleistungen wird zwischen 2020 und 2060 erwartet, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation ab 1960 älter geworden sind und pflegebedürftiger werden. Im Anschluss wird die Nachfrage nach Pflegedienstleistungen voraussichtlich wieder zurückgehen, da dann geburtenschwache Jahrgänge folgen.

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

Ausbau der Pflegeheime notwendig: 2019 gab es in Deutschland 15.380 Pflegeheime mit teil- oder vollstationären Pflegeleistungen und 969.500 Pflegeplätzen. Die durchschnittliche Auslastung der verfügbaren Pflegeplätze lag 2019 in Deutschland bei 90,6%. Dies ergibt zwar eine rechnerische Überversorgung von 9,4% – diese darf aber nicht überbewertet werden. Ähnlich wie im Mietwohnungsmarkt ist auch bei den Pflegeplätzen eine Fluktuationsreserve notwendig und sinnvoll. Zudem sind einige ältere Pflegeheime zwar in Betrieb, entsprechen aber nicht mehr in vollem Umfang den aktuellen Anforderungen. Andere Einrichtungen weisen eine Größe auf, die betriebswirtschaftlich langfristig nicht sinnvoll ist. Vor allem in Regionen mit niedrigen Auslastungsgraden wird es zu Schließungen und Revitalisierungen von Pflegeheimen kommen.

Gemessen an der gegenwärtigen Ausstattung mit Pflegeheimplätzen ist durch die demografische Entwicklung und fortschreitende Alterung der Bevölkerung in Deutschland allein bis 2040 mit einem zusätzlichen Bedarf an 184.682 bis 230.853 stationären Pflegeheimplätzen zu rechnen. Bei einer Belegung mit 100 Pflegeplätzen pro Einrichtung müssten somit mindestens 1.847 neue Pflegeheime bereitgestellt werden.

Bis 2040 wird mit einem zusätzlichen Bedarf von bis zu 230.000 Pflegeplätzen gerechnet.

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 zu bewältigen. In Deutschland werden heute die meisten der 15.380 Pflegeheime von freigemeinnützigen Trägern (52,6%) und privaten Trägern (43%) betrieben. Öffentliche Träger kommen nur auf einen Anteil von 5%. Der Anteil der privaten Träger hat weiter leicht zugenommen, ebenso wie die Konzentration und Internationalisierung der Betreiber.

Bereits heute werden 43% der rund 15.300 stationären Pflegeheime von privaten Trägern betrieben.

Das Transaktionsgeschehen wird seit einigen Jahren von institutionellen Investoren dominiert. Diese machten in den letzten Jahren einen Anteil von etwa 65% am Pflegeheim-Investmentmarkt aus. Für 2021 wird ein Umsatz auf dem Rekordniveau des Vorjahres von rund EUR 3,4 Mrd. erwartet. Aufgrund der Corona-Pandemie ist das Interesse von Investoren an Gesundheitsimmobilien, die mit sicheren Miet- und Pachtzahlungen einhergehen, noch einmal gestiegen.¹²

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Deutsche Wohnen hat in diesem von der Übernahme der Aktienmehrheit durch die Vonovia SE geprägten Geschäftsjahr 2021 ihre operative Geschäftsentwicklung erfolgreich fortgesetzt. Wir haben unsere Ziele in einem herausfordernden Umfeld erneut erreicht und in vielen Bereichen sogar übertroffen.

Auch 2021 haben wir unsere Ziele erreicht und teilweise sogar übertroffen.

Im Segment Wohnungsbewirtschaftung belief sich das Ergebnis auf EUR 733,0 Mio. Damit verbesserte es sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 12,6 Mio. oder 1,7%. Unsere Prognose in Höhe von EUR 730 Mio. haben wir somit erreicht. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen dabei mit EUR 10,26 pro m² leicht über Plan; der Leerstand bei den Wohnungen im Gesamtbestand belief sich zum Jahresende auf 1,4%.

Im Segment Verkauf haben wir durch zumeist opportunistische Portfolioverkäufe in Rheinland-Pfalz und Berlin Erlöse in Höhe von EUR 780,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.251,6 Mio.) realisiert. Die Verkaufsgewinne betragen einschließlich der realisierten, verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne EUR 174,5 Mio. (Vorjahr: EUR 308,7 Mio.). Dadurch hat das Segment Verkauf einen im Vorjahresvergleich geringeren, aber immer noch wesentlichen Beitrag zum Konzernergebnis 2021 geleistet.

Für die Segmente Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien hatten wir ein Ergebnis in Höhe von EUR 70 Mio. prognostiziert, welches wir mit EUR 85,7 Mio. deutlich übertroffen haben. Zum einen wurde weniger Pflegepersonal neu eingestellt als geplant und zum anderen erfolgten Kostenerstattungen durch Dritte infolge der Corona-Pandemie in höherem Maße.

Im Pflegesegment haben wir unser Ergebnis deutlich steigern können.

Das bereinigte EBITDA (ohne Verkauf) erhöhte sich von EUR 704,8 Mio. um EUR 11,0 Mio. oder rund 1,6% auf EUR 715,8 Mio. und lag damit über dem für 2021 geplanten Wert von rund EUR 700 Mio.

Die Finanzierung der Deutsche Wohnen ist unverändert solide aufgestellt. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erfolgreich zwei unbesicherte, grüne Unternehmensanleihen begeben. Die laufenden Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 3,3 Mio. auf EUR 142,5 Mio. verringert, trotzdem überschritten sie investitionsbedingt den mit rund EUR 135 Mio. für 2021 prognostizierten Wert. Der LTV lag mit 28,6% unterhalb unseres Zielkorridors von 35% bis 40%. Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Vonovia SE hat die Deutsche Wohnen eigene Anteile verkauft und Wandelschuldverschreibungen in Eigenkapital gewandelt, sodass sich die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2021 von rund 45% auf rund 52% erhöht hat.

Der FFO I erreichte im Geschäftsjahr 2021 EUR 1,54 je Aktie sowie absolut EUR 553,6 Mio. Er lag damit wie prognostiziert in etwa auf Vorjahresniveau (FFO I wie für 2020 berichtet: EUR 544,1 Mio. beziehungsweise EUR 1,56 je Aktie).

Der NAV (unverwässert) betrug zum Jahresende 2021 EUR 54,39 je Aktie nach EUR 51,93 je Aktie im Vorjahr. Die Steigerung um 4,7% ist maßgeblich auf die Neubewertung des Immobilienportfolios, die für 2021 rund EUR 1,86 Mrd. betrug, zurückzuführen. Wie von uns prognostiziert, hat die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in deutschen Ballungsgebieten erneut zu Preissteigerungen und damit zu einer positiven Wertentwicklung unseres Immobilienbestands geführt.

4,7%
betrug die Steigerung des NAV (unverwässert) je Aktie.

Wir haben auch im Geschäftsjahr 2021 weiter in Neubau investiert. Bestehende Investitionsprojekte haben wir vorangetrieben und zusätzlich über Forward Asset Deals zwölf weitere Neubaufvorhaben der QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig, in unseren Kernmärkten erworben. Auch im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen laufen Neubauprojekte an, wodurch wir unsere Position in diesem Marktsegment weiter stärken können.

Seit dem 30. September 2021 steht die Deutsche Wohnen SE im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum. Dies hatte folgende Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des abgelaufenen Geschäftsjahres:

Die Ertragslage ist durch einmalige Beratungs- und Personalaufwendungen, Bewertungsverluste bei den Wandelschuldverschreibungen, Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kündigung von Unternehmensanleihen sowie höhere Aufwendungen aus latenten und laufenden Steuern beeinflusst. Letztere sind hauptsächlich auf den Wegfall steuerlicher Verlustvorträge zurückzuführen.

In der Vermögenslage wirkten sich der Verkauf von eigenen Anteilen an die Vonovia SE sowie die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in Aktien der Deutsche Wohnen SE positiv auf das Konzerneigenkapital aus. Aufgrund von Sonderkündigungsmöglichkeiten im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) kam es bei den Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen zu Kündigungen und entsprechenden Rückzahlungen.

Die Finanzlage zeigt durch den Verkauf eigener Anteile an die Vonovia SE eine erhöhte Liquidität des Konzerns.

Von den wesentlichen Steuerungskennzahlen des Deutsche Wohnen-Konzerns wurde durch den Mehrheitserwerb nur der Verschuldungsgrad (LTV) maßgeblich beeinflusst. Dieser ging durch den Verkauf eigener Anteile und die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen deutlich zurück.

Insgesamt ist das operative Geschäft im Jahr 2021 für die Deutsche Wohnen im Wesentlichen planmäßig verlaufen. Wir sehen die Deutsche Wohnen weiterhin sehr gut aufgestellt. Auch die anhaltend positive Entwicklung der deutschen Metropolregionen, die mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen einhergeht, untermauert unseren langfristigen strategischen Fokus auf urbane Ballungszentren.

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse	2.298,3	2.742,2
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-1.334,3	-1.768,9
Personalaufwand	-259,6	-231,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-143,2	-104,0
Sonstige betriebliche Erträge	79,8	56,3
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-6,4	-7,1
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	634,6	686,7
Abschreibungen und Wertminderungen	-213,9	-40,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.862,3	1.856,4
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	2.283,0	2.503,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-3,3	17,4 ¹
Finanzergebnis	-503,3	-268,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.776,4	2.252,2¹
Ertragsteuern	-857,4	-699,1
Periodenergebnis	919,0	1.553,1¹

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR 1.553,1 Mio. um EUR 634,1 Mio. auf EUR 919,0 Mio. gesunken. Der Rückgang um rund 40,8% war hauptsächlich auf ein geringeres Verkaufsergebnis, Firmenwertabschreibungen, Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen sowie auf Einmalaufwand im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss mit der Vonovia SE zurückzuführen.

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

Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern zeigt die normalisierte Ergebnisentwicklung:

EUR Mio.	2021	2020
Ergebnis vor Steuern	1.776,4	2.252,2²
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien ¹	-1.862,4	-1.855,1
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne, realisiert im Geschäftsjahr	172,5	288,3
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	171,5	0,0
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	356,6	106,9
Einmalaufwendungen und -erträge	74,8	31,2 ³
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	689,4	823,5^{2,3}

1 Einschließlich IAS 2

2 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

3 Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK Gruppe werden nicht mehr in das bereinigte Ergebnis vor Steuern einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien in Höhe von EUR 1.862,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1.855,1 Mio.) ergab sich mit rund EUR 1.862,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.856,4 Mio.) aus der Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie mit rund EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR -1,3 Mio.) aus Ab- und Zuschreibungen bei den Buchwerten von zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Die verkaufsinduzierten Bewertungsgewinne für Immobilienverkäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel in der Berichtsperiode sind als Vertriebs Erfolg realisiert worden.

Die Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres 2021 betrafen den im Rahmen der Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG im Geschäftsjahr 2020 entstandenen Firmenwert. Die Abschreibung hat sich aus einem Anstieg der Kapitalkosten und der Aufwertung von Immobilien ergeben.

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten (Aufwand EUR 356,6 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 106,9 Mio.) enthält die erfolgswirksam realisierten Bewertungsergebnisse aus Wandelschuldverschreibungen, Zins-sicherungsgeschäften, sonstigen Derivaten und von als Finanzinstrumente klassifizierten Beteiligungen. Der wesentliche, nicht liquiditätswirksame Ergebnisbeitrag betrifft die Wandelschuldverschreibungen (Aufwand EUR 368,1 Mio.; Vorjahr: Aufwand EUR 96,2 Mio.). Dieser Bewertungsverlust ist auf das Übernahmeangebot der Vonovia SE und die damit einhergehende positive Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie zurückzuführen. Die Erträge aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten und sonstigen Derivaten betragen EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: Aufwand EUR 15,6 Mio.).

Die Einmalaufwendungen und -erträge des Geschäftsjahres 2021 enthielten hauptsächlich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Vonovia SE. Sie betrafen Beratungsaufwendungen in Höhe von rund EUR 48,1 Mio., die Ablösung ursprünglich langfristiger Vergütungskomponenten in Höhe von rund EUR 6,6 Mio., Abfindungen und Freistellungen in Höhe von EUR 16,8 Mio. sowie einmalige Finanzaufwendungen von EUR 27,8 Mio. Die einmaligen Erträge enthielten den Gewinn aus der Veräußerung der Geschäfts-anteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München, in Höhe von EUR 10,2 Mio. sowie Finanzerträge von der QUARTERBACK Gruppe in Höhe von EUR 30,7 Mio. aus Gesellschafterdarlehen.

Im Vorjahreszeitraum betrafen die Einmalaufwendungen mit EUR 22,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuer, die im Zusammenhang mit der Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG angefallen waren. Die Einmalserträge enthielten unter anderem Finanzerträge von der QUARTERBACK Gruppe in Höhe von EUR 3,6 Mio.

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

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	1.209,8	1.197,8
Erlöse aus Pflegebetrieben	233,0	226,1
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	33,8	38,2
Andere Erlöse	25,4	21,7
Verkaufserlöse Immobilien	780,2	1.251,6
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	16,1	6,8
Erlöse	2.298,3	2.742,2

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind um rund 1,0% gestiegen. Sie enthielten mit rund EUR 29,5 Mio. die bis zum 31. Mai 2021 aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG entstandenen Nachzahlungsansprüche, von denen sich rund EUR 11,0 Mio. auf Mietzeiträume vor dem 1. Januar 2021 beziehen. Ab dem 1. Juni 2021 wurden von den Mieter:innen wieder die nach BGB zulässigen Mieten erhoben.

Die Erlöse aus Pflegebetrieben stiegen ausgehend von EUR 226,1 Mio. um rund 3,1% auf EUR 233,0 Mio. In den dargestellten Zeiträumen bewirtschafteten die Pflegebetriebe eine vergleichbare Anzahl an Einrichtungen.

Die Pachterlöse aus Pflegeimmobilien sanken verkaufsbedingt von EUR 38,2 Mio. um rund 11,5% auf EUR 33,8 Mio.

Die anderen Erlöse stiegen um rund 17,1%. Sie enthielten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Multimedia- und verwandten Dienstleistungen der SYNVIA-Gruppe (EUR 15,7 Mio.; Vorjahr: EUR 12,9 Mio.) sowie aus der Verpachtung von Breitbandkabeln (EUR 5,0 Mio.; Vorjahr: EUR 5,4 Mio.).

Die Verkaufserlöse Immobilien sanken um EUR 471,4 Mio. auf EUR 780,2 Mio. Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Verkaufsvolumen entfiel mit EUR 721,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.200,4 Mio.) hauptsächlich auf den institutionellen Verkauf.

Die Verkaufserlöse Immobilien (Development) enthielten ausschließlich Erlöse 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.	2021	2020
Buchwertabgang Immobilien	-771,0	-1.221,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-16,3	-7,3
Materialaufwand	-547,0	-540,6
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-1.334,3	-1.768,9

Die Verringerung der Buchwertabgänge Immobilien im Vergleich zur Vorjahresperiode ist auf das geringere Verkaufsvolumen zurückzuführen. Die Abgänge betrafen Immobilien, die nach IAS 40, IAS 2 und IFRS 5 bilanziert wurden.

Die Buchwertabgänge Immobilien (Development) bezogen sich auf die laufenden Projektentwicklungen der ISARIA-Gruppe, die bereits an Dritte veräußert sind.

Der Materialaufwand hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	2021	2020
Betriebskosten	-366,5	-362,6
Instandhaltung	-134,2	-133,1
Sonstiger Materialaufwand	-46,3	-44,9
Materialaufwand	-547,0	-540,6

Betriebskosten und Instandhaltung betreffen alle Segmente.

Der sonstige Materialaufwand betraf hauptsächlich Lieferungen und Leistungen für die Pflegebetriebe, für den Vertrieb sowie Eingangsleistungen der SYNVIA-Gruppe.

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

EUR Mio.	2021	2020
Löhne und Gehälter	-220,2	-194,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-39,4	-37,7
Personalaufwand	-259,6	-231,8

Der Personalaufwand stieg um 27,8% auf EUR 259,6 Mio. Der Großteil des Aufwands entfiel auf die Pflegebetriebe (EUR 141,8 Mio.; Vorjahr: EUR 140,1 Mio.).


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

EUR Mio.	2021	2020
Sach- und Verwaltungskosten	-56,0	-49,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-87,2	-54,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-143,2	-104,0

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

EUR Mio.	2021	2020
IT-Kosten	-14,6	-12,9
Kommunikationskosten	-10,2	-7,4
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten, Sachversicherungen	-13,1	-12,6
Sonstige Personalsachkosten	-4,7	-5,1
Gebäudekosten	-5,1	-4,7
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	-8,3	-6,9
Sach- und Verwaltungskosten	-56,0	-49,6

Bei den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Einmalaufwendungen, die im bereinigten Ergebnis eliminiert und dort erläutert sind.

 [Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis auf Seite 37](#)

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von EUR 56,3 Mio. um EUR 23,5 Mio. auf EUR 79,8 Mio. Sie enthielten hauptsächlich Erträge aus Entschädigungen durch die Gebäudeversicherungen der Hausbewirtschaftung sowie aktivierte Eigenleistungen für Bauprojektmanagement. Im Geschäftsjahr 2021 waren zudem Gewinne aus dem Verkauf der Geschäftsanteile an der Isaria München Projektentwicklungs GmbH in Höhe von EUR 10,2 Mio. sowie Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 15,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.) enthalten.

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Abschreibungen auf Sachanlagen	-12,7	-11,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-7,7	-7,8
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	-22,0	-21,2
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	-171,5	0,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-213,9	-40,0

Die Abschreibungen enthielten hauptsächlich Abschreibungen für Nutzungsrechte, die im Rahmen der Leasingbilanzierung als Sachanlagen angesetzt werden, sowie Abschreibungen für Breitbandkabel der Netzebene 4 und für Kundenverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe erworben wurden.

Die Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres 2021 betrafen den im Rahmen der Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG im Geschäftsjahr 2020 entstandenen Firmenwert. Die Abschreibung hat sich aus einem Anstieg der Kapitalkosten und der Aufwertung von Immobilien ergeben.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 1.862,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.856,4 Mio.) entfiel mit EUR 1.735,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.653,9 Mio.) auf die Neubewertung (IAS 40 Immobilieneigentum) sowie mit EUR 127,5 Mio. (Vorjahr: EUR 203,6 Mio.) auf die Bewertung zu Verkaufspreisen (IFRS 5) und mit EUR -1,0 Mio. (Vorjahr: EUR -1,1 Mio.) auf Bewertungsänderungen bei Nutzungsrechten.

Die Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten sanken von EUR 7,1 Mio. um EUR 0,7 Mio. auf EUR 6,4 Mio. Sie entstanden hauptsächlich im Segment Hausbewirtschaftung aus der Wertberichtigung oder Ausbuchung von Mietforderungen.

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Laufende Zinsaufwendungen	-142,5	-145,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-27,2	-30,7
Aktivierete Zinsaufwendungen	15,3	8,8
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-27,8	-4,0
Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	11,5	-10,7
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-368,1	-96,2
	-538,8	-278,6
Zinserträge	35,5	10,3
Finanzergebnis	-503,3	-268,3

Die laufenden Zinsaufwendungen sanken im Wesentlichen aufgrund der geänderten Finanzierungsstruktur sowie aufgrund der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen im vierten Quartal 2021.

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

Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien machte die Deutsche Wohnen erstmalig ab dem zweiten Halbjahr 2020 von dem Wahlrecht gemäß IAS 23 Gebrauch, Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu aktivieren. Hintergrund ist die zunehmende Bedeutung des Projektentwicklungsgeschäfts für den eigenen Bestand.

Die Einmalaufwendungen aus der Finanzierung enthielten im Geschäftsjahr 2021 einen positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,0 Mio. aus der Rücknahme von Rückstellungen für gesetzliche Verzugszinsen im laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG. Einmalige Aufwendungen in Höhe von EUR 12,8 Mio. ergaben sich aus veräußerungsbedingten Ergebnisanteilen von außenstehenden Gesellschaftern bei Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personengesellschaften.

Aufgrund der Veränderung des langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gesunken. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedging-Beziehung stehen, ist die Zeitwertanpassung als Ertrag in das Finanzergebnis eingeflossen. Darüber hinaus waren im Vergleichszeitraum 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 den ursprünglichen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600,0 Mio. zurückzuführen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2021 nominal EUR 1.596,9 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt sowie nominal EUR 3,1 Mio. zurückgezahlt.

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 der positiven Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie ein Bewertungsverlust von EUR 368,1 Mio. (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 96,2 Mio.). Dieser ist auf das Übernahmeangebot der Vonovia SE und den dadurch verursachten Kursanstieg der Deutsche Wohnen-Aktie sowie auf die in den Anleihebedingungen geregelten Wandlungspreise im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) zurückzuführen.

Die Zinserträge sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen, bedingt durch höhere Zinserträge von Beteiligungsgesellschaften, die mit EUR 30,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,6 Mio.) hauptsächlich auf die QUARTERBACK Gruppe entfielen.

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

EUR Mio.	2021	2020
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	715,8	704,8
Laufende Zinsaufwendungen und Zinserträge ¹	108,3	136,9
Interest Cover Ratio (ICR)	6,6	5,1

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

Das Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen sank von EUR 17,4 Mio. um EUR 20,7 Mio. auf EUR -3,3 Mio. Es enthielt die auf die Deutsche Wohnen entfallenden Ergebnisbeiträge der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen. Die Veränderung ist hauptsächlich auf Beteiligungen an Gesellschaften der QUARTERBACK Gruppe zurückzuführen. Im Vorjahreszeitraum waren ferner Erträge in Höhe von EUR 8,5 Mio. enthalten, die im Rahmen der Finalisierung der Erstbewertung einzelner QUARTERBACK-Beteiligungen angefallen waren.

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

EUR Mio.	2021	2020
Laufende Ertragsteuern	-31,9	-24,0
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-81,2	-43,4
Einmaleffekte Ertragsteuern	-0,5	-3,7
Latente Steuern	-743,8	-628,0
Ertragsteuern	-857,4	-699,1

Die Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2021 ergaben einen Aufwand in Höhe von EUR 857,4 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 699,1 Mio.). Sie beinhalteten einen Aufwand von EUR 743,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: Aufwand EUR 628,0 Mio.) aus latenten Steuern sowie Aufwendungen aus den laufenden und vertriebsinduzierten Ertragsteuern in Höhe von EUR 113,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 67,4 Mio.). Die Höhe der latenten Steuern war insbesondere auf die Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Wandelschuldverschreibungen beziehungsweise auf deren Wandlung zurückzuführen sowie auf den Wegfall von steuerlichen Verlustvorträgen durch den Mehrheitserwerb der Vonovia SE. Auch die laufenden Ertragsteuern waren hiervon betroffen, da die im laufenden Geschäftsjahr 2021 bis zur Übernahme entstandenen Verluste bei ertragsteuerlichen Organträgern untergingen, bevor sie mit Gewinnen von Organgesellschaften verrechnet werden konnten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente:

EUR Mio.	2021	2020
Segmentergebnisse		
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	733,0	720,4
Ergebnis aus Verkauf	2,0	20,4
Ergebnis aus Pflegebetrieben	52,1	46,9
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	33,6	35,1
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-186,1	-136,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-213,9	-40,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.862,3	1.856,4
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	2.283,0	2.503,1

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung entwickelte sich wie folgt:

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse aus Vertragsmieten	843,6	837,6
Erlöse aus Betriebskosten	368,8	365,4
Erlöse aus Vermietung	1.212,4	1.203,0
Betriebskosten	-361,4	-356,2
Inkasso	-10,8	-11,5
Instandhaltung	-99,2	-105,0
Sonstiges	-8,0	-9,9
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	733,0	720,4
Personal- und Sachkosten	-55,7	-54,0
Operatives Ergebnis (NOI)	677,3	666,4
NOI-Marge in %	80,3	79,6
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹	5,84	5,49
Veränderung des NOI in EUR pro m ² und Monat in %	6,4	

¹ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (annualisiert)

Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss des 2. Senats vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den sogenannten Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig erklärt. Die Erlöse aus Vertragsmieten enthielten mit rund EUR 29,5 Mio. die bis zum 31. Mai 2021 aufgrund der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG entstandenen Nachzahlungsansprüche, von denen sich rund EUR 11,0 Mio. auf Mietzeiträume vor dem 1. Januar 2021 bezogen. Ab dem 1. Juni 2021 wurden von den Mieter:innen wieder die nach BGB zulässigen Mieten erhoben.

Die Mieterhöhungen des Geschäftsjahres kompensierten die verkaufsbedingten Rückgänge bei den Erlösen aus Vertragsmieten.

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Angaben zum Immobilienportfolio ab Seite 26.

Die Erlöse aus Betriebskosten überschritten die Aufwendungen für Betriebskosten, da durch die Leasingbilanzierung verschiedene Aufwendungen nicht in den Betriebskosten ausgewiesen wurden. Im Geschäftsjahr 2021 handelte es sich um Leasingaufwendungen für Messtechnik und Wärme-Contracting in Höhe von EUR 18,4 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 Mio.). Dies entspricht im Verhältnis zur Vertragsmiete einer anteiligen NOI-Marge von rund 2,2% (Vorjahr: 2,3%).

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

Die Höhe des Inkassoergebnisses des Geschäftsjahres 2021 stand hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Anstieg der Mietforderungen aus Nachzahlungsansprüchen infolge der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG, die teilweise längerfristig gestundet wurden.

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

Das Net Operating Income (NOI) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 10,9 Mio. beziehungsweise 1,6%. Die NOI-Marge, bezogen auf die Vertragsmiete, stieg von 79,6% auf 80,3%.

Ergebnis aus Verkauf

Im Geschäftsbereich Verkauf haben wir insgesamt 4.719 Einheiten (Vorjahr: 8.856) sowie fünf Pflegeimmobilien (Vorjahr: 13) mit Nutzen- und Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2021 veräußert.

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse aus Verkäufen	780,2	1.251,6
Verkaufskosten	-7,2	-10,2
Nettoerlöse	773,0	1.241,4
Buchwertabgänge	-771,0	-1.221,0
Ergebnis aus Verkauf	2,0	20,4
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	172,5	288,3
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	174,5	308,7

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

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

Wohnungsprivatisierung

EUR Mio.	2021	2020
Verkaufserlöse	58,4	51,2
Verkaufspreis in EUR pro m ²	3.925	2.955
Volumen in Wohneinheiten	212	233
Fremde Vertriebskosten	-3,8	-4,9
Nettoerlöse	54,6	46,3
Buchwertabgänge ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-42,6	-38,2
Bruttomarge in %	37,1	34,0
Ergebnis vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	12,0	8,1
Buchwerte ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	42,6	38,2
Darlehensstilgung	-1,3	-1,5
Liquiditätsbeitrag	53,3	44,8

Die Verkaufspreise in der Wohnungsprivatisierung betragen im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich EUR 3.925 pro m² (Vorjahreszeitraum: durchschnittlich EUR 2.955 pro m²).

Institutioneller Verkauf

EUR Mio.	2021	2020
Verkaufserlöse	721,8	1.200,4
Verkaufspreis in EUR pro m ² (ohne Pflegeimmobilien)	2.142	1.743
Volumen in Wohneinheiten	4.507	8.623
Fremde Vertriebskosten	-3,4	-5,3
Nettoerlöse	718,4	1.195,1
Buchwertabgänge ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-555,9	-894,5
Bruttomarge in %	29,8	34,2
Ergebnis vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	162,5	300,6
Buchwerte ohne verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	555,9	894,5
Darlehensstilgung	-53,5	-131,5
Liquiditätsbeitrag	664,9	1.063,6

Die Verkaufserlöse enthielten den Verkauf von fünf von Dritten bewirtschafteten Pflegeeinrichtungen (Vorjahr: 13).

Von 4.507 Einheiten im institutionellen Verkauf entfielen 2.212 auf eine Portfoliotransaktion in Rheinland-Pfalz zu einem Kaufpreis von rund EUR 293 Mio. und 935 Einheiten auf Streubestand in Rheinland-Pfalz mit einem Kaufpreis von rund EUR 144 Mio.

Im dritten Quartal 2021 wurde der Verkauf von rund 10.700 Wohneinheiten und rund 200 Gewerbeeinheiten an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 1,65 Mrd. beurkundet, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel überwiegend im Januar 2022 erfolgt ist; in der oben angegebenen Tabelle für 2021 sind diese Einheiten daher größtenteils nicht enthalten.

