

Geschäfts- bericht 2022



Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	1.254,9	1.185,0	-5,6
Segmenterlöse Rental	835,1	767,1	-8,1
Segmenterlöse Value-add	29,3	43,1	47,1
Segmenterlöse Recurring Sales	58,5	45,3	-22,6
Segmenterlöse Development	65,1	49,4	-24,1
Segmenterlöse Pflege	266,9	280,1	4,9
Adjusted EBITDA Total	726,8	701,8	-3,4
Adjusted EBITDA Rental	620,6	579,3	-6,7
Adjusted EBITDA Value-add	14,2	14,1	-0,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,9	14,6	47,5
Adjusted EBITDA Development	-3,3	9,2	-
Adjusted EBITDA Pflege	85,4	84,6	-0,9
Group FFO	594,3	593,6	-0,1
Group FFO pro Aktie in EUR	1,50	1,50	-0,1
FFO I*	553,6	517,9	-6,4
Bereinigtes EBITDA (ohne Verkäufe)*	715,9	665,9	-7,0
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	1.734,8	-917,5	-
EBT	1.776,4	-635,7	-
Periodenergebnis	919,0	-445,7	-
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	607,3	364,9	-39,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-688,5	5,2	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	174,6	-862,5	-
LTV in %	28,4	28,1	-0,3 pp
Net Debt/EBITDA	13,7x	12,7x	-1,0x
ICR	5,0x	8,8x	3,8x

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.637,9	28.356,1	-7,4
NAV	21.563,6	20.361,0	-5,6
NAV pro Aktie (€)	54,33	51,30	-5,6

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2021	2022	
Anzahl eigene Wohnungen zum Periodenende	151.163	140.286	-7,2
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	7,20	7,48	3,9
organische Mietsteigerung in %**	1,2	3,0	1,8 pp
Leerstandsquote in %	1,7	1,9	0,2 pp
Anzahl verkaufter Einheiten	4.719	11.821	>100
davon Recurring Sales	212	145	-31,6
davon Non Core/Sonstiges	4.507	11.676	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	18	399	>100
davon für den eigenen Bestand	18	319	>100
davon für den Verkauf an Dritte	-	80	-
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	5.103	4.942	-3,2

* Alte Steuerungskennzahlen Deutsche Wohnen 2021.

** 2021 Like-for-like-Mietsteigerung.

Inhalt

Unternehmen und Aktie

- 4 Brief des Vorstands
- 7 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Vorstand
- 14 Aufsichtsrat
- 15 Corporate Governance
- 24 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Zusammengefasster Lagebericht

- 28 Grundlagen des Konzerns
- 34 Portfoliostruktur
- 39 Unternehmenssteuerung
- 43 Wirtschaftsbericht
- 63 Weitere gesetzliche Angaben
- 68 Chancen und Risiken
- 81 Prognosebericht

Konzernabschluss

- 84 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 85 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 86 Konzernbilanz
- 88 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 90 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 92 Konzernanhang

Informationen

- 164 Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
- 170 Weitere Angaben zu den Organen
- 172 Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 179 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 180 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

VERWEISE

→ auf weitere
Inhalte im Bericht

☞ auf Webseite

HINWEIS

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Erläuterungen Rundungsdifferenzen zu den sich exakt ergebenden Werten (Euro, Prozent usw.) auftreten.

Unternehmen und Aktie

Positive Entwicklung 2022 in einem höchst fordernden makroökonomischen Umfeld, dabei Vollvermietung bei hohen Zufriedenheitswerten.

Integration zur Bündelung gleichartiger Aktivitäten zur Hebung von Synergien erfolgreich in Umsetzung.

Corporate Governance im faktischen Konzern etabliert.

4	Brief des Vorstands
7	Bericht des Aufsichtsrats
13	Vorstand
14	Aufsichtsrat
15	Corporate Governance
24	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sehr geehrte Damen und Herren,

hinter uns liegt ein ereignisreiches Jahr. Nach dem Zusammenschluss mit der Vonovia SE sind wir in den vergangenen Monaten auch organisatorisch und in den Prozessen in einen Gleichtakt gekommen. Zugleich entwickelte sich unser Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich weiter. Die für das Geschäftsjahr 2022 festgelegten Zielwerte wurden erreicht bzw. übertroffen, bei einer weiterhin hohen Mieterzufriedenheit.

Dabei gestaltete sich das Umfeld 2022 unerwartet schwierig. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine löste erneut eine Fluchtbewegung aus. Viele Menschen führte es nach und über Berlin. Hier war – und ist – unser Einsatz gefordert. Unterbrochene Lieferketten, steigende Materialpreise und das Anziehen der Inflation beeinflussten unsere Planungen und Kalkulationen mitunter spürbar. Auch hierfür fanden wir Lösungen. 2022 investierten wir rund 541,7 Mio. € in den Bestand und stellten mehr als 300 Wohnungen fertig. Eine große Herausforderung waren die stark steigenden Energiepreise. Auch hier tragen wir über Härtefallregelungen dazu bei, dass die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter im Rahmen bleiben.

Im Januar des vergangenen Jahres erfolgte der Eigentumsübergang aus dem 2021 vereinbarten Verkauf von rund 10.600 Wohnungen und 230 Gewerbeeinheiten an die drei Landesgesellschaften HOWOGE, degewo und Berlinovo. Die Abgabe des Berliner Teilbestands ist ein Baustein des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“, einer Vereinbarung mit dem Land Berlin, in deren Rahmen wir uns für eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft einsetzen.

Nach dem Zusammenschluss mit der Vonovia SE haben wir unsere Steuerungskennzahlen sowie unsere Segmentzuordnung an die Systematik von Vonovia angeglichen: Heute steuern wir unser Unternehmen nach dem Group FFO, dem Adjusted EBITDA Total und dem NTA pro Aktie. Unsere

Segmente gliedern wir in die fünf Bereiche Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege.

Mit den Portfolioveränderungen im vergangenen Jahr war unser Bestand zum Stichtag um etwa 9 % kleiner als im Vorjahr. Unter Berücksichtigung dieses Mengeneffekts blicken wir erneut auf ein erfolgreiches Jahr: Das Adjusted EBITDA Total sank um 3,4 % von 726,8 Mio. € auf 701,8 Mio. €. Der Group FFO lag mit 593,6 Mio. € auf dem Niveau von 2021 (594,3 Mio. €). Der NAV pro Aktie lag zum Stichtag 31. Dezember 2022 bei 51,30 €. Unser Verschuldungsgrad LTV lag mit 28,1% leicht unter dem des Vorjahres (28,4 %).

Der Leerstand bleibt mit 1,9 % ausgesprochen niedrig. In Berlin – hier befinden sich nahezu drei Viertel unseres Bestands – liegt die Quote sogar bei 1,2%. In der Praxis bedeutet dies, dass jede frei werdende Wohnung nach Instandsetzung sofort wieder neu vermietet wird. Mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von 7,48 € pro m² (in Berlin 7,41 € pro m²) bieten wir unseren Kunden weiterhin ein bezahlbares Zuhause.

Der niedrige Leerstand zeigt: In Berlin ist der Wohnungsbedarf besonders groß – genauso wie die öffentliche Aufmerksamkeit für die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Wir nehmen die Sorgen der Menschen in der Stadt sehr ernst. Die Zusage an unsere Mieterinnen und Mieter, die Miete auch nach einer Modernisierung im Rahmen des Leistbaren zu halten, gilt weiterhin. Zudem verpflichten wir uns, in der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Mieterinnen und Mieter mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zu vergeben.

Beim Beginn neuer Bauprojekte werden wir uns aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen leider vorerst zurückhalten müssen. Ein Bauen, das unseren



Olaf Weber
CFO

Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorstandsvorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorstandsvorsitzender

Kundinnen und Kunden eine bezahlbare Miete ermöglicht, ist aktuell nicht möglich. Was wir aber versprechen können: Sobald die Bedingungen wieder stimmen, werden wir zu den Ersten gehören, die sich an der Umsetzung beteiligen. Bis dahin werden wir die bereits begonnenen Neubauprojekte verlässlich fortführen und erfolgreich zum Abschluss bringen.

Und für die weitere Verbesserung unseres Services: Unsere Mieterinnen und Mieter erreichen uns mit ihren Anliegen jetzt auch digital rund um die Uhr. Möglich macht das die neue DeuWo Digital App. Über sie können Kundinnen und Kunden jetzt auch auf einfachem Weg alles Wichtige zu ihrem Mietverhältnis einsehen. In Anlehnung an die „Mein Vonovia“-APP führen wir auch in Bezug auf die Kundenkommunikation die Unternehmensprozesse zusammen.

Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

nach nicht einmal einem Jahr haben wir unsere Strukturen und Prozesse mit denen von Vonovia synchronisiert. Das ist eine außerordentliche Leistung - vor allem, weil wir dies geschafft haben, ohne dass das Tagesgeschäft darunter gelitten hat. Das belegt auch die jüngste Kundenbefragung: Unsere Mieterinnen und Mieter sind mit unserer Arbeit sehr zufrieden.

Schritt für Schritt werden wir nun auch kulturell mit den Kolleginnen und Kollegen von Vonovia zusammenwachsen. Was uns dabei verbindet, ist der gesellschaftliche Auftrag, auf Basis dessen wir uns als großes europäisches Immobilienunternehmen um bedarfsgerechtes Wohnen und bezahl-

baren Wohnraum kümmern werden. Auch im Innenverhältnis wird uns das kombinierte Unternehmen voranbringen – weil sich, versammelt hinter den gleichen Werten, für die Einzelne bzw. den Einzelnen im größeren Kontext mehr Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Besonders bedanken wir uns für Ihre Solidarität, die Sie gegenüber den Geflüchteten aus der Ukraine gezeigt haben. Ihr spontanes Engagement hat vielen Menschen in Not geholfen und ihnen neue Hoffnung gegeben.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit Ihrem Vertrauen im Rücken haben wir auch das vergangene Jahr genutzt, um unseren Weg in Ihrem Sinne und zugleich im Sinne der Gesellschaft weiterzugehen. Als Immobilienunternehmen wollen wir mit zufriedenen Mieterinnen und Mietern erfolgreich sein. Dafür kümmern wir uns um bezahlbaren Wohnraum, um Servicequalität und um eine Immobiliensubstanz, die das Klima schützt. Unserem verbindlichen Klimapfad folgend, generieren wir durch die zeitgemäße Qualität unseres Bestands weiterhin eine hohe Nachfrage auf der Interessentenseite.

Die beiden wichtigsten Themen bleiben somit die Kundenzufriedenheit und der Klimaschutz. Unsere Investitionen werden wir, wie oben beschrieben, bis auf Weiteres auf das Notwendige beschränken.

Insgesamt erwarten wir einen leichten Rückgang des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Des Weiteren erwarten wir für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des NAV pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Deutsche Wohnen bleibt sehr gut aufgestellt – strategisch und finanziell.

Berlin, im März 2023

Mit freundlichen Grüßen



Konstantina Kanellopoulos
Co-Chief Executive Officer (Co-CEO)



Lars Urbansky
Co-Chief Executive Officer (Co-CEO)



Olaf Weber
Chief Financial Officer (CFO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Der Vorstand führte die Deutsche Wohnen SE 2022 erneut durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Das Geschäftsmodell bewährte sich nach wie vor auch in einem herausfordernden Umfeld, sodass das Unternehmen seine wesentlichen operativen und wirtschaftlichen Ziele erreichen konnte. Die wohnungspolitische Situation am Berliner Wohnungsmarkt blieb weiter angespannt. Deshalb standen Vorstand und Aufsichtsrat weiter in einem intensiven Dialog mit Politik und Stakeholdern.

Nach der Übernahme der Mehrheitsanteile an der Gesellschaft durch die Vonovia SE trieben Vorstand und Aufsichtsrat die Integration der operativen Unternehmensbereiche in den Vonovia Konzern konzentriert voran – im gemeinsamen Interesse von Deutsche Wohnen und ihrer Mehrheitsgesellschafterin. Ein wichtiges Aufmerksamkeitsfeld waren dabei auch das Aufdecken und Erschließen von Synergien.