Ergebnis aus Pflegebetrieben

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse		
Pflegeleistungen	150,7	149,7
Mieterträge	61,1	59,1
Sonstige	41,4	29,3
	253,2	238,1
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-50,9	-43,7
Personalkosten	-150,2	-147,5
Konzerninterne Pacht aufwendungen	-29,7	-26,9
	-230,8	-218,1
Ergebnis aus Pflegebetrieben	22,4	20,0
Ohne konzerninterne Pacht aufwendungen	52,1	46,9

25 Pflegeeinrichtungen werden von der KATHARINENHOF Gruppe sowie 13 Pflegeeinrichtungen von der PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG Gruppe, beide jeweils 100%ige Töchter der Deutsche Wohnen, bewirtschaftet. Von den 38 Einrichtungen befinden sich 37 im Eigentum der Deutsche Wohnen.

Der Anstieg der sonstigen Erlöse enthielt Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 15,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 9,5 Mio.).

Die konzerninternen Pacht aufwendungen stiegen bedingt durch die Umstellung von Triple-Net- auf Double-Net-Verträge, bei denen ein größerer Umfang an Instandsetzung durch den Immobilieneigentümer zu tragen ist.

Zur Entwicklung der bewirtschafteten Plätze und der Belegung der Einrichtungen verweisen wir auf unsere Portfolioangaben.

Das Ergebnis aus dem Segment Pflegebetriebe betrug vor konzerninternen Pacht aufwendungen (EBITDAR¹) EUR 52,1 Mio. für das Geschäftsjahr 2021 (Vorjahreszeitraum: EUR 46,9 Mio.). Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 20,6% (Vorjahreszeitraum: 19,7%).

Die Belegungsquote am 31. Dezember 2021 betrug 95,0% (Vorjahresstichtag: 86,9%).

¹ 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 aus Pflegeimmobilien

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse		
Pachterträge	37,2	38,3
Konzerninterne Pachterträge	29,7	26,9
	66,9	65,2
Kosten	-3,6	-3,2
Ergebnis aus Pflegeimmobilien	63,3	62,0
Ohne konzerninterne Pachterträge	33,6	35,1

Der Rückgang der externen Pachterlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultierte aus dem Verkauf von 13 Pflegeeinrichtungen im Geschäftsjahr 2020, deren Nutzen- und Lastenwechsel für zwölf Pflegeeinrichtungen im Mai 2020 und für eine Pflegeeinrichtung im Juli 2020 erfolgte. Der Verkauf der fünf Pflegeeinrichtungen im Geschäftsjahr 2021 erfolgte Ende Dezember 2021, sodass dies noch keine wesentliche Auswirkung auf die Höhe der Pachterlöse im Geschäftsjahr 2021 hatte.

Ergebnis ohne Segmentzuordnung

Das Ergebnis ohne Segmentzuordnung betrug EUR -186,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -136,1 Mio.). Es enthielt hauptsächlich Verwaltungskosten und transaktionsbedingte sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge:

EUR Mio.	2021	2020
Verwaltungskosten	-115,3	-105,9
Andere Erlöse	25,4	21,6
Materialaufwand	-9,4	-10,0
Übrige Personalaufwendungen	-27,2	-3,5
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-80,3	-49,7
Übrige sonstige betriebliche Erträge	21,2	11,4
Wertminderungen aus finanziellen Vermögenswerten	-0,5	0,0
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-186,1	-136,1

Die Verwaltungskosten beinhalten Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien:

EUR Mio.	2021	2020
Personalkosten	-73,1	-69,7
Sachkosten	-42,2	-36,2
Summe Verwaltungskosten	-115,3	-105,9

Die Entwicklung der Personalkosten war insbesondere auf variable Vergütungen zurückzuführen.

Die Personal- und Sachkosten des Verkaufs betragen EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.).

Die anderen Erlöse, der Materialaufwand und die übrigen Personalaufwendungen standen 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.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	31.12.2021		31.12.2020	
	EUR Mio.	in %	EUR Mio.	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.730,5	86	28.069,5	91
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.090,0	4	990,5 ¹	3
Summe langfristige Vermögenswerte	29.820,5	90	29.060,0¹	94
Kurzfristiges Vermögen	1.101,7	3	999,0	3
Zahlungsmittel	676,7	2	583,3	2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.633,3	5	163,6	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	3.411,7	10	1.745,9	6
Bilanzsumme	33.232,2	100	30.805,9¹	100
Eigenkapital	17.203,4	52	13.841,3¹	45
Finanzverbindlichkeiten	5.946,1	18	6.525,1	21
Wandelschuldverschreibungen	0,0	0	1.768,7	6
Unternehmensanleihen	3.803,8	11	3.129,6	10
Steuerschulden	126,2	0	60,5	0
Pensionsverpflichtungen	104,8	0	109,6	1
Passive latente Steuern	5.156,6	16	4.412,0	14
Übrige Verbindlichkeiten	891,3	3	959,1	3
Summe Verbindlichkeiten	16.028,8	48	16.964,6	55
Bilanzsumme	33.232,2	100	30.805,9¹	100

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen unverändert die größte Bilanzposition dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Neubewertung, Zukäufe und aktivierte Sanierungen im Vergleich zum 31. Dezember 2020 erhöht, wobei verkaufsbedingte Abgänge oder Umgliederungen in die kurzfristigen Vermögenswerte gegenläufig wirkten.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthielten hauptsächlich Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte sowie die Buchwerte von Beteiligungen und Darlehensforderungen, insbesondere solche mit Bezug zu Gesellschaften der QUARTERBACK Gruppe. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahresstichtag war auf die Laufzeitverlängerung und die Auszahlung von Darlehen zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich mit EUR 171,5 Mio. die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts, der im Geschäftsjahr 2020 bei der Übernahme des Projektgeschäfts der Münchener ISARIA Wohnbau AG entstanden war, aus.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 hauptsächlich durch die Auszahlung von weiteren Darlehen an die QUARTERBACK Gruppe zur Akquisition von Grundstücken für Projektentwicklungen erhöht. Gegenläufig wirkten sich Tilgungen durch die QUARTERBACK Gruppe sowie Umgliederungen von bisher zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus.

Zur Veränderung der Zahlungsmittel verweisen wir auf die Erläuterungen zum Cashflow auf Seite 52.

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich das Eigenkapital des Konzerns um EUR 3.362,1 Mio. Die Eigenkapitalquote stieg auf rund 52%. Im Berichtszeitraum wurden 40.344,2 Tsd. Inhaberaktien im Austausch gegen Wandelschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 1.596,9 Mio. mit einem Gegenwert von rund EUR 2.134,8 Mio. ausgegeben. Zusätzlich wurden 48,6 Tsd. Inhaberaktien der Deutsche Wohnen SE durch die Ausübung von Aktienoptionen sowie weitere rund 60,7 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 25,7 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. Im dritten Quartal verkaufte die Gesellschaft ferner 12.708,6 Tsd. eigene Anteile zu einem Kaufpreis von EUR 660,8 Mio. an die Vonovia SE. Darüber hinaus ist das Eigenkapital der Deutsche Wohnen um das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 927,8 Mio. gestiegen. Es reduzierte sich durch die Auszahlung der Dividende der Deutsche Wohnen SE um EUR 354,1 Mio.

52%

betrug die Eigenkapital-
quote zum Bilanzstichtag.

Finanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich bedingt durch die Tilgung von Darlehen um EUR 594,1 Mio. Die Neuaufnahme von Darlehen betrug EUR 4,2 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen veränderten sich aufgrund von Wandlungen, Tilgungen und Marktwertschwankungen. Im Berichtszeitraum wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 1.596,9 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt. Der nach den Wandlungen verbliebene Nominalbetrag in Höhe von EUR 3,1 Mio. wurde getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen sind insgesamt um EUR 674,2 Mio. gestiegen. Planmäßigen Rückzahlungen in Höhe von EUR 300,0 Mio. sowie aufgrund der Ausübung von Sonderkündigungsrechten bei Kontrollwechsel (Change of Control) von EUR 370,3 Mio. im Kontext des Übernahmeangebots der Vonovia SE standen Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.350,2 Mio. gegenüber. Letztere umfassten die Ausgabe von zwei langfristigen grünen Anleihen (jeweils EUR 500,0 Mio.) sowie von kurzfristigen Inhaberschuldverschreibungen (EUR 100,0 Mio.) und Commercial Papers (EUR 250,2 Mio.).

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Unternehmensanleihen belief sich per 31. Dezember 2021 auf ca. 1,35% p.a. bei einer Hedging-Quote² von rund 90%.

2 Das Verhältnis zwischen den festverzinslichen oder zinsgesicherten Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen zum Gesamtnominalwert der Finanzverbindlichkeiten, Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen.

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 BBB+ von Standard&Poor's (Stand 21. Dezember 2021) mit positivem Ausblick und A3 von Moody's (Stand 17. Dezember 2021) mit stabilem Ausblick.

Die passiven latenten Steuern stiegen ausgehend von EUR 4.412,0 Mio. am 31. Dezember 2020 um EUR 744,6 Mio. auf EUR 5.156,6 Mio. Dies war hauptsächlich auf Bewertungsgewinne sowie den Wegfall von Verlustvorträgen im Zusammenhang mit der Übernahme durch die Vonovia SE zurückzuführen.

Loan-to-Value Ratio

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) betrug zum Stichtag 28,6%. Er hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Finanzverbindlichkeiten	5.946,1	6.525,1
Wandelschuldverschreibungen	0,0	1.768,7
Unternehmensanleihen	3.803,8	3.129,6
	9.749,9	11.423,4
Zahlungsmittel	-676,7	-583,3
Nettofinanzverbindlichkeiten	9.073,2	10.840,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.730,5	28.069,5
Abzüglich als Finanzinvestition gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	-45,4	-51,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.633,3	163,6
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	189,0	472,2
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	376,0	370,4 ¹
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	806,5	252,3
	31.689,9	29.276,4¹
Loan-to-Value Ratio in%	28,6%	37,0%

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Der Rückgang der Loan-to-Value Ratio war im Geschäftsjahr 2021 neben der laufenden Geschäftstätigkeit und der Immobilienbewertung insbesondere auf die Umwandlung von Wandelschuldverschreibungen in Eigenkapital sowie den Verkauf eigener Anteile zurückzuführen.

Die in der Vermögenslage dargestellten übrigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Derivative Finanzinstrumente	23,8	57,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375,4	429,9
Übrige	492,1	471,9
Summe übrige Verbindlichkeiten	891,3	959,1

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2021	2020
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	465,2	504,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-698,2	-899,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	326,4	292,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	93,4	-102,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	676,7	583,3

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit unterliegt aufgrund der Ein- und Auszahlungen aus dem Erwerb und dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Schwankungen. Im Geschäftsjahr 2021 betrug der Cashflow hieraus EUR 10,7 Mio. (Vorjahr: EUR 48,7 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt im Geschäftsjahr 2021 Auszahlungen für Investitionen in Immobilien in Höhe von EUR 762,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.069,0 Mio.) und in sonstige Vermögenswerte in Höhe von EUR 779,0 Mio. (Vorjahr: EUR 644,5 Mio.).

Von den Investitionen in Immobilien entfielen Ausgaben in Höhe von EUR 240,1 Mio. (Vorjahr: EUR 676,3 Mio.) auf Zukäufe, EUR 250,0 Mio. (Vorjahr: EUR 267,5 Mio.) auf Sanierungen und EUR 271,9 Mio. (Vorjahr: EUR 125,2 Mio.) auf Neubauten. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 635,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.266,0 Mio.) gegenüber.

Die Investitionen in sonstige Vermögenswerte betrafen hauptsächlich Beteiligungen, und zwar den Erwerb von Beteiligungen in Höhe von EUR 12,3 Mio. (Vorjahr: EUR 268,6 Mio.) sowie die Ausgabe von Darlehen in Höhe von EUR 737,3 Mio. (Vorjahr auch Erwerb von Darlehensforderungen: EUR 349,9 Mio.). Darüber hinaus haben wir EUR 27,3 Mio. (Vorjahr: EUR 23,4 Mio.) in Sachanlagevermögen investiert.

Für die Übernahme der ISARIA-Gruppe wurden im Vorjahreszeitraum netto, nach Abzug der übernommenen Zahlungsmittel, EUR 517,1 Mio. gezahlt. Die sonstigen Einzahlungen aus Investitionstätigkeit enthielten hauptsächlich Rückzahlungen von gewährten Darlehen.

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum die Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 1.350,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.998,2 Mio.). Es wurden Darlehen in Höhe von EUR 594,1 Mio. (Vorjahr: EUR 533,0 Mio.), Anleihen in Höhe von EUR 353,0 Mio. (Vorjahr: EUR 278,8 Mio.), Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 217,3 Mio. (Vorjahr: EUR 300,0 Mio.) und Commercial Papers in Höhe von EUR 100,0 Mio. (Vorjahr: EUR 295,0 Mio.) getilgt. Aus dem Verkauf eigener Anteile folgten Einzahlungen in Höhe von EUR 660,8 Mio., während im Vorjahreszeitraum für

den Erwerb eigener Anteile EUR 507,0 Mio. gezahlt worden waren. Weiterhin wurde im ersten Halbjahr 2021 die Dividende der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 354,1 Mio. (Vorjahr: EUR 312,6 Mio.) ausgezahlt.

FFO

Die für uns maßgebliche Kennzahl ist der Funds from Operations ohne Verkauf (FFO I). Die Deutsche Wohnen bezog im Geschäftsjahr 2021 erstmals die Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK Gruppe nicht mehr in den FFO ein. Gemäß IAS 8 wurden die Vorjahresangaben im Konzernabschluss geändert. Dies führte beim FFO I für das Geschäftsjahr 2020 zu einer Reduzierung um absolut EUR 3,6 Mio. auf EUR 540,5 Mio. gegenüber dem ursprünglich berichteten Wert von EUR 544,1 Mio. Der FFO I je Aktie reduzierte sich um EUR 0,01 auf EUR 1,55 je Aktie gegenüber dem ursprünglich berichteten Wert von EUR 1,56 je Aktie.

EUR 1,54

betrug der
FFO I je Aktie.

Der FFO I ist im Vergleich zum Vorjahr absolut um rund 2,4% gestiegen und je Aktie (unverwässert) um rund 0,6% gesunken:

EUR Mio.	2021	2020
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	634,6	686,7
Bewertung von Umlaufvermögen (Immobilien)	-0,1	1,3
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	172,5	288,3
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	55,7	31,1
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	23,4	2,7
EBITDA (bereinigt)	886,1	1.010,1
Ergebnis aus Verkauf	-2,0	-20,4
Verkaufsinduzierte Bewertungsgewinne	-172,5	-288,3
Personal- und Sachkosten Verkauf	4,2	3,4
EBITDA (bereinigt) vor Verkauf	715,8	704,8
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	-0,1
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	3,1	3,1
At-Equity-Bewertung	2,1	2,4
Zinsaufwendungen/-erträge	-125,9	-136,0 ³
Ertragsteuern	-31,9	-24,0
Minderheiten	-9,4	-9,7
FFO I	553,6	540,5³
Ergebnis aus Verkauf	2,0	20,4
Personal- und Sachkosten Verkauf	-4,2	-3,4
At-Equity-Bewertung	10,0	0,0
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	172,5	288,3
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-81,2	-43,4
FFO II	652,7	802,4³
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,54	1,55 ³
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,54	1,55 ³
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ¹	1,82	2,31 ³
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ²	1,82	2,31 ³

1 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,50 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 347,85 Mio. 2020

2 Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 358,50 Mio. ausstehenden Aktien 2021 (ohne eigene Anteile) beziehungsweise rund 347,85 Mio. 2020

3 Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK Gruppe werden nicht mehr in den FFO einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

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

NAV

Der NAV reflektiert den aktuellen Nettovermögenswert unter Berücksichtigung von An- und Verkäufen. Die latenten Steuern für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden entsprechend angepasst. Die Deutsche Wohnen hat von der Option der Hinzurechnung der Grunderwerbsteuer keinen Gebrauch gemacht und entsprechend auf die bilanzierten IFRS-(Netto-)Werte aufgesetzt.

Der NAV je Aktie stieg leicht auf EUR 54,39.

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	16.727,3	13.400,2 ¹
i) Verwässerungseffekte aus der Umwandlung von im Geld befindlichen Wandelschuldverschreibungen	0,0	0,0
Verwässerter NAV	16.727,3	13.400,2¹
Zuzüglich		
iv) Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	25,1	43,9
Verwässerter NAV zu Marktwerten	16.752,4	13.444,1¹
Abzüglich		
v) latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.996,3	4.711,8
vi) Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	20,8	54,7
vii) a) Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-148,1	-319,7
vii) b) Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-32,7	-38,0
NAV	21.588,7	17.852,9¹
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	396,93	343,77
NAV in EUR je Aktie	54,39	51,93¹

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Der NAV ist absolut um EUR 3.735,8 Mio. und je Aktie (verwässert) um EUR 2,46 gestiegen. Zum Stichtag stehen keine Wandelschuldverschreibungen mehr aus. Zum Vorjahresstichtag standen dagegen zwei Wandelschuldverschreibungen aus, die sich aber nicht im Geld (die Wandlungspreise überschritten den Stichtagskurs der Deutsche Wohnen-Aktie) befanden, sodass sich hieraus Verwässerungen ergeben hatten.

BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

Die Deutsche Wohnen SE ist die Muttergesellschaft im Konzernverbund für ihre direkten und mittelbaren Tochterunternehmen. Sie fungiert für diese als Holdinggesellschaft und nimmt mit ihren Mitarbeiter:innen alle wesentlichen Zentralfunktionen für den Konzern wahr. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Vonovia SE die Mehrheit der Aktien an der Deutsche Wohnen SE übernommen und hält zum Stichtag einen Anteil von 87,60% des stimmberechtigten Grundkapitals.

Der Jahresabschluss 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, da sie als Mutterunternehmen über Ausleihungen und das Beteiligungsergebnis im Wesentlichen durch die Tochterunternehmen geprägt ist. Insofern wird auf die Kapitel Grundlagen des Konzerns, Wirtschaftsbericht sowie Chance- und Risikobericht verwiesen.

Mitarbeiter:innen

Am 31. Dezember 2021 waren 237 Mitarbeiter:innen¹ (Vorjahr: 243) sowie 60 Auszubildende und Studierende an der Berufsakademie (Vorjahr: 69) bei der Deutsche Wohnen SE angestellt.

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Deutsche Wohnen SE zur Finanzierung des Konzerns langfristige Unternehmensanleihen ausgegeben. Im Rahmen des Mehrheitserwerbs durch die Vonovia SE wurden eigene Anteile verkauft und Wandelschuldverschreibungen in Eigenkapital gewandelt. Dies führte zu einer Stärkung des Eigenkapitals der Deutsche Wohnen SE.

Das operative Ergebnis aus der Holdingtätigkeit verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 12,6 Mio. aufgrund geringerer Umsätze bei gestiegenen Personalaufwendungen.

Die Ergebnisabführungen (Gewinne und Verluste) und Ausschüttungen von Tochtergesellschaften lagen im Geschäftsjahr 2021 mit EUR 253,2 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von EUR -20,0 Mio. Dies ergab sich hauptsächlich durch Veräußerungsgewinne und Buchwertzuschreibungen im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zu Buchwertabschreibungen auf Beteiligungen und Immobilien auf der Ebene von Organgesellschaften im Vorjahr. Die Sondereffekte im Beteiligungsergebnis 2021 betragen ca. EUR 130 Mio.

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

Das Jahresergebnis 2021 wurde durch einmalige, im neutralen Ergebnis dargestellte Aufwendungen in Höhe von EUR 77,6 Mio. gemindert, die im Zusammenhang mit Finanzierungen und dem Mehrheitserwerb durch die Vonovia SE standen.

Wir hatten für das Geschäftsjahr 2021 ein höheres Beteiligungsergebnis und – vor Sondereffekten – ein positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe prognostiziert. Erzielt haben wir einen Jahresüberschuss vor Ertragsteuern in Höhe von EUR 111,6 Mio. Unter Berücksichtigung der Sondereffekte im neutralen Ergebnis von EUR 77,6 Mio. und im Beteiligungsergebnis von rund EUR 130 Mio. haben wir den für 2021 prognostizierten Wert erreicht.

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

Ertragslage

	2021	2020	Veränderungen	Veränderungen
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	in%
Umsatzerlöse	41,9	49,4	-7,5	-15
Sonstige betriebliche Erträge	4,3	2,9	1,4	48
Personalaufwand	-34,6	-29,4	-5,2	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56,3	-54,0	-2,3	4
Abschreibungen	-4,1	-5,1	1,0	-20
Operatives Ergebnis	-48,8	-36,2	-12,6	35
Zinsergebnis netto	-15,1	-12,5	-2,6	21
Ergebnis aus Beteiligungen	253,2	-20,0	273,2	-1.366
Neutrales Ergebnis	-77,6	-7,4	-70,2	949
Außerplanmäßige Abschreibungen	-0,1	0,0	-0,1	n/a
Ertragsteuern	-21,0	-0,6	-20,4	3.400
Jahresergebnis	90,6	-76,7	167,3	-218

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

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 5,2 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 2021 240 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 229 Mitarbeiter:innen). Einmalige Personalaufwendungen des Geschäftsjahres 2021 wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten hauptsächlich IT-Kosten (EUR 18,8 Mio.; Vorjahr: EUR 17,0 Mio.) sowie Rechts- und Beratungskosten (EUR 10,1 Mio.; Vorjahr: EUR 10,9 Mio.). Sie umfassten darüber hinaus von verbundenen Unternehmen empfangene Leistungen, Marketing- und

Repräsentationskosten sowie allgemeine Verwaltungskosten. Einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Die Abschreibungen betrafen planmäßige Abschreibungen auf Software und Sachanlagen wie Mietereinbauten sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das Zinsergebnis setzte sich aus Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 76,5 Mio. (Vorjahr: EUR 73,1 Mio.), von denen EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 7,4 Mio.) im neutralen Ergebnis dargestellt wurden, und Zinserträgen in Höhe von EUR 51,3 Mio. (Vorjahr: EUR 53,2 Mio.), von denen EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: keine) im neutralen Ergebnis dargestellt wurden, zusammen.

Die Deutsche Wohnen SE hat sich im vergangenen und im vorherigen Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittelflossen 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 -59,0 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 43,9 Mio. (Vorjahr: EUR 46,5 Mio.) zusammen. Einmalige Zinsaufwendungen und -erträge, die für Zinssicherungsgeschäfte und im Rahmen der Kündigung 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 Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR 179,0 Mio. (Vorjahr: EUR -94,2 Mio.) sowie Ausschüttungen der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 74,6 Mio. (Vorjahr: EUR 74,6 Mio.). Von den Ausschüttungen wurden Aufwendungen für Ausgleichszahlungen aus Unternehmensverträgen saldiert abgesetzt (EUR -0,4 Mio.; Vorjahr: EUR -0,4 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 zu einer höheren Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionär:innen führen könnte. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 zu übernehmenden Verluste ergaben sich hauptsächlich aus der Abwertung einzelner Beteiligungen und Immobilien, gehalten durch Organgesellschaften, die nach dem Einzelbewertungsgrundsatz vorzunehmen waren, während stille Reserven in anderen Beteiligungen und Immobilien handelsrechtlich nicht zu realisieren waren. Die übernommenen Gewinne im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich zum einen aus Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Immobilien auf der Ebene von Tochtergesellschaften. Zum anderen erfolgten bei Organgesellschaften Zuschreibungen auf die Buchwerte der Geschäftsanteile von Tochtergesellschaften; hier konnten in der Vergangenheit vorgenommene Wertberichtigungen aufgrund von Wertsteigerungen wieder zurückgenommen werden.

Das neutrale Ergebnis setzte sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	EUR Mio.	EUR Mio.
Zinsertrag/Zinsaufwand aus der Bewertung von Drohverlustrückstellungen für Derivate	0,9	-4,6
Zinsaufwand aus der Ablösung von Derivaten	0,0	-2,8
Personalaufwendungen für langfristige Vergütungskomponenten	-6,3	0,0
Zinsaufwand aus der Kündigung von Unternehmensanleihen	-11,0	0,0
Personalaufwendungen für Restrukturierung	-13,5	0,0
Beratungskosten im Rahmen des Übernahmeangebots durch die Vonovia SE	-47,7	0,0
	-77,6	-7,4

Das neutrale Ergebnis enthielt im Geschäftsjahr 2021 einmalige Zinserträge aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte.

Im Oktober 2021 wurden die langfristigen Vergütungskomponenten (LTI), die an Vorstände und Führungskräfte für die Jahre 2018 bis 2021 gewährt worden waren, ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgte in Übereinstimmung mit dem mit der Vonovia SE abgeschlossenen Business Combination Agreement (BCA) mit dem maximalen Zielerreichungsgrad von 250 %. In das neutrale Ergebnis wurde der Differenzbetrag einbezogen, der sich im Vergleich zur letzten Ermittlung der Zielerreichungsgrade ergeben hatte.

Anleihegläubiger haben im Geschäftsjahr 2021 von Sonderkündigungsrechten, die sich aus dem Kontrollwechsel (Change of Control) ergaben, Gebrauch gemacht. Dabei entstanden einmalige Aufwendungen aus Aufgeldern bei der Rückzahlung sowie aus der Auflösung von in der Vergangenheit bei der Ausgabe abgegrenzten Disagien.

Im Geschäftsjahr 2021 sind einmalige Aufwendungen für Abfindungen und Freistellungen für Vorstände und Mitarbeiter:innen angefallen.

Im Rahmen der Prüfung des Übernahmeangebots der Vonovia SE an die Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE durch Vorstand und Aufsichtsrat und für die Verhandlung des BCA sind einmalige Beratungskosten entstanden.

Das neutrale Ergebnis enthielt im Geschäftsjahr 2020 einmalige Zinsaufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 4,6 Mio. und aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 2,8 Mio.

Die Ertragsteuern enthalten sowohl laufende Ertragsteuern (EUR 14,4 Mio.; Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) als auch latente Steuern (EUR 6,6 Mio.; Vorjahr: keine). Die Erhöhung der Ertragsteuern im Vergleich zum Vorjahr ist zum einen auf Veräußerungsgewinne von Immobilien und zum anderen auf den Wegfall steuerlicher Verlustvorträge im Rahmen des Mehrheitserwerbs durch die Vonovia SE zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Deutsche Wohnen SE einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 90,6 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von EUR 76,7 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%	EUR Mio.
Anlagevermögen	7.738,6	76,8	7.699,7	91,7	38,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.738,9	17,2	206,4	2,4	1.532,5
Kasse und Bankguthaben	602,7	6,0	491,7	5,9	111,0
	10.080,2	100,0	8.397,8	100,0	1.682,4
Eigenkapital	4.429,9	44,0	2.432,6	29,0	1.997,3
Rückstellungen	63,0	0,6	50,6	0,6	12,4
Verbindlichkeiten	5.577,8	55,3	5.911,5	70,4	-333,7
Passive Rechnungsabgrenzung	2,9	0,0	3,1	0,0	-0,2
Passive latente Steuern	6,6	0,1	0,0	0,0	6,6
	10.080,2	100,0	8.397,8	100,0	1.682,4

Das Anlagevermögen der Deutsche Wohnen SE in Höhe von EUR 7.738,6 Mio. (Vorjahr: EUR 7.699,7 Mio.) besteht im Wesentlichen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.379,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4.372,3 Mio.) und aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 3.344,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3.311,6 Mio.).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände bestanden hauptsächlich aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 1.534,6 Mio.; Vorjahr: EUR 103,6 Mio.), die sich im Rahmen des Cash Poolings mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin erhöht haben.

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2021 durch den Jahresüberschuss für 2021 in Höhe von EUR 90,6 Mio. und 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 3,2 Mio. erhöht. Darüber hinaus stieg das Eigenkapital durch die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen um EUR 1.596,9 Mio. und durch den Verkauf eigener Anteile um EUR 660,8 Mio. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 354,1 Mio. sowie die Bewertungsänderungen und die Ausübung von Aktienoptionen in Höhe von saldiert EUR 0,2 Mio. führten zu Verringerungen des Eigenkapitals.

Das Grundkapital betrug nach Abzug der eigenen Anteile zum Stichtag EUR 396,9 Mio. (Vorjahr: EUR 343,8 Mio.). Die Eigenkapitalquote belief sich auf 44,0% (Vorjahr: 29,0%).

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020	Veränderungen
Unbesicherte Finanzverbindlichkeiten	3.853,5	3.169,6	683,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.665,8	1.020,9	644,9
Wandelschuldverschreibungen	0,0	1.605,9	-1.605,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,2	60,4	-60,2
Übrige Verbindlichkeiten	58,3	54,7	3,6
	5.577,8	5.911,5	-333,7

Die unbesicherten Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020	Veränderungen
Unternehmensanleihen	1.851,3	1.200,0	651,3
Inhaberschuldverschreibungen	1.371,8	1.483,0	-111,2
Namensschuldverschreibungen	480,4	486,6	-6,2
Commercial Papers	150,0	0,0	150,0
	3.853,5	3.169,6	683,9

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei unbesicherte, grüne Unternehmensanleihen begeben:

- Tranche 1 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 7. April 2031 und einer festen Verzinsung von 0,50 % p.a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) haben Anleihegläubiger nominal EUR 174,3 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal EUR 325,7 Mio. ausstehen.
- Tranche 2 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 7. April 2041 und einer festen Verzinsung von 1,30 % p.a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) haben Anleihegläubiger nominal EUR 165,7 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal EUR 334,3 Mio. ausstehen.

Im Geschäftsjahr 2020 waren zwei unbesicherte Unternehmensanleihen begeben worden:

- 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. Im Geschäftsjahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal EUR 7,7 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal EUR 587,3 Mio. ausstehen.
- 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 1,00 % p.a. Im Geschäftsjahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal EUR 5,3 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal EUR 589,7 Mio. ausstehen.

Der Gesamtnennbetrag der unbesicherten Inhaberschuldverschreibungen betrug zum 31. Dezember 2021 nominal EUR 1.360,2 Mio. (Vorjahr: 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 2022 bis 2036 fällig.

In den letzten Geschäftsjahren wurden unbesicherte Namensschuldverschreibungen ausgegeben, die zum Stichtag in Höhe von nominal EUR 475,0 Mio. (Vorjahr: nominal EUR 475,0 Mio.) valutieren. Sie haben feste Verzinsungen zwischen 0,90 % p. a. und 2,00 % p. a. und werden in den Jahren 2026 bis 2032 fällig.

Zum Abschlussstichtag stehen unbesicherte Unternehmensanleihen unter dem Multi Currency Commercial Paper Programme in Höhe von nominal EUR 150,0 Mio. aus (Vorjahr: keine).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich im Rahmen des konzerninternen Cash Poolings mit der Deutsche Wohnen SE als zentraler Cash-Pool-Führerin (EUR 1.058,2 Mio.; Vorjahr: EUR 345,6 Mio.) erhöht und hinsichtlich der konzerninternen Darlehen an die Deutsche Wohnen SE (EUR 525,8 Mio.; Vorjahr: EUR 559,6 Mio.) verringert.

Zum Vorjahresstichtag standen die beiden im Geschäftsjahr 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, bilanziert mit ihrem Gesamtnennbetrag von EUR 1.600,0 Mio. zuzüglich abgegrenzter Zinsen, noch aus. Im Geschäftsjahr 2021 wurden diese Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 1.596,9 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt. Der nach den Wandlungen verbliebene Nominalbetrag in Höhe von EUR 3,1 Mio. wurde getilgt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch Tilgungen im Geschäftsjahr verringert.

Die übrigen Verbindlichkeiten enthielten zum 31. Dezember 2021 unverändert zum Vorjahr 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 56,0 % (Vorjahr: 71,0 %).

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 BBB+ von Standard&Poor's (Stand 21. Dezember 2021) mit positivem Ausblick und A3 von Moody's (Stand 17. Dezember 2021) mit stabilem Ausblick.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

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. In diese sind die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Zukäufe und opportunistische Verkäufe sind dabei nicht berücksichtigt, es sei denn, sie waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet. Auch Effekte aus dem zum Planungszeitpunkt noch nicht angelaufenen Integrationsprozess mit der Vonovia SE haben sich in der Planung und somit in der Prognose noch nicht niedergeschlagen. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden angemessen berücksichtigt.

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 2022 erwarten wir ein deutlich geringeres Beteiligungsergebnis durch den Wegfall der einmaligen Bewertungsgewinne bei Organgesellschaften, die 2021 entstanden sind. Wir gehen daher davon aus, dass vor Sondereffekten wie Integrations- oder Transaktionskosten ein positives Jahresergebnis vor Ertragsteuern in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe realisiert wird.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Deutsche Wohnen SE, Berlin, bildet gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die Deutsche Wohnen Gruppe („Deutsche Wohnen“, „Gruppe“ oder „Konzern“). Sie unterhält ein ganzheitliches und konzernweites Risikomanagementsystem, das die Aktivitäten aller Konzernunternehmen abdeckt.

Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Sowohl die Nutzung dieser Chancen als auch das aktuelle Geschäftsmodell sind mit Risiken verbunden. Alle wesentlichen Risiken zu kennen, abzuschätzen und zu steuern, 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. Es soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger:innen kommuniziert werden, um sich für Gegenmaßnahmen oder ein bewusstes Tragen von Risiken entscheiden zu können. Dadurch soll Schaden von der Deutsche Wohnen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

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

Geltungsbereich

Das RMS einschließlich des Risikofrüherkennungssystems (RFS) der Deutsche Wohnen SE erfasst segmentunabhängig die Risiken aus sämtlichen Aktivitäten aller unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen, auf die sie einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Soweit geschäftliche Aktivitäten im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen erledigt werden, werden Risiken aus der Geschäftsbesorgung erfasst. Bei Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss werden Risiken aus der Beteiligungsbewertung erfasst.

Damit sind die Tochtergesellschaften in das RMS und RFS der Deutsche Wohnen Gruppe einbezogen, deren Regelungen konzerneinheitlich angewendet werden.

Risikopolitische Grundsätze

Die Risikostrategie der Deutsche Wohnen 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. Der Vorstand verabschiedet für die Deutsche Wohnen Regelwerke, die gesetzliche Bestimmungen konkretisieren und ergänzen, um ein risikoaverses Verhalten der Mitarbeitenden zu fördern.

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

Verantwortlichkeit

Die Einrichtung eines angemessenen und funktionsfähigen Risikomanagementsystems (RMS) liegt in der gemeinsamen Verantwortung des Vorstands der Deutsche Wohnen SE. 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.

Das vom Vorstand in Kraft gesetzte Risikomanagementhandbuch dokumentiert die Vorgaben des Vorstands zu den organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des RMS und dient als Arbeitsgrundlage für die Risikoeigner.

Ausgewählte Führungskräfte der Deutsche Wohnen sind als **Risikoeigner** („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle auf Konzernebene die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken sowie für risikominimierende Maßnahmen in der ihnen zugeordneten Risikokategorie.

Die **Risikomanagerin** koordiniert entsprechend den Vorgaben im Risikomanagementhandbuch die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses (Risikoinventur) und erstellt den Bericht für den Vorstand der Deutsche Wohnen SE und das Management der Konzerngesellschaften sowie den Aufsichtsrat.

Die Risikoeigner geben ihre Rückmeldungen im Rahmen einer quartalsweisen Risikoinventur und nehmen persönlich an ebenfalls quartalsweise stattfindenden Terminen mit Vorstand und Risikomanagerin teil. Dadurch soll die Risikolage im Konzern transparent und ein konzerneinheitlicher Umgang mit den identifizierten Risiken gewährleistet werden.

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 der Deutsche Wohnen angepasst.

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess hat zum Ziel, die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung sicherzustellen. In der Deutsche Wohnen 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 zentralen Elemente des Risikomanagementsystems (RMS) der Deutsche Wohnen sind:

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

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-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie deren Schwerpunkten.

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

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die Rechnungslegung bei der Deutsche Wohnen 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.

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten im monatlichen Reporting wesentliche Informationen.

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmensreporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten und gegebenenfalls weiterentwickelten Planzahlen 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 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.

3. Risikomanagement

Im quartalsweisen Prozess der Risikoinventur werden Risiken dokumentiert. Es werden zehn übergeordnete Risikokategorien gebildet. Die Risikokategorien enthalten ca. 70 Einzelrisiken, denen umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet werden, anhand derer eine Identifikation der Risiken erfolgt.

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

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

Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels ausgabenorientierter Schwellenwerte für die Schadenshöhe (angegeben unter Berücksichtigung der ergriffenen oder in Umsetzung befindlichen risikominimierenden Maßnahme) und die Eintrittswahrscheinlichkeit.

Pro Risiko wird mittels der Angabe „Relevanz“ festgelegt, ob aktuell Faktoren vorliegen, die das Eintreten des Risikos anzeigen könnten.

Im Risikoinventar wird aus diesen Angaben die finale Bewertung der Risiken in den Kategorien: geringfügig, erheblich, schwerwiegend, kritisch vorgenommen.

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

Risikobewertungsschema

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

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

Eintrittswahrscheinlichkeit

Entsprechend den finalen Bewertungen im Risikoinventar werden für die Deutsche Wohnen die „wesentlichen Risiken“ (relevante Risiken mit den finalen Bewertungen „schwerwiegend“ und „kritisch“) und die bestandsgefährdenden Risiken (kritische Risiken können bestandsgefährdend sein) ermittelt. Nur relevante Risiken werden in Bezug auf die Risikotragfähigkeit analysiert. Interdependenzen von Risiken, die im Einzelnen nicht als wesentlich oder bestandsgefährdend bewertet werden, aber kumuliert betrachtet möglicherweise wesentliche oder bestandsgefährdende Auswirkungen auf den Konzern haben könnten, werden berücksichtigt.

Eine Ermittlung der Risikotragfähigkeit des Konzerns erfolgt quartalsweise. Eine marktwertorientierte Ermittlung der Risikotragfähigkeit des Konzerns erfolgt durch Abstellen auf die Fair-Value-Bewertung im IFRS-Konzernabschluss. Die im Risikoinventar identifizierten relevanten Risiken werden kumuliert der Risikotragfähigkeit des Deutsche Wohnen-Konzerns gegenübergestellt.

Das Ergebnis der quartalsweisen Risikoinventur wird in Form einer Risiko-Kontroll-Matrix dokumentiert.

Der Vorstand erhält für jedes Quartal ein aktualisiertes Risikoinventar und Angaben zur Risikotragfähigkeit. Für Ad-hoc-Meldungen oder wesentliche Veränderungen der Risikolage besteht eine sofortige Meldepflicht gegenüber dem Vorstand. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird im Rahmen seiner regulären Sitzungen über die Risikolage informiert.

4. Compliance

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

Unternehmensweite Verhaltensrichtlinien gelten für alle Mitarbeiter:innen.

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 im Risikoinventar 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.

Die Deutsche Wohnen hat einen Compliance Officer mit konzernweiter Verantwortung ernannt. Er führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Aktiengesellschaften und berät Management, Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften sowie relevante rechtliche Rahmenbedingungen und fungiert als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen.

5. Interne Revision

Das Risikomanagement wird einer prozessunabhängigen Überwachung unterzogen. Diese wird von einer externen Revisionsgesellschaft mindestens alle drei Jahre durchgeführt.

Das Risikomanagement wird durch eine unabhängige Person überwacht.

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

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden für das Geschäftsjahr 2021 und bestehen gegenwärtig keine Einzel- oder aggregierten oder interdependenten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden und die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen auswirken könnten.

In die Bewertung der Risiken werden die ergriffenen oder in Umsetzung befindlichen risikominimierenden Maßnahmen einbezogen.

Zwei Risiken der Kategorie Investitionsrisiken werden als wesentlich identifiziert.

Die Risikotragfähigkeit des Konzerns wird im Geschäftsjahr 2021 und gegenwärtig nicht überschritten.

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

Die 2021 im Rahmen von Workshops für die Deutsche Wohnen ermittelten Wirkungsketten zu Langzeit-Klimarisiken zeigen keine Risiken auf, die, unter Berücksichtigung von Berichtsformat und -zeitraum des Risikoinventars 2021, zusätzlich zu berücksichtigen sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn Risikokategorien sowie die Einordnung der zwei als wesentlich identifizierten Risiken im Deutsche Wohnen-Bewertungsschema.

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		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
5. Risiken aus Personal/ Mitarbeitenden		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)	Kostenrisiko bei Investitionen in Bestandsobjekte (steigende Materialkosten)	Hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
	Kostenrisiko bei Investitionen in Projektentwicklung und Neubau (steigende Materialkosten)	Hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend

1. Allgemeine Unternehmensrisiken

Allgemeine Unternehmensrisiken betreffen Risiken, die den anderen Kategorien nicht unmittelbar zuzuordnen sind. In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiken aus angestrebten Integrationsmaßnahmen mit Vonovia

Im faktischen Konzern sind beherrschte Unternehmen weiterhin unabhängig. Es besteht das Risiko, dass rechtliche Grundlagen für einen Austausch von Leistungen und Daten oder einen eventuellen Nachteilsausgleich nicht hinreichend geregelt werden. Auch die Arbeitsfähigkeit von IT und die Kontinuität bestehender Prozesse sind vor dem Hintergrund der Integration zu beachten. Durch den Verlust von Führungskräften oder Mitarbeitenden in Schlüsselpositionen können höhere Kosten durch die Einbindung externer Unterstützung entstehen. Die Risiken für die Deutsche Wohnen werden als nicht wesentlich eingeschätzt.

Risiken aus der Corona-Pandemie

Die Deutsche Wohnen hat im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie keine wesentlichen Risiken hinsichtlich der Fürsorge für ihre Arbeitnehmer:innen, des Umgangs mit Kund:innen, Bewohner:innen und Besucher:innen von Pflegeeinrichtungen sowie der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs identifiziert. Restrisiken wird durch entsprechende Maßnahmen begegnet.

Nichterkennen von Marktentwicklungen und Trends

Werden relevante Marktentwicklungen oder Trends nicht frühzeitig antizipiert, könnten sich daraus Risiken ergeben.

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 Kund: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.

Risiken aus Imageverlusten

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.

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

Risiken aus Schadensfällen

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

Risiken aus gesetzlichen Anforderungen

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 personenbezogener Daten aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der Deutsche Wohnen dokumentiert und laufend aktualisiert. Im Berichtszeitraum und aktuell werden keine datenverarbeitenden Prozesse identifiziert, aus denen sich ein wesentliches Risiko ergibt. Die Prozesse für und Anforderungen an die Verarbeitung personenbezogener Daten werden laufend durch technische und organisatorische Maßnahmen optimiert.

Die zuständige Aufsichtsbehörde hat 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen erlassen. Der Bescheid bezieht sich auf eine mittlerweile abgelöste technische Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen. Auf Einspruch der Deutsche Wohnen hat das Landgericht Berlin das Verfahren wegen Ungültigkeit des Bußgeldbescheids eingestellt. Hiergegen hat die Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Beschwerde eingelegt. Auf die Beschwerdebegründung hat die Deutsche Wohnen entsprechend repliziert. Das Verfahren wird beim Kammergericht Berlin geführt, das die Rechtsfrage mit Beschluss vom 6. Dezember 2021 im Rahmen einer Vorabentscheidung dem EuGH vorgelegt hat.

2. Rechtliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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. Das Risiko wird als nicht wesentlich bewertet.

Eine politische Initiative in Berlin hat zum Ziel, Vermieter:innen, in deren Eigentum mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin stehen, zu vergesellschaften. Aus dem erfolgreichen Volksentscheid vom 26. September 2021 entsteht keine rechtliche Bindung für den Berliner Senat/das Abgeordnetenhaus von Berlin, ein Gesetz zur Vergesellschaftung zu erlassen; das Risiko wird daher als nicht wesentlich bewertet.

3. IT-Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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. Trotz der ständig erfolgenden bedarfsgerechten Optimierung von Sicherheitsvorkehrungen und -maßnahmen besteht generell das Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Datenzugriffe durch Unberechtigte erfolgen könnten.

4. Risiken aus Vermietung

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) per Beschluss vom 25. März 2021 für nichtig erklärt, dementsprechend bestehen im Berichtszeitraum keine diesbezüglichen Risiken mehr.

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 festgelegt oder ausgeweitet. Dadurch können Modernisierungsmaßnahmen verweigert oder ihre Umsetzung erschwert werden. Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel bezüglich des Umfangs der umlegbaren Betriebskosten) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird. Daher überwacht die Deutsche Wohnen kontinuierlich die Ausführungsgesetze, arbeitet in wohnungswirtschaftlichen Gremien mit und nutzt rechtliche Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

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

5. Risiken aus Personal/Mitarbeitenden

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Die Gewinnung qualifizierter Mitarbeitender wird angesichts des bestehenden Facharbeitskräftemangels erschwert; gleichzeitig könnten Mitarbeitende in Schlüsselpositionen das Unternehmen im Zusammenhang mit dem Mehrheits-erwerb durch Vonovia zu erwartenden Integrationsmaßnahmen verlassen.

Risiken könnten der Deutsche Wohnen zudem entstehen, wenn sich Mitarbeiter:innen nicht an gesetzliche Vorschriften oder bindende Unternehmensvorgaben halten.

6. Risiken aus An- und Verkauf

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Durch veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel in Milieuschutzgebieten) wird die Aufteilung von Wohnungseigentum erschwert.

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. Verkaufspläne der Deutsche Wohnen könnten verzögert beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden.

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 oder dass streitbare Ansprüche Dritter bestehen.

7. Risiken aus Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)

In dieser Risikokategorie werden spezielle Risiken erfasst, die sich aus dem Pflegegeschäft ergeben. Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Umsatzeinbußen oder Kosten können entstehen, wenn Anpassungsbedarfe aufgrund von Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Pflegegeschäft vorgenommen werden müssen (zum Beispiel wird in einigen Bundesländern die Einhaltung einer gesetzlichen Quote für Einzelzimmerbelegung gefordert).

Die Gewinnung qualifizierter Mitarbeitender für Pflegeeinrichtungen ist im Berichtszeitraum und aktuell problematisch. Defizite können sich auf die Profitabilität oder die Qualität der Pflegeeinrichtung auswirken.

8. Objektrisiken

In dieser Kategorie werden Risiken nachgehalten, die aus dem Zustand von Immobilien im Hinblick auf gesetzliche, bauliche oder ökologische Anforderungen resultieren können.

Risiken können aus Instandhaltungsversäumnissen, Bauschäden oder unzureichendem Brandschutz entstehen. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten einschließlich Kriegslasten, Bodenbeschaffenheit und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Anforderungen entstehen. In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Technische Bestandsanalysen werden genutzt, um sich einen Überblick über den Zustand der Immobilien zu verschaffen. Bei der Bewertung der Immobilien wird der technische Zustand als Bestandteil der zugrunde liegenden Annahmen berücksichtigt.

9. Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiko aus neuer Gesetzgebung

Es ergeben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Risiken aus Unternehmenssteuerreformen.

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 Zeitwerte sind insbesondere die Entwicklung des regionalen und überregionalen Immobilientransaktionsmarkts 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 wertberichtigt 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 können.

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Rating der Deutsche Wohnen SE von Standard&Poor's auf das Rating der Vonovia SE BBB+ stable angepasst. Das Rating von Moody's verbleibt auch nach dem Zusammenschluss mit der Vonovia bei A3.

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.

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

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)

Zwei Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich eingeschätzt.

Für die Deutsche Wohnen bestehen zwei wesentliche Risiken aufgrund erwarteter Kostensteigerungen durch Materialkostensteigerungen für Investitionen in Bestandsobjekten sowie für Investitionen in der Projektentwicklung und im Neubau. Hierdurch können Erträge sinken, der Preis- und Qualitätswettbewerb bei Ausschreibung und Vergabe erschwert sein sowie erhöhte Kosten bei der Baudurchführung, Abnahme und Gewährleistungsverfolgung entstehen und Investitionen verzögert werden. Die beiden Risiken werden mit den Bewertungen „Schadenshöhe hoch“ und „Eintrittswahrscheinlichkeit möglich“ vorgenommen. Die Risiken werden als relevant bewertet. Diese Annahmen führen zu der Risikobewertung „schwerwiegend“.

Die Kostensteigerungen resultieren aus der aktuellen Situation auf dem Weltmarkt, bedingt durch die Corona-Pandemie, Handelsrestriktionen, Containerknappheit und Naturereignisse. Die Deutsche Wohnen geht davon aus, dass sich die Situation Mitte 2022 entspannen wird. Es werden projektindividuell Maßnahmen geprüft (zum Beispiel Anwendung von Materialpreisklauseln). Zwei Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich eingeschätzt.

Die weiteren Risiken in dieser Risikokategorie werden als nicht wesentlich eingeschätzt. 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 auch 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.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 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 einer konservativen Kapitalstruktur weiteres Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

Chancen aus dem Zusammenschluss mit Vonovia SE

Neben Synergien und Skaleneffekten kann die Deutsche Wohnen als Teil des Vonovia-Konzerns mit seiner Größe und Aufstellung in Europa neue Standards setzen und die Zukunft der Branche positiv mitgestalten.

Der Zusammenschluss beider Unternehmen bietet die Möglichkeit, die strategischen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gemeinsam noch konsequenter zu adressieren.

Sowohl die Vonovia als auch die Deutsche Wohnen haben den Klimaschutz in den Mittelpunkt der Aktivitäten gerückt. Klimaschutz, bedarfsgerechtes Wohnen und bezahlbarer Wohnraum sind gesellschaftliche Herausforderungen, die umfangreicher Investitionen bedürfen und gemeinsam besser bewältigt werden können.

Darüber hinaus festigt die Deutsche Wohnen ihre Position als einer der größten Projektentwickler Deutschlands und wird einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leisten.

Gemeinsam mit der Vonovia schafft die Deutsche Wohnen neue Perspektiven für die Mitarbeiter:innen und Kund:innen und kann an den Lösungen für den Wohnungsmarkt der Zukunft arbeiten.

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. Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist bei den Bankpartner:innen etabliert.

Mit den beiden Ratings BBB+ von Standard&Poor's und A3 von Moody's 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.

Chancen aus Investitionen

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investiert die Deutsche Wohnen in ihre Immobilien. Zudem werden durch gezielte Investitionen die Neubaupotenziale signifikant erhöht. 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 investiert sie bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

Chancen aus der Beteiligung an der QUARTERBACK

Eine weitere Chance für die Deutsche Wohnen besteht in der 40%igen Finanzbeteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Die Neubauproduktionen des Konzerns sind in der QUARTERBACK Immobilien AG gebündelt. Die QUARTERBACK entwickelt hochwertige Projekte und realisiert sie. Die Deutsche Wohnen nimmt Immobilien im Rahmen von Forward Deals ab. Chancen liegen in einer Wertsteigerung der Objekte während der Bauphase, da Festpreise vereinbart sind. Darüber hinaus profitiert die Deutsche Wohnen in Höhe ihrer Beteiligungsquote am Ergebnis der QUARTERBACK Gruppe und stellt zugleich weiteren Wohnraum zur Verfügung.

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Dynamischere Erholung der deutschen Wirtschaft erwartet: Das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) prognostiziert, dass sich die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr erholt – vorausgesetzt, die Lieferengpässe lösen sich auf und die Corona-Pandemie wird überwunden. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2021 mit 2,1% nur langsam aus der Pandemie herausgewunden hat, wird für 2022 ein kräftiges Plus von 4,9% erwartet.¹

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine ist nicht nur ein schwerer Angriff auf die Demokratie, die damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland könnten zu einem verschärften Anstieg der Öl- und Gaspreise und somit auch der Inflationsrate führen. Der private Konsum würde entsprechend geringer ausfallen und das Wirtschaftswachstum würde sich nach allmählicher Erholung von den Folgen der Corona-Pandemie erneut verlangsamen.²

Deutscher Wohnungsmarkt

Starker Wohninvestmentmarkt zieht verwandte Sub-Assetklassen mit: Auf dem Wohninvestmentmarkt herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Dementsprechend wird auch für 2022 eine stabil hohe Nachfrage erwartet. Davon abgeleitet steigt ebenfalls die Nachfrage in verwandten Sub-Assetklassen. Insbesondere für den Pflege- und Gesundheitsimmobilienmarkt wird großes Potenzial für substanzielles Wachstum gesehen. Aufgrund der außergewöhnlichen Situation im Jahr 2021 mit einigen „Mega-Deals“ ist die Höhe des Transaktionsvolumens auf dem Wohnimmobilienmarkt kein Indikator für das kommende Jahr. Jedoch wird mit einem Volumen auf dem Durchschnitt der Vorjahre gerechnet. Beflügelt werden könnte das Marktgeschehen zusätzlich durch größere Plattform-Deals.³

Hoher Neubaubedarf in den Metropolen: Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt etwa 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 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.⁴

Berliner Wohnungsbau muss hohen Bedarf decken: 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.⁵

1 DIW Wochenbericht 37/2021

2 Institut der deutschen Wirtschaft (iwkoeln.de), Ukraine-Krise: Mit höheren Gaspreisen droht eine Inflation von sechs Prozent

3 JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

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

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

Wohnungsmieten und -preise weiter im Aufwärtstrend: Die Kaufpreise für Wohneigentum haben sich über die vergangenen Jahrzehnte kontinuierlich erhöht, mit einem deutlich beschleunigten Wachstum im Niedrigzinsumfeld der letzten Jahre. Dieser Trend ist auch angesichts der Corona-Pandemie ungebrochen. Auch die Mietpreise setzen ihren Wachstumspfad der letzten Jahre fort. Nach dem Ende des Mietendeckels in Berlin ziehen ebenfalls die Preise für Bestandswohnungen in der Hauptstadt wieder an. Den Forderungen nach günstigem Wohnraum in den Städten stehen höhere Ansprüche an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit insgesamt gegenüber, und damit steigende Kosten. Die anhaltende Wohnungsnachfrage und die Wachstumsaussichten der Städte werden auch künftig in weiteren Preissteigerungen münden.⁶

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 2022

Unsere Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. In diese sind die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Zukäufe und opportunistische Verkäufe sind dabei nicht berücksichtigt, es sei denn, sie waren zum Zeitpunkt der Planung bereits notariell beurkundet. Auch Effekte aus dem zum Planungszeitpunkt noch nicht angelaufenen Integrationsprozess mit der Vonovia SE haben sich in der Planung und somit in der Prognose noch nicht niedergeschlagen. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden angemessen berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir einen FFO I von rund EUR 490 Mio. und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkäufe) von rund EUR 640 Mio. In der Prognose ist der Ergebnismrückgang aus den im Geschäftsjahr 2021 getätigten institutionellen Verkäufen auf die Vertragsmieten und Pachten in Höhe von insgesamt rund EUR 75 Mio. für das Geschäftsjahr 2022 enthalten.

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) wird sich zum Jahresende 2022 voraussichtlich unterhalb von 30% 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 2022 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands und eine daraus resultierende leichte Steigerung des NAVs im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach §289a und §315a HGB

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2021 EUR 400.296.988,00 (Vorjahr: EUR 359.843.541,00), eingeteilt in 400.296.988 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 2021 von der Vonovia SE gemeldet. Zum 31. Dezember 2021 bestand gemäß letzter erhaltener Stimmrechtsmitteilung eine direkte Beteiligung der Vonovia SE in Höhe von 86,87%.

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 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.

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 vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß §5 Abs. 4 des

Bedingtes Kapital
zur Abfindung der
GSW-Aktionär:innen

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 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.280.652,00 durch Ausgabe von 9.280.652 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 5.719.348,00. 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 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 256.418,00 durch Ausgabe von 256.418 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 12.623.334,00.

[Bedingtes Kapital zur Bedienung des Aktienoptionsprogramms 2014](#)

Das **Bedingte Kapital 2015/I** im Umfang von EUR 50 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber: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. 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. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2015/I teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 18 Mio. durch Ausgabe von 18 Mio. neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 32 Mio.

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

Das **Bedingte Kapital 2017/I** im Umfang von EUR 30 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber:innen der Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 1,6 Mrd., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 von der Gesellschaft am 27. Februar 2017 sowie am 4. Oktober 2017 begeben wurden. 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. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2017/I teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 22.344.203 durch Ausgabe von 22.344.203 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 7.655.797.

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 die Deutsche Wohnen SE im Zeitraum vom 15. November 2019 bis 14. September 2020 16.070.566 Aktien erworben. 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. Im Zusammenhang mit dem Business Combination Agreement zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE verkaufte die Deutsche Wohnen 12.708.563 der eigenen Aktien zum Preis von EUR 52,00 je Aktie an die Vonovia SE.

Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Gesellschaft damit noch über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 3.362.003,00.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß §14 Abs. 3 S. 2 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen beziehungsweise, wenn mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat gemäß §179 Abs. 1 S. 2 AktG 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 Fälligkeitstellung 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 Gläubiger:innen das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

Aktienrückkauf-
programm bis zu
maximal 25 Mio. Aktien

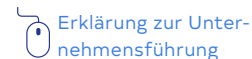


Der Vorstand der
Deutsche Wohnen SE
muss laut Satzung aus
mindestens zwei Mit-
gliedern bestehen.