Die Abläufe und Datenprozesse wurden aufeinander abgestimmt, die Governance-Strukturen angeglichen. Ein weiterer wichtiger Aufmerksamkeitschwerpunkt war die Weiterentwicklung der Strategie in den Bereichen Pflegeimmobilien und Projektentwicklung.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2022 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er beriet den Vorstand regelmäßig bei dessen Leitung des Unternehmens und überwachte laufend seine Tätigkeit. Das Kontrollgremium war 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 durch den Vorstand umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge stimmte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab.

Die Aufsichtsratsvorsitzende und andere Aufsichtsratsmitglieder standen auch außerhalb der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen in einem regelmäßigen Austausch mit den Vorständen. Die besprochenen Themen betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung sowie operative Entscheidungen im Rahmen der Integration der Gesellschaft in den Vonovia Konzern. Von besonderer Bedeutung war dabei die Erörterung der Sicherstellung einer langfristig soliden Kapitalstruktur sowie einer flexiblen Cashflow-Planung.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat insgesamt siebenmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: zweimal in Form einer Präsenzsitzung (März und Mai), dreimal über Videokonferenz (Januar, Juni und September) und zweimal im Rahmen einer Hybridveranstaltung (Oktober und Dezember). Achtmal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (Januar, zweimal Februar, zweimal April, Mai, Juli und Dezember). Die Abwesenheit einzelner Mitglieder zu den Zusammenkünften war stets entschuldigt.

Die Teilnahme an den insgesamt 15 Aufsichtsratssitzungen bzw. Beschlussfassungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 100 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit an weniger als der Hälfte der Sitzungen

teil. Dasselbe gilt für die Ausschüsse. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte uns der Vorstand rechtzeitig umfassend aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2022

Mitglied	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Finanzausschuss
Helene von Roeder	7/7	2/2	-	3/3
Dr. Fabian Heß	7/7	2/2	5/5	-
Peter Hohlbein	7/7	2/2	-	3/3
Christoph Schauerte	7/7	-	4/5	3/3
Simone Schumacher	7/7	-	5/5	3/3
Dr. Florian Stetter	7/7	1/2	5/5	-

Aufgabenschwerpunkte

Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit bildeten im Geschäftsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung, die Unternehmensstrategie, die Integration der Gesellschaft in den Vonovia Konzern, die Finanz- und Liquiditätslage, die Überprüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie Vorstandsangelegenheiten.

Sitzungen

Am 2. Januar 2022 trat der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen. Themen waren die Wahl der Aufsichtsratsvorsitzenden Helene von Roeder und ihres Stellvertreters Dr. Florian Stetter, die Neufassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Konstituierung der drei Arbeitsausschüsse.

Das Gremium bestellte Konstantina Kanellopoulos und Olaf Weber als Vorstandsmitglieder, setzte Konstantina Kanellopoulos und Lars Urbansky als Co-Vorstandsvorsitzende ein und legte den Geschäftsverteilungsplan fest.

Im Sinne einer effektiven Konzernleitung und guten Corporate Governance hob der Aufsichtsrat die bisherige Geschäftsordnung auf und setzte eine Geschäftsordnung in Kraft, die im Einklang mit den Regeln der beherrschenden Gesellschaft Vonovia SE steht. Darüber hinaus beschloss das Gremium nach eingehender Befassung mit den Konditionen über den Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Vonovia SE in Höhe von bis zu 2 Mrd. € mit einer Laufzeit von drei Jahren. In den intensiven Beratungen wurden die alternative Mittelverwendung geprüft und der Abschluss als im Unternehmensinteresse liegend bestätigt. Als wesentliches Geschäft mit der Vonovia SE als nahestehender Person sind die maßgeblichen Bedingungen wie Zinssatz und Sicherungsmaßnahmen veröffentlicht worden.

Am 20. Januar 2022 beschloss das Gremium im Rahmen eines Umlaufbeschlusses, die Satzung aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien aus bedingtem Kapital im Geschäftsjahr 2021 wie folgt anzupassen: Erhöhung des Grundkapitals um die Summe aller im Jahr 2021 ausgegebenen Bezugsaktien, Ausgabe von Aktien zur Abfindung von GSW-Aktionären (§ 6b Abs. 1), Ausgabe von Aktien zur Bedienung von an den Vorstand ausgegebenen und im Jahr 2021 ausgeübten Aktienoptionen (§ 6c Abs. 1), Ausgabe von Aktien zur Bedienung der im Februar 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2015) (§ 6d Abs. 1); Ausgabe von Aktien zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2017) (§ 6e Abs. 1).

Am 7. Februar 2022 genehmigte der Aufsichtsrat per schriftlichem Umlaufbeschluss die Verkaufstransaktion „Portfolio Rohrdamm“ (640 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin) als Asset Deal.

Am 15. Februar 2022 beschloss das Gremium im schriftlichen Umlaufverfahren, die ordentliche Hauptversammlung 2022 der Deutsche Wohnen SE am 2. Juni 2022 am Sitz der Gesellschaft, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, als rein virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten durchzuführen.

Am 29. März 2022 trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie den Vergütungsbericht, den Abhängigkeitsbericht und die Erklärung zur Unternehmensführung. Es stimmte dem Wahlvorschlag des Prüfungsausschusses für den Wirtschaftsprüfer 2022 zu und verabschiedete den Bericht des Aufsichtsrats.

Er beriet und beschloss Anpassungen zum Vergütungssystem des Vorstands sowie zur Aktualisierung der Entsprechenserklärung. Das Gremium besprach Vorstandsangelegenheiten und die Zielvereinbarungen. Ferner beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Tagesordnung und die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung. Das Gremium informierte sich über den Stand der Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia Konzern und erörterte das vorgesehene Relationship Agreement zwischen der Gesellschaft und der Vonovia SE. Weiteres Thema der Sitzung betraf die Strategie im Segment Pflege.

Am 6. April 2022 stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren der Auszahlung von Gesellschafterdarlehen an QUARTERBACK in Höhe von 41 Mio. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022 und einer Verzinsung in Höhe von 5,50 % sowie einer Prolongation in im Jahr 2022 fälliger Gesellschafterdarlehen nach Berücksichtigung eines Tilgungsvolumens von 140 Mio. € um maximal zwölf Monate zu.

Am 19. April 2022 gab der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren seine Zustimmung zur Änderung des Ergebnisverwendungsvorschlags und zur Verabschiedung der Einberufung der Hauptversammlung.

In seiner Aufsichtsratssitzung am 6. Mai 2022 beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit den Ausschussberichten, der Geschäftsentwicklung, der aktuellen wohnungspolitischen Situation in Berlin sowie mit den Herausforderungen im Hinblick auf den Klimapfad. Er erörterte gemeinsam mit dem Vorstand den Stand der Integration und stimmte dem Abschluss des vorgelegten Relationship Agreements mit der Vonovia SE zu. Den Beschluss des Vorstands, das Segment Pflege einem strategischen Review zu unterziehen, nahm er nach entsprechender Erläuterung des Vorstands billigend zur Kenntnis.

Am 19. Mai 2022 erteilte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren seine Zustimmung zum Budget für externe Kosten für die Durchführung einer „Vendor Due Diligence“ im Rahmen des strategischen Reviews des Segments Pflege („Projekt PLUS“).

Am 2. Juni 2022 trat der Aufsichtsrat im Anschluss an die Hauptversammlung per Videokonferenz erneut zu einer konstituierenden Sitzung zusammen. Er wählte die Vorsitzende, bestätigte den stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats und besetzte bzw. bestätigte die Mitglieder der Ausschüsse. Das Gremium besprach und beschloss den Long-Term-Incentive-Plan für die Jahre 2022 bis 2025. Weitere Themen waren die Resultate der Hauptversammlung sowie die aktuelle Personalsituation in der Deutsche Wohnen SE.

Am 7. Juli 2022 beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren den Verkauf der unbebauten Einfamilienhausgrundstücke in Worms, Alte Ziegelhütte.

In der Sitzung am 12. September 2022 beschloss der Aufsichtsrat, dass die Deutsche Wohnen SE zukünftig von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung Gebrauch macht und auf die Erstellung einer Nichtfinanziellen Erklärung im Zusammengefassten Lagebericht verzichtet. Er informierte sich über Mehraufwendungen in der Abschlussprüfung und beschloss das Honorar für die Abschlussprüfung 2022. Weitere Besprechungs- und Beschluss Themen waren die Quartiersentwicklung Miquelallee, die notwendigen Prozessanpassungen bei der Implementierung eines zentralen Schließsystems, der aktuelle Integrationsstand, die Intercompany Loan mit der Vonovia SE, die Kommunikation mit den Minderheitsaktionären sowie die Veräußerung zweier Immobilienobjekte in Berlin. Ebenfalls thematisiert wurden die Terminplanung 2023, der Sachstand zum Strategiereview des Segments Pflege sowie die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

In der Sitzung am 20. Oktober 2022 beriet der Aufsichtsrat eingehend über die strategische Ausrichtung der Gesellschaft. Er besprach den Strategiereview Pflege unter dem Arbeitstitel PLUS und beschloss für diesen eine Budgeterhöhung. Weitere besprochene Themen waren der Stand des Delisting-Prozesses der GSW Immobilien AG sowie die Terminplanung für die Gremiensitzungen 2023.

In der Sitzung am 9. Dezember 2022 befasste sich der Aufsichtsrat nach eingehender Auseinandersetzung mit der Geschäftsentwicklung mit dem Wirtschaftsplan 2023. Er beschloss über die Anpassung der Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand und verabschiedete die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Das Gremium informierte sich über den Stand des Integrationsprojekts und beschloss über die Umstellung der konzerninternen Geschäftsbesorgungsverträge sowie die Veränderung weiterer Verträge. Bezüglich der Hauptversammlung am 15. Juni 2023 wurde beschlossen, diese im neuen gesetzlichen Format als virtuelle Hauptversammlung ohne die Möglichkeit von Vorabfragen durchzuführen. Der Aufsichtsrat nahm den jährlichen Bericht zu Verkäufen an Mitarbeiter zur Kenntnis und beschloss im Rahmen der Besprechung von Vorstandsangelegenheiten Vertrags- bzw. Vergütungsanpassungen.

Am 30. Dezember 2022 fasste der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren Beschlüsse bezüglich der Tranche 2023 des LTI-Plans als auch der Festlegung der variablen Ziele für 2023 für die Mitglieder des Vorstands der Deutsche Wohnen SE (Ziel- und Maximalwerte für die einzelnen Erfolgsziele sowie Festlegen von Leistungsfaktoren).

Arbeit der Ausschüsse

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

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

- > Präsidial- und Nominierungsausschuss mit den Mitgliedern Helene von Roeder als Vorsitzender, Dr. Fabian Heß, Peter Hohlbein und Dr. Florian Stetter
- > Prüfungsausschuss mit den Mitgliedern Simone Schumacher als Vorsitzender, Dr. Fabian Heß, Christoph Schauerte und Dr. Florian Stetter
- > Finanzausschuss mit den Mitgliedern Christoph Schauerte als Vorsitzendem, Peter Hohlbein, Simone Schumacher und Helene von Roeder

Die Aufgaben der jeweiligen Ausschüsse werden detailliert in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt.

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Soweit gesetzlich zulässig, wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschlüsse des Aufsichtsrats Entscheidungsbefugnisse übertragen.

Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam im Berichtsjahr zweimal zusammen (29. März und 5. Dezember). Inhalte der in Präsenz bzw. hybrid abgehaltenen Sitzungen waren das Anforderungsprofil an den Aufsichtsrat, ein entsprechender Wahlvorschlag an die Hauptversammlung für die weitere Aufsichtsratsbesetzung, das Vergütungssystem sowie Vertragsangelegenheiten des Vorstands.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen (2. März, 29. März, 6. Mai, 4. August und 7. November). In den Zusammenkünften, die als Präsenz-, Hybrid- und Videokonferenz stattfanden, behandelte er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit. Dazu zählten die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems, der Compliance

und der Revision. Der Ausschuss überwachte die Tätigkeit der Prüfungsgesellschaft und besprach die Prüfungsschwerpunkte.