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 (Erklärung zur Unternehmensführung) sind auf unserer Investor Relations-Homepage im Bereich Corporate Governance & CSR veröffentlicht.



SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 ABS. 3 AKTG

Die Deutsche Wohnen SE war im Geschäftsjahr 2021 seit dem 30. September 2021 ein von der Vonovia SE, Bochum, abhängiges Unternehmen i. S. d. §312 AktG. Der Vorstand der Deutsche Wohnen hat deshalb gemäß §312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und anderen Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten oder geleistet hat und dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden ist.“

Berlin, 18. März 2022



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorstandsvorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren. Die Nichtfinanzielle Konzernenerklärung wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.

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

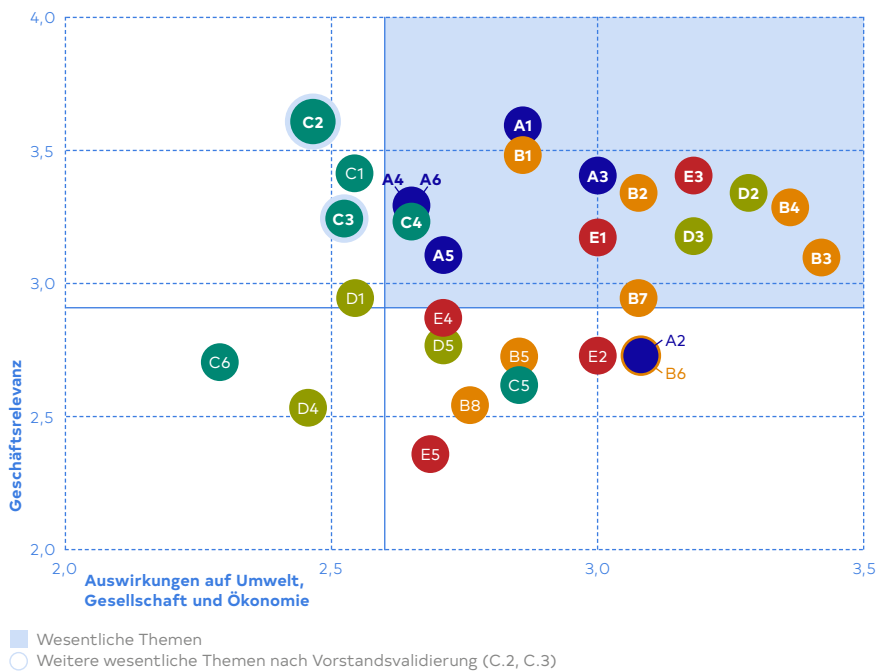
Im Berichtsjahr haben wir die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse des Jahres 2020 validiert und überprüft, inwieweit die wesentlichen Themen auch für das aktuelle Berichtsjahr gelten. Den Überprüfungsprozess steuerte der Bereich Sustainability Management/CSR-Reporting, die finale Prüfung erfolgte durch den Gesamtvorstand. Das Geschäftsmodell und die zentralen Herausforderungen für das Unternehmen haben sich im Geschäftsjahr nicht wesentlich geändert, auch die anhaltende Corona-Pandemie führte zu keiner veränderten Relevanz der wesentlichen Themen gemäß HGB. Die Struktur der Nichtfinanziellen Konzernenerklärung richtet sich an unseren fünf Handlungsfeldern im Bereich Nachhaltigkeit aus.

Wesentliche Themen 2021 und Zuordnung zu den Belangen nach HGB

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.

Wesentlichkeitsmatrix Deutsche Wohnen 2021



Auf Basis der wesentlichen Themen wurde außerdem eine interne Risikoanalyse gemäß §§ 315b und 315c in Verbindung mit §§ 289c bis 289e HGB durchgeführt. Dabei wurden keine wesentlichen nichtfinanziellen Risiken für das Jahr 2021 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 Konzernklärung zu finden. Hinsichtlich der Risiken und ihres Managements verweisen wir zusätzlich zu den in dieser Erklärung aufgeführten Informationen auf den Zusammengefassten Lagebericht.

Geschäftsmodell

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Der Immobilienbestand mit einem Gesamtwert von rund EUR 27,6 Mrd. umfasst rund 154.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Portfolio gehören außerdem Pflegeimmobilien mit ca. 9.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. Die Vonovia SE ist seit Oktober 2021 mit einem Anteil von rund 88 % aller stimmberechtigten Aktien der größte Anteilseigner der Deutsche Wohnen. Weitere Informationen zum Geschäftsmodell finden Sie im Zusammengefassten Lagebericht.

Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung

Ein zentrales Ziel des Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums der Europäischen Kommission besteht darin, die Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen zu lenken und Markttransparenz sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Jahr 2020 die EU-Taxonomie gemäß Art. 1 Abs. 2c der Verordnung (EU) 2020/852 (im Folgenden EU-Tax-VO) in Kraft gesetzt. Sie bildet ein einheitliches EU-Klassifikationssystem, das technisch detailliert

und verbindlich festlegt, welche Wirtschaftstätigkeiten als ökologisch nachhaltig gelten. Die Deutsche Wohnen ist verpflichtet, diesen steigenden regulatorischen Transparenzanforderungen auf europäischer Ebene zu entsprechen.

Im Rahmen der Erstanwendung gemäß Art. 10 der EU-Tax-VO ist für das Geschäftsjahr 2021 die Berichtspflicht auf den Anteil der taxonomiefähigen (i.S.d. Art. 1 Nr. 5 VO) und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (i.S.d. Art. 1 Nr. 6 VO) zu den Kennzahlen Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) im Hinblick auf die klimabezogenen Umweltziele (1) Klimaschutz (Annex I) und (2) Anpassung an den Klimawandel (Annex II) der EU-Tax-VO begrenzt. Neben den quantitativen Angaben zu den genannten KPIs müssen dazu qualitative Informationen bereitgestellt werden, mit denen Veränderungen der Ergebnisse im Berichtszeitraum erläutert werden können.

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr die sich aus der EU-Tax-VO ergebenden Aufgaben im Rahmen eines mehrstufigen Prozesses erfüllt und eine Einteilung in taxonomiefähige und nicht taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten vorgenommen.

Auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zu den Klimazielen der EU-Tax-VO hat die Deutsche Wohnen alle Aktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Verordnung dargelegten Beschreibungen, gegebenenfalls ergänzt um die damit verbundenen NACE-Codes, als taxonomiefähig gelten.

Am 2. Februar 2022 hat die EU-Kommission ein zweites FAQ Dokument veröffentlicht, das Auslegungsfragen in Bezug auf Artikel 8 der EU-Tax-VO adressiert. Für die Deutsche Wohnen, die vorrangig taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten im Bereich „Baugewerbe und Immobilien“ aufweist, hat dieses Dokument Auswirkungen, die bis zur Veröffentlichung der nichtfinanziellen Konzernklärung nicht mehr vollständig umgesetzt werden konnten. Insbesondere ist bei der Ermittlung der einzelnen Leistungsindikatoren (KPIs) keine Unterscheidung zwischen den Kategorien taxonomiefähige, ermöglichende taxonomiefähige und taxonomiefähige Übergangstätigkeiten erfolgt. Die ausgewiesenen Daten zur EU Taxonomie beinhalten alle taxonomiefähigen Aktivitäten. Für das Umweltziel (2) Anpassung an den Klimawandel wurden bei der Bestimmung der taxonomiefähigen Aktivitäten die entsprechenden Ausführungen im FAQ Dokument berücksichtigt. Infolgedessen erfolgt zu Umweltziel (2) für die Deutsche Wohnen für das Berichtsjahr kein Ausweis der Aktivität 12.1 Unterbringung in Heimen in Kombination mit Pflege, Beaufsichtigungs- oder anderen Betreuungsleistungen entsprechend den Anforderungen der Bewohner:innen.

Hinsichtlich der Taxonomiefähigkeit hat die Deutsche Wohnen folgende wesentlichen ökologisch nachhaltigen Aktivitäten identifiziert:

- 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie
- 7.1 Neubau
- 7.2. Renovierung bestehender Gebäude
- 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten
- 7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- 7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technik für erneuerbare Energien
- 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Die Ermittlung der Leistungsindikatoren orientiert sich an den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses. Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen umfasst den Konsolidierungskreis¹ und wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der KPIs, welche in Prozent dargestellt sind, werden jeweils die taxonomiefähigen Nettoumsatzerlöse, CapEx und OpEx ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gesamten CapEx bzw. gesamten OpEx gesetzt. Die Definition der jeweiligen KPI basiert auf dem Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

Umsatzerlöse

Die taxonomiefähigen Nettoumsatzerlöse (Zähler) umfassen Beträge, die aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden (siehe Abschnitt taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten).

$$\frac{\text{taxonomiefähige Nettoumsatzerlöse}}{\text{Gesamtnettoumsatzerlöse}}$$

Im Nenner (Gesamtnettoumsatzerlöse) stehen bei der Ermittlung des Anteils der taxonomiefähigen Umsatzerlöse die Konzernumsatzerlöse aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Zu den Details zur Bilanzierung verweisen wir auf die in Abschnitt C des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

CapEx und OpEx

Die Taxonomie unterscheidet jeweils drei verschiedene Arten von taxonomiefähigen CapEx und OpEx (Zähler):

- a. CapEx/OpEx, welche sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, oder
- b. CapEx/OpEx, welche Teil eines Expansionsplans zur Ausweitung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten oder Teil eines Upgrade-Plans zur Umwandlung taxonomiefähiger in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten sind, oder
- c. CapEx/OpEx, welche sich auf den Erwerb von Produkten und Dienstleistungen aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten oder individuelle Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten CO₂-arm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird und sofern diese Maßnahmen innerhalb von 18 Monaten umgesetzt und einsatzbereit sind.

$$\frac{\text{taxonomiefähiger CapEx}}{\text{CapEx}}$$

$$\frac{\text{taxonomiefähiger OpEx}}{\text{OpEx}}$$

¹ Siehe Konsolidierungskreis gemäß Anteilsbesitzliste - Anlage 1 zum Konzernanhang

Der Nenner der CapEx setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (inkl. Zugängen aus Unternehmenszusammenschlüssen) vor Abschreibungen und Neubewertungen, einschließlich derjenigen aus Neubewertungen und Wertminderungen und ohne Berücksichtigung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts zusammen. Damit fallen bei der Deutsche Wohnen Kosten, welche als Zugänge auf der Grundlage von IAS 16.73(e) (i) & (iii), IAS 38(e) (i), IAS 40.76(a) & (b) sowie IFRS 16.53(h) erfasst werden, unter diese Definition. Der Zähler der CapEx ergibt sich aus der Analyse der im Nenner erfassten Investitionsausgaben mit in Zusammenhang stehenden Vermögenswerten oder Prozessen bezüglich ihrer Taxonomiefähigkeit. Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7. ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann. Zudem gehört das Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, sodass Gebäude und Grundstück rechtlich als eine Einheit gesehen wird.

Im Kontext der Wirtschaftstätigkeit 7.1 Neubau stellen die entsprechenden Immobilien kein Anlagevermögen dar, sondern werden innerhalb des Umlaufvermögens in den Immobilienvorräten (Kapitel C.8 Vorräte) ausgewiesen, wobei IAS 2 Vorräte den relevanten IFRS-Standard darstellt. Da IAS 2 Vorräte nicht in den Anwendungsbereich von CapEx im Sinne der EU-Taxonomie fallen, sind die Immobilienvorräte nicht Teil des Nenners.

Der Nenner der OpEx umfasst nach der EU-Taxonomie grundsätzlich direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur beziehen, sowie sämtliche anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Es handelt sich insofern um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der CapEx und nicht um eine vollständige Abbildung der OpEx der Deutsche Wohnen, wie sie unter Ziffer E.5 Materialaufwand im Abschluss dargestellt werden. Unter direkten Kosten versteht die Deutsche Wohnen solche Kosten, die eindeutig und direkt einer identifizierten Tätigkeit, nicht jedoch einem bestimmten Gebäude zugeordnet werden können. Entsprechend der Vorgabe bezieht die Deutsche Wohnen für die Definition des Nenners Kosten für Gebäudesanierungsmaßnahmen sowie Kosten für Wartung und Reparatur ein. Hinsichtlich der direkten Ausgaben werden Kosten zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Sachanlagevermögens einbezogen.

Die direkten, nicht aktivierten Betriebsausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen, werden im Zähler aufgenommen.

Ergänzende Angaben

Doppelzahlungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen Umsatzerlöse, CapEx und OpEx auf jeweils eine taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

Eine eindeutige Zuordnung wird bei den CapEx und OpEx erreicht, indem nach der beschriebenen Reihenfolge zunächst eine Zuordnung zu Umweltziel 1 (c) und dann a) vorgenommen wird. Bei der Deutsche Wohnen liegen keine CapEx-Pläne im Berichtsjahr vor, welche den Anforderungen der EU-Taxonomie entsprechen.

Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind

Die Deutsche Wohnen legt zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für das Geschäftsjahr 2021 die nachfolgenden Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, offen. Die dargestellten Kennzahlen beziehen sich ausschließlich auf die gesetzlich geforderten Angaben zum ersten Umweltziel (1) Klimaschutz.

	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (in %) 31.12.2021	Anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten (in %) 31.12.2021
Umsatzerlöse	88	12
CapEx	97	3
OpEx	97	3

Die Umsatzerlöse der Deutsche Wohnen Gruppe sind zum überwiegenden Teil taxonomiefähig, da diese im Wesentlichen Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung (Wirtschaftsaktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) darstellen. Der hohe Anteil taxonomiefähiger Investitionsausgaben (CapEx) erklärt sich größtenteils aus den Wirtschaftsaktivitäten 7.2 Renovierung bestehender Gebäude und 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden im Rahmen der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens des Konzerns. Die Betriebsausgaben (OpEx) stellen bei der Deutsche Wohnen insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen als Teilmenge des Materialaufwands dar und erklären sich aus den Aufwendungen, die für die tägliche Wartung und die nicht kapitalisierten Gebäudesanierungsmaßnahmen für die Aktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden anfallen.

Die jeweiligen Anteile der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten erklären sich schlussendlich im Wesentlichen aus den Aktivitäten im Bereich Multimediageschäft und Pflege/Betreutes Wohnen.

Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

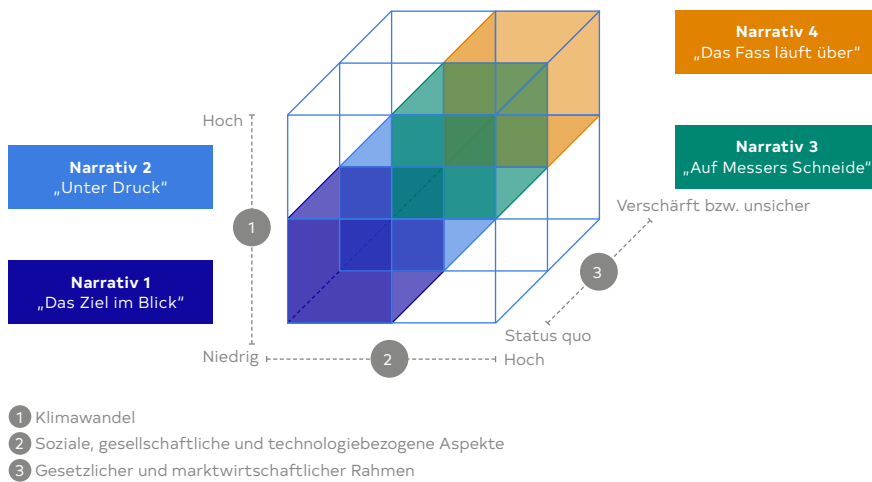
Im Berichtsjahr haben wir zusammen mit einem wissenschaftlichen Partner erstmalig eine Klimaszenarioanalyse nach den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) für unser Portfolio durchgeführt. Das Projekt wurde im CFO-Ressort im Bereich Nachhaltigkeitsmanagement/ CSR-Reporting federführend unter Beteiligung relevanter Fachbereiche der Deutsche Wohnen gesteuert.

Die Klimaszenarioanalyse basiert auf den drei Dimensionen Klimawandel, Gesellschaft & Technologie sowie Wirtschaft & Regulierung. Sie berücksichtigt insgesamt 21 Risikotreiber, die sowohl physische Klimarisiken als auch transitorische, branchenspezifische Risiken für den Gebäudesektor abbilden.

Zur Reduktion der Komplexität des abstrakten dreidimensionalen Szenario-raums wurden für die Klimaszenarioanalyse vier Narrative bestimmt. Diese repräsentieren die Bandbreite möglicher Zukünfte und basieren auf den Konzentrationspfaden des Weltklimarats² sowie wissenschaftlichen Studien zur Transition zu einem klimaneutralen Wirtschaftssystem. Sie wurden sowohl bildhaft als auch qualitativ über die Ausprägungen der drei Szenario-Dimensionen und ihrer Treiber definiert. Die Narrative beschreiben in anschaulicher Weise potenzielle zukünftige Klimaszenarien, die eine Zuordnung unternehmensbezogener Chancen und Risiken sowie eine Ableitung potenzieller Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen erlauben.

2 Repräsentative Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 beschreiben die möglichen Verläufe der Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre und die damit verbundene globale Erderwärmung.

Potenzielle zukünftige Klimaszenarien im dreidimensionalen Szenarioraum



Narrativ 1: Das Ziel im Blick

Die Auswirkungen des Klimawandels auf Deutschland sind begrenzt. Der Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ ist in der Gesellschaft verankert. Die europäische Wirtschaft wächst und entwickelt sich weiter.

Narrativ 2: Unter Druck

Die Gesetzgebung erstellt ein strenges und unübersichtliches Rahmenwerk. Die wirtschaftliche Entwicklung stockt. In Teilen der Gesellschaft konkurrieren finanzielle Sorgen mit dem Klimaschutz.

Narrativ 3: Auf Messers Schneide

Klimaschutz findet nur geringe Unterstützung in der Gesellschaft. Technologische Fortschritte gestalten sich schwierig. Die Ausprägungen des Klimawandels treffen auch Europa besonders hart.

Narrativ 4: Das Fass läuft über

Der Klimawandel schreitet schneller voran als vorhergesagt. Die Gesellschaft wird sich der Auswirkungen des Klimawandels immer mehr bewusst und die Politik findet keine Lösungen zur Schadensbegrenzung.

Treiberausprägungen in den jeweiligen Narrativen

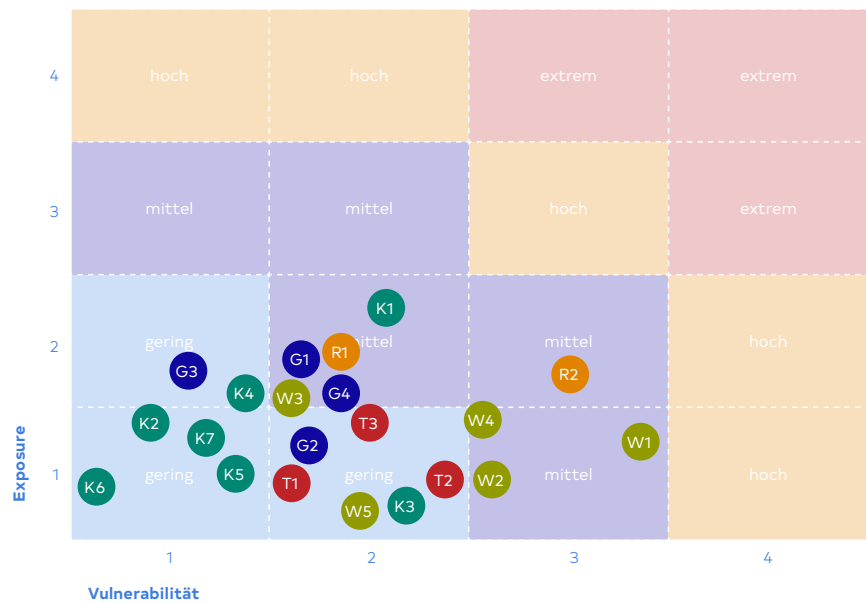
Dimension/Treiber	Narrativ 1: Das Ziel im Blick	Narrativ 2: Unter Druck	Narrativ 3: Auf Messers Schneide	Narrativ 4: Das Fass läuft über
Klimawandel	gering	mittel	hoch	extrem
K1 Hitze bzw. lokaler Temperaturanstieg	mittel	hoch	extrem	extrem
K2 Kälte bzw. lokaler Temperaturabfall	gering	mittel	mittel	hoch
K3 Trocken- und Dürreperioden	gering	mittel	hoch	extrem
K4 Niederschlag, Starkregen und Überflutung	mittel	hoch	extrem	extrem
K5 Schneelast	gering	gering	mittel	mittel
K6 Starkwind	gering	mittel	hoch	extrem
K7 Havarie aufgrund klimabedingter Einwirkungen	gering	mittel	hoch	hoch
Gesellschaft & Technologie	gering	mittel	hoch	extrem
G1 Demografischer Wandel	mittel	mittel	mittel	hoch
G2 Sozioökonomischer Rahmen	gering	mittel	extrem	extrem
G3 Urbanisierung und Wohnnachfrage	mittel	hoch	extrem	extrem
G4 Reputation	mittel	mittel	hoch	hoch
T1 Renovation Wave	gering	gering	hoch	extrem
T2 Innovative Energieversorgung	gering	mittel	hoch	extrem
T3 Digitalisierung und Vernetzung	gering	mittel	hoch	extrem
Wirtschaft & Regulierung	gering	hoch	mittel	extrem
W1 Energie- und CO ₂ -Preis	gering	extrem	mittel	hoch
W2 Baukonjunktur und Preisschwankungen	gering	hoch	mittel	extrem
W3 Klimabedingte Kosten	mittel	mittel	hoch	extrem
W4 Finanzierung und Subvention	gering	hoch	gering	extrem
W5 Werterhaltung	gering	hoch	mittel	hoch
R1 (Energetische) Vorgaben an Neubau und Bestand	mittel	extrem	mittel	extrem
R2 Mietpreisregulierung	mittel	extrem	hoch	extrem

Jede Dimension gliedert sich in sieben Treiber, die die möglichen Ausprägungen der Dimensionen (gering, mittel, hoch, extrem) definieren. Die Ausprägungen der einzelnen Treiber basieren auf der Auswertung wissenschaftlicher Studien und sind nicht unternehmensspezifisch.

Im Ergebnis wurden im Rahmen einer qualitativen Risikobewertung die langfristigen Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen in Abhängigkeit der verschiedenen Zukunftsszenarien bis 2040 sowie eine quantitative Risikobewertung potenzieller finanzieller Auswirkungen auf der Basis ausgewählter finanzieller Kenngrößen, zum Beispiel Mieterlöse und Investitionskosten, vorgenommen.

Die wichtigsten Erkenntnisse der Analyse zeigen, dass das Deutsche Wohnen-Portfolio bedingt durch seine Energieeffizienz und geografische Lage in dem analysierten Zeitraum bis zum Jahr 2040 und Narrativ 1 eine geringe Vulnerabilität in Bezug auf die physischen Klimarisiken aufweist. Transitorische Klimarisiken sind gewichtiger als physische Klimarisiken. So sind die Risiken in der Dimension mit dem gesetzlichen und marktwirtschaftlichen Rahmen in allen vier Narrativen am stärksten ausgeprägt.

Treiberausprägungen nach Exposure und Vulnerabilität für das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen im Narrativ 1 Das Ziel im Blick



- Klimawandel**
- K1 Hitze bzw. lokaler Temperaturanstieg
 - K2 Kälte bzw. lokaler Temperaturabfall
 - K3 Trocken- und Dürreperioden
 - K4 Niederschlag, Starkregen und Überflutung
 - K5 Schneelast
 - K6 Starkwind
 - K7 Havarie aufgrund klimabedingter Einwirkungen


- Gesellschaft & Technologie**
- G1 Demografischer Wandel
 - G2 Sozioökonomischer Rahmen
 - G3 Urbanisierung und Wohnnachfrage
 - G4 Reputation
 - T1 Renovation Wave
 - T2 Innovative Energieversorgung
 - T3 Digitalisierung und Vernetzung

- Wirtschaft & Regulierung**
- W1 Energie- und CO₂-Preis
 - W2 Baukonjunktur und Preisschwankungen
 - W3 Klimabedingte Kosten
 - W4 Finanzierung und Subvention
 - W5 Werterhaltung
 - R1 (Energetische) Vorgaben an Neubau und Bestand
 - R2 Mietpreisregulierung

Exposure: Maß der Exponiertheit bei Eintritt der nachteiligen Folgen eines Risikotreibers

Vulnerabilität: Maß der Anfälligkeit wegen baulicher und organisatorischer Rahmenbedingungen, nachteilig von den Folgen eines Treibers betroffen zu sein

Die Ergebnisse der Risikoanalyse und -bewertung in Bezug auf die 21 physischen und transitorischen Risikotreiber wurden mit dem Risikoinventar Q2-2021 abgeglichen, um zu prüfen, inwieweit das Risikoinventar diese Treiber bereits berücksichtigt. Es wurden im Rahmen dieser Analyse keine Langzeitklimarisiken identifiziert, deren mögliche finanzielle Schadensausprägung im Betrachtungszeitraum des Risikoinventars nicht bereits identifiziert worden ist. Für zusätzliche Informationen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht.

 [Risiko- und Chancenbericht auf Seite 38](#)

Im Januar 2022 wurde die Lösung in die IT-Infrastruktur der Deutsche Wohnen implementiert. Das ermöglicht eine regelmäßige Analyse des Gebäudebestands und die Durchführung und Aktualisierung der quantitativen und qualitativen Risikobewertung.

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Die eigenen vier Wände sind seit Beginn 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 weiterhin 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, wird doch ein Drittel der CO₂-Emissionen hierzulande durch Gebäude und deren Bewohner:innen verursacht.³ 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.

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 waren für die Deutsche Wohnen auch in diesem Berichtsjahr im Vergleich zu anderen Branchen gering. Das liegt zum einen an den staatlichen Unterstützungen, die auch unseren Kund:innen sowie Geschäftspartner:innen zugutegekommen 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.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Die verantwortungsbewusste Unternehmensführung ist der Rahmen für die weiteren, auch in unserem Leitbild beschriebenen Handlungsfelder der Nachhaltigkeit. 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.

³ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#eigentuemern>

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.

Der Wohnungswirtschaft in Deutschland kommt mit rund 19 Mio. Gebäuden eine klimapolitische Schlüsselrolle zu, denn diese verbrauchen etwa 64 % der Energie, die im gesamten Immobiliensektor benötigt wird.⁴ Wir haben uns daher zum Ziel gesetzt, unseren Gebäudebestand bis 2040 klimaneutral zu gestalten und umfassend in die Qualität, Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz unserer Bestände zu investieren. 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 für die Gestaltung lebenswerter, urbaner und ganzheitlicher Quartiere und in der Förderung von Kunst, Kultur, Bildung und Sport.

Platzierung grüner Unternehmensanleihen

Die Deutsche Wohnen hat zum Ende des ersten Quartals 2021 erstmals zwei grüne Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt EUR 1 Mrd. mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 15 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von jährlich 0,90 % am Kapitalmarkt emittiert.

Grüne Anleihen ermöglichen es, die Fremdkapitalfinanzierung mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen zu verknüpfen. Der Nettoemissionserlös wird zur Finanzierung grüner Projekte verwendet. Damit kann die Deutsche Wohnen künftig noch stärker in den Erwerb und den Bau klimaschonender Gebäude und in die energieeffiziente Sanierung ihrer Bestände investieren.

Die erfolgreiche Platzierung ist damit ein Beleg für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells und zudem ein klares Signal des Markts, unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterzuentwickeln und einen wesentlichen Beitrag für nachhaltiges Wohnen in Deutschland zu leisten.

Nachhaltigkeitsprogramm zur Steuerung von Zielen und Maßnahmen

Unser Nachhaltigkeitsprogramm besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen in unseren fünf Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit. 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. Zudem wurde ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms dient.

Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards in den Geschäftsbeziehungen

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

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



⁴ Dena: „Perspektiven des Gebäudesektors in der Corona-Krise“, Juni 2020.

Kapitalmarktrecht, befolgen sowie fair und verantwortungsvoll mit ihren Arbeitnehmer:innen umgehen. Die Verpflichtung zur Einhaltung des Kodex ist fester Bestandteil aller wesentlichen neu abgeschlossenen Verträge.

Darüber hinaus ist eine Einkaufsrichtlinie in Kraft gesetzt worden. 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.

Unser Anspruch und Ziel ist es, dass die grundlegenden und universal gültigen Menschenrechte in allen Bereichen unseres unternehmerischen Handelns geachtet und eingehalten werden. Der Vorstand der Deutsche Wohnen hat eine Grundsatzklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte abgegeben. Wir wollen uns damit aktiv für verantwortungsvolles Handeln und faire Arbeitsbedingungen in unserem Unternehmen einsetzen.

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 konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen.

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.

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. 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. Unsere Fortschritte im Bereich ESG spiegeln sich im Berichtsjahr auch in überzeugenden Ergebnissen bei wichtigen Ratings und Rankings, zum Beispiel ISS-ESG, Sustainability und MSCI, wider.



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. 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.⁵ Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter:innen für deren Einhaltung zu sensibilisieren.

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.

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.

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.⁶ Dieses besteht aus Regelungen und Arbeitsanweisungen, die an Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des Geschäftsumfelds angepasst werden. Zudem regelt es Aufgaben und Verantwortungsbereiche sowie Melde- und Berichtspflichten im Einzelnen.

Das Tax-Compliance-System wird in angemessenen Zeiträumen durch eine externe steuerzentrierte Rechtsberatung auf Angemessenheit geprüft. Teilaspekte der Tax-Compliance sind zudem Gegenstand von Prüfungen der Internen Revision.

⁵ Dies bezieht sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA Berlin GmbH, SYNVA Gruppe und die Gesellschaften von Wohnen plus.

⁶ 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.

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 zwei weiteren Mitarbeitern 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. Die Schulung wird in einem regelmäßigen Zeitraum wiederholt.

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

Es gab im Jahr 2021 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.

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 es den Bußgeldbescheid als unwirksam erachtet hat. Gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin hat die Staatsanwaltschaft sofortige Beschwerde eingelegt. Auf die Beschwerdebegründung hat die Deutsche Wohnen entsprechend repliziert. Das Verfahren wird beim Kammergericht Berlin geführt, welches mit Beschluss vom 6. Dezember 2021 verschiedene Rechtsfragen dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) im Rahmen einer Vorabentscheidung vorgelegt hat.

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. Wohnraumangel, steigende Mieten, der demografische Wandel, Erfordernisse des Klimaschutzes und der Ressourceneffizienz verlangen nach zukunftsorientierten Lösungen.

Mit nachhaltig ausgerichteten Neubauprojekten schaffen wir zusätzlichen Wohnraum in Ballungszentren.

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.

Seit Beginn der Corona-Pandemie ist 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 ist und 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

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.

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

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 Mietpolitik an der individuellen Lebens- und Einkommenssituation und haben dieses Prinzip auch in unserem *Mieterversprechen* verankert.

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.



Zusätzlich haben wir 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 an 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 2021 hat die Deutsche Wohnen die jährliche Mieterbefragung durchgeführt, in die rund 31.000 Haushalte postalisch einbezogen wurden. Bei der Befragung konnten wir mit 34% eine ähnlich hohe Teilnahmequote wie im Vorjahr registrieren (2020: 33%). Die Ergebnisse sind gleichbleibend positiv im Vergleich zu den Vorjahren. Deutliche Verbesserungen meldeten unsere Mieter:innen mit der Sauberkeit im Quartier zurück. Das gilt insbesondere für die Bewertung und Pflege der Außen- und Grünanlagen. Die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Unternehmen stieg im Jahresvergleich 2019 zu 2021 von 78% auf 81%. Auch bei der Zufriedenheit mit der Wohnung zeichnen sich mit 86% (2020: 88%) erneut vergleichbar hohe Zustimmungswerte ab. Mit der Freundlichkeit der Mitarbeiter:innen sind unsere Mieter:innen besonders zufrieden (91%). Neben den positiven Rückmeldungen wird auch Verbesserungsbedarf angemerkt. So zeigt der Zufriedenheitswert von 59% in Bezug auf die Bearbeitungszeit von Anliegen, dass die Prozesse hier weiter optimiert werden müssen.

86%
Zufriedenheit unserer Mieter:innen

Leistungsindikator	2021	2020	2019
Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	86	88	87
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieter	81	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.

Im Jahr 2020 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. Der Anteil der Mieter:innen, die von diesem Hilfsfonds Gebrauch gemacht haben, ist, ebenso wie die bisherige Ausschöpfung des Hilfsfonds, gering. Die Laufzeit des Fonds werden wir so lange aufrechterhalten, wie die Corona-Krise und deren Auswirkungen auf unsere Mieter:innen anhalten. 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 laufend die jeweils beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung zur Viruseindämmung zügig umgesetzt und den Mitarbeiter:innen entsprechend aktualisierte Handlungsanweisungen bekanntgegeben. So wurde bei der Durchführung von beauftragten Leistungen in der Instandhaltung und Modernisierung sowie im Kontakt mit Mieter:innen 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. Termine wie Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie Mietvertragsunterzeichnungen mussten im ersten Halbjahr weitgehend kontaktlos durchgeführt werden. Für Wohnungsbesichtigungen konnten wir mit dem Showroom sowie der digitalen 360-Grad-Besichtigung sichere und kundenfreundliche Formate anbieten.

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.

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 151.200 Wohn- und 2.800 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 10.000 Wohnungen für etwa 20.000 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 113](#)

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.⁷

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.⁸ Die Deutsche Wohnen will ihren Teil zur Problemlösung beitragen und setzt ihren Kurs fort, Nebaupotenziale auf eigenen Grundstücken und Konversionsflächen zu erschließen. 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.

Insgesamt beabsichtigen wir, in den nächsten zehn Jahren bis zu EUR 5,9 Mrd. in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien zu investieren. Damit schaffen wir rund 12.000 neue Wohnungen und 1.200 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand insbesondere in den Metropolregionen Berlin, Dresden/Leipzig, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

≤ EUR 5,9 Mrd.
werden wir in den nächsten
zehn Jahren in den Neubau
investieren.

Die operative Verantwortung für die Entwicklung, Planung und bauliche Realisierung der Neubauprojekte bündelt die Deutsche Wohnen in einer eigenen Plattform unter der Führung der QUARTERBACK Gruppe die alle Neubauprojekte der Deutsche Wohnen umsetzt. Im Berichtsjahr betrug das Investitionsvolumen im Bereich Neubau rund EUR 408 Mio.

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 Produktkatalogen. Dienstleistungen beziehen wir mehrheitlich direkt von Handwerksbetrieben, Planer:innen und Baufirmen aus der Region beziehungsweise deutschlandweit.

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.

⁷ Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Deutsche Wohnen Management GmbH, FACILITA Berlin GmbH

⁸ <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-unbezahlbare-mieten-4100.htm>

Im Berichtsjahr haben wir eine Standardbaubeschreibung erarbeitet, in der unsere Qualitätsvorgaben für nachhaltiges Bauen gebündelt werden. Diese basieren sowohl auf eigenen Standards der Deutsche Wohnen als auch auf Kriterien der DGNB-Zertifizierung. In einem fortlaufenden Prozess prüfen wir die technische Machbarkeit der Vorgaben, die künftig als einheitlich zu nutzendes Regelwerk für alle Abteilungen, Partnerfirmen und für Neubau- und (soweit anwendbar) auch für Sanierungsvorhaben gleichermaßen gelten sollen.

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) beziehungsweise den für Arbeitsschutz zuständigen Behörden der Bundesländer angemeldet und ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) aufgestellt. Dessen Einhaltung wird mit Hilfe 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 anstehende Zusammenschluss mit der Vonovia, der andauernde Fachkräftemangel, die demografische Entwicklung und eine sich stark wandelnde Arbeitswelt, die – von der Corona-Pandemie beschleunigt – zunehmend durch virtuelle Kommunikation sowie durch mobiles und flexibles Arbeiten geprägt ist.⁹

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. Im Zuge des Zusammenschlusses mit der Vonovia haben wir betriebsbedingte Beendigungskündigungen bis Ende 2023 ausgeschlossen. Wir stärken 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.¹⁰

Klare Verantwortlichkeiten festgelegt

Die übergeordnete Verantwortung für Personalthemen ist dem CEO-Resort zugeordnet. Die zuständige Abteilung Human Resources verantwortet neben den Bereichen Administration, Personalmanagement und Rekrutierung auch den Bereich Personal- und Organisationsentwicklung mit dem internen

⁹ 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).

¹⁰ Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Personalarbeit sowie die ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA Berlin GmbH, QUARTERBACK Immobilien AG, SYN VIA 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.

Weiterbildungsprogramm, dem betrieblichen Gesundheitsmanagement, der Ausbildung der internen Kommunikation, der Gestaltung von Mitarbeiterevents sowie der Weiterentwicklung des Themenbereichs *Digitaler Arbeitsplatz*. Hinzu kommen 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.¹¹ 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.

Leistungsindikator	2021	2020	2019
Anzahl eingestellter Auszubildenden und Student:innen dualer Studiengänge im Berichtsjahr	23	30	25
Mitarbeiterfluktuation ¹	15,6 %	9,5 %	11,5 %
davon arbeitgeberveranlasst	33,5 %	44,2 %	40,8 %
davon arbeitnehmerveranlasst	60,2 %	49,0 %	52,8 %



¹ Ohne Aushilfen, Auszubildende, Praktikanten, geringfügig Beschäftigte und studentische Aushilfen. Die positive Tendenz der Vorjahre wurde im Berichtsjahr vermutlich vom bevorstehenden Zusammenschluss mit der Vonovia SE negativ beeinflusst.

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. 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. Dieses Programm wird nicht fortgesetzt, berücksichtigt jedoch die in der Vergangenheit erworbenen Ansprüche.

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.

¹¹ <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. Zum Jahresende hat die Deutsche Wohnen 50 Auszubildende und 10 duale Studierende beschäftigt.

Wir wurden für unsere Leistungen im Bereich Ausbildung als Fair Company der gleichnamigen Initiative von karriere.de ausgezeichnet. Außerdem hat das bereits im Jahr 2020 verliehene Siegel *Exzellente Ausbildungsqualität* von der IHK auch im Berichtsjahr weiterhin Gültigkeit. Darüber hinaus wurden wir durch das Wirtschaftsmagazin Capital in der Studie *Deutschlands beste Ausbilder* prämiert. Mit dem Erhalt des durch das Magazin FOCUS vergebenen Siegels „TOP Nationaler Arbeitgeber“ zählen wir außerdem erneut zu Deutschlands besten Arbeitgebern 2021.

Auszeichnungen für die Leistungen als Arbeitgeberin und Ausbilderin erhalten

Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen

Den Weiterbildungsbedarf ermitteln wir unter anderem aus Mitarbeitendenbefragungen und Mitarbeiter:innengesprächen. Zu den Schwerpunkten gehörten im Berichtsjahr die Durchführung diverser Teamworkshops, Schulungen zum Jahresmitarbeiter:innengespräch und die Qualifizierung für die Nutzung von Tools im Zusammenhang mit dem Digitalen Arbeitsplatz.

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.

Leistungsindikator (in %)	2021	2020	2019
Weiterbildungsquote Gesamtbelegschaft	66,6	59,9	43,0
Weiterbildungsquote Führungskräfte	90,1	87,2	78,6
Ausbildungsquote	5,6	6,2	5,6



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. Die digitale Infrastruktur der Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine Dreiklang-Systematik aus: Wir verwenden Plattformen für den Austausch und die Zusammenarbeit, das Intranet für die Kommunikation und Information sowie Tools für die soziale Vernetzung der Mitarbeiter:innen untereinander. Im Berichtsjahr haben wir die Entwicklung des Digitalen Arbeitsplatzes weiter vorangetrieben.

Unseren Nachwuchsführungskräften bieten wir eine modulare Schulung an, die sie gezielt auf die Führungsrolle vorbereitet. Die Module des Führungskräfte-nachwuchsprogramms 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.

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. Vor dem Hintergrund der betrieblich getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie fand die Arbeit im Berichtsjahr zeitweise aus dem Homeoffice statt. Hier ist die Deutsche Wohnen den veränderten Rahmenbedingungen gerecht geworden und hat die Gestaltung einer neuen Arbeitswelt zu einem Zukunftsthema gemacht. Dabei stellen wir Konzepte für eine mobile, flexible und digital ausgerichtete Arbeitsplatzgestaltung und darauf ausgerichtete Führungsprozesse ins Zentrum. Im Fokus standen zudem die Ermöglichung einer variablen Arbeitszeitgestaltung auch in Abweichung von der Rahmenarbeitszeit sowie der Ausbau des Digitalen Arbeitsplatzes.

Teil- und Gleitzeitmodelle sowie Mobiles Arbeiten vereinbaren Beruf und Familie.

Das Thema Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit wird im Rahmen unserer regelmäßigen Mitarbeitendenbefragungen und den Mitarbeitergesprächen evaluiert. Bei der Mitarbeitendenbefragung im Berichtsjahr konnte eine Teilnahmequote von 66% verzeichnet werden. Im Fokus der Befragung standen die Themenbereiche Zusammenarbeit, Arbeitsinhalte, Führungskraft, Entwicklungsmöglichkeiten, Unternehmenskultur und Werte, Work-Life-Balance sowie Management. Die Auswertung zeigt ein verbessertes Gesamtergebnis im Vergleich zur Befragung im Jahr 2019. Insbesondere die Zusammenarbeit beziehungsweise gegenseitige Unterstützung sowie die Bewertung der direkten Führungskraft haben sich positiv entwickelt. Die Ergebnisse bei der Befragung zum Themenfeld Management belegen das Vertrauen in den Vorstand, die Deutsche Wohnen zukunfts- und wettbewerbsfähig zu führen. Zur Fusion mit der Vonovia werden sich noch umfassendere und verständlichere Informationen gewünscht. Insgesamt sind 75% der Befragten mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin zufrieden.

Leistungsindikator (in %)	2021	2020	2019
Teilzeitquote	12,4	13,7	13,3
Inanspruchnahme Homeoffice	90,0	89,2	42,9
Elternzeitquote	7,2	5,8	5,6
Krankenquote	6,1	5,9	6,1
Mitarbeiterzufriedenheit	75	n.a. ¹	77



1 2020 wurde keine umfassende Befragung zur Zufriedenheit unserer Mitarbeiter:innen durchgeführt.

Im Jahr 2021 haben rund 90% unserer Mitarbeiter:innen das Angebot des Mobiles Arbeitens in Anspruch genommen und waren an insgesamt rund 55.600 Tagen im Homeoffice tätig.

Zur weiteren Verbesserung der Work-Life-Balance haben wir ein Modell für flexibel gestaltete Arbeitszeiten auf der Basis von Wertguthabenkonten eingeführt, 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.

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 werden laut Prognose für das Jahr 2030 rund 120.000 Pflegekräfte in den Einrichtungen in Deutschland fehlen.¹² 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. Trotz der strikten Corona-Maßnahmen konnten Ausbrüche nicht vollständig vermieden werden. 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.

Verantwortung für Umwelt und Klima

Unser Klimapfad bis 2040

Bis 2045 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 entfällt.¹³ Wir sehen uns daher in der Verantwortung, unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu leisten.

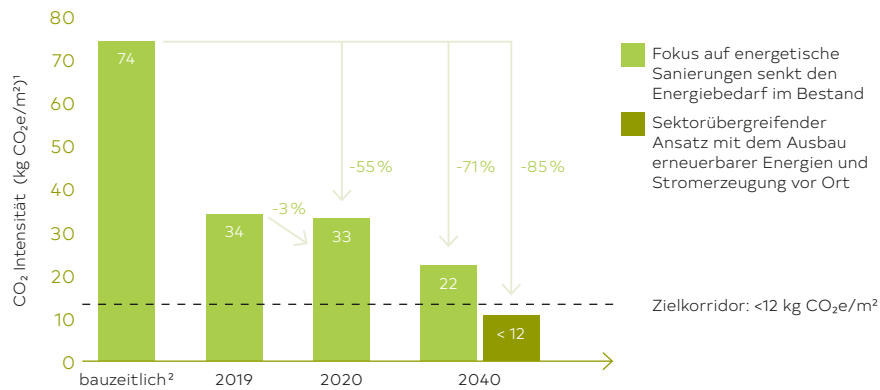
Wir wollen unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand leisten.

Daher haben wir uns ein ambitioniertes Klimaziel gesetzt und wollen unseren Bestand bis 2040 in Richtung Klimaneutralität aufstellen. Im Kern zielen die verschiedenen Maßnahmen darauf ab, den Energiebedarf im Gebäudebestand zu minimieren und für den unvermeidlichen Energiebedarf möglichst wenig CO₂-intensive Energieträger zu nutzen. Dadurch soll die CO₂-Intensität von 33 kg CO₂e/m² (2020) auf unter 12 kg CO₂e/m² bis 2040 reduziert werden. Damit erreicht die Deutsche Wohnen den unter anderem von der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) als maßgeblich definierten Zielkorridor.¹⁴

¹² https://www.gs-qa-pflege.de/wp-content/uploads/2020/09/Abschlussbericht_PeBeM.pdf

¹³ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#eigentuemer>

¹⁴ Ein Zielkorridor von <12 kg CO₂e/m² gilt branchenweit als akzeptierter CO₂-Ausstoß zum Erreichen eines nahezu klimaneutralen Gebäudesektors.



- 1 Der dargestellte Klimapfad ist auf Basis des CO₂-Technologie-Tools der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) berechnet (exkl. Pflegeheimen). Dieser wird branchenweit als Grundlage für die Festlegung verwendet. Der Zielkorridor von <12 kg CO₂e/m² wird aus dem verfügbaren CO₂-Budget der Branche abgeleitet und gilt branchenweit als zum Erreichen der Klimaneutralität im Gebäudesektor akzeptierter CO₂-Ausstoß.
- 2 Diese Kennzahl stellt die theoretische CO₂-Intensität pro m² für ein bestimmtes Produktcluster eines Standardhauses mit baueitlichen Standards dar.

Unsere Klimazielsetzung baut auf den Vorleistungen der Deutsche Wohnen auf. Die Deutsche Wohnen verfügt dank kontinuierlicher Investitionen in die Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Erneuerung bereits heute über ein klimafreundliches Portfolio.¹⁵ So hat das Unternehmen bereits vor einigen Jahren damit begonnen, die Gebäudesubstanz und Wärmeerzeugungsanlagen zu modernisieren, Blockheizkraftwerke einzusetzen und auf umweltfreundlichere Energiequellen umzustellen.

Diese gute Ausgangslage wird die Deutsche Wohnen durch weitere gezielte Investitionen in den kommenden Jahren, insbesondere durch den Ausbau der dezentralen Wärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerken und den Einsatz von erneuerbaren Energien, weiter verbessern. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen wird die Quartiere zusätzlich mit regenerativem Strom versorgen. Auch der Neubau klimaschonender Immobilien und die Gebäudeautomation sowie smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung werden auf unser Ziel.

Die wesentlichen Entscheidungen mit Klimaschutz- und Umweltrelevanz des Unternehmens werden vom Vorstand getroffen. Die Steuerung der Prozesse erfolgt in den Vorstandsressorts des CEO und COO. Zwei interne Abteilungen im Bereich des COO zeichnen für die technische Planung und Umsetzung der energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und für den Bereich Energiemanagement und Technologie verantwortlich.

Unser Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität

Wir haben fünf maßgebliche Handlungsfelder identifiziert, mit denen wir einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen wollen. Bei den darauf ausgerichteten Maßnahmen legen wir die Schwerpunkte auf energetische Sanierung, CO₂-arme Wärme- und Stromerzeugung, grüne Energie, den klimafreundlichen Neubau und Gebäudeautomation:

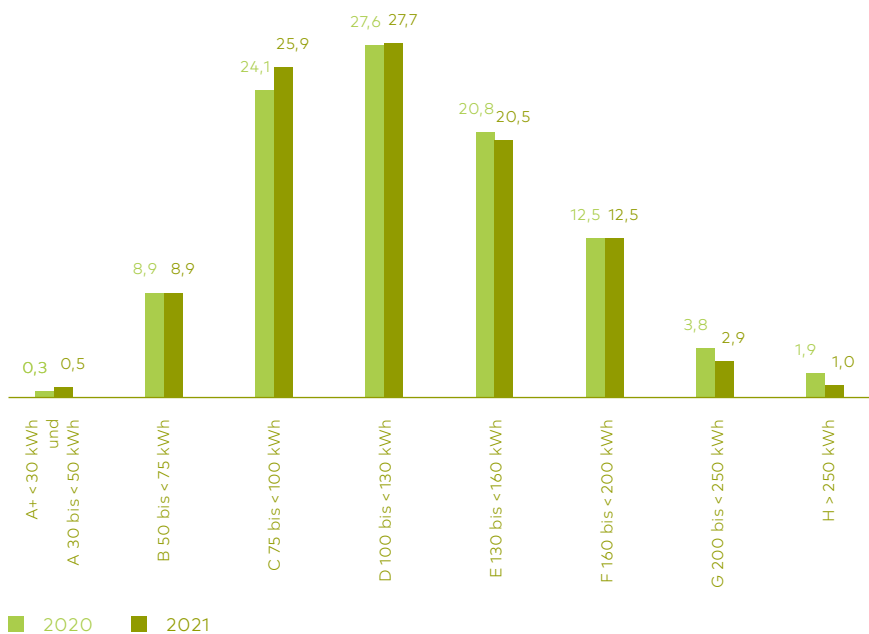
¹⁵ Im Vergleich zu relevanten Peers

Energetische Sanierung

Über 40% der Mieteinnahmen reinvestiert die Deutsche Wohnen wieder in die Instandhaltung und Sanierung des Gebäudebestands, allein im Berichtsjahr mehr als EUR 340 Mio, davon rund 10% in die energetische Sanierung. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdecken-dämmungen, 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. Die energetische Sanierungsquote betrug im Berichtsjahr rund 2,5%¹⁶ (Vorjahr: 1,8%).¹⁷ Zwischen 2015 und 2021 haben wir insgesamt rund 10.000 Wohneinheiten komplex energetisch saniert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 30% verbessert werden.

Energieeffizienz der Wohneinheiten

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



1 Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien bezogen auf die Gebäudenutzfläche. Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten, für die Energieausweise nicht erforderlich sind, wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

16 Die energetische Sanierungsquote stellt das Verhältnis der energetisch sanierten Wohneinheiten im Berichtsjahr in Bezug auf die Gesamtanzahl der Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember dar. Sie umfasst die im Berichtsjahr abgeschlossenen komplexen energetischen Sanierungen sowie energetische Maßnahmen im Rahmen von Mieterwechseln.

17 Vorjahreszahl ungeprüft

Auf Basis der Auswertung der Energieausweise zum Ende des Berichtsjahres ist die Energieeffizienz von rund 63% unserer Wohngebäude besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (129,0 kWh/m² pro Jahr).¹⁸ Rund ein Drittel unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 122,8 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr weiter positiv entwickelt (2020: 125,1 kWh/m² pro Jahr).

Leistungsindikator	2021	2020	2019
Durchschnittliche Energieeffizienz ¹	122,8 kWh/m ² pro Jahr	125,1 kWh/m ² pro Jahr	128,9 kWh/m ² pro Jahr



¹ Gewichteter Durchschnitt der Endenergie auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Wohnimmobilien (die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten sind dabei unberücksichtigt, da hierfür kein Energieausweis erforderlich ist).

Im Berichtsjahr lag der Fokus auf der Operationalisierung unserer strategischen Klimazielsetzungen. So wurden Projekte mit rund 6.000 Einheiten analysiert, die ab dem Jahr 2022 in die Umsetzung gehen. Der Anteil der energetischen Maßnahmen beträgt bei diesen Projekten rund 60% und führt zu einer Senkung des Endenergiebedarfs um mehr als 50%.

CO₂-arme Wärme- und Stromerzeugung

Bei der Sanierung von Wärmeerzeugungsanlagen in unseren Gebäuden setzen wir auf energieeffiziente Technik zur Reduktion der CO₂-Emissionen unseres Portfolios. Wir investieren in die energiewirtschaftliche Sektorkopplung von dezentraler Wärmeerzeugung und effizienter Kraft-Wärme-Kopplung. So werden bereits rund 7.000 Haushalte mittels 36 Blockheizkraftwerken (BHKW) mit Heizenergie versorgt. Darüber hinaus setzen wir auf regenerative Stromerzeugung und den Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Mit einem kontinuierlich steigenden Anteil der Fernwärmenutzung senken wir signifikant den Primärenergiefaktor unseres Endenergieverbrauchs und bauen so die klimafreundliche Wärmeversorgung aus.

Die CO₂-Intensität unseres Portfolios reduzierte sich infolge unserer Maßnahmen auf 32kg CO₂e/m² pro Jahr zum Ende des Berichtsjahres.

Leistungsindikator	2021	2020	2019
CO ₂ -Intensität ¹	32kg CO ₂ e/m ² pro Jahr	33kg CO ₂ e/m ² pro Jahr	34kg CO ₂ e/m ² pro Jahr



¹ Die CO₂-Intensität stellt die Treibhausgas-Emissionen (THG) je m² Mietfläche der Wohn- und Gewerbeimmobilien dar. Dabei wurden die Gesamtemissionen inklusive der vorgelagerten Emissionen der Energiebereitstellung anhand der Endenergie aus Energieausweisen und spezifischen THG-Faktoren (GEMIS 5.0, Fernwärmeversorger) ermittelt. Angaben 2019 und 2020 ungeprüft.

Grüne Energie

Wir decken mehrheitlich den Allgemeinstrombedarf mit zertifiziertem Strom aus regenerativen Quellen. Für rund 85% unseres Vermietungsbestands¹⁹ und unserer Verwaltungsstandorte beziehen wir diesen für die Treppenhaus- und Flurbeleuchtung vollständig aus Wasserkraft. Im Rahmen der Kooperation mit der GETEC Energie Holding GmbH werden bis 2030 rund EUR 50 Mio. in den Ausbau der dezentralen Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen investiert. Wir planen die Errichtung von rund 1.000 PV-Anlagen auf den Dächern in den Beständen der Deutsche Wohnen. Insgesamt sind auf unseren Gebäuden bereits 59 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 1,2 MWp installiert. Der darüber erzeugte Strom steht insbesondere den Mieter:innen in den Häusern als grüner Mieterstrom direkt zur Verfügung.

¹⁸ BMWi, Energieeffizienz in Zahlen, Januar 2022, <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energieeffizienz-in-zahlen-entwicklungen-und-trends-in-deutschland-2021.html>

¹⁹ Exklusive Pflegeimmobilien

Der über PV-Anlagen dezentral erzeugte Strom soll 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. Im Berichtsjahr wurden bereits 75 Ladestationen eingerichtet.

Klimafreundlicher Neubau

Ein wichtiger Investitionsschwerpunkt liegt auf dem möglichst ressourcenschonenden Neubau für den Bestand mit hohen energetischen Standards, basierend auf dem Zertifizierungssystem der DGNB nach dem Gold-Standard. Zudem streben wir mit dem KfW-55-Standard einen deutlich niedrigeren Energiebedarf an, als dieser vom derzeit gültigen GEG vorgeschrieben ist.

Die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien soll während der Planung und der baulichen Errichtung von qualifizierten Planungsbüros und ihren Auditor:innen gewährleistet werden. Zudem werden unsere Bauunternehmen vertraglich verpflichtet, diese Anforderungen zu erfüllen. Besonderes Augenmerk legen wir bei unseren Neubauprojekten neben nachhaltigen Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepten auf die Nutzung qualitativ hochwertiger und umweltschonender sowie langlebiger Baumaterialien, deren Einsatz wir den Erfordernissen des jeweiligen Objekts individuell anpassen.

Gebäudeautomation

Etwa 35 % des gesamten Energiebedarfs entfallen in Deutschland auf Gebäude, davon rund 80 % auf Raumwärme.²⁰ Daher rückt besonders die Nutzungssteuerung in den Mittelpunkt von möglichen Optimierungen. Analysen zufolge können 9 % bis 14 % der Heizenergie durch den Einsatz von digitalen Anwendungen eingespart werden.²¹ Laut der Studie der Wirtschaftsinitiative Smart Living²² können durch automatisierte Systeme im Wohnumfeld sogar gesamthaft Energieeinsparungen von über 20 % erzielt werden.