Der Ausschuss fasste einen Beschluss zur Ausschreibung des Mandats als Abschlussprüfer und empfahl dem Aufsichtsratsgremium nach einem Auswahlverfahren, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, als Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre ab 2023 zu nominieren.

Weitere Beratungs- bzw. Beschlussthemata waren die Nutzung der Erleichterungsvorschrift zur Befreiung von der CSR-Berichterstattung bzw. der Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung, der Bilanzierungsansatz der Beteiligung QUARTERBACK Immobilien AG, die Qualitätssicherung in der Prüfung sowie das Prüfungshonorar. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Die Ausschussvorsitzende verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung, und Christoph Schauerte als weiteres Ausschussmitglied ist zusätzlich sachverständig auf dem Gebiet der Abschlussprüfung (§ 100 Abs. 5 AktG).

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss kam im Berichtsjahr dreimal (15. Februar, 13. Juni und 15. Juni) zusammen. Die im Umlaufverfahren getroffenen Beschlüsse bezogen sich auf den Rückkauf von Green Bonds der Gesellschaft in Höhe von nominal bis zu 84,3 Mio. €, die vorzeitige Auflösung der revolvingierenden Kreditlinie (RCF) bei der UniCredit in Höhe von 200 Mio. € sowie die vorzeitige Auflösung der revolvingierenden Kreditlinie (RCF) bei der BNP Paribas SE Niederlassung Deutschland in Höhe von 100 Mio. €.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Auch im Berichtsjahr befassten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats sorgfältig mit den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Am 29. März 2022 verabschiedete das Gremium eine aktualisierte Fassung der Entsprechenserklärung. Nach entsprechenden Änderungen der Kodex-Anforderungen und Veröffentlichung am 27. Juni 2022 im Bundesanzeiger beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat am 9. Dezember 2022 erneut eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG. Beide Erklärungen wurden auf der [Internetseite](#) der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt.

Von den sechs Aufsichtsratsmitgliedern waren im Berichtsjahr drei Mitglieder als unabhängig anzusehen. Mögliche Interessenkonflikte wurden durch die Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich offengelegt und im Gremium thematisiert. Dies war im Geschäftsjahr einmal der Fall, als es um die Vergabe eines Konzerndarlehens der Deutsche Wohnen SE an die Vonovia SE ging. Hier wurden die entsprechenden Entscheidungen unter entsprechender Stimmenthaltung getroffen. Abgesehen davon gab es im Geschäftsjahr 2022 keine Konflikte von Individualinteressen der Organmitglieder mit den Unternehmensinteressen.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten internen Kontrollsystems befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit der Internen Revision sowie mit dem Abschlussprüfer, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor Schäden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßstäbe des Deutsche Corporate Governance Codex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022. Somit kam der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass das interne Kontrollsystem in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam ist.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2022 und der Konzernabschluss sowie der Zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 2. Juni 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer war Gunnar Brandt, der erstmalig zusammen mit Dr. Christof Hasenburg für die Abschlussprüfung der Gesellschaft und des Konzerns verantwortlich zeichnet.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Konzernabschluss, der Zusammengefasste Lagebericht der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern sofort nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses zur Erörterung der Abschlussunterlagen für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte/Key Audit Matters, berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. März 2023 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, 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 2022 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 2023 wird vorgeschlagen, eine Dividende von 0,04 € je Inhaberaktie auszuschütten und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Vonovia SE hält seit dem 30. September 2021 mehr als 50 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Wohnen SE. Daher war für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 wurden keine Beanstandungen erhoben. 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.

Personalia

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurden Helene von Roeder, Dr. Fabian Heß, Peter Hohlbein, Christoph Schauerte und Simone Schumacher bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft als Aufsichtsratsmitglieder aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Charlottenburg vom 3. Dezember 2021 bestellt.

In seiner konstituierenden Sitzung am 2. Januar 2022 wählte der Aufsichtsrat Helene von Roeder zur Vorsitzenden und Dr. Florian Stetter zum stellvertretenden Vorsitzenden. Diese Wahl bestätigte der Aufsichtsrat am 2. Juni 2022, als zuvor die taggleiche Hauptversammlung die Aufsichtsratsmitglieder Helene von Roeder, Dr. Fabian Heß, Peter Hohlbein, Christoph Schauerte und Simone Schumacher in den Aufsichtsrat gewählt hatte.

Der Aufsichtsrat bestellte mit Wirkung zum 2. Januar 2022 Konstantina Kanellopoulos und Olaf Weber zu neuen Mitgliedern des Vorstands. Konstantina Kanellopoulos und das bisherige Vorstandsmitglied Lars Urbansky führen die Gesellschaft seitdem als Co-Vorstandsvorsitzende.

Mit Wirkung zum 31. März 2022 legte Philip Grosse sein Mandat als Vorstandsmitglied nieder.

Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen SE und sämtlicher Konzerngesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im vergangenen Jahr.

Berlin, 23. März 2023
Für den Aufsichtsrat



Helene von Roeder

Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2022 drei Mitglieder an.

Konstantina Kanellopoulos

Co-Vorstandsvorsitzende

Konstantina Kanellopoulos wurde zum 1. Januar 2022 zur Co-Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Als Co-Chief Executive Officer verantwortet sie die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen-Gruppe und die Bereiche Technische Infrastruktur, IT, Neubau und Bestandsinvestitionen, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit und Public Affairs.

Konstantina Kanellopoulos erwarb 2006 ihr Diplom als Diplom-Kauffrau an der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster. Noch vor Abschluss ihres Studiums arbeitete sie bei Avarto AG und war zuständig für das Projekt- und Kundenmanagement. Anschließend war sie Mitglied der Geschäftsführung im Bereich Customer Service. Seit 2013 leitet Frau Kanellopoulos das Produktmanagement und den Technischen Service der Vonovia SE. Als Generalbevollmächtigte ist sie seit 2019 verantwortlich für die Leitung und strategische Ausrichtung des Segments Value-add des Vonovia Konzerns.

Lars Urbansky

Co-Vorstandsvorsitzender

Lars Urbansky wurde zum 1. April 2019 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE bestellt und war bis Ende 2021 als Chief Operating Officer tätig. Zum 1. Januar 2022 wurde er zum Co-Vorsitzenden des Vorstands berufen. Er trägt die Verantwortung für die Bereiche Property Management, Kundenkommunikation und Strategie, Personal, Investmentmanagement, Integration sowie Pflege.

Lars Urbansky beendete 2006 sein Studium der Immobilienwirtschaft an der Fachhochschule Gelsenkirchen. Er war von 1996 bis 2008 bei der GEHAG GmbH in Berlin tätig und

führte dort auch den Bereich Controlling. Seit 2008 ist er in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig. Von 2008 bis 2013 war er Leiter Portfoliomanagement. Dies beinhaltete in der Zeit von 2009 bis 2012 auch den Akquisitions- und Verkaufsbereich. Seit 2014 ist er zudem Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und verantwortet das bundesweite Service-Netz der Deutsche Wohnen Gruppe. In diesem wird der gesamte Vermietungsprozess und der kaufmännische und technische Quartiersservice abgebildet.

Olaf Weber

CFO

Olaf Weber wurde am 1. Januar 2022 zum Mitglied des Vorstands von Deutsche Wohnen bestellt. Als Chief Financial Officer verantwortet er die Bereiche Finanzen, Rechnungswesen und Steuern, Controlling sowie Investor Relations.

Olaf Weber absolvierte nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann ein Studium an der Frankfurt School of Finance, das er im Jahr 2002 als Diplom-Bankbetriebswirt abschloss. Er war in der Zeit von 1998 bis 2007 bei der Deutschen Bank AG als Vice President im Bereich Capital Market Sales tätig. 2007 wechselte Herr Weber zur OBI Group Holding Group Treasury und war anschließend von 2011 bis 2013 als Leiter Treasury und Risikocontrolling bei der EDE GmbH tätig. Seit 2013 ist er in führenden Positionen im Finanzbereich bei der Vonovia SE und seit 2017 als Leiter Finanzen und Treasury tätig.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern.

Helene von Roeder

Vorsitzende

Mitglied des Vorstands für Digitalisierung und Innovation,
Vonovia SE

Dr. Florian Stetter

Stellvertretender Vorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender, RockHedge Asset
Management AG

Dr. Fabian Heß

General Counsel/Leiter Recht, Vonovia SE

Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter, Hohlbein & Cie.
Consulting

Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen, Vonovia SE

Simone Schumacher

Expert Structured Finance, BMW AG

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Helene von Roeder, Vorsitzende
Dr. Fabian Heß
Peter Hohlbein
Dr. Florian Stetter

Prüfungsausschuss

Simone Schumacher, Vorsitzende
Fabian Heß
Christoph Schauerte
Dr. Florian Stetter

Finanzausschuss

Christoph Schauerte, Vorsitzender
Peter Hohlbein
Simone Schumacher
Helene von Roeder

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 28. April 2022) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance.

Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der [Internetseite](#) der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

Grundlagen

Grundverständnis

Heute zeichnet sich eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Dies gilt ohne Abstriche auch für die Immobilienwirtschaft.

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies jüngst mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers ist es, durch das FISG die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt

sicherzustellen. Dieses Ziel soll u. a. mit der gesetzlichen Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften und der verpflichtenden Errichtung eines Prüfungsausschusses für Unternehmen von öffentlichem Interesse erreicht werden. Ferner geht es u. a. um eine Stärkung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, eine Verschärfung der Haftung des Abschlussprüfers sowie eine wesentliche Ausweitung der Prüfungsbefugnisse der BaFin.

Wir bei Deutsche Wohnen verstehen unter Corporate Governance deshalb die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegt sind.

Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Deutsche Wohnen SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Deutsche Wohnen SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Deutsche Wohnen Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Über eine Verhaltensrichtlinie stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und den wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Die Verhaltensrichtlinie legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

Die Bezeichnung Deutsche Wohnen umfasst die Deutsche Wohnen SE und ihre Konzerngesellschaften. Deutsche Wohnen ist eine europäische Gesellschaft (SE) gemäß deutschem Aktiengesetz, SE-Gesetz und SE-Verordnung mit dem Sitz in Berlin. Sie hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus der SE-Verordnung (SE-VO), dem Aktiengesetz (AktG) und der Satzung. Die Aktionäre als die Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Die Deutsche Wohnen SE ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und Geschäftskontrolle streng voneinander getrennt, sodass eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ausgeschlossen ist. Aufgaben und Verantwortlichkeiten dieser beiden Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt. In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Die Vertretung der Arbeitnehmerinteressen erfolgt über die gesetzlich gebildeten Betriebsräte innerhalb von Deutsche Wohnen und wird ab dem Jahr 2023 durch die Zuständigkeit des Konzernbetriebsrats für die Vonovia Gruppe ergänzt.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 23 DCGK 2022, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) sorgfältig befasst und haben im Dezember 2022 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des Aktiengesetzes abgegeben:

Seit der letzten Entsprechenserklärung vom März 2022 hat die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 20. März 2020, mit der nachfolgend dargestellten Ausnahme entsprochen, und sie wird den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022, mit der nachfolgend dargestellten Ausnahme entsprochen.

Der Empfehlung G.10 wurde und wird nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 1 sollen die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert durch die Gesellschaft gewährt werden. Gemäß dem von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 gebilligten Vergütungssystem erhalten die Vorstände ihre Vergütung vollständig in bar ausgezahlt.

Aktionäre und Hauptversammlung

Aktionärsinformation: Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Deutsche Wohnen veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung und Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen.

Directors' Dealings: Informationen gemäß Art. 19 der Markt-Missbrauchs-Verordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte der Führungskräfte (Directors' Dealings/Managers' Transactions) werden von Deutsche Wohnen gemäß der Verordnung umgehend publiziert und auf der Internetseite einsehbar gemacht.

Finanzkalender: Über die Publikations- und Informationstermine sowie den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und Finanzadressaten mittels eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

Hauptversammlung und Stimmrechtsausübung: Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie bestimmte Kapitalmaßnahmen und wählt im Wege der Einzelwahl die Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat.

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung sowie die Möglichkeit zur Vollmacht- und Weisungserteilung an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft sowie zur Abgabe der Briefwahl sind auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2022, wie schon zuvor im Jahr 2021, auf virtuellem Wege abgehalten. Dieses Konzept wird von Deutsche Wohnen als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit wird dieser Form der Hauptversammlung Zukunftspotenzial beigemessen.

Vergütung der Führungsorgane: Gemäß Aktiengesetz und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene, geänderte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2022 zur Billigung vorgelegt, die mit 96,8 % der Stimmen erteilt worden ist.

Die ebenfalls durch das Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) aufgegebene Vergütungsberichterstattung hat der Vorstand erstmals zur Hauptversammlung 2022 vorgenommen. Mit 92,9 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Deutsche Wohnen SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE ist in der Satzung geregelt. Es wurde gemäß ARUG II von der Hauptversammlung 2021 mit 99,3 % bestätigt. Die Hauptversammlung im Berichtsjahr hat eine Änderung der Satzung zur Anpassung der seit 2017 unveränderten Prüfungsausschussvergütung beschlossen.

Der Aufsichtsrat

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus sechs Mitgliedern, von denen fünf durch die Hauptversammlung 2022 gewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen ein bis drei Jahre.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht inklusive der nichtfinanziellen Konzernklärung und stellt diesen fest. Er prüft den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Der Aufsichtsrat hält es für angemessen angesichts der Abhängigkeit der Deutsche Wohnen SE im Sinne des § 17 AktG, wenn nunmehr mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig sind. Dies erfüllt der neubesetzte Aufsichtsrat, da namentlich Peter Hohlbein, Simone Schumacher und Dr. Florian Stetter als unabhängig anzusehen sind. Gleiches gilt für die Ausschüsse, die der Aufsichtsrat gebildet hat.

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, wozu auch für das Unternehmen bedeutsame Nachhaltigkeitsfragen gehören. Sie sind in ihrer Gesamtheit mit der Immobilienwirtschaft als dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung sowie ein weiteres Mitglied auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht.

Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (siehe → [Vermeidung von Interessenkonflikten](#)).

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Indem die Deutsche Wohnen SE seit dem 30. September 2021 im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE steht, ist mit dem Prozess zur Erfassung von Rechtsgeschäften und Maßnahmen mit verbundenen Unternehmen, darzustellen im sogenannten Abhängigkeitsbericht, parallel ein System zur Prüfung von Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen etabliert worden. Die Mitglieder

des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine daraufbezogene Datenerhebung. Im Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts wird der Aufsichtsrat selbst über die Zustimmung befinden oder dies auf einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend besetzten Ausschuss delegieren. So hat der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE einem Darlehen an die Vonovia SE zugestimmt und dieses Geschäft veröffentlicht. Für eine Übersicht der Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen und der Deutsche Wohnen Gruppe siehe unter → [\[F43\] Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen](#).

Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bekennt sich zur Empfehlung des DCGK, regelmäßig Effizienzprüfungen durchzuführen. Zuletzt erfolgte eine Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder im Jahr 2019. Der seit dem Beginn des Jahres 2022 im Wesentlichen neu besetzte Aufsichtsrat wird in einem für angemessen beurteilten Zeitraum eine solche Evaluation seiner Gremientätigkeit durchführen (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens drei Mitgliedern des Aufsichtsrats (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses ist insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Infolge des FISG muss ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. In der Person von Simone Schumacher mit langjährigen Erfahrungen im Rechnungswesen und Finanzbereich in globalen multinationalen Unternehmen sowie durch Christoph Schauerte, der als Head of Accounting von börsennotierten Unternehmen grundlegende und ausgeprägt praktische Kenntnisse in der Abschlussprüfung besitzt, ist der Prüfungsausschuss sachverständig im Bereich Rechnungswesen bzw. Abschlussprüfung besetzt (siehe Tabelle → [Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats](#)). Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor und trifft anstelle des Aufsichtsrats die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit und Prüfungsqualität des Abschlussprüfers zu beurteilen und zu überwachen und soll mit ihm insbesondere die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie, -planung und -ergebnisse diskutieren. Der Prüfungsausschuss beschließt ferner anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über sogenannte Nichtprüfungsleistungen.

Der **Finanzausschuss** besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie mindestens zwei weiteren Mitgliedern. Der Finanzausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- > Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- > Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und Umgang mit Kreditrisiken und Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

Der Vorstand

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Vorstand leitet das Unternehmen gemeinschaftlich und in eigener Verantwortung und zum Wohle des Unternehmensinteresses unter Beachtung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der Satzung und der Geschäftsordnungen. Dies beinhaltet die Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen und interessierten Parteien.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat zwei Vorstandsvorsitzende, die die Arbeit des Vorstands koordinieren und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertreten.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend entsprechend den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft nach Maßgabe des Gesetzes und der vom Aufsichtsrat festgelegten Berichtspflichten.

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Dabei sorgt er auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems. Für die dort einzubeziehenden Sozial- und Umweltfaktoren und die damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt die Co-Vorstandsvorsitzende die Ressortverantwortung.

Der Vorstand legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung, die auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfasst, vor. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung oder für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, sowie über etwaige auftretende Mängel in den Überwachungssystemen unterrichten die Co-Vorstandsvorsitzenden die Aufsichtsratsvorsitzende unverzüglich.

Der Vorstand bedarf bei bestimmten wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat bzw. im Rahmen der delegierten Kompetenz einem seiner Ausschüsse rechtzeitig vorgelegt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

Die Vorstandsmitglieder unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Vorstandsmitglieder dürfen Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das zur Bewertung dieser Geschäfte vom Aufsichtsrat eingerichtete interne Verfahren ist im Abschnitt → [Der Aufsichtsrat](#) dargelegt.

Besetzung der Führungsorgane

Gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex sind der Aufsichtsrat und der Vorstand so zu besetzen, dass die Organe bzw. ihre Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Die Anforderungen wurden mit Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes erweitert und gesetzlich fixiert. Der Aufsichtsrat hat die Kriterien und Ziele für die Besetzung der Leitungs- und Aufsichtsorgane unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben wie folgt beschlossen:

Besetzung des Aufsichtsrats

Zusammensetzung: Dem Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE als börsennotiertem, aber nicht mitbestimmungspflichtigem Unternehmen sollen sechs Mitglieder angehören, die in angemessener Zahl unabhängig im Sinne des Kodex sind. Alle Mitglieder sollen für die Wahrnehmung ihres Mandats ausreichend Zeit haben, sodass sie es mit der gebotenen Regelmäßigkeit und Sorgfalt wahrnehmen können.

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (s. u.) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und zu wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten. Die Wahlvorschläge orientieren sich dabei nicht an der Zugehörigkeit des Kandidaten zu einer bestimmten am Unternehmen interessierten Partei.

Weitere allgemeine und nach dem im abgelaufenen Geschäftsjahr geltenden DCGK bestimmte Kriterien für die Zusammensetzung sind:

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
- > Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Bestellung zum Aufsichtsrat festgelegt.

Kompetenzprofil: Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sichergestellt ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen. Hinsichtlich ihrer Persönlichkeit sollen sich die zur Wahl vorgeschlagenen Kandidaten durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern für die operative und wirtschaftliche Weiterentwicklung von Deutsche Wohnen als wesentlich erachtet.

Unabhängigkeit: Der Aufsichtsrat hält es für angemessen angesichts der Abhängigkeit der Deutsche Wohnen SE im Sinne des § 17 AktG, wenn nunmehr mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig ist. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, z. B. durch Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens, sollen vermieden werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Diversity: Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30% aus Frauen und zu mindestens 30% aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Deutsche Wohnen soll beiden Kriterien im laufenden Zielzeitraum entsprechen. Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen sind qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einzubeziehen und sollen bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt zwei Mitglieder (33%). Helene von Roeder ist Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Drei der sechs Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne von Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C.12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist sachverständig auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen & Erfahrungsfelder*							
					Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung	Nachhaltigkeit
Helene von Roeder (Vorsitzende)	nein**	1970	2022	deutsch	x		x		x		x	
Dr. Fabian Heß	nein**	1974	2022	deutsch		x	x	x	x			x
Peter Hohlbein	ja	1959	2022	deutsch		x	x	x		x		x
Christoph Schauerte	nein**	1962	2022	deutsch	x		x		x		x	x
Simone Schumacher	ja	1983	2022	deutsch	x				x	x	x	x
Dr. Florian Stetter (stellv. Vorsitzender)	ja	1964	2006	deutsch und österreichisch	x	x	x				x	x

* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

** Unabhängig von Gesellschaft und Vorstand, nicht unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär.

Besetzung des Vorstands

Zusammensetzung: Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE besteht gemäß Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder gemäß Satzung und Gesetz. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Zusammensetzung des Vorstands sollen auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erfolgen. Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE soll so besetzt sein, dass er als Leitungsorgan die oben genannten grundlegenden Aufgaben umfassend und sicher wahrnehmen kann. Er soll in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen so miteinander vereinen, dass der Konzern die operativen und wirtschaftlichen Ziele im Sinne der Aktionäre und der übrigen Stakeholder wirksam und nachhaltig verfolgen kann. Die Zugehörigkeitsdauer im Vorstand ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, jedoch endet der Dienstvertrag eines Vorstands spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstandsmitglieds.

Kompetenzprofil: Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

Unabhängigkeit: Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

Diversity: Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % für den aktuell bis zum 30. Juni 2025 laufenden Zeitraum beschlossen. Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2025 hat der Vorstand für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 20 % und für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 40 % für den Frauenanteil festgelegt.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und zwei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen von Deutsche Wohnen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 22 % auf der ersten Ebene und 13 % auf der zweiten Ebene. Die Erreichung der Zielquoten für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung und Anwerbebemühungen, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen, nicht nur im kaufmännischen, sondern auch im technisch-handwerklichen Bereich zu öffnen.

Nachfolgeplanung: Der Vorstand und der Aufsichtsrat befassen sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für den Vorstand. Auch im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Überlegungen des Vorstands über die Nachbesetzungen im Vorstandsgremium und über langfristige Personalplanungen beraten.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → [Strategie](#)). Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich u. a. über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie einen Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance-Management der Deutsche Wohnen SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat tagt regelmäßig ohne den Vorstand, soweit den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten zu beraten sind. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe unter [Vergütungsbericht](#).

Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Zu Geschäften, die die Sorge der Befangenheit einzelner Aufsichtsratsmitglieder begründeten, haben sich diese stets enthalten. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand im Fall des gemäß § 111c AktG veröffentlichten Darlehens an die Vonovia SE.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

Den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG auf, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS). Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf. Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das 1. und 3. Quartal jeweils eine Zwischenmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahres einen Halbjahresbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sowohl die Zwischenmitteilungen als auch der Halbjahresbericht werden vom Vorstand dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt und mit diesem erörtert. Der Halbjahresbericht wird sodann veröffentlicht.

Deutsche Wohnen unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zu Maßnahmen zur Risikobegrenzung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB beurteilt KPMG das Risikofrüherkennungssystem als Teil des Risikomanagementsystems im Rahmen der Abschlussprüfung. Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, einen Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG, einen sog. Abhängigkeitsbericht, zu erstellen und diesen durch den Abschlussprüfer prüfen zu lassen (siehe [→ Bericht des Aufsichtsrats](#) und [→ Wirtschaftsbericht](#)).