Unseren Mieter:innen in rund 800 Wohnungen in Berlin und Leipzig ermöglichen wir, durch die automatisierte Verbrauchssteuerung Energie zu sparen. Mit MiA – Meine intelligente Assistenz – hat die Deutsche Wohnen ein Smart-Building-Konzept umgesetzt, bei dem die Bewohner:innen ihre Heizung über ein Display in der Wohnung oder per App von unterwegs individuell einstellen können. So unterstützen wir sie, mit Smart-Home-Lösungen selbst klimafreundlicher zu handeln. Der Vorteil von MiA ist, dass es nicht nur für den Neubau relevant ist, sondern auch in Bestandsimmobilien ohne invasive Baumaßnahmen oder das Verlegen von Verkabelung integriert werden kann – und das mit Komponenten, die energieautark und ohne Einsatz von Batterien funktionieren. Erste Auswertungen zeigen, dass eine Reduzierung der Heizenergie von bis zu 10 % erzielt werden kann.

Klimaschutz als gemeinsame Kraftanstrengung

Den Weg zu einem klimaneutralen Bestand möchten wir gemeinsam mit unseren Mieter:innen gehen. Dafür haben wir ein wissenschaftlich fundiertes Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor vorgelegt, mit dem 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. Die Deutsche Wohnen hat zu diesem Ansatz zahlreiche Hintergrundgespräche mit Fachpolitiker:innen geführt und das Konzept in Branchenverbänden und Gremien vorgestellt.

²⁰ Dena, „dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019“.

²¹ Techem GmbH, HRI, „Energiewende in Gebäuden – Bedeutung der Digitalisierung“, 2020.

²² https://www.smart-living-germany.de/SL/Redaktion/DE/Meldungen/2021/2021_06_03_Studie-Gebaeudeautomation-mit-Fallbeispielen.html

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. 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 2021 erfüllt und rund 27 % der Wohnungen an Menschen mit der entsprechenden Wohnberechtigung vermietet.

Darüber hinaus unterstützen wir mit einem bereits im Jahr 2020 eingerichteten Corona-Hilfsfonds Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleistende, 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 1.600 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 16 % der Gewerbeflächen sind an gemeinnützige Initiativen und soziale Einrichtungen vermietet. Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Quartiersentwicklung rund EUR 65,2 Mio. in unseren Bestand investiert. Die Maßnahmen in mehr als 30 Quartieren insbesondere in den Regionen Berlin, Dresden, Hannover und Frankfurt umfassen neben

energetischen Sanierungen auch wohnwertsteigernde Maßnahmen, wie zum Beispiel den Anbau von Balkonen ebenso wie die Gestaltung der Außen- und Grünanlagen sowie den Ausbau von Dachgeschossen für die Schaffung neuen Wohnraums.

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 Menschen geben wir in Kooperation mit gemeinnützigen Träger:innen 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 unterstützen im Rahmen von Partnerschaften Vereine, soziale Träger und Initiativen in der Quartiersarbeit. Im Berichtsjahr ging ein Teil der Spenden auch zur Unterstützung an Betroffene der Flutkatastrophe in Nordrhein-Westfalen. Einer KiTa in Leichlingen, in einem Deutsche Wohnen-Quartier, haben wir Sachspenden in Form von Spielzeug und weiteren benötigten Artikeln zur Verfügung gestellt. Zudem ließen wir der ortsansässigen Freiwilligen Feuerwehr eine Spende zukommen, um uns für ihre Arbeit während der Katastrophe zu bedanken.

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 zweitgrößte 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. Dafür hat die Deutsche Wohnen ein eigenes Klimakonzept vorgelegt, das darauf abzielt, das bestehende *Klimaschutz versus Wohnkosten*-Dilemma aufzulösen. Mit diesem Konzept wollen wir die Aspekte Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit auf sinnvolle Art und Weise verknüpfen. So sollen finanzielle Mittel aus der CO₂-Abgabe im Wärmesektor direkt in die Modernisierung der Gebäude fließen und Mieter:innen und Selbstnutzer:innen deutlich von Sanierungskosten entlastet werden. Dadurch kann laut einem wissenschaftlichen Gutachten bis 2050 eine energetische Modernisierungswelle mit einem Investitionsvolumen von EUR 500 Mrd. im nationalen Gebäudesektor ausgelöst und eine Senkung des CO₂-Ausstoßes von 121 Mio. Tonnen auf 33 Mio. Tonnen erreicht werden. Mit dem Vorschlag würden die Mieter:innen um rund EUR 123 Mrd. entlastet.²³

Am 30. September 2021 wurde das Ergebnis des Volksentscheids zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen bekanntgegeben. Die Mehrheit der Stimmberechtigten hat sich für die Enteignung großer Immobilienkonzerne ausgesprochen. Wir respektieren das Ergebnis des Berliner Volksentscheids, in dem sich die Sorge vieler Menschen um die Entwicklung am Wohnungsmarkt äußert. Diese Sorgen nehmen wir ernst und bekennen uns als Deutsche Wohnen auf vielfältige Weise zu unserer Verantwortung.

²³ Institut der deutschen Wirtschaft: „IW-Gutachten: Auflösung des Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemmas?“, November 2020, gemäß Szenario 3 Variante 2.

Zunächst bedeutet der Ausgang des Volksentscheids eine Aufforderung an den Senat, sich mit den Forderungen zu befassen. Der Senat ist jedoch nicht verpflichtet, ein Gesetz zur Enteignung großer Immobilienunternehmen zu erarbeiten und dem Abgeordnetenhaus vorzulegen. Experten hegen an der Verfassungsmäßigkeit eines solchen Gesetzes zudem erhebliche Zweifel.²⁴

Die Deutsche Wohnen ist im regelmäßigen und vertrauensvollen Austausch zu diesem Thema mit politischen Verantwortlichen in der Stadt. Wir bringen in diesem Rahmen unsere Perspektive und Bedenken hinsichtlich der Ziele des Volksentscheids ein. Damit hoffen wir, auch die Politik zu überzeugen, dass Neubau die einzige Lösung für die andauernde Wohnungsknappheit in Berlin ist, und bieten unsere Unterstützung an.

Im Rahmen des Verkaufs von rund 11.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Deutsche Wohnen an das Land Berlin hat unser Unternehmen einen Beitrag zum Ausbau der kommunalen Wohnungsbestände geleistet. In diesem Zusammenhang hat die Deutsche Wohnen gemeinsam mit der Vonovia den „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ vorgestellt. Darin werden beispielsweise Mietsteigerungen für die kommenden drei Jahre auf ein Prozent und für zwei weitere Jahre auf die Höhe der Inflationsrate begrenzt. Modernisierungumlagen werden zwei Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen, Wohnraum für Familien bieten die Unternehmen zu besonderen Konditionen an und unterstützen bei der Prävention von Obdachlosigkeit. Zudem wird in den kommenden Jahren der Neubau in Berlin vorangetrieben. Der „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ ist neben unserem Mieterversprechen und Corona-Hilfsfonds Teil des langjährigen Engagements der Deutsche Wohnen für die Förderung einer sozialen und nachhaltigen Wohnungswirtschaft.

Berlin, 18. März 2022



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

²⁴ DVBl 9.2019, S.542ff.: Vergesellschaftung von Grund und Boden in Berlin: Zulässig?, Dr. Benedikt Wolfers und Dr. Kai-Uwe Opper

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 nichtfinanzielle Konzernerklärung (im Folgenden „Erklärung“) der Deutsche Wohnen SE, Berlin (im Folgenden „Gesellschaft“ oder „Deutsche Wohnen“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 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, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und mit Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren im Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernerklärung dargestellten eigenen Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

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.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über der 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 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ der Erklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter 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 lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch Interviews und Einsichtnahme in entsprechende Dokumente vor Ort bei der Deutsche Wohnen SE
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Erklärung

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

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 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und mit der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ der Erklärung dargestellten Auslegung aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

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

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

Berlin, den 29. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stauder
Wirtschaftsprüfer



ppa. Baumann

Jahresabschluss

120 BILANZ

122 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

123 ANHANG

- 123 A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- 123 B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 127 C Erläuterungen zur Bilanz
- 142 D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 144 E Haftungsverhältnisse
- 146 F Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- 147 G Sonstige Angaben
- 155 H Nachtragsbericht
- 155 I Ergebnisverwendung

156 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2021

158 STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.220.600,26	5.360.375,06
2. Geleistete Anzahlungen	862.581,34	550.981,20
	5.083.181,60	5.911.356,26
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	261.515,41	299.839,45
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.469.202,66	9.593.953,08
	9.730.718,07	9.893.792,53
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.379.510.699,41	4.372.276.353,28
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.344.296.597,98	3.311.579.425,32
	7.723.807.297,39	7.683.855.778,60
	7.738.621.197,06	7.699.660.927,39
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Geleistete Anzahlungen	3.392,90	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	43.500,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.534.609.799,38	103.606.478,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	156.600.677,94	64.681.963,49
	1.691.210.477,32	168.331.941,65
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	602.666.275,61	491.687.151,80
	2.293.880.145,83	660.019.093,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	47.704.449,44	38.075.664,36
Davon Disagien EUR 46.320.032,13 (Vorjahr: EUR 36.765.317,79)		
	10.080.205.792,33	8.397.755.685,20

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Ausgegebenes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital Bedingtes Kapital zum 31. Dezember 2021 EUR 92.998.479,00 (Vorjahr: EUR 133.451.926,00)	400.296.988,00	359.843.541,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-3.362.003,00	-16.070.566,00
	396.934.985,00	343.772.975,00
II. Kapitalrücklage	3.940.389.926,90	1.732.801.610,59
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	91.522.404,17	355.000.000,00
Davon Gewinnvortrag EUR 895.846,80 (Vorjahr: EUR 46.429.968,50)	4.429.869.899,83	2.432.597.169,35
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	23.064,07	0,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.782.579,00	1.341.112,00
2. Steuerrückstellungen	14.145.762,00	17.246,57
3. Sonstige Rückstellungen	47.054.423,52	49.204.562,17
	62.982.764,52	50.562.920,74
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen Davon konvertibel EUR 0,00 (Vorjahr: 1.600.000.00,00)	3.853.501.815,77	4.775.444.857,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	249.199,99	60.370.866,66
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	29.411,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.120.564,79	3.337.515,91
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.665.836.286,78	1.020.892.248,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten Davon aus Steuern EUR 5.005.875,91 (Vorjahr: EUR 1.175.089,22)	55.141.546,47	51.384.777,86
	5.577.849.413,80	5.911.459.678,41
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.858.458,82	3.135.916,70
F. Passive latente Steuern	6.622.191,29	0,00
	10.080.205.792,33	8.397.755.685,20

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

EUR	2021	2020
1. Umsatzerlöse	41.947.742,68	49.404.744,09
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.259.685,70	2.869.671,56
Davon Erträge aus der Auflösung von Sonderposten EUR 4.335,93 (Vorjahr: EUR 0,00)		
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-50.865.600,19	-26.536.516,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.549.567,69	-2.823.259,65
Davon für Altersversorgung EUR 1.925.923,49 (Vorjahr: EUR 1.446.486,56)		
	-54.415.167,88	-29.359.776,56
4. Abschreibungen		
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.075.477,32	-5.093.304,24
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-104.002.508,54	-53.989.121,17
Davon für Grundsteuer und Versicherungssteuer EUR 174.285,60 (Vorjahr: EUR 301.561,48)		
6. Erträge aus Beteiligungen	74.127.390,96	77.435.886,41
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 74.127.390,96 (Vorjahr: EUR 77.435.886,41)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	183.672.623,59	16.153.397,23
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	47.896.023,87	43.677.246,00
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 47.896.023,87 (Vorjahr: EUR 43.677.246,00)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.440.409,60	9.572.496,22
Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.380.026,92 (Vorjahr: EUR 9.392.567,78)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-56.789,00	0,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-4.647.896,74	-113.664.582,20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-76.540.943,56	-73.114.605,29
Davon an verbundene Unternehmen EUR 6.386.105,51 (Vorjahr: EUR 6.597.446,15)		
Davon aus der Abzinsung EUR 255.867,22 (Vorjahr: EUR 93.855,89)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.974.053,89	-616.366,45
Davon Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 6.622.191,29 (Vorjahr: EUR 0,00)		
14. Ergebnis nach Steuern	90.631.039,47	-76.724.314,40
15. Sonstige Steuern	-4.482,10	-16.988,59
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	90.626.557,37	-76.741.302,99
17. Gewinnvortrag	895.846,80	46.429.968,50
18. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	385.311.334,49
19. Bilanzgewinn	91.522.404,17	355.000.000,00

ANHANG

A Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

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

Die Gesellschaft gehört seit dem 30. September 2021 zum Konsolidierungskreis der Vonovia SE, Bochum.

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1 Anlagevermögen

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

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

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten und keine Aufwendungen im Sinne von §255 Absatz 2 Satz 3 HGB in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

Als beizulegender Wert der Immobilien werden jene für den IFRS-Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, ermittelten beizulegenden Werte verwendet. Diese Ermittlung per 31. Dezember 2021 erfolgte für die Wohn- und Geschäftsbauten durch eine interne Bewertung (grundsätzlich Discounted-Cashflow-Modell). Parallel wurde der Bestand für die Wohn- und Geschäftsbauten durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren (grundsätzlich Discounted-Cashflow-Modell) bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten sowie für die unbebauten Grundstücke erfolgte durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main. Die Bewertung (grundsätzlich Discounted-Cashflow-Modell) der Pflegeimmobilien erfolgte ausschließlich durch W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main. Die wesentlichen Bewertungsparameter sind für die Wohn- und Geschäftsbauten Marktmietwachstum, Diskontierungszins und Kapitalisierungszins, für die Wohnprojektimmobilien Nettokapitalwert nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten sowie für die Pflegeimmobilien Marktmiete, Diskontierungszins und Instandhaltungskosten.

2 Umlaufvermögen

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

Die in den Vorräten ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen sind zum Nennwert beziehungsweise zum niedrigeren, beizulegenden Wert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert beziehungsweise zum niedrigeren, beizulegenden Wert bewertet. Bei den sonstigen Vermögensgegenständen wurden Wertberichtigungen vorgenommen.

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

3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

4 Latente Steuern

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

5 Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse für Elektrofahrzeuge werden als Sonderposten für Zuschüsse angesetzt. Der Sonderposten wird über die Nutzungsdauer der geförderten Sachanlagen rätierlich (sechs Jahre; lineare Methode) aufgelöst.

6 Rückstellungen für Pensionen

Sämtliche Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sind wie im Vorjahr nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) aufgrund eines versicherungs-mathematischen Gutachtens nach den „Generationen-Richttafeln 2018G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck ermittelt worden. Es wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Zinssatz von 1,87% p.a. zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 2,30% p.a.) zugrunde gelegt, der sich unter Anwendung von §253 Absatz 2 Satz 2 HGB als durchschnittlicher Marktzinssatz aus den vorangegangenen zehn Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von pauschal 15 Jahren ergibt. Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung von Zinssätzen werden im Personalaufwand ausgewiesen. Dabei wurden Einkommenssteigerungen von 2,50% p.a. (Vorjahr: 2,50% p.a.), Erhöhungen der Beitragsbemessungsgrenze von 3,00% p.a. (Vorjahr: 3,00% p.a.) und Rentenanpassungen von 1,75% p.a. (Vorjahr: 1,75% p.a.) berücksichtigt. Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen werden gemäß §246 Absatz 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen saldiert.

7 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

8 Verbindlichkeiten

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

9 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

10 Aktienbasierte Vergütung

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

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

Das Aktienoptionsprogramm aus dem Geschäftsjahr 2014 ist im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen worden.

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

Das RSU-Programm aus dem Geschäftsjahr 2019 wurde im Geschäftsjahr 2021 vorzeitig beendet.

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. Für die nach Ansatz, Höhe und Fälligkeit ungewisse Verbindlichkeit wurde zum Abschlussstichtag eine sonstige Rückstellung in Höhe des Barwerts für den Gesamtwert der SU aufwandswirksam erfasst.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Berliner Gesetzes zur Kappung und Herabsetzung von Wohnungsmieten in Berlin („Berliner Mietendeckel“) wurden die SU im Geschäftsjahr 2021 vollständig abgerechnet.

C Erläuterungen zur Bilanz

1 Anlagevermögen

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

Die Gesellschaft ist gemäß §285 Nr. 11 HGB an den folgenden³ Gesellschaften un- bzw. mittelbar beteiligt. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung bzw. der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes aus dem letzten, vorliegenden, festgestellten Jahresabschluss. Beteiligungen an großen Kapitalgesellschaften gemäß §285 Nr. 11b HGB, die 5,0% der Stimmrechte überschreiten und 20,0% der Stimmrechte unterschreiten, bestehen nicht.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	25,0	0,0**	31.12.2020
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00 ¹	23.663,4	-7,0	31.12.2020
Alpha Asset Invest GmbH, Berlin (vormals: Alpha Asset Invest GmbH&Co. KG, Berlin)	100,00 ¹	753,8	250,9	31.12.2020
Amber Dritte VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-7.295,6	21,2***	31.12.2020
Amber Erste VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-11.050,4	0,0***	31.12.2020
Amber Zweite VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-11.830,2	283,3***	31.12.2020
Aragon 13. VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-6.228,2	432,1***	31.12.2020
Aragon 14. VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-10.598,0	694,9***	31.12.2020
Aragon 15. VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-6.259,8	293,5***	31.12.2020
Aragon 16. VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-9.637,6	0,0***	31.12.2020
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00 ¹	8.596,0	561,9	31.12.2020
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH&Co. KG, Hamburg	85,00 ¹	292,3	-28,3	31.12.2020
B&O Service Berlin GmbH, Berlin	24,94 ^{1,6}	5.626,2	0,0*	30.06.2021
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	8.626,5	0,0**	31.12.2020
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4,6}	686.438,3	208.404,6**	31.12.2020
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	26.710,2	0,0**	31.12.2020
BAU-KULT.GmbH, Amt Wachsenburg	6,00 ¹	1.019,7	-1.982,5	31.12.2020
Beragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-10.242,4	539,0***	31.12.2020
Berlinovo Wohnquartier GmbH, Berlin (vormals: GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin)	100,00 ^{1,4}	9.576,8	1.855,8**	31.12.2020
C. A. &Co. Catering KG, Wolkenstein	100,00 ¹	0,2	21,0	31.12.2020
Casa Nova 2 GmbH, Grünwald	50,00 ¹	-1.163,3	-367,6	31.12.2020
Casa Nova 3 GmbH, Grünwald	50,00 ¹	-2.215,0	-516,5	31.12.2020
Casa Nova GmbH, Grünwald	50,00 ¹	-164,6	-79,9	31.12.2020
Ceragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-7.835,3	253,0***	31.12.2020

keine Angaben (k.A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Comgy GmbH, Berlin	10,47 ¹	325,9	-12.665,0	31.12.2020
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH, Leipzig	100,00 ¹	2.174,3	0,0*	31.12.2020
degewo Haackzeile GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin)	94,80 ^{1, 4}	7.504,6	0,0**	31.12.2020
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	12.443,1	1.681,5	31.12.2020
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	-1.530,4	364,3	31.12.2020
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00 ¹	-73,5	-621,1	31.12.2020
Deutsche Netzmarketing GmbH, Köln	3,03 ¹	3.038,6	421,7	31.12.2020
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1, 4, 6}	25,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	3.415,6	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	506,9	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	2.738,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 ^{1, 4}	1.488,1	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	4.809,5	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	24.705,1	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	7.691,7	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	1.761,1	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	6.858,4	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	12.102,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	6.596,9	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	5.914,2	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 ^{1, 4}	3.256,7	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1, 4}	1.025,0	0,0*	31.12.2020
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ^{1, 5}	1.020,0	150,9	31.12.2020
Deutsche Wohnen Care SE, Berlin (vormals: Youco B21-D425 Vorrats-SE, Berlin)	100,00	k.A.	k.A.	k.A.
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 ⁴	275,0	0,0*	31.12.2020
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 ⁴	25,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	1.956.626,9	-23,9	31.12.2020
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	5.087,3	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	3.762,4	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ⁴	17.825,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 ⁴	1.610,0	0,0*	31.12.2020
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	25,7	0,0*	31.12.2020

keine Angaben (k.A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 ⁶	325,0	0,0*	31.12.2020
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ⁴	325,6	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	638,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	3.563,5	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Technology GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	25,0	0,0**	31.12.2020
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ⁶	64.025,2	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	3.035,7	214,9**	31.12.2020
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	4.507,3	94,3**	31.12.2020
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	6.083,9	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	2.621,2	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	4.565,4	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	10.337,6	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	3.658,7	132,2**	31.12.2020
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	2.626,2	290,8	31.12.2020
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	2.824,6	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	4.456,4	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München	100,00 ^{1, 4}	3.790,3	0,0**	31.12.2020
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	27.707,1	-551,5	31.12.2020
DW Property Invest GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	328,5	0,0**	31.12.2020
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	50,00 ¹	-32,3	-57,3	31.12.2020
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	343,8	0,0**	31.12.2020
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	16.325,2	0,0**	31.12.2020
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	25,0	0,0**	31.12.2020
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	25,0	0,0**	31.12.2020
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	1.085,3	0,0**	31.12.2020
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	25,0	0,0**	31.12.2020
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90 ¹	11.889,8	0,0*	31.12.2020
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	30.022,8	0,0**	31.12.2020
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH, Schwartzatal	11,00 ¹	-114,8	-109,7	31.12.2020
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	-9.170,2	0,0***	31.12.2020
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH, Berlin	11,00 ¹	-143,3	-39,9	31.12.2020
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00 ¹	5.740,7	497,0	31.12.2020
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90 ^{1, 4}	-7.319,0	301,7***	31.12.2020

keine Angaben (k.A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	6.127,2	0,0**	31.12.2020
Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin	18,60 ¹	282,9	-182,0	30.06.2020
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00 ¹	205,1	105,1	31.12.2020
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00 ^{1,6}	29.044,4	5.738,4	31.12.2020
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	46,10 ¹	612,4	-43,3	31.12.2020
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00 ¹	1.557.217,2	1.436,3	31.12.2020
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ^{1,5}	21.912,1	271,7	31.12.2020
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	378,8	0,0**	31.12.2020
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4,6}	45,0	0,0**	31.12.2020
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 ^{1,5}	45.904,8	1.137,0	31.12.2020
GEHAG GmbH, Berlin	100,00 ^{1,6}	2.522.634,0	52.820,3	31.12.2020
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	26,0	0,0**	31.12.2020
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	25,0	0,0**	31.12.2020
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	25,0	0,0**	31.12.2020
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 ^{1,4}	20.220,5	0,0**	31.12.2020
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	16.625,0	0,0***	31.12.2020
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-8.232,6	261,9***	31.12.2020
GETEC mobility solutions GmbH, Hannover	10,00 ¹	-130,6	-169,1	31.12.2020
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	44.153,0	5.207,7**	31.12.2020
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	6.680,3	0,0**	31.12.2020
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	3.390,2	0,0**	31.12.2020
GLB Projekt 7 S.à r.l., Luxemburg	11,00 ¹	1.126,8	-385,2	31.12.2020
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	1.099,3	0,0*	31.12.2020
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	91.798,9	11.357,7**	31.12.2020
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	3.777,3	0,0**	31.12.2020
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19 ¹	-5.183,5	91,9	31.12.2020
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00 ¹	2.808,5	1.359,3	31.12.2020
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	15.255,7	0,0*	31.12.2020
GSW Immobilien AG, Berlin	94,02 ⁶	1.317.268,7	221.247,6***	31.12.2020
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 ^{1,5}	454,5	22,3	31.12.2020
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	30.702,3	0,0**	31.12.2020
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33 ¹	399,7	154,9	31.12.2020
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH, Hamburg	100,00 ¹	-1.126,9	-469,4	31.12.2020
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00 ¹	2.496,3	373,0	31.12.2020
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-5.441,7	177,8***	31.12.2020

keine Angaben (k. A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	2.798,7	0,0*	31.12.2020
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	147,9	16,9	31.12.2020
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1,4}	25,0	0,0**	31.12.2020
HOWOGE Landsberger Allee GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin)	94,80 ^{1,4}	10.666,3	0,0**	31.12.2020
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH, Hamburg (vormals: HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH&Co. KG, Hamburg)	100,00 ¹	7.076,0	4.562,5	31.12.2020
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Hamburg	100,00 ¹	2.344,7	-0,7	31.12.2020
Implementum II GmbH, Grevenbroich	11,00 ¹	-307,2	-152,3	31.12.2020
IOLITE IQ GmbH, Berlin	33,33 ¹	-212,8	-63,4	31.12.2020
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-6.250,5	486,9***	31.12.2020
ISABELL GmbH, Berlin	100,00 ¹	135.965,3	-96.059,7	31.12.2020
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft GmbH, München	100,00 ¹	13.325,7	-849,9	31.12.2020
ISARIA Hegeneck 5 GmbH, München	100,00 ¹	393,7	79,1	31.12.2020
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH, München	100,00 ¹	322,8	81,4	31.12.2020
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH, München (vormals: Blitz 20-700 GmbH, München)	100,00 ¹	11,3	-1,2	31.12.2020
ISARIA Objekt Garching GmbH, München	100,00 ¹	30,7	7,8	31.12.2020
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH, München	100,00 ¹	-798,7	-12,4	31.12.2020
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH, München	100,00 ¹	17,9	-7,1	31.12.2020
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH, München	100,00 ¹	-412,3	-717,3	31.12.2020
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH, München	100,00 ¹	-19.211,6	-18.792,9	31.12.2020
ISARIA Stuttgart GmbH, München	100,00 ¹	539,4	4,0	31.12.2020
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen, München	100,00 ¹	376,8	274,9	31.12.2020
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	6,00 ¹	-4,4	-4,2	31.12.2020
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-5.639,0	127,2***	31.12.2020
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00 ¹	12.976,5	5.420,1	31.12.2020
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0*	31.12.2020
KIWI.KI GmbH, Berlin	21,11 ¹	5.782,8	-3.343,6	31.12.2020
Krampnitz Energie GmbH, Potsdam	25,10 ¹	482,5	-15,0	31.12.2020
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-10.089,9	0,0***	31.12.2020
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ⁶	193.057,2	0,0**	31.12.2020
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ⁶	520.878,6	0,0**	31.12.2020
LE Campus GmbH, Leipzig	6,00 ¹	18,6	297,8	31.12.2020
LE Central Office GmbH, Leipzig	11,00 ¹	63,5	-20,0	31.12.2020

keine Angaben (k. A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
LE Property 2 GmbH&Co. KG, Leipzig	49,00 ¹	-1.589,7	-733,3	31.12.2020
LE Quartier 1 GmbH&Co. KG, Leipzig	46,50 ¹	-1.375,4	-1.564,1	31.12.2020
LE Quartier 1.1 GmbH&Co. KG, Leipzig	49,00 ¹	-303,9	-204,8	31.12.2020
LE Quartier 1.4 GmbH, Leipzig	50,00 ¹	-430,8	-96,8	31.12.2020
LE Quartier 1.5 GmbH, Leipzig	44,00 ¹	16,7	-1,0	31.12.2020
LE Quartier 1.6 GmbH, Leipzig	50,00 ¹	-168,0	-131,9	31.12.2020
LE Quartier 100 GmbH, Frankfurt am Main	6,00 ¹	18,6	-2,4	31.12.2020
LE Quartier 101 GmbH, Frankfurt am Main	6,00 ¹	18,6	-0,7	31.12.2020
LE Quartier 102 GmbH, Frankfurt am Main	6,00 ¹	78,9	35,2	31.12.2020
LE Quartier 5 GmbH&Co. KG, Leipzig	44,00 ¹	-5.897,3	-1.696,5	31.12.2020
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH, Frankfurt am Main	6,00 ¹	23,1	-0,3	31.12.2020
LE Quartier Torgauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	6,00 ¹	17,4	-2,9	31.12.2020
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00 ¹	457,1	0,0*	31.12.2020
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00 ¹	1.705,5	-405,1	31.12.2020
Main-Taunus Wohnen GmbH, Eschborn (vormals: Main-Taunus Wohnen GmbH&Co. KG, Eschborn)	99,99 ²	9.893,4	5.547,3	31.12.2020
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90 ^{1,4}	-2.528,3	0,0***	31.12.2020
Marcolini Grundbesitz GmbH, Dresden	6,00 ¹	-1.221,2	-17,9	31.12.2020
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH, München	100,00 ¹	-1.538,4	-865,1	31.12.2020
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	50,00 ¹	k.A.	k.A.	k.A.
Olympisches Dorf Berlin GmbH, Berlin	100,00 ¹	21,2	-1,9	31.12.2020
Omega Asset Invest GmbH, Berlin	100,00 ¹	48,7	11,0	31.12.2020
PFLEGEN&WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg	100,00 ^{1,6}	8.359,1	0,0**	31.12.2020
PFLEGEN&WOHNEN Service GmbH, Hamburg	100,00 ¹	307,3	119,4	31.12.2020
PFLEGEN&WOHNEN Textil GmbH, Hamburg	100,00 ¹	467,8	114,9	31.12.2020
Projekt Bikini Leipzig GmbH, Leipzig	6,00 ¹	1.323,1	106,9	31.12.2020
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH, Leipzig	6,00 ¹	1.226,5	-176,6	31.12.2020
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH, Leipzig	50,00 ¹	-9.659,3	-9.825,8	31.12.2020
PUW AcquiCo GmbH, Hamburg	100,00 ¹	51.705,5	-508,3	31.12.2020
PUW OpCo GmbH, Hamburg	100,00 ¹	-1.157,0	-417,9	31.12.2020
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00 ¹	68.138,4	3.733,9	31.12.2020
QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig	40,00 ¹	112.749,2	-5.827,3	31.12.2020
QUARTERBACK Premium 1 GmbH, Berlin (vormals: MCG blueorange Projekt 1 GmbH, Berlin)	11,00 ¹	-76,2	-219,2	31.12.2020
QUARTERBACK Premium 4 GmbH, Leipzig (vormals: LEB Bestand 5 GmbH, Leipzig)	11,00 ¹	13,3	-8,1	31.12.2020

keine Angaben (k.A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

Firma und Sitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
QUARTERBACK Premium 10 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main)	11,00 ¹	-7.350,7	-3.051,9	31.12.2020
Quartier 315 GmbH, Leipzig	15,00 ¹	5.013,5	-22,2	31.12.2020
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1, 4, 6}	1.922.249,3	129.161,7***	31.12.2020
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ^{1, 4}	1.006.189,5	75.248,1***	31.12.2020
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ⁴	1.392.054,4	10.136,0***	31.12.2020
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ^{1, 4}	16.238,3	0,0*	31.12.2020
RPW Immobilien GmbH&Co. KG, Berlin	94,00 ^{1, 5}	59.889,1	32.155,1	31.12.2020
Sea View Projekt GmbH, Leipzig	11,00 ¹	5.580,6	350,7	31.12.2020
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH, Leipzig	100,00 ¹	102,3	0,0*	31.12.2020
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH, Berlin	10,10 ¹	13,1	-8,6	31.12.2019
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	25,0	0,0**	31.12.2020
SIAAME Development GmbH, Berlin	20,00 ¹	-118,7	-37,7	31.12.2020
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00 ¹	10.023,6	460,3	31.12.2020
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungs- gesellschaft mbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	2.193,0	0,0**	31.12.2020
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00 ¹	3.917,2	-69,2	31.12.2020
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49 ¹	246,7	0,0**	31.12.2020
SYNVIA energy GmbH, Magdeburg	74,90 ¹	79,1	-20,9	31.12.2020
SYNVIA media GmbH, Magdeburg	100,00 ¹	2.338,9	585,4	31.12.2020
SYNVIA mobility GmbH, Magdeburg	74,90 ¹	-130,5	-155,5	31.12.2020
SYNVIA technology GmbH, Magdeburg	100,00 ¹	k. A.	k. A.	k. A.
TELE AG, Leipzig	100,00 ¹	904,4	684,4	31.12.2020
Telekabel Riesa GmbH, Riesa	26,00 ¹	308,8	139,7	31.12.2020
VRnow GmbH, Berlin	10,00 ¹	78,0	-186,1	31.12.2017
WasE-2 GmbH, Offenbach	11,00 ¹	-842,7	234,8	31.12.2020
WB Wärme Berlin GmbH, Schönefeld	49,00 ¹	15,5	-5,1	31.12.2020
Westside Living GmbH, Leipzig	11,00 ¹	-352,5	-3,0	31.12.2020
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	2.263,5	0,0**	31.12.2020
WirMag GmbH, Grünstadt	14,85 ¹	1.239,0	-645,7	31.12.2019
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 ^{1, 4}	850,9	0,0*	31.12.2020
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00 ¹	15,9	-6,9	31.12.2020
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH&Co. KG, Berlin	94,90 ^{1, 5}	1,0	344,2	31.12.2020
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	68,4	-21,6	31.12.2020
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l., Luxemburg	11,00 ¹	-14,3	-19,9	31.12.2020
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹	69,7	-22,8	31.12.2020

keine Angaben (k. A.)