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

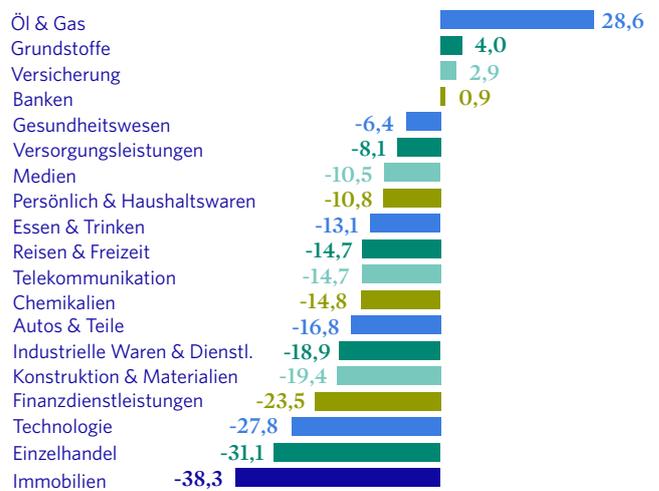
Kapitalmarktentwicklung und Deutsche Wohnen Aktie

Das zurückliegende Jahr an den Kapitalmärkten war insbesondere geprägt von hoher Inflation, steigenden Zinsen und der Sorge vor einer Rezession. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen wie auch in den wesentlichen Vergleichsindizes: SDAX -27,3%; EPRA Europe -38,9%.

Der Immobiliensektor war dabei überdurchschnittlich betroffen, was primär auf die Kapitalintensität des Geschäfts zurückzuführen sein dürfte. Steigende Renditen am Rentenmarkt beeinträchtigten dabei zusätzlich die relative Attraktivität von Immobilienaktien. Zumindest der kurzfristige Ausblick für Aktien deutscher Wohnimmobilien war in diesem Umfeld nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Wertaufholung in den vergangenen Jahren besonders pessimistisch und sorgte für eine Underperformance in einem ohnehin schwierigen Umfeld. Die Deutsche Wohnen Aktie verlor im Jahresverlauf 46,2% und notierte am Jahresende bei 19,89 €. Hier zeigte sich weiterhin die deutlich negative Korrelation mit Renditen auf Staatsanleihen.

Branchenentwicklung

in %



Wir beobachten damit weiterhin ein zunehmendes Auseinanderlaufen der nach wie vor pessimistischen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der anhaltend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt eine massive Korrektur der Immobilien-

Entwicklung des Aktienkurses

■ Deutsche Wohnen ■ SDAX ■ FTSE EPRA Europe
in %

Quelle: FactSet



werte einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als vergleichsweise stabil. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

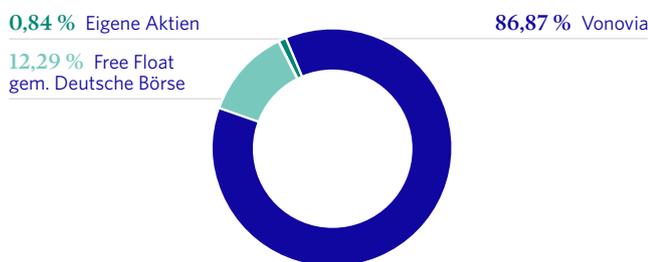
Auch wenn sich die Deutsche Wohnen Aktie im Jahr 2022 rückläufig entwickelt hat, sind wir weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Deutsche Wohnen Aktie zumindest mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und die demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung des Streubesitzes von Deutsche Wohnen betrug zum 31. Dezember 2022 ca. 978 Mio. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgend abgebildete Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2022)



Die Vonovia SE hält zum 31. Dezember 2022 86,87 % der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 31. Dezember 2022 betrug der Streubesitz der Deutsche Wohnen Aktie 12,3 % nach Definition der Deutschen Börse. Der Anteil eigener Aktien von Deutsche Wohnen beläuft sich auf 0,84 %. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie [online](#).

Hauptversammlung 2022

Die Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, den 2. Juni 2022 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 94 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit 86,87 % die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse werden im Einzelnen auf www.deutsche-wohnen.com/hv veröffentlicht.

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2022)

Gesamtaktienanzahl	400.296.988
Davon eigene Aktien	3.362.003
Grundkapital	400.296.988 €
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Börsenkürzel	DWNI
Aktienart	Inhaberaktien
Amtlicher Markt	General Standard, Frankfurter Wertpapierbörse, Xetra
Indizes	SDAX, EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600, GPR 250

Zusammengefasster Lagebericht

Die gesellschaftlichen Megatrends bilden unverändert das solide Fundament unseres Geschäftsmodells.

Harmonisierung des Steuerungssystems und Angleichung der Strukturen zur gemeinsamen Realisierung von Synergien mit Vonovia.

Positive operative Entwicklung 2022, EPS beeinträchtigt durch Wertberichtigungen.

28	Grundlagen des Konzerns
34	Portfoliostruktur
39	Unternehmenssteuerung
43	Wirtschaftsbericht
63	Weitere gesetzliche Angaben
68	Chancen und Risiken
81	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Gesellschaftliche Megatrends als Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarkts

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine, und die bereits durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Volkswirtschaften in Europa wurden zusätzlich belastet.

Der Ukraine-Krieg führte in den ohnehin durch die Corona-Pandemie bereits gestörten globalen Liefer- und Wertschöpfungsketten zu einer zusätzlichen Verknappung an Rohstoffen und Vorprodukten, mit der Folge starker Preiserhöhungen und damit weltweit einem Anstieg der Inflationsraten. Insbesondere die Sorge einer Energieverknappung ließ die Preise für Energie stark ansteigen.

In dem Zuge hoben die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik vollends auf und erhöhten die Leitzinsen deutlich. Die Finanzmärkte reagierten auf die geänderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt mit erheblichen Kursabschlägen.

Vor dem Hintergrund der sich ändernden Zinslandschaft unterziehen die Stakeholder das Geschäftsmodell mit Blick auf Profitabilität, Verschuldungsgrad und Vermögenswerte einer Neubeurteilung. Dies trug zu einem sehr deutlichen Rückgang des Aktienkurses bei.

Dennoch bleibt zu konstatieren, dass sich neben den Zinserhöhungen die Rahmenbedingungen für den Deutsche Wohnen Konzern grundsätzlich nicht geändert haben. Die Megatrends als Werttreiber des Geschäftsmodells bestehen unverändert fort. Der Wohnungsbestand der Deutsche Wohnen-Gruppe ist praktisch vollvermietet und garantiert damit sichere und stabile zukünftige Cashflows.

Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren sorgt unverändert für eine starke Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die politischen Neubauziele in Deutschland derzeit nicht erreichbar scheinen. Das operative Geschäft steht somit auf einem höchst soliden Fundament.

Die gestiegenen Preise für Rohstoffe, Energie und Vorprodukte sind neben den Zinsen ein Hauptfokus des Managements zur Sicherung der Profitabilität unter den beschriebenen geänderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die seit geraumer Zeit wirkenden Megatrends **Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO₂-Reduktion, Digitalisierung** sowie **demografischer Wandel** werden vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Corona-Pandemie, den jüngsten Entwicklungen als Folge des Ukraine-Kriegs sowie der gestiegenen Zinsen auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell hin fortlaufend neu gewürdigt.

Deutsche Wohnen verpflichtet sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzziele – insbesondere einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 – sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.

Das Jahr 2022 stand auch unter dem Zeichen der intensivierten Zusammenarbeit mit Vonovia. Die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft erfolgte mit dem Ziel, für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren.

Dabei wurden die Anforderungen an eine Good Corporate Governance im faktischen Konzern jederzeit gewahrt und durch entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sichergestellt. Dies kommt auch in der Erklärung zum Abhängigkeitsbericht in diesem Lagebericht zum Ausdruck.

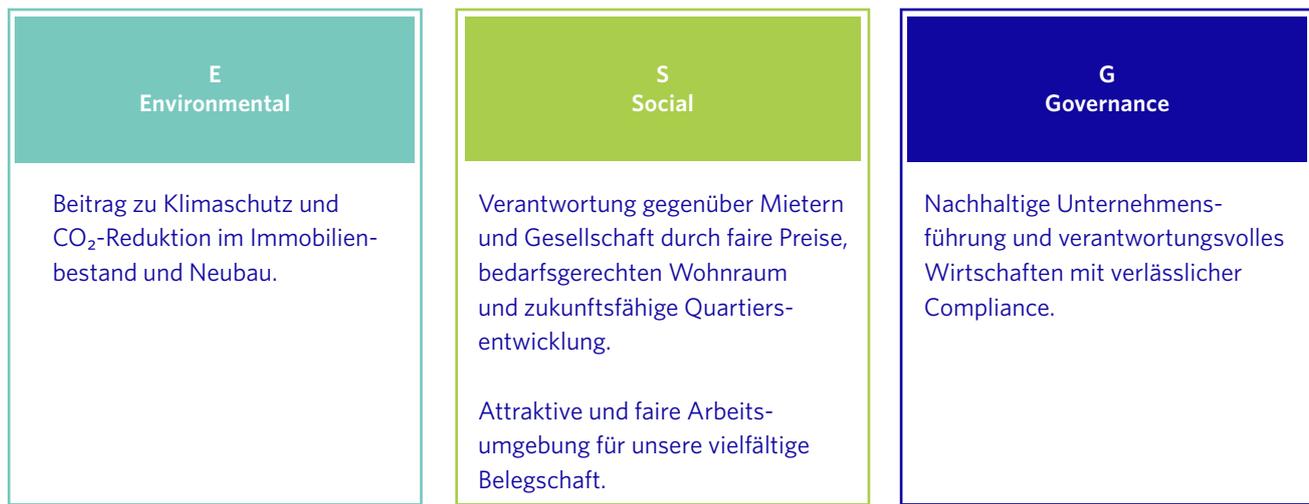
Das Unternehmen

Das **Geschäftsmodell** von Deutsche Wohnen ist die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie das Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen. Dafür bedienen wir uns auch gezielt externer Dienstleister oder strategischer Beteiligungen.

Das Geschäftsmodell hat sich in Zeiten der Corona-Pandemie als robust und weitestgehend **widerstandsfähig** erwiesen. Durch den hohen **Digitalisierungsgrad** konnten die Geschäftsprozesse praktisch reibungslos – auch durch Remote-Arbeit bei den Backoffice-Funktionen – aufrecht erhalten werden. Unterbrechungen in den operativen Prozessen waren nicht nennenswert.

Das Geschäftsmodell ist **langfristig zukunftsfähig** ausgerichtet. Es kann zur Lösung der Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau, durch die CO₂-Reduktion im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Emissionsreduktion, erneuerbare Energien und Baumaterialien beitragen.

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Deutsche Wohnen



Die Ursprünge von Deutsche Wohnen reichen zurück bis ins Jahr 1863 mit den Immobilienbeständen der Pensionskasse Hoechst. Über die 1924 gegründete gemeinnützige GEHAG verfügt Deutsche Wohnen über herausragende Bestände der Architekturgeschichte mit Werken des Bauhaus und des Expressionismus, die den Quartiersgedanken mit prägenden, neuen Wohnkonzepten umfassten und sogar Eingang in das UNESCO-Weltkulturerbe gefunden haben. Exemplarisch sind hier die Siedlungen „Hufeisensiedlung“, „Wohnstadt Carl Legien“, die „Weiße Stadt“ sowie die „Ringsiedlung Siemensstadt“ zu nennen.

Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen.

Für ihre **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** möchte Deutsche Wohnen ein attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengerechtigkeit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund 28,4 Mrd. € umfasst etwa 140.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

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.

Unternehmensstruktur

Die **Deutsche Wohnen SE** als Muttergesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert. Diese wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns bestimmt. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands.

Der **Unternehmenssitz** der Deutsche Wohnen SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist Berlin. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, .

Zum 31. Dezember 2022 gehörten 160 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 158 im Inland) zur Unternehmensgruppe. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

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 Konzerngesellschaften 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen.

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.

Verkauf/Akquisitionen

Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen setzen wir Kapital frei und stärken somit unsere Liquiditätsposition für strategische Investitionsentscheidungen. Vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Marktumfelds nehmen wir auch opportunistische Blockverkäufe 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 selektiv 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. Der Neubau wird ab dem Geschäftsjahr 2023 auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags über die Developmentaktivitäten von Vonovia und der Marke BUWOG betrieben.

Strategische Beteiligungen

Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus bieten wir über Tochtergesellschaften und strategische Beteiligungen die immobilienbezogenen Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sichern die Qualität der Dienstleistungen. 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 u. a. die energetische Bewirtschaftung unserer Liegenschaften, das Multimediageschäft und das Technische Facility Management.

Der Vorstand von Deutsche Wohnen hat entschieden, dass durch das Zusammengehen mit Vonovia zur Hebung von Synergiepotenzialen eine Harmonisierung in der Managementstruktur erfolgt und die Geschäfte von Deutsche Wohnen ab 2023 in den Segmenten Rental für Wohnungsbewirtschaftung, Value-add für wohnungsnaher Dienstleistungen, Recurring Sales für Verkauf, Development für Neubau und Pflege gesteuert werden.

Das skalierbare Organisationsmodell: starke regionale Präsenz und effiziente, zentrale Shared Services



Das Steuerungssystem und damit die Leistungsbeurteilung wird entsprechend angepasst und bereits für 2022 entsprechend dargestellt. Dies geht einher mit den strategischen Ansätzen Portfoliomanagement-, Property-Management-, Finanzierungs- und Value-add-Strategie, die über die Akquisitions- und Internationalisierungsstrategie komplettiert werden.

Um identifizierte Synergiepotenziale im Rahmen des Zusammenschlusses für Deutsche Wohnen heben zu können, wird sich Deutsche Wohnen dort, wo geboten, zur Nutzung der Vonovia Prozesse und Systeme dedizierter Geschäftsbesorgungsverträge bedienen, die Drittvergleichsgrundsätzen und damit einer Good Corporate Governance entsprechen.

Mit Blick auf das Developmentgeschäft werden die Aktivitäten zukünftig bei dem unter BUWOG firmierenden Developmentsegment von Vonovia durch Geschäftsbesorgungsvertrag konzentriert. Opportunistisch werden Developmentaktivitäten ebenfalls durch die Beteiligung QUARTERBACK Immobilien AG – kurz QBI – abgewickelt werden. Damit kann Deutsche Wohnen von den jeweiligen Plattformskalen und Plattformexpertisen profitieren.

Strategie

Deutsche Wohnen verfügt über eine tragfähige und langfristig zukunftsfähige Strategie

Die seit Jahren bei Deutsche Wohnen verfolgte Unternehmensstrategie hat sich bewährt und weist einen hohen **Reifegrad** und eine hohe Flexibilität auf.

Die Strategien von Deutsche Wohnen und Vonovia zeigten einen hohen Grad an Komplementarität und bildeten so die Basis für den Zusammenschluss der beiden Unternehmensgruppen. Im sogenannten Business Combination Agreement, der Grundsatzvereinbarung zum Zusammenschluss, wurde vereinbart die beiden komplementären Strategien zu harmonisieren, um für beide Unternehmensgruppen Synergiepotenziale zu erschließen, um Mehrwert im Sinne eines gemeinsamen nachhaltigen Handelns zu schaffen.

In beiden Konzernen konnten die aktuellen Anforderungen an ein nachhaltiges, an den europäischen ESG-Zielen ausgerichtetes Geschäftsmodell bereits lösungsorientiert in die Strategie implementiert werden. Die Kundenzufriedenheit ist aber unverändert die bedeutende Richtschnur des Handelns geblieben.

Nicht nur die immer stärkere Dynamik der sogenannten **Megatrends**, sondern auch der immer stärkere Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem **nachhaltigen Geschäftsmodell** machen es erforderlich, die Strategie laufend zu fokussieren und speziell die **Nachhaltigkeitsaspekte** dieser bisher so erfolgreichen Strategie noch deutlicher herauszuarbeiten bzw. gezielt zu ergänzen, um die **Zukunftsfähigkeit von Strategie** und Geschäftsmodell sicherzustellen. Aus diesem Grunde haben Deutsche Wohnen und Vonovia vereinbart, ihre strategischen Ansätze zu harmonisieren, um sich den Anforderungen an eine zukunftsfähige und nachhaltige Unternehmensstrategie zu stellen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten.

Die Strategie adressiert dabei gezielt auch die Ziele zur nachhaltigen Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der UNO sowie die konkreten ESG-Ziele europäischer und nationaler Standardsetzer.

Lösungen zum Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien werden im Wesentlichen in den **Quartieren** wirtschaftlich umgesetzt, um weiterhin urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnen sozial verantwortlich gestalten zu können.

Vertrauensvolle, verlässliche und transparente **Governance** wird um ein ESG-Risikomanagement, welches die Chancen und Risiken aus den Handlungsfeldern sowie die Vorschläge der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt, ergänzt.

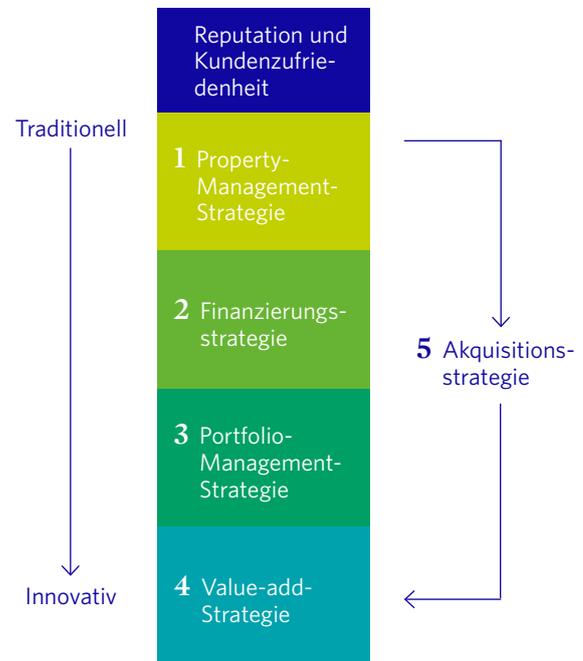
Dabei werden verstärkt auch die Einflüsse auf nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen berücksichtigt.

Hoher Reifegrad der 4+1-Säulen-Strategie

Die zukünftige und mit Vonovia harmonisierte Strategie verfolgt die nachfolgend dargestellten Strategieansätze:

Die **Property-Management-Strategie** steht für die ausgereifte **Bewirtschaftungsplattform** zur effizienten Bewirtschaftung der Bestände und für eine erfolgreiche Skalierung des Bewirtschaftungsgeschäfts. Dazu bedient sich Deutsche Wohnen eines Mix an regional-lokalen Leistungen sowie einer konzernübergreifenden Bündelung von Leistungen in zentralen Servicecentern. Die Property-Management-Strategie wird insbesondere durch Digitalisierungsmaßnahmen in den zugrunde liegenden Geschäftsprozessen sowie an der Kundenschnittstelle weiterentwickelt.

4+1-Säulen-Strategie



- 1 Bewirtschaftungsplattform/Mandant Österreich/Digitalisierung
- 2 LTV/Finanzierungsstrategie/Finanzrisikomanagement
- 3 Portfoliomanagement/Verkauf Recurring und Non Core/Investitionsstrategie/Development und Neubau
- 4 Wohnungs- und immobiliennahe Services/Geschäftsentwicklung/Digitalisierung
- 5 Opportunistische Akquisitionsstrategie Deutschland

Die **Finanzierungsstrategie** kann im Kern als umgesetzt betrachtet werden. Der Verschuldungsgrad gemessen durch den LTV (Loan-to-Value) befindet sich nachhaltig im Zielkorridor von bis zu 40%. Aufgrund der sog. Investment-Grade-Ratings verfügt Deutsche Wohnen über sehr gute Finanzierungsmöglichkeiten. Die Erhaltung des Investment-Grade-Ratings, die Optimierung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils sowie das Finanzrisikomanagement stehen neben dem Management der aktuellen Themen rund um das gestiegene Zinsniveau somit im Vordergrund.

Bei der **Portfolio-Management-Strategie** liegt der Schwerpunkt auf der **Optimierung des Portfolios**. Durch die Privatisierung und die Veräußerung von nicht-strategischen Beständen wird das Portfolio zielgerichtet bereinigt. Durch taktische Akquisitionen, Modernisierung, Neubau- und Developmentmaßnahmen wird das Portfolio andererseits zielgerichtet aufgewertet. Deutsche Wohnen investiert auch zukünftig weiter in seine strategischen Bestände der Urban Quarters und Urban Clusters insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit. Im Rahmen von Nachverdichtungen werden wir auch zukünftig in unserem Bestand neuen Wohnraum durch Aufstockung und Neubau auf bestehendem Grund und Boden schaffen.

Im Rahmen der **Value-add-Strategie** ergänzen wir unser Kerngeschäft um **kundenorientierte Dienstleistungen**, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen bzw. dieses beeinflussen. Dazu prüfen wir kontinuierlich zusätzliche innovative Dienstleistungsansätze und Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und nehmen entsprechende Aktivitäten in unser Angebotsspektrum auf. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder der Value-add-Strategie umfassen im Wesentlichen Multimedia-Dienste, Energie- und Messdienstleistungen sowie Versicherungsdienstleistungen. Mit der Möglichkeit, das gesamte Portfolio insbesondere der Instandhaltungs- und Modernisierungsdienstleistungen komplementär durch die konzern-eigene Handwerker- und Wohnumfeldorganisation abzudecken, erhöhen wir die allgemeine Attraktivität der Wohneinheiten sowie die Kundenzufriedenheit.

Deutsche Wohnen verfolgt **Akquisitionen** auf opportunistischer Basis; sie müssen a priori als wertsteigernd eingeschätzt werden. Eine solche Wertsteigerung wird in der Regel unter den Gesichtspunkten der strategischen Eignung, der Steigerung des EBITDA und der Neutralität im Hinblick auf den NAV pro Aktie beurteilt; dabei wird eine Finanzierung mit 50 % Eigenkapital und 50 % Fremdkapital unterstellt. Außerdem darf eine Akquisition das Credit-Rating nicht gefährden.

Portfolio

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Im Zuge des Zusammenschlusses mit Vonovia wurde das Immobilienportfolio einem Review unterzogen und gleichzeitig ein Abgleich mit dem Vonovia Portfolio vorgenommen, um durch eine abgestimmte Bewirtschaftung beider Portfolios Synergiepotenziale zu erschließen. Aus diesem Grunde wurde die Portfoliostrukturierung an die von Vonovia angeglichen.

Zum 31. Dezember 2022 hatte die Gruppe ein Gesamtimmobilienportfolio bestehend aus 140.286 Wohneinheiten (2021: 151.163), 25.718 Garagen und Stellplätzen (2021: 28.562)

sowie 2.572 gewerblichen Einheiten (2021: 2.795), verteilt auf 65 Städte und Gemeinden in Deutschland. Die Gesamtwohnfläche betrug 8.333.407 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 59 m². Bei einer Leerstandsquote von 1,9% wurde eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,48 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2022 betrug für Wohnungen 734 Mio. €.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 75% im Regionalmarkt Berlin. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2022 erfolgten keine wesentlichen Ankäufe, jedoch erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten der Wohnungen aus dem „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ an die kommunalen Wohnungsgesellschaften berlinovo, degewo und HOWOGE. Außerdem wurden durch

die Umsetzung der Portfolio-Management-Strategie in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)
Verkaufsportfolios 2022	11.443	770,3	0,9	58,9	6,42

Neben dem Verkauf größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Deutsche Wohnen 2022 um Zugänge aus taktischen Akquisitionen, dem Neubau von Wohnungen und dem Ausbau von Dachgeschossen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Deutsche Wohnen investiert in ihre strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang seiner Innovationsstrategie. Dabei ist das

Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-) Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios besteht aus Quartieren, die wir als Urban Quarters klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als Urban Clusters zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-

Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen. Aus der aktuellen Portfolioanalyse wurde neben dem Verkaufsportfolio für nicht-strategische Bestände (Non Core) und der Einzelprivatisierung innerhalb des Strategic Clusters (Recurring Sales) das zusätzliche Verkaufsportfolio MFH Sales geschaffen. Dieses beinhaltet den Verkauf von gering rentierlichen Mehrfamilienhäusern, die sich größten-

teils außerhalb unserer Urban Quarters befinden. Die entsprechenden Erträge sollen primär der Innenfinanzierung dienen.