1 Mittelbare Beteiligung

2 Un- und mittelbare Beteiligung

3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft mittelbar an einer Arbeitsgemeinschaft beteiligt.

4 Befreiung nach §264 Absatz 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

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

6 Große Kapitalgesellschaften

7 Die Gesellschaft ist keine persönlich haftende Gesellschafterin gemäß §285 Nr. 11a HGB.

* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

*** Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben Ansprüche in Höhe von EUR 111,4 Mio. (Vorjahr: keine) und von den sonstigen Vermögensgegenständen haben Ansprüche in Höhe von EUR 0,1 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.). Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 1.534,6 Mio.; Vorjahr: EUR 103,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (EUR 1,4 Mio.; Vorjahr: EUR 1,5 Mio.), sonstige Forderungen aus konzerninternem Cash Pooling und Darlehen (EUR 1.348,5 Mio.; Vorjahr: EUR 85,0 Mio.) sowie sonstige Forderungen im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen, Ausschüttungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 184,7 Mio.; Vorjahr: EUR 17,1 Mio.).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche aus Darlehen gegen mittelbare Beteiligungsunternehmen (EUR 74,5 Mio.; Vorjahr: keine) sowie – wie im Vorjahr – hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Deutsche Wohnen SE ist seit Ende 2014 Poolführerin für den konzerninternen Cash Pool. Die Guthaben bei Kreditinstituten enthalten verpfändete Guthaben in Höhe von EUR 0,01 Mio. (Vorjahr: EUR 0,01), welche in voller Höhe verfügbarsbeschränkt sind.

4 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Disagien in Höhe von EUR 46,3 Mio. (Vorjahr: EUR 36,8 Mio.) aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen sowie aus der Aufnahme von Darlehen.

5 Eigenkapital Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2021 EUR 400.296.988,00 (Vorjahr: EUR 359.843.541,00), eingeteilt in 400.296.988 auf den/die Inhaber:in lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Der Anstieg ergibt sich mit 40.344.203 Aktien im Wesentlichen aus der Ausgabe von Aktien im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen. Der das Grundkapital übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklagen eingestellt. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der 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 gemäß §71b AktG aus den eigenen Aktien keine Rechte zu. 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 2021	107.383
keine Ausnutzung in 2021	0
Stand zum 31. Dezember 2021	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 Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Entwicklung des bedingten Kapitals

EUR Tsd.	2014/II	2014/III	2015/I	2017/I	2018/I	Summe
Stand zum 1. Januar 2021	5.780	12.672	50.000	30.000	35.000	133.452
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Andienungsaktien (GSW-Beherrschungsvertrag) ¹	-61	—	—	—	—	-61
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zur Bedienung des AOP 2014 ¹	—	-49	—	—	—	-49
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zur Bedienung der WSV 2017/2024 ¹	—	—	-18.000	-2.619	—	-20.619
Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zur Bedienung der WSV 2017/2026 ¹	—	—	—	-19.725	—	-19.725
Stand zum 31. Dezember 2021	5.719	12.623	32.000	7.656	35.000	92.998

¹ Die Änderungen der Kapitalia wurden am 18. Februar 2022 im Handelsregister eingetragen.

Das Bedingte Kapital 2014/II reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Ausgabe von 60.650 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 2021 durch die Ausgabe von 48.594 Aktien im Rahmen der Bedienung der Tranche 2017 des Aktienoptionsprogramms des Vorstands.

Das Bedingte Kapital 2015/I reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Ausgabe von 18.000.000 Aktien im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2024.

Das Bedingte Kapital 2017/I reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Ausgabe von 2.618.969 Aktien im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2024 sowie durch die Ausgabe von 19.725.234 Aktien im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2017/2026.

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 93,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 93,0 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 Artikel 9 Absatz 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Absatz 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 die Deutsche Wohnen SE im Zeitraum vom 15. November 2019 bis 14. September 2020 16.070.566 Aktien erworben. 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 Absatz 1 lit. b) und Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 in Verbindung mit Art. 2 Absatz 2 und Absatz 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar. Im Zusammenhang mit dem Business Combination Agreement zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE verkaufte die Deutsche Wohnen 12.708.563 der eigenen Aktien zum Preis von EUR 52,00 je Aktie an die Vonovia SE.

Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Gesellschaft über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von EUR 3.362.003,00.

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

	Zahl der Aktien in Tsd. Stück	Darauf entfallendes Grundkapital in EUR Tsd.	Anteil am Grundkapital per 31.12.2021	Erwerbspreise (ohne Erwerbsnebenkosten) in EUR Tsd.	Verkaufspreise über Erwerbspreisen in EUR Tsd.
Stand zum 1. Januar 2021	16.070,6	16.070,6	4,01%	600.266,3	0,0
zivilrechtlicher Verkauf im August 2021	-12.708,6	-12.708,6	-3,17%	-474.679,1	-186.166,2
Stand zum 31. Dezember 2021	3.362,0	3.362,0	0,84%	125.587,2	-186.166,2

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 3.940,4 Mio. Sie hat sich im Geschäftsjahr 2021 ausgehend von EUR 1.732,8 Mio. durch Agios aus der Kapitalerhöhung durch die seit September 2014 laufende Sacheinlage von Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des sich aus dem Beherrschungsvertrag ergebenden Aktientausches um EUR 3,1 Mio. erhöht (Zuführung §272 Absatz 2 Nr. 1 HGB). Sie verringerte sich durch Bewertungsänderungen bei Zielerreichungsgraden im Rahmen des Aktienoptionsprogramms um EUR 0,2 Mio. (Auflösung §272 Absatz 2 Nr. 2 HGB). Durch den Verkauf eigener Anteile wurden in Höhe der historischen Anschaffungskosten Kapitalrücklagen gemäß §272 Absatz 2 Nr. 4 HGB in Höhe von EUR 462,0 Mio. wiederhergestellt und Kapitalrücklagen gemäß §272 Absatz 2 Nr. 1 HGB in Höhe von EUR 186,2 Mio. gebildet. Aufgrund der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen wurden Kapitalrücklagen gemäß §272 Absatz 2 Nr. 1 in Höhe von EUR 1.556,5 Mio. gebildet.

Die Kapitalrücklage setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
§272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	3.228,2	1.482,4
§272 Abs. 2 Nr. 2 HGB	6,7	6,9
§272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	705,5	243,5
	3.940,4	1.732,8

Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage ist für Aktiengesellschaften vorgeschrieben. Nach §150 Absatz 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 Absatz 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. 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.

6 Pensionsrückstellungen

Gemäß §246 Absatz 2 Satz 2 HGB wurden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen mit den Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 9) saldiert. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 23), der beizulegende Zeitwert und die verrechneten Schulden betragen TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 8) und die verrechneten Aufwendungen TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 5). Der Unterschiedsbetrag gemäß §253 Absatz 6 Sätze 1 und 3 HGB beträgt zum Stichtag TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 192).

7 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,7 Mio.), personalbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.), und für Prozesskosten und -risiken in Höhe von EUR 21,8 Mio. (Vorjahr: EUR 22,6 Mio.) sowie nur im Vorjahr Drohverlustrückstellungen für Zinnsicherungsgeschäfte in Höhe von EUR 8,0 Mio.

8 Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden für die Gesellschaften des ertragsteuerlichen Organkreises gebildet.

9 Verbindlichkeiten

EUR Tsd.	Davon Restlaufzeit			
	Bilanz	bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	mehr als fünf Jahre
1. Anleihen	3.853.502	281.302	689.700	2.882.500
Vorjahr	4.775.445	232.945	1.395.000	3.147.500
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	249	249	0	0
Vorjahr	60.372	372	60.000	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.120	3.120	0	0
Vorjahr	3.338	3.338	0	0
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0
Vorjahr	29	29	0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.665.836	1.144.192	148.945	372.700
Vorjahr	1.020.892	465.800	103.502	451.590
6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.142	5.141	0	50.000
Vorjahr	51.384	1.384	0	50.000
Summe Geschäftsjahr	5.577.849	1.434.004	838.645	3.305.200
Summe Vorjahr	5.911.460	703.868	1.558.502	3.649.090

Die Anleihen beinhalten zum Abschlussstichtag mehrere Unternehmensanleihen. Die am Vorjahresstichtag noch ausstehenden beiden Wandelschuldverschreibungen stehen am Abschlussstichtag nicht mehr aus.

Am 27. Februar 2017 hatte die Deutsche Wohnen in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio. eine Wandelschuldverschreibung (WSV 2017: Wertpapierkennnummer A2BPB8) ausgegeben. Diese Wandelschuldverschreibung war durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wurde mit 0,325% p.a. verzinst und hatte eine Laufzeit von sieben Jahren und fünf Monaten bis zum 26. Juli 2024. Weiterhin hatte die Deutsche Wohnen am 4. Oktober 2017 eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von nominal EUR 800,0 Mio. (WSV 2017 II: Wertpapierkennnummer A2GS37) ausgegeben. Diese Wandelschuldverschreibung war durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert, wurde mit 0,60% p.a. verzinst und hatte eine Laufzeit von acht Jahren und drei Monaten bis 5. Januar 2026. Im Geschäftsjahr 2021 wurden diese Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 1.596,9 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt. Der nach den Wandlungen verbliebene Nominalbetrag in Höhe von EUR 3,1 Mio. wurde getilgt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei unbesicherte, grüne Unternehmensanleihen begeben:

- Tranche 1 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 7. April 2031 und einer festen Verzinsung von 0,50% p.a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) haben Anleihegläubiger nominal EUR 174,3 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal noch EUR 325,7 Mio. ausstehen.
- Tranche 2 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 500,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 7. April 2041 und einer festen Verzinsung von 1,30% p.a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) haben Anleihegläubiger nominal EUR 165,7 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal noch EUR 334,3 Mio. ausstehen.

Im Geschäftsjahr 2020 waren zwei unbesicherte Unternehmensanleihen begeben worden:

- 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. Im Geschäftsjahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal EUR 7,7 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal noch EUR 587,3 Mio. ausstehen.
- 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 1,00% p.a. Im Geschäftsjahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal EUR 5,3 Mio. gekündigt, sodass am Abschlussstichtag noch nominal noch EUR 589,7 Mio. ausstehen.

Weiterhin enthalten die Anleihen Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 1.360,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.477,5 Mio.). Diese Inhaberschuldverschreibungen sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 0,00% p.a. und 2,50% p.a. verzinst und werden in den Jahren 2022 bis 2036 fällig.

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

Zum Abschlussstichtag stehen unbesicherte Unternehmensanleihen unter dem Multi Currency Commercial Paper Programme in Höhe von EUR 150,0 Mio. (Vorjahr: keine) aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus konzerninternem Cash Pooling und Darlehen (EUR 1.584,0 Mio.; Vorjahr: EUR 905,2 Mio.), aus Lieferungen und Leistungen (EUR 0,1 Mio.; Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) und sonstige Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen und im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (EUR 81,7 Mio.; Vorjahr: EUR 115,6 Mio.).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 31. Dezember 2021 Verbindlichkeiten aus einem Schuldscheindarlehen, dessen Forderungsinhaber zum Stichtag kein Kreditinstitut war, in Höhe von nominal EUR 50,0 Mio.

Die Verbindlichkeiten sind durch die Deutsche Wohnen SE nicht besichert.

10 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

11 Passive latente Steuern

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

1. Aufgrund unterschiedlicher Berücksichtigung von Preissteigerungen und Abzinsung nach Handels- und Steuerrecht bestehen Differenzen in den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

2. Aufgrund von Ansatzverboten im Steuerrecht bestehen Differenzen zur Handelsbilanz in den sonstigen Rückstellungen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
3. Aufgrund von Unterschieden zwischen den steuerlichen Kapitalkonten bei Personengesellschaften und den handelsrechtlichen Beteiligungsbuchwerten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Körperschaftsteuerbe- und -entlastung führen. Sie werden daher nur mit dem KSt/Solz-Satz von 15,825% bewertet.
4. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Beteiligungen bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbelastung führen.
5. Aufgrund von Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten von Grundstücken und Gebäuden des Anlage- und des Umlaufvermögens, von technischen Anlagen sowie von immobilienbezogenen Sonderposten bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerbe- und -entlastung führen. Insbesondere die Bildung und Übertragung von Rücklagen nach § 6b EStG hat zum Entstehen von Differenzen, die zu zukünftigen Steuerbelastungen führen, geführt.
6. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.
7. Aufgrund von unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten bestehen Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und den steuerlichen Restbuchwerten, die zukünftig zu einer Steuerbe- und -entlastung führen.
8. Aufgrund einer nur in der Steuerbilanz vorgenommenen Abgrenzung von Disagien bestehen Differenzen, die zukünftig zu einer Steuerentlastung führen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen ein Gewerbesteuersatz von 14,35% und ein Körperschaftsteuersatz von 15,825% zugrunde.

Die Deutsche Wohnen SE hatte zum Vorjahresstichtag von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und auf die Aktivierung der sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung als aktive latenten Steuern verzichtet. Zum Abschlussstichtag hat sich erstmals insgesamt eine Steuerbelastung ergeben, die sich wie folgt zusammensetzt:

EUR Mio.	31.12.2021
Passive latente Steuern aus temporären Differenzen	-33,4
Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen	26,8
Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen	0,0
Passive latente Steuern (saldiert)	-6,6

D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.).

2 Personalaufwand

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

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

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

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

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

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

Innerhalb jedes der vorgenannten Erfolgsziele gibt es wiederum ein Mindestziel, das erreicht sein muss, damit grundsätzlich die Hälfte der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen ausübbar wird, sowie ein Maximalziel, bei dessen Erreichen sämtliche auf dieses Erfolgsziel entfallenden Aktienoptionen im Rahmen der Gewichtung des jeweiligen Erfolgsziels ausübbar werden. Das jeweilige Minimalziel ist bei 75%iger Zielerreichung und das jeweilige Maximalziel ist bei 150%iger Zielerreichung gesetzt. Die jeweiligen Mindest- und Maximalziele werden von der Gesellschaft auf Basis der Vierjahresplanung der Gesellschaft vor der Ausgabe der jährlichen Tranche von Aktienoptionen festgelegt. Die je Tranche ausübbar Anzahl von Aktienoptionen entspricht, vorbehaltlich von Sonderregelungen bei Beendigung des Dienst- oder Anstellungsverhältnisses des Bezugsberechtigten vor Ablauf der Wartezeit, der Anzahl sämtlicher Aktienoptionen der jeweiligen Tranche multipliziert mit dem Prozentsatz, der sich aus der Summe der Prozentsätze aufgrund der Erreichung eines Erfolgsziels oder mehrerer Erfolgsziele nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen ergibt, und unter Berücksichtigung der voranstehenden Gewichtung der Erfolgsziele, sodass eine unterschiedliche Erreichung der Erfolgsziele zugunsten der Bezugsberechtigten kompensiert wird.

Am Ende der Wartezeit wird anhand der erreichten Erfolgsziele die Anzahl der zuteilbaren Bezugsrechte je Bezugsberechtigtem ermittelt. Bei Erwerb der Aktien (Einlösung der zugeteilten Bezugsrechte) muss der Bezugsberechtigte EUR 1,00 je Aktie zahlen. Die nach Ausübung der Optionen erworbenen Aktien haben volle Stimmrechte und Dividendenberechtigung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Bezugsrechte ausgegeben, 48.594 Bezugsrechte ausgeübt und 16.263 sind verfallen, sodass zum Jahresende keine Bezugsrechte mehr ausstanden (Vorjahr: 64.857). Der Aktienoptionsplan aus dem Geschäftsjahr 2014 ist damit geschlossen und beendet.

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

Der im Jahresabschluss erfasste Ergebniseffekt für das Aktienoptionsprogramm ergab einen Ertrag für die Tranche 3 in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: saldiert für die Tranchen 3 und 4 EUR 0,1 Mio. Ertrag).

3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Kosten im Zusammenhang mit dem Mehrheitserwerb durch die Vonovia SE (EUR 47,7 Mio.; Vorjahr: keine), aus EDV-Kosten (EUR 18,8 Mio.; Vorjahr: EUR 17,0 Mio.), laufenden Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle und Transaktionskosten für Akquisitionen (EUR 10,1 Mio.; Vorjahr: EUR 10,9 Mio.), Aufwendungen für Marketing und Investor Relations (EUR 8,9 Mio.; Vorjahr: EUR 5,8 Mio.) und von verbundenen Unternehmen empfangenen Leistungen (EUR 2,0 Mio.; Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

4 Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: keine).

5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2021 einmalige beziehungsweise periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 11,0 Mio. Anleihegläubiger haben im Geschäftsjahr 2021 von Sonderkündigungsrechten, die sich aus dem Kontrollwechsel (Change of Control) ergaben, Gebrauch gemacht. Dabei entstanden einmalige Aufwendungen aus Aufgeldern bei der Rückzahlung sowie aus der Auflösung von in der Vergangenheit bei der Ausgabe abgegrenzten Disagien.

Im Geschäftsjahr 2020 enthielten die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen einmalige beziehungsweise periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 4,6 Mio. aus der Zuführung zu Drohverlustrückstellungen für Zinssicherungsgeschäfte sowie in Höhe von EUR 2,8 Mio. aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften.

E Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bürgt die Deutsche Wohnen SE zugunsten der Aareal Bank AG, Wiesbaden, für verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1,8 Mio. für Avalbürgschaften für vereinnahmte Mietkautionen. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark sind und ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag bisher erfüllt haben und dies auch für die Zukunft erwartet wird.

Die Deutsche Wohnen SE haftet gesamtschuldnerisch mit verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.698,2 Mio. zuzüglich Ansprüchen aus Zinsen und Zinssicherungsgeschäften. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und ihre Verpflichtungen aus diesen Verträgen bisher erfüllt haben und dies auch für die Zukunft erwartet wird. Die Darlehen sind mit Grundpfandrechten besichert.

Die Deutsche Wohnen SE haftet gesamtschuldnerisch mit zwei verbundenen Unternehmen gegenüber einem außenstehenden Gesellschafter für garantierte Mindestausschüttungen in Höhe von jährlich EUR 0,3 Mio. Eine Inanspruchnahme ist jeweils unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark sind und ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag bisher erfüllt haben und dies auch für die Zukunft erwartet wird.

Die Deutsche Wohnen SE hat gegenüber einem Kreditgeber Patronatserklärungen zugunsten von verbundenen Unternehmen für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 11,6 Mio. jeweils zuzüglich Ansprüchen aus Zinsen und Zinssicherungsgeschäften ausgesprochen. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil diese Unternehmen ertragsstark und zahlungsfähig sind und ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag bisher erfüllt haben und dies auch für die Zukunft erwartet wird und die Darlehen mit Grundpfandrechten besichert sind.

Die Deutsche Wohnen SE hat gegenüber der Entwicklungsträger Potsdam GmbH, Potsdam, beziehungsweise der Landeshauptstadt Potsdam Patronatserklärungen zugunsten eines verbundenen Unternehmens für Verpflichtungen im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags in Höhe von EUR 24,0 Mio. und für Investitionsverpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag ausgesprochen. Diese Investitionen werden voraussichtlich ca. EUR 530 Mio. betragen. Eine Inanspruchnahme unter der Patronatserklärung ist unwahrscheinlich, da das verbundene Unternehmen zur Durchführung des Kaufvertrages und der Investitionen entsprechend finanziert wird.

Die Deutsche Wohnen SE hat zugunsten des verbundenen Unternehmens GEHAG GmbH, Berlin, eine harte Patronatserklärung ausgesprochen. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil die Gesellschaft ertragsstark ist und ihre Verpflichtungen bisher erfüllt hat und dies auch für die Zukunft erwartet wird.

Die Deutsche Wohnen SE hat zugunsten der Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München, eine harte Patronatserklärung ausgesprochen und diese mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 widerrufen. Davon ausgenommen ist eine Zusatzvereinbarung zur Patronatserklärung zugunsten der Swiss Life AG, Zürich, Schweiz, Niederlassung für Deutschland in München, die Büroflächen an die Isaria München Projektentwicklungs GmbH vermietet. Aufgrund dieser Zusatzvereinbarung haftet die Deutsche Wohnen SE für Mietzahlungen bis zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 1,6 Mio. Eine Inanspruchnahme ist unwahrscheinlich, weil die Gesellschaft ertragsstark ist und ihre Verpflichtungen bisher erfüllt hat und dies auch für die Zukunft erwartet wird.

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

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

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

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

F Sonstige finanzielle Verpflichtungen

EUR Mio.	Bis zu einem Jahr	Über ein bis fünf Jahre	Mehr als fünf Jahre	Summe
Leasing- und Mietverträge	1,9	2,1	0,0	4,0
Langfristige Dienstleistungsverträge	12,9	19,3	0,0	32,2
Summe	14,8	21,4	0,0	36,2

Darüber hinaus besteht aus dem Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft die sonstige finanzielle Verpflichtung aus der Garantie gegenüber den außenstehenden Aktionären, dass diese eine Garantiedividende in Höhe von mindestens EUR 1,40 je Aktie p.a. durch die GSW Immobilien AG oder aber einen entsprechenden Differenzbetrag von der Deutsche Wohnen SE erhalten. Zum Abschlussstichtag hielten außenstehende Aktionäre noch 3.390.506 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus konzerninternen Miet- und Leistungsvereinbarungen innerhalb der Deutsche Wohnen SE Gruppe, die kontinuierlich im Rahmen der Tätigkeit der Gesellschaft anfallen, sind hier nicht enthalten.

G Sonstige Angaben

1 Vorstand

Der Vorstand setzte sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 S. 5 AktG
Konstantina Kanellopoulos Co-Vorstandsvorsitzende seit 01.01.2022	Co-Chief Executive Officer (Co-CEO) Generalbevollmächtigte, Vonovia SE, Bochum	keine
Lars Urbansky Co-Vorstandsvorsitzender	Co-Chief Executive Officer (Co-CEO)	<ul style="list-style-type: none"> • GEHAG GmbH¹, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • GEHAG Vierte Beteiligung SE¹, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH¹, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats bis 23.04.2021)
Philip Grosse	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"> • GSW Immobilien AG^{1,2}, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH¹, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • QUARTERBACK Immobilien AG³, Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats) • GEHAG GmbH², Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.07.2021)
Olaf Weber Vorstand seit 01.01.2022	Designierter Chief Financial Officer (des. CFO)	<ul style="list-style-type: none"> • Vonovia Finance B.V.⁴, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Ausgeschiedene Mitglieder des Vorstands		
Michael Zahn Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2021	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"> • DIC Asset AG², Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) • IOLITE IQ GmbH³, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH¹, Hamburg (Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrats bis 15.03.2022) • QUARTERBACK Immobilien AG³, Leipzig (Mitglied des Aufsichtsrats, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 22.04.2021) • G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH³, Magdeburg (Vorsitzender des Beirats bis 23.01.2022) • Funk Schadensmanagement GmbH³, Berlin (Mitglied des Beirats) • DZ Bank AG, Frankfurt am Main (Mitglied des Beirats bis 30.11.2021) • Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin (Mitglied des Beirats) • GETEC Wärme & Effizienz GmbH, Magdeburg (Mitglied des Immobilienbeirats)
Henrik Thomsen Vorstand bis 31.12.2021	Chief Development Officer (CDO)	keine

1 Gesellschaft des Deutsche Wohnen-Konzerns

2 Börsennotierte Gesellschaft

3 Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns

4 Gesellschaft des Vonovia-Konzerns

Den Vorständen sind für ihre Vorstandstätigkeit folgende Vergütungen gewährt:

EUR Mio.	2021	2020
Bezüge des Vorstands		
Erfolgsunabhängige Vergütung	2,5	2,3
Erfolgsabhängige Vergütung	12,2	3,4
Sonderzahlungen	10,5	0,0
Summe	25,2	5,7

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

Pensionszusagen für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstände der Deutsche Wohnen SE bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE gewährt. Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Ansprüche aus Vorschüssen, Krediten oder Bürgschaften an Mitglieder des Vorstands.