Das Portfolio von Deutsche Wohnen stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)
Strategic	124.520	7.336	1,7	22.332,2	2.966
Urban Quarters	113.198	6.624	1,6	20.524,4	3.030
Urban Clusters	11.322	712	3,2	1.807,8	2.389
Recurring Sales	2.867	195	4,5	634,2	2.991
MFH Sales	8.747	557	2,5	2.307,0	3.819
Non Core	4.152	246	3,9	735,7	1.960
Gesamt	140.286	8.333	1,9	26.009,2	2.982

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	
Strategic	668	644	7,44	2,9	
Urban Quarters	602	582	7,44	2,8	
Urban Clusters	66	61	7,40	3,2	
Recurring Sales	18	16	7,10	2,6	
MFH Sales	63	56	8,61	4,7	
Non Core	35	19	6,67	4,0	
Gesamt	784	734	7,48	3,0	

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio in Deutschland ergänzend nach **sieben Regionalmärkten**. Bei der Gliederung der Regionalmärkte haben wir uns an den Wohnungsmarkregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Deutsche Wohnen besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 98 % unseres Portfolios in den sieben Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser sieben Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige Strategische Standorte“ (rund 1 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus den Teilportfolios „Recurring Sales“, „MFH Sales“ und „Non Core“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-strategic Standorte ausgewiesen.

Das Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2022 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		Ist-Mieten Multiplikator
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	
Berlin	102.365	5.979	1,2	19.623,0	3.178	35,5
Rhein-Main-Gebiet	9.879	592	5,5	2.012,8	3.240	29,6
Dresden	6.897	434	3,7	1.168,0	2.430	29,1
Leipzig	5.460	369	2,5	919,0	2.257	29,2
Rheinland	3.917	234	3,3	771,2	3.170	29,4
Hannover	5.758	357	3,4	742,3	1.916	23,2
München	943	54	0,2	271,1	4.327	36,2
Sonstige strategische Standorte	3.443	210	4,9	303,9	1.401	20,8
Gesamt strategische Standorte	138.662	8.230	1,9	25.811,4	3.003	33,4
Non-Strategic Standorte	1.624	104	2,0	197,8	1.550	17,7
Gesamt	140.286	8.333	1,9	26.009,2	2.982	33,2

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete			Mietentwicklung		Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)		
Berlin	552	526	7,41	2,5	2,0	
Rhein-Main-Gebiet	68	64	9,50	5,4	1,9	
Dresden	40	35	6,94	3,7	1,8	
Leipzig	32	28	6,41	3,1	1,7	
Rheinland	26	25	9,12	4,5	1,8	
Hannover	32	28	6,90	5,1	1,7	
München	7	7	11,09	2,8	1,9	
Sonstige strategische Standorte	15	14	5,81	4,0	1,4	
Gesamt strategische Standorte	772	727	7,50	3,0	2,0	
Non-Strategic Standorte	11	7	6,06	4,0	1,4	
Gesamt	784	734	7,48	3,0	2,0	

Immobilienentwicklungsaktivitäten

Deutsche Wohnen unterhält Immobilienentwicklungsaktivitäten grundsätzlich mit der Intention, die fertiggestellten Projekte dem eigenen Bestand hinzuzufügen.

Zur Stärkung der Immobiliendevelopmentfähigkeiten hatte Deutsche Wohnen im Jahr 2020 den Immobilienentwickler Isaria erworben und war eine 40 %-ige Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG eingegangen. Nach Integration beider Developmentplattformen wurden die Developmentprojekte von Deutsche Wohnen bis 2022 über die Plattform der QUARTERBACK Immobilien AG abgewickelt.

Mit dem Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen Gruppe durch Vonovia konnte die attraktive Development-Pipeline der bereits bestehenden BUWOG-Projektpipeline von Vonovia hinzugefügt werden. Die regionale Verteilung erstreckt sich damit auf die Kernregionen Berlin, Rhein/Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München und stellt somit eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte deutsche Bundesgebiet dar.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags in die Strukturen der BUWOG mit dem Ziel integriert, um neben der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-how der BUWOG zu profitieren. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor mit Blick auf Immobiliendevelopmentprojekte noch fokussierter, rascher und effizienter umgesetzt werden.

Vonovia verfügt durch BUWOG über eine komplette Developmentplattform, die die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt. Mit ihrer substanziellen Projektpipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählt Vonovia mit der Marke BUWOG zu den führenden Bauträgern Deutschlands und ist der aktivste private Bauträger Österreichs.

Aufgrund der insbesondere durch den Ukraine-Krieg verursachten Störungen der weltweiten Volkswirtschaften und die diese verbindenden Liefer- und Wertschöpfungsketten war der Geschäftsbereich Development im Jahr 2022 mit Blick auf Verkaufspreise, Einstandspreise sowie Rentabilitäten vor besondere Herausforderungen gestellt. In dem Kontext geänderter Rentabilitätskriterien und zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft wurden Developmentprojekte, die bisher mit dem Ziel der Eigennutzung zugeordnet waren, nunmehr als zum Verkauf designiert.

Diese Umdesignation umfasst insgesamt 38 Projekte mit 8.003 Einheiten und einem Projektvolumen von 3.458,2 Mio. €.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 368 Wohneinheiten fertiggestellt.

Pflege und Betreutes Wohnen

Segment Pflege

Dem Megatrend des demografischen Wandels und insbesondere der alternden Gesellschaft begegnen wir aktuell auch durch das Angebot von Einrichtungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen älterer Menschen. Hierfür bewirtschaften wir entsprechende Pflegeimmobilien und bieten Dienstleistungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen an.

Ähnlich wie im Vermietungsgeschäft fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an pflegerischen und betreuenden Angeboten (vollstationäre Pflege sowie betreute Wohnformen in Verbindung mit ambulanten und teilstationären Pflegeformen) besonders hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität von Pflege, Betreuung und Service. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen in Neubauprojekte sowie selektive Zukäufe in unseren strategischen Zielregionen verstärken.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand von Deutsche Wohnen einen Prozess zur Überprüfung des Pflegesegments hinsichtlich dessen künftiger strategischer Bedeutung innerhalb des Konzerns angestoßen. Dabei sind beispielsweise Fragen zu beantworten, ob vor dem Hintergrund der heterogenen Regulatorik im Pflegebereich, der Anforderungen an und der Verfügbarkeit von Personal und der erwarteten Rentabilitätsentwicklung das Segment weiter ausgebaut werden kann oder es veräußert werden soll und kann. Im Rahmen dieser strategischen Überprüfung hat der Vorstand von Deutsche Wohnen das Pflegesegment auch einem Markttest unterzogen. Endgültige Ergebnisse und Entscheidungen lagen bis zur Aufstellung des Abschlusses noch nicht vor.

Pflegebetriebe

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten dabei 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.

Pflegeimmobilien

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen werden 72 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 9.540 Pflegeplätzen erfasst, wovon sich 71 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Damit sind wir einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen:

39 Pflegeeinrichtungen (ca. 5.240 Plätze) bewirtschaften die konzerneigene KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gemeinsam mit deren Tochtergesellschaften, die Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSD) sowie die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH.

Weitere 33 Einrichtungen (ca. 4.300 Plätze) werden von verschiedenen konzernfremden Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Unternehmenssteuerung ist auf unsere Unternehmensstrategie ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 hat Deutsche Wohnen bis zum 4. Quartal 2022 das bisherige Steuerungssystem aus 2021 fortgeführt. Einzelheiten dazu sind im [Geschäftsbericht 2021](#) im Kapitel Konzernsteuerung dargestellt.

Zum Ende des 4. Quartals 2022 wurde im Rahmen der Harmonisierung der Steuerungssysteme von Deutsche Wohnen und Vonovia auf das Steuerungssystem von Vonovia umgestellt. Die Leistungsbeurteilung des Geschäftserfolgs erfolgte für das Geschäftsjahr 2022 in Gänze nach dem neuen Steuerungssystem.

Auf Konzernebene sind nunmehr Group FFO, Adjusted EBITDA Total und NAV pro Aktie als bedeutsamste Steuerungskennzahlen eingeführt.

Die bisherige primäre Steuerungsgröße FFO I wurde durch den Group FFO ersetzt. Das Adjusted EBITDA Total wurde als Leistungskennzahl für die nachhaltige Leistung des operativen Geschäfts implementiert. Der NAV (Net Asset Value) pro Aktie wurde inhaltlich an den bei Vonovia ausgewiesenen EPRA NTA pro Aktie angeglichen. Der LTV wird weiterhin berichtet, ist aber nunmehr keine bedeutsamste Steuerungskennzahl i. S. d. DRS 20.

Die bisherigen Segmente Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien sowie das Ergebnis ohne Segmentzuordnung wurden in die neuen Segmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales**, **Development** und **Pflege** überführt, und der Steuerungsansatz von Vonovia wurde durch Deutsche Wohnen übernommen. Weitere Einzelheiten dazu sind im Kapitel [Segmentberichterstattung](#) dargestellt.

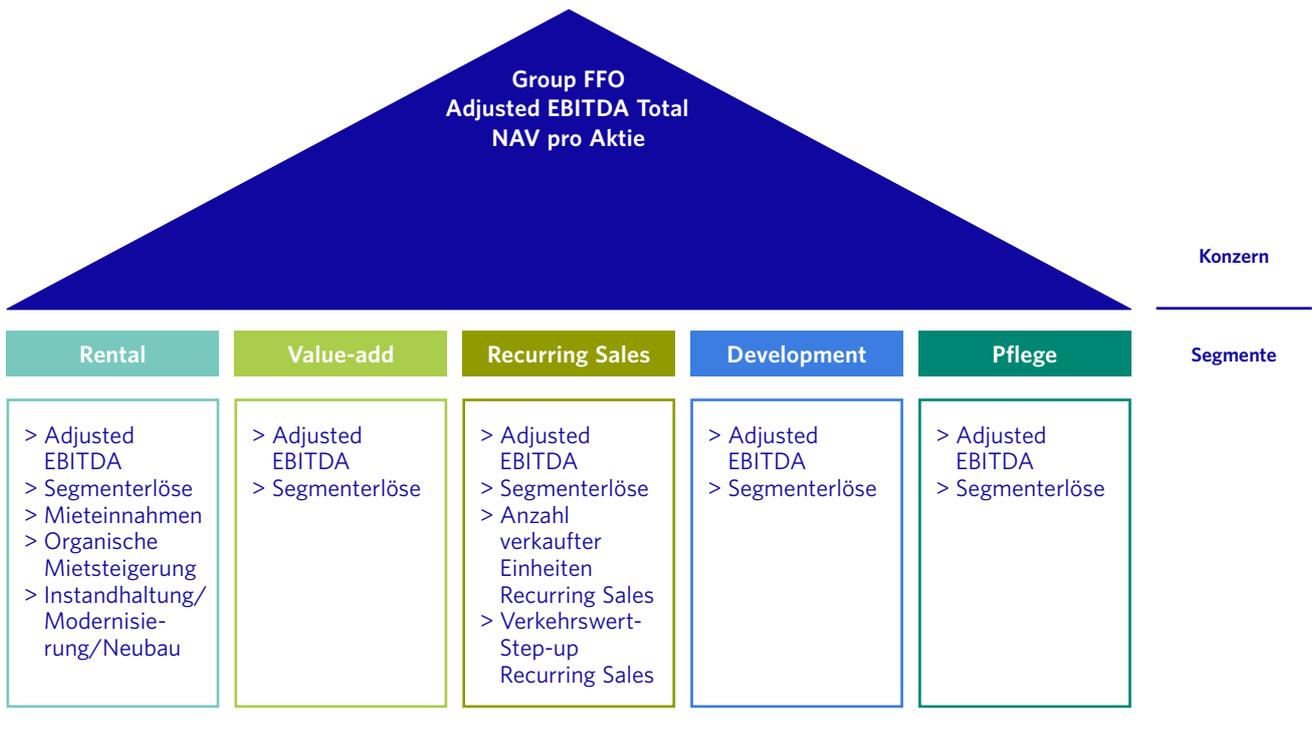
Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind.