2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 S. 5 AktG
Helene von Roeder Mitglied seit 01.01.2022 Vorsitzende seit 02.01.2022	Vorständin für Digitalisierung und Innovation Vonovia SE, Bochum	<ul style="list-style-type: none"> • AVW Versicherungsmakler GmbH, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats) • E. Merck KG*, Darmstadt (Mitglied des Geschäfterrats) • Merck KGaA*, Darmstadt (Mitglied des Aufsichtsrats) • Vonovia Finance B.V.¹, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter Stellvertretender Vorsitzender seit 02.01.2022	Vorstandsvorsitzender 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) • Intellway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)

Markierungen + und * und #: Unternehmen gehören jeweils zu einem Konzernverbund

¹ Gesellschaft der Vonovia Gruppe (Konzernmandat)

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 S. 5 AktG
Dr. Fabian Heß Mitglied seit 01.01.2022	General Counsel/ Leiter Recht Vonovia SE, Bochum	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH¹, Essen (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH¹, Köln (Aufsichtsratsvorsitzender) • BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungs-gesellschaft mbH¹, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH¹, Karlsruhe (Aufsichtsratsvorsitzender) • Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH¹, Kassel (Aufsichtsratsvorsitzender) • „Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH¹, Mainz (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH¹, Siegau (Aufsichtsratsvorsitzender) • Baugesellschaft Bayern mbH¹, München (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH¹, Nürnberg (Aufsichtsratsvorsitzender) • Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH¹, Regensburg (Aufsichtsratsvorsitzender) • GAGFAH GmbH¹, Bochum (Aufsichtsratsvorsitzender) • GAGFAH M Immobilien-Management GmbH¹, Essen (Aufsichtsratsvorsitzender) • Wohnungsgesellschaft Norden mbH¹, Hannover (Aufsichtsratsvorsitzender) • Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung¹, Hannover (Aufsichtsratsvorsitzender) • WOBA DRESDEN GMBH¹, Dresden (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH¹, Stuttgart (Aufsichtsratsvorsitzender) • BUWOG Holding GmbH¹, Wien, Österreich (Aufsichtsratsvorsitzender) • Vonovia Finance B.V.¹, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Peter Hohlbein Mitglied seit 01.01.2022	Geschäftsführender Gesell-schafter Hohlbein & Cie. Consulting, Berlin	keine
Christoph Schauerte Mitglied seit 01.01.2022	Leiter Rechnungswesen Vonovia SE ¹ , Bochum	<ul style="list-style-type: none"> • BUWOG Holding GmbH¹, Wien, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)
Simone Schumacher Mitglied seit 01.01.2022	Leiterin Rechnungswesen BMW Finance N.V., Rijswijk, Niederlande	<ul style="list-style-type: none"> • Vonovia Finance B.V.¹, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder		
Matthias Hünlein Mitglied und Vorsitzender bis 31.12.2021	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH+, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> • Tishman Speyer Investment Management GmbH+, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Jürgen Fenk Mitglied und stellvertretender Vorsitzender bis 31.12.2021	CEO Primonial REIM SAS, Paris, Frankreich	<ul style="list-style-type: none"> • Alfons&alfreda AG, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 09.11.2021) • SIGNA Development Selection AG#, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH#, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.02.2021)

Markierungen + und * und #: Unternehmen gehören jeweils zu einem Konzernverbund
1 Gesellschaft der Vonovia Gruppe (Konzernmandat)

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 S. 5 AktG
Arwed Fischer Mitglied bis 31.12.2021	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 bis 04.11.2021) • Five Quarters Real Estate AG, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats)
Kerstin Günther Mitglied bis 31.12.2021	Geschäftsführerin des Helmholtz Zentrum München Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt (GmbH), München	keine
Tina Kleingarn Mitglied bis 31.12.2021	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunalkredit Austria AG, Wien, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.10.2021)

Markierungen + und * und #: Unternehmen gehören jeweils zu einem Konzernverbund
1 Gesellschaft der Vonovia Gruppe (Konzernmandat)

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt EUR 782.500 (Vorjahr: EUR 749.375) netto ohne Umsatzsteuer. Matthias Hünlein erhält netto EUR 247.500 (Vorjahr: EUR 247.500), Jürgen Fenk erhält netto EUR 165.000 (Vorjahr: EUR 116.875), Arwed Fischer erhält netto EUR 90.000 (Vorjahr: EUR 80.833), Kerstin Günther erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 52.500, seit Juni 2020 Mitglied des Aufsichtsrats), Tina Kleingarn erhält netto EUR 90.000 (Vorjahr: EUR 82.917) und Dr. Florian Stetter erhält netto EUR 95.000 (Vorjahr: EUR 105.000). Dr. Andreas Kretschmer erhielt im Vorjahr netto EUR 63.750 (im Juni 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden). Satzungsgemäß erfolgt die Auszahlung nach der ordentlichen Hauptversammlung im Folgejahr.

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.

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

Pensionszusagen für aktive bzw. ausgeschiedene Aufsichtsräte der Deutsche Wohnen SE bestehen nicht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Vorschüsse, Kredite oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats gewährt. Es bestehen zum Abschlussstichtag keine Ansprüche aus Vorschüssen, Krediten oder Bürgschaften an Mitglieder des Aufsichtsrats.

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

A. Wesentliche Beteiligungen

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

I. Vonovia SE

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Name:	Deutsche Wohnen SE
Straße, Hausnr.:	Mecklenburgische Straße 57
PLZ:	14197
Ort:	Berlin Deutschland
Legal Entity Identifier (LEI):	529900QE24Q67I3FWZ10

2. Grund der Mitteilung

- X Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
 Erwerb bzw. Veräußerung von Instrumenten
 Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
 Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Juristische Person:	Registrierter Sitz, Staat:
Vonovia SE	Bochum, Deutschland

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.

5. Datum der Schwellenberührung:

02.11.2021

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl der Stimmrechte nach §41 WpHG
neu	86,87%	0,00%	86,87%	400.296.988
letzte Mitteilung	64,78%	0,00%	64,78%	/

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§33 WpHG)	zugerechnet (§34 WpHG)	direkt (§33 WpHG)	zugerechnet (§34 WpHG)
DE000A0HN5C6	347.728.483	0	86,87%	0,00%
Summe	347.728.483		86,87%	

b.1. Instrumente i.S.d. §38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
			0	0,00%
		Summe	0	0,00%

b.2. Instrumente i.S.d. §38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeit- raum/Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
				0	0,00%
			Summe	0	0,00%

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

- X Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mit-
teilungspflichtiger andere Unternehmen, die Stimmrechte des Emittenten
(1.) halten oder denen Stimmrechte des Emittenten zugerechnet werden.

Vollständige Kette der Tochterunternehmen, beginnend mit der obersten
beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3% oder höher	Instrumente in %, wenn 5% oder höher	Summe in %, wenn 5% oder höher

9. Bei Vollmacht gemäß §34 Abs. 3 WpHG

(nur möglich bei einer Zurechnung nach §34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG)

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteile (6.) nach der Hauptversammlung:

Anteil Stimmrechte	Anteil Instrumente	Summe Anteile
%	%	%

10. Sonstige Informationen:

Datum

03.11.2021

II. Deutsche Wohnen SE

Veröffentlichung über Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien

1. Angaben zum Emittenten

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Deutschland

2. Namen der Tochterunternehmen oder Dritte/n mit 3% oder mehr Aktien, wenn abweichend von 1.

3. Datum der Schwellenberührung

01.08.2021

4. Aktienanteil

	Aktienanteil in %	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
Neu	0,93%	359.895.464
Letzte Veröffentlichung	3,01%	/

5. Einzelheiten

absolut		in %	
direkt	indirekt (über Tochter oder Dritten, §71d Abs. 1 AktG)	direkt	indirekt (über Tochter oder Dritten, §71d Abs. 1 AktG)
3.362.003	0	0,93%	0,00%

B. Stimmrechtsmitteilungen im Geschäftsjahr bis zum Aufstellungsstichtag

Der Inhalt der Stimmrechtsmitteilungen, die die Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2021 und bis zum Aufstellungsstichtag gemäß §33 Absatz 1 WpHG erhalten hat und die gemäß §40 Absatz 1 WpHG veröffentlicht wurden findet sich in Anlage 2 zum Anhang.

4 Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers braucht nicht angegeben zu werden, da es in die Angaben im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE einbezogen wird.

5 Mitarbeiter

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 240 (Vorjahr: 229).

6 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen und der Gesellschaft statt, die nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wurden.

7 Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Diese Konzernabschlüsse werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

8 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach §161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.deutsche-wohnen.com den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

H Nachtragsbericht

Im dritten Quartal 2021 hatte die Deutsche Wohnen Gruppe den Verkauf von rund 10.700 Wohneinheiten und rund 200 Gewerbeeinheiten an Wohnungsbau- gesellschaften des Landes Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 1,65 Mrd. beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist bis zum Januar 2022 vollständig vollzogen worden. Von dem vorgenannten Gesamtkaufpreis für Immobilien entfielen EUR 152,7 Mio. auf den Zeitraum nach dem Abschlusstichtag bei Gesellschaften, mit denen die Deutsche Wohnen SE über Ergebnisabführungs- verträge verbunden ist.

Die Deutsche Wohnen SE hat am 4. Januar 2022 als Darlehensgeberin mit der Vonovia SE als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag über die Gewäh- rung eines unbesicherten Darlehens mit einer Laufzeit von drei Jahren über insgesamt bis zu EUR 2,0 Mrd. und einer Verzinsung von 0,6% p.a. über dem 1-Monats-EURIBOR (inkl. EURIBOR Floor von 0,0%) abgeschlossen. Die Deut- sche Wohnen SE kann die Rückzahlung der ausgereichten Beträge jederzeit mit 14-tägiger Ankündigungsfrist verlangen. Am 4. Januar 2022 wurden unter diesem Darlehensvertrag EUR 1,45 Mrd. an die Vonovia SE ausgezahlt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

I Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Bilanz- gewinn in Höhe von EUR 91.522.404,17, der sich aus einem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 895.846,80 und einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 90.626.557,37 zusammensetzt, auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 18. März 2022

Deutsche Wohnen SE



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorstandsvorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

Anlage 1 zum Anhang

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2021

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.699.423,97	239.194,25	1.925.086,83	260.455,08	22.273.986,47
2. Geleistete Anzahlungen	550.981,20	572.055,22	0,00	-260.455,08	862.581,34
	24.250.405,17	811.249,47	1.925.086,83	0,00	23.136.567,81
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	567.537,64	38.136,11	0,00		605.673,75
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.772.206,31	2.392.254,10	734.016,67	0,00	20.430.443,74
	19.339.743,95	2.430.390,21	734.016,67	0,00	21.036.117,49
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.372.276.353,28	7.291.135,13	0,00	0,00	4.379.567.488,41
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.311.579.425,32	141.700.000,00	108.982.827,34	0,00	3.344.296.597,98
	7.683.855.778,60	148.991.135,13	108.982.827,34	0,00	7.723.864.086,39
	7.727.445.927,72	152.232.774,81	111.641.930,84	0,00	7.768.036.771,69

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
18.339.048,91	1.639.424,13	1.925.086,83	18.053.386,21	4.220.600,26	5.360.375,06
0,00	0,00	0,00	0,00	862.581,34	550.981,20
18.339.048,91	1.639.424,13	1.925.086,83	18.053.386,21	5.083.181,60	5.911.356,26
267.698,19	76.460,15	0,00	344.158,34	261.515,41	299.839,45
9.178.253,23	2.359.593,04	576.605,19	10.961.241,08	9.469.202,66	9.593.953,08
9.445.951,42	2.436.053,19	576.605,19	11.305.399,42	9.730.718,07	9.893.792,53
0,00	56.789,00	0,00	56.789,00	4.379.510.699,41	4.372.276.353,28
0,00	0,00	0,00	0,00	3.344.296.597,98	3.311.579.425,32
0,00	56.789,00	0,00	56.789,00	7.723.807.297,39	7.683.855.778,60
27.785.000,33	4.132.266,32	2.501.692,02	29.415.574,63	7.738.621.197,06	7.699.660.927,39

Anlage 2 zum Anhang

INHALT DER STIMMRECHTSMITTEILUNGEN, DIE DIE DEUTSCHE WOHNEN SE GEMÄSS § 33 ABSATZ 1 WPHG IM GESCHÄFTSJAHR 2020 UND BIS ZUM AUFSTELLUNGSSTICHTAG ERHALTEN HAT UND DIE GEMÄSS § 40 ABS. 1 WPHG VER- ÖFFENTLICHT WURDEN.

Emittentin: Deutsche Wohnen SE,
Mecklenburgische Straße 57,
14197 Berlin,
LEI: 529900QE24Q67I3FWZ10

Mitteilungspflichtiger Sitz, Staat bzw. Geburtsdatum	Datum der Schwellenberührung	Gesamtstimm- rechte bei Schwellenberührung	Stimmrechte gemäß §33 WpHG (direkt)	
			Anzahl	Prozent
BlackRock, Inc. Wilmington, DE, USA	31.12.2020	359.843.541	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	24.05.2021	359.860.183	9.633.762	2,68%
BlackRock, Inc. Wilmington, DE, USA	25.05.2021	359.860.183	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	25.05.2021	359.860.183	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	26.05.2021	359.860.183	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	27.05.2021	359.860.183	-	-
UBS Group AG Zürich, Schweiz	27.05.2021	359.860.183	-	-
Massachusetts Financial Services Company Boston, MA, USA	27.05.2021	359.860.183	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	28.05.2021	359.860.183	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	02.06.2021	359.861.006	11.109.205	3,09%
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	02.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	03.06.2021	359.861.006	-	-
Paul E. Singer 22.08.1944	01.06.2021	359.861.006	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	08.06.2021	359.861.006	-	-
UBS Group AG Zürich, Schweiz	07.06.2021	359.861.006	-	-

Stimmrechte gemäß §34 WpHG (zugerechnet)		Instrumente gemäß §38 I Nr. 1 WpHG		Instrumente gemäß §38 I Nr. 2 WpHG		Tochterunternehmen mit Stimmrechten > 3%
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
41.326.160	11,48%	120.487	0,03%	63.131	0,02%	BlackRock Investment Management (UK) Limited: 4,47%
-	-	16.070.566	4,47%	-	-	
28.276.279	7,86%	-	-	4.599.625	1,28%	
15.354.202	4,27%	3.966.817	1,10%	2.276.377	0,63%	Goldman Sachs International: 3,05%
11.155.761	3,10%	3.796.396	1,05%	5.007.632	1,39%	
10.640.823	2,96%	6.471.414	1,80%	4.994.029	1,39%	
11.844.969	3,29%	1.238.051	0,34%	2.188.714	0,61%	
17.848.081	4,96%	-	-	-	-	Massachusetts Financial Services Company: 3,78%
10.839.446	3,01%	6.586.014	1,83%	4.606.499	1,28%	
-	-	16.070.566	4,47%	-	-	
11.362.100	3,16%	2.770.068	0,77%	4.603.239	1,28%	Goldman Sachs International: 3,00%
5.695.375	1,58%	3.977.034	1,11%	7.496.351	2,08%	
10.811.003	3,00%	-	-	-	-	Elliott Investment Management L.P.: 3,00%
12.219.110	3,40%	4.681.995	1,30%	2.751.782	0,76%	
10.667.780	2,96%	2.421.629	0,67%	1.395.728	0,39%	

Mitteilungspflichtiger Sitz, Staat bzw. Geburtsdatum	Datum der Schwellenberührung	Gesamtstimm- rechte bei Schwellenberührung	Stimmrechte gemäß §33 WpHG (direkt)	
			Anzahl	Prozent
Vonovia SE Bochum, Deutschland	09.06.2021	359.861.006	19.675.138	5,47%
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	10.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	11.06.2021	359.861.006	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	14.06.2021	359.861.006	28.595.372	7,95%
Ministry of Finance on behalf of the State of Norway, Oslo, Norway	18.06.2021	359.861.006	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	16.06.2021	359.861.006	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	16.06.2021	359.861.006	37.496.064	10,42%
Vonovia SE Bochum, Deutschland	18.06.2021	359.861.006	66.057.759	18,36%
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	18.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	18.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	21.06.2021	359.861.006	-	-
Massachusetts Financial Services Company Boston, MA, USA	23.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	24.06.2021	359.861.006	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	24.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	25.06.2021	359.861.006	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	29.06.2021	359.861.006	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	08.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	12.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	14.07.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	14.07.2021	359.895.464	-	-
UBS Group AG Zürich, Schweiz	14.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	15.07.2021	359.895.464	-	-
Citigroup Inc., Wilmington, DE, USA	16.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	16.07.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	15.07.2021	359.895.464	-	-

	Stimmrechte gemäß §34 WpHG (zugerechnet)		Instrumente gemäß §38 I Nr. 1 WpHG		Instrumente gemäß §38 I Nr. 2 WpHG		Tochterunternehmen mit Stimmrechten > 3%
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
	-	-	44.632.261	12,40%	-	-	
	2.472.622	0,69%	3.395.066	0,94%	12.617.534	3,51%	
	655.285	0,18%	3.693.154	1,03%	12.639.460	3,51%	
	-	-	44.632.261	12,40%	-	-	
	8.381.053	2,33%	-	-	-	-	
	14.048.398	3,90%	5.312.019	1,48%	2.917.880	0,81%	J.P. Morgan Securities LLC: 3,01%
	-	-	41.608.000	11,56%	-	-	
	-	-	-	-	12.708.563	3,53%	
	10.472.263	2,91%	5.884.718	1,64%	2.854.086	0,79%	
	856.813	0,24%	6.819.134	1,89%	12.618.855	3,51%	
	1.566.499	0,44%	8.216.285	2,28%	7.198.713	2,0004%	
	9.686.381	2,69%	-	-	-	-	
	3.101.049	0,86%	8.003.581	2,22%	7.195.822	1,9996%	
	11.030.480	3,07%	6.651.592	1,85%	2.867.909	0,80%	
	3.018.286	0,84%	7.966.306	2,21%	8.526.675	2,37%	
	572.420	0,16%	8.757.587	2,43%	9.945.300	2,76%	
	10.795.935	3,000%	5.092.153	1,41%	2.736.863	0,76%	
	5.329.557	1,48%	10.037.197	2,79%	5.199.338	1,44%	Goldman Sachs International 5,45%
	13.175.406	3,66%	6.977.283	1,94%	2.386.080	0,66%	Goldman Sachs International 6,01%
	11.864.733	3,30%	7.809.421	2,17%	4.041.528	1,12%	
	13.039.717	3,62%	2.802.596	0,78%	1.685.547	0,47%	
	3.375.713	0,94%	16.000.797	4,45%	2.939.567	0,82%	Goldman Sachs International 5,96%
	14.875.770	4,13%	80.271	0,02%	-	-	
	12.458.049	3,46%	7.473.651	2,08%	2.561.445	0,71%	Goldman Sachs International 5,99%
	16.700.035	4,64%	7.809.421	2,17%	2.406.774	0,67%	

Mitteilungspflichtiger Sitz, Staat bzw. Geburtsdatum	Datum der Schwellenberührung	Gesamtstimm- rechte bei Schwellenberührung	Stimmrechte gemäß §33 WpHG (direkt)	
			Anzahl	Prozent
Paul E. Singer 22.08.1944	15.07.2021	359.895.464	-	-
UBS Group AG Zürich, Schweiz	16.07.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	22.07.2021	359.895.464	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	26.07.2021	359.895.464	80.259.076	22,30%
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	23.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	27.07.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	28.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	28.07.2021	359.895.464	-	-
Citigroup Inc., Wilmington, DE, USA	28.07.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	30.07.2021	359.895.464	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	29.07.2021	359.895.464	-	-
Deutsche Wohnen SE Berlin, Deutschland	01.08.2021	359.895.464	3.362.003	0,93%
Vonovia SE Bochum, Deutschland	01.08.2021	359.895.464	96.766.670	26,89%
Vonovia SE Bochum, Deutschland	02.08.2021	359.895.464	107.967.639	29,999722085967%
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	02.08.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	03.08.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	09.08.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	10.08.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	20.08.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	23.08.2021	359.895.464	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	02.09.2021	359.926.823	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	07.09.2021	359.926.824	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	13.09.2021	359.926.823	107.977.639	29,999886671%
Vonovia SE Bochum, Deutschland	14.09.2021	359.926.823	119.568.732	33,22%
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	15.09.2021	359.926.823	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	16.09.2021	359.926.823	128.566.101	35,72%

Stimmrechte gemäß § 34 WpHG (zugerechnet)		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 1 WpHG		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 2 WpHG		Tochterunternehmen mit Stimmrechten > 3%
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
-	-	10.811.003	3,00%	-	-	
8.948.090	2,49%	2.912.082	0,81%	1.696.618	0,47%	
15.077.902	4,19%	7.000.532	1,95%	3.380.098	0,94%	
-	-	-	-	27.708.563	7,70%	
8.006.274	2,22%	9.952.548	2,77%	5.468.114	1,52%	Goldman Sachs International 6,30%
3.759.661	1,04%	12.276.029	3,41%	5.725.529	1,59%	Goldman Sachs International 5,74%
19.466.343	5,41%	6.996.407	1,94%	2.553.172	0,71%	J.P. Morgan Securities LLC 5,03%
8.950.998	2,49%	6.161.944	1,71%	3.254.997	0,90%	
9.818.819	2,73%	226.228	0,06%	5.251.544	1,46%	
17.734.302	4,93%	7.467.908	2,08%	2.552.488	0,71%	J.P. Morgan Securities LLC 5,19%
5.434.610	1,51%	6.430.456	1,79%	4.504.636	1,25%	
-	-	-	-	-	-	
-	-	11.200.969	3,11%	3.362.003	0,93%	
-	-	-	-	3.362.003	0,93%	
18.856.323	5,24%	7.389.713	2,05%	2.542.763	0,71%	J.P. Morgan Securities LLC 5,30%
16.464.379	4,57%	7.436.921	2,07%	2.543.219	0,71%	J.P. Morgan Securities LLC 3,99%
18.143.928	5,04%	7.576.168	2,11%	2.600.762	0,72%	J.P. Morgan Securities LLC 3,74%
15.694.114	4,36%	7.576.168	2,11%	2.601.943	0,72%	J.P. Morgan Securities LLC 4,02%
17.061.852	4,74%	6.911.647	1,92%	2.551.184	0,71%	J.P. Morgan Securities LLC 4,43%
17.087.756	4,75%	7.000.012	1,95%	2.611.703	0,73%	J.P. Morgan Securities LLC 4,43%
18.237.490	5,07%	7.002.086	1,95%	2.615.530	0,73%	J.P. Morgan Securities LLC 4,40%
17.622.074	4,90%	8.195.991	2,28%	2.715.392	0,75%	J.P. Morgan Securities LLC 4,02%
-	-	-	-	28.263.200	7,85%	
-	-	15.997.500	4,44%	7.390.810	2,05%	
19.393.117	5,39%	6.500.528	1,81%	2.610.314	0,73%	J.P. Morgan Securities LLC 3,79%
-	-	8.357.560	2,32%	7.390.810	2,05%	

Mitteilungspflichtiger Sitz, Staat bzw. Geburtsdatum	Datum der Schwellenberührung	Gesamtstimm- rechte bei Schwellenberührung	Stimmrechte gemäß §33 WpHG (direkt)	
			Anzahl	Prozent
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	17.09.2021	359.926.823	-	-
BlackRock, Inc. Wilmington, DE, USA	17.09.2021	359.926.823	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	28.09.2021	359.926.823	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	29.09.2021	359.926.823	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	28.09.2021	359.926.823	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	05.10.2021	369.520.499	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	06.10.2021	369.520.499	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	11.10.2021	369.520.499	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	12.10.2021	369.520.499	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	14.10.2021	369.520.499	239.378.114	64,78%
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	12.10.2021	369.520.499	-	-
The Goldman Sachs Group, Inc. Wilmington, DE, USA	14.10.2021	369.520.499	-	-
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	18.10.2021	369.520.499	-	-
BlackRock, Inc. Wilmington, DE, USA	29.10.2021	400.296.988	-	-
Vonovia SE Bochum, Deutschland	02.11.2021	400.296.988	347.728.483	86,87%
JP Morgan Chase & Co. Wilmington, DE, USA	02.11.2021	400.296.988	-	-
State Street Corporation Boston, MA, USA	20.03.2020	359.731.279	-	-
State Street Corporation Boston, MA, USA	25.03.2020	359.731.279	-	-
State Street Corporation Boston, MA, USA	29.05.2020	359.788.790	-	-

Stimmrechte gemäß § 34 WpHG (zugerechnet)		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 1 WpHG		Instrumente gemäß § 38 I Nr. 2 WpHG		Tochterunternehmen mit Stimmrechten > 3%
Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
16.830.843	4,68%	6.475.702	1,80%	2.513.789	0,70%	
24.597.928	6,83%	1.006.159	0,28%	4.816.031	1,34%	
18.044.696	5,01%	6.621.766	1,84%	2.497.335	0,69%	J.P. Morgan Securities LLC 3,24%
17.321.595	4,81%	6.621.766	1,84%	2.496.109	0,69%	J.P. Morgan Securities LLC 3,24%
2.627.267	0,73%	15.132.200	4,20%	1.284.392	0,36%	
18.721.328	5,07%	5.179.814	1,40%	1.150.768	0,31%	J.P. Morgan Securities LLC 3,19%
17.897.004	4,84%	4.845.374	1,31%	1.184.639	0,32%	J.P. Morgan Securities LLC 3,23%
4.361.084	1,18%	12.556.527	3,40%	1.033.723	0,28%	
4.578.589	1,24%	14.201.137	3,84%	1.052.542	0,28%	
-	-	-	-	-	-	
18.863.196	5,10%	4.845.374	1,31%	1.019.224	0,28%	J.P. Morgan Securities LLC 3,29%
7.728.472	2,09%	4.474.876	1,21%	386.479	0,10%	
17.532.288	4,74%	1.508	0,00%	61.314	0,02%	
2.053.241	0,51%	392.938	0,10%	-	-	
-	-	-	-	-	-	
3.938.556	0,98%	-	-	88.712	0,02%	
10.756.950	2,99%	-	-	-	-	
10.863.427	3,02%	-	-	-	-	
10.652.401	2,96%	-	-	-	-	

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahres- abschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Lagebericht) der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit §317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2021 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4,4 Mrd sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 3,3 Mrd und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1,5 Mrd ausgewiesen. Der Anteil dieser Posten an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 91,8% und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Insofern ist es erforderlich zu ermitteln, ob der beizulegende Wert den Buchwert unterschreitet und eine Abschreibung vorzunehmen ist.

Die Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist komplex und beruht auf ermessensbehafteten Annahmen. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Werte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten, Projektentwicklungen und Pflegeimmobilien.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der 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 Bemessungstichtag 31. Dezember 2021.

In die Bewertung der Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten, der Projektentwicklungen und Pflegeimmobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Werte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehende Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Pflegeimmobilien waren zum Bemessungstichtag die Marktmieten, die Diskontierungszinssätze und die Instandhaltungsaufwendungen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Werten der Wohn- und Geschäftsbauten, Projektentwicklungen sowie der Pflegeimmobilien, auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Annahmen und Daten sachgerecht für den Bemessungstichtag 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 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.
- Die Beurteilung der Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten.
- Die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehende 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.

Wir haben unsere Erkenntnisse aus der Prüfung der beizulegenden Werte der Wohn- und Geschäftsbauten, Projektentwicklungen sowie Pflegeimmobilien bei der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen verwertet.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind, sowie nachvollzogen, ob ermittelte Ab- und Zuschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind sachgerecht. Die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den Bewertungsgrundsätzen überein.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in Abschnitt 9 des Lageberichts enthalten ist,
- die Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Lagebericht in Abschnitt 7 Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 29. März 2022 hin.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit §317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass

sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie

zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „deutschewohnense_EA_2021-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 5cb90d04d52bc19738042412bfc7c87b6a-83fefe60c5f66bac8e759b17c1ed19) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit §317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach §317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10/2021)) 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des §328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses 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 bereitgestellte 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Konzern- und Jahresabschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung, Comfort Letter, prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 29. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Dr. Hasenburg
Wirtschaftsprüfer



gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Berlin, 18. März 2022
Deutsche Wohnen SE



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

KONTAKT

Andrea Frese
Leiterin Investor Relations

Telefon +49 (0)30 897 86 5413
Telefax +49 (0)30 897 86 5419

Deutsche Wohnen SE

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon +49 (0)30 897 86 0
Telefax +49 (0)30 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen SE, Berlin

Konzept, Gestaltung und Realisation

Silvester Group, Hamburg
www.silvestergroup.com

Bildnachweis

Aufsichtsrat: Bildnachweis
Helene von Roeder:
Vonovia/Catrin Moritz

Dieser Einzelabschluss liegt
in deutscher Sprache vor.
Die Version steht unter
www.deutsche-wohnen.com
zum Download zur Verfügung.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses 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.