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen im wesentlichen unsere Multimedia-Dienstleistungen sowie die Energielieferung.

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (MFH Sales/Non Core). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

Das **Segment Pflege** umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen Pflegebetriebe sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien.



Steuerungskennzahlen

Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzern- und Segmentebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen i. S. d. DRS 20) und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

Alle hier dargestellten finanziellen Kennzahlen sind sogenannte „Non-GAAP“-Measures oder „Alternative Performance Measures“ (APMs), d. h. Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich aber alle auf die nächstmögliche Konzernabschlusskennzahl überleiten.

Wir unterscheiden **finanzielle** und **nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**.

Wir betreiben ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingssystem, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Transaktionen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und

erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung werden eingeleitet und nachverfolgt.

Auf **Gesamtkonzern- und Segmentebene** sind der **Group FFO**, das **Adjusted EBITDA Total** und der **NAV pro Aktie** unsere bedeutsamsten Steuerungskennzahlen.

Auf **Segmentebene** betrachten wir zusätzlich zum **Adjusted EBITDA** auch die **Segmenterlöse**, um neben den Mieteinnahmen im Segment Rental auch in den Segmenten Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege deren Leistungsfähigkeit zu messen. Die Segmenterlöse aller Segmente ergeben in Summe die Segmenterlöse Total. Deren Entwicklung im Zeitverlauf dient als weiterer Wachstumsindikator für Deutsche Wohnen.

Das Steuerungssystem umfasst folgende Kennzahlen:

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Geschäfts ist der Group FFO führend. Er leitet sich wie folgt ab:

Herleitung Group FFO

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	Adjusted EBITDA Rental
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Umsätze
	davon interne Umsätze
(-)	Operative Kosten Value-add
=	Adjusted EBITDA Value-add
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	Adjusted EBITDA Recurring Sales
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
=	Rohertrag Development to sell
	Fair Value Development to hold
(-)	Herstellkosten Development to hold
=	Rohertrag Development to hold
(+)	Mieterlöse Development
(-)	Operative Kosten Development
=	Adjusted EBITDA Development
	Segmenterlöse Pflege
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Pflege
=	Adjusted EBITDA Pflege
Σ	Adjusted EBITDA Total
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-)	Konsolidierung
=	Group FFO

Basis für die operative Steuerung der fünf Segmente sind die jeweiligen um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigten EBITDAs.

Das Adjusted EBITDA Rental spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental. Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Neben den Aufwendungen für Instandhaltung investieren wir durch Modernisierung und Neubau in unsere Immobilienbestände.

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über die Segmenterlöse und das Adjusted EBITDA Value-add.

Der Erfolg des Segments Recurring Sales messen wir mit dem Adjusted EBITDA Recurring Sales. Dabei werden im Adjusted EBITDA Recurring Sales den erzielten Erlösen die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte sowie die zugehörigen Verkaufskosten gegenübergestellt. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit einer Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Das Segment Development wird über das Adjusted EBITDA Development gesteuert. Neben den Umsätzen aus dem Verkauf neu erstellter Immobilien an Dritte und den dazugehörigen Kosten erfassen wir zur Messung des Erfolgs des Segments Development auch die geschaffenen Verkehrswerte durch im Geschäftsjahr fertiggestellte Immobilien für den eigenen Bestand sowie die dazugehörigen Kosten.

Das Segment Pflege umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen vollstationären Pflegeeinrichtungen sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien an Dritte. Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Pflege erfolgt über die Segmenterlöse und das Adjusted EBITDA Pflege.

Die Summe der Adjusted EBITDAs unserer fünf Segmente ergibt das Adjusted EBITDA Total. Es drückt die gesamte Leistung unseres nachhaltigen operativen Geschäfts vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus.

Da die Finanzierung ein elementarer Bestandteil für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist, vermindern wir das

Adjusted EBITDA Total um den laufenden Zinsaufwand, bereinigt um Sondersachverhalte (Zinsaufwand FFO). Unter Berücksichtigung von laufenden Ertragsteuern und Konsolidierungseffekten erhalten wir so den Group FFO als Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Geschäfts.

Zur Steuerung des Unternehmenswachstums fokussieren wir uns des Weiteren auf die Kennzahl Segmenterlöse Total. Die Kennzahl Segmenterlöse Total beinhaltet alle Erlöse der fünf Segmente, die zur Wertschöpfung beitragen, d. h. kostentragend sind und einen Ergebnisbeitrag liefern.

Herleitung Segmenterlöse Total

	Mieteinnahmen Konzern
(+)	Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet
(+)	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen
(+)	Interne Erlöse Value-add
(+)	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
(+)	Fair Value Development to hold
=	Segmenterlöse Total

Neben der operativen Ertragskraft sind die Bewertung unseres Immobilienvermögens sowie die Modernisierungs- und Neubauleistungen maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Unternehmens.

Die Steuerung des Unternehmenswerts erfolgt mit dem **NAV pro Aktie**.

Herleitung NAV pro Aktie

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties*
(-)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente
(-)	Goodwill
(-)	Immaterielle Vermögenswerte
=	NAV
(/)	Anzahl der Aktien zum Stichtag
=	NAV pro Aktie

* Anteil für Hold-Portfolio.

Als weitere nichtoperative, finanzielle Kennzahlen dienen zudem der **Loan-to-Value (LTV)** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unsere Immobilienbestände, der **Net-Debt/EBITDA** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis sowie die **Interest Coverage Ratio (ICR)** als Zinsdeckungsgrad durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Als Werttreiber für unsere finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Deutsche Wohnen und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m² gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Ergänzend zeigt die **Leerstandsquote** den Anteil der Wohneinheiten im eigenen Wohnungsbestand, der nicht vermietet ist und daher keine Mieterträge erwirtschaftet. Sie kann als Frühwarnindikator z. B. zur Identifikation von nicht markt-gängigen Wohnungen dienen. Leerstandsquote und Durchschnittsmiete sind wesentliche Treiber für die Entwicklung unserer Kennzahlen zur Steuerung der Mieteinnahmen. Sie gelten als maßgebliche **Frühwarnindikatoren**.

Die **Anzahl der verkauften Einheiten** aus **Recurring Sales** zeigt unsere stetigen Bemühungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung. Gesondert hiervon weisen wir die Verkäufe Non Core/Sonstiges aus.

Der **Verkehrswert-Step-up Recurring Sales** bezieht sich auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer privatisierten Wohneinheit und ihrem zuletzt bilanzierten Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Neben den bisher beschriebenen nichtfinanziellen Leistungskriterien ist für Deutsche Wohnen ab dem Jahr 2023 das ESG-Ziel Reduktion der **CO₂-Intensität** im Portfolio relevant. Durch die Berücksichtigung von ESG-Zielen werden Input-Faktoren für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung berücksichtigt. Im Jahr 2022 waren die nichtfinanziellen Leistungskriterien Kundenzufriedenheit und Verbesserung Energieeffizienz für Deutsche Wohnen relevant.

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Für die Unternehmensführung stellen die nachhaltig geänderten Rahmenbedingungen an den Märkten, insbesondere der Anstieg von Zinsen und Inflation in Kombination mit einer gestiegenen Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und nach wie vor gestörten Lieferketten, ein hochkomplexes Umfeld dar.

Das operative Geschäft verlief in diesem Umfeld insgesamt erfolgreich. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Zum 31. Dezember 2022 waren die Bestände von Deutsche Wohnen mit einer Leerstandsquote von 1,9% (2021: 1,7%) nahezu voll vermietet. Die niedrige Leerstandsquote und hohe Kundenzufriedenheitswerte bilden ein solides Fundament für unser operatives Geschäft. Sie bedeuten stabile Cashflows und damit eine stabile Basis für die Erträge aus unseren Immobilien.

Die Überzeugung, dass sich die Megatrends in der Wohnungswirtschaft am besten in Quartierszusammenhängen lösen lassen, hat unverändert Bestand. Im Zuge des Zusammenschlusses mit Vonovia wurde das Immobilienportfolio einem Review unterzogen und gleichzeitig ein Abgleich mit dem Vonovia Portfolio vorgenommen, um durch eine abgestimmte Bewirtschaftung beider Portfolios Synergiepotenziale zu erschließen. Aus diesem Grund wurde die Portfoliostrukturierung an die von Vonovia angeglichen.

Das Jahr 2022 stand auch unter dem Zeichen der Integrationsarbeiten zur Nutzung der Vonovia Prozesse und Systeme und zur Hebung von Synergien und der Schaffung von gemeinsamen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die Hebung von Vorteilen für Deutsche Wohnen durch Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalierungsmaßnahmen durch Nutzung der Bewirtschaftungs- und Developmentplattform von Vonovia.

Die Zusammenarbeit mit Vonovia basierte und basiert dabei immer auf vertraglichen, marktkonformen Grundlagen und grundsätzlichen Rahmengeschäftsbesorgungsvereinbarungen. Dabei sind der gesellschaftsrechtliche Schutz von Minderheiten sowie die Regeln der Corporate Governance der oberste Maßstab für die Zusammenarbeit.

Deutsche Wohnen hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsbedingungen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2022 mit 870 Mio. €.

Die Frankfurter Wertpapierbörse hat mit Beschluss vom 1. Dezember 2022 die Zulassung der GSW Immobilien AG zum regulierten Markt auf vorherigen Antrag des Vorstands der GSW Immobilien AG widerrufen, womit die Notierung der Aktien entfällt.

Mit Blick auf das Pflegegeschäft hat der Vorstand von Deutsche Wohnen im Jahr 2022 eine Überprüfung der strategischen Einordnung des Geschäfts in den Konzern einschließlich eines Markttests durchgeführt.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland wurde im vergangenen Jahr von den Folgen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine geprägt. Während im Frühjahr 2022 die Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen laut Statistischen Bundesamt (Destatis) zur Erholung der deutschen Wirtschaft beitrug, wurde der Aufschwung mit dem russischen Überfall auf die Ukraine und den infolgedessen stark steigenden Energiepreisen gebremst. Zudem erschwerten verschärfte Material- und Lieferengpässe, hohe Preissteigerungen auch für weitere Güter sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch nachlassende Corona-Pandemie die konjunkturelle Erholung. Der hohe Verbraucherpreisanstieg schmälerte die Kaufkraft der privaten Haushalte. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung von Destatis

im Jahr 2022 gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) um 1,9% gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Gleichwohl belastet die Energiekrise laut IfW Kiel die deutsche Wirtschaft weiterhin schwer. Für 2023 wird laut IfW Kiel in Deutschland ein BIP-Wachstum von 0,3% erwartet. In Berlin könnte das BIP im Jahr 2022 laut Investitionsbank Berlin (IBB) um voraussichtlich 2,5% gestiegen sein. Im 1. Halbjahr 2022 ist die Wirtschaft noch überdurchschnittlich stark gewachsen, Berlin wird sich aber den verschlechternden externen Rahmenbedingungen nicht entziehen können.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich insgesamt stabil. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind laut Arbeitsagentur 2022 in Deutschland im Jahresdurchschnitt deutlich gesunken, wobei die Rückgänge auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und im 1. Halbjahr 2022 beruhen. Ab der Jahresmitte hat dann die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem Anstieg im weiteren Jahresverlauf geführt. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3% gesunken. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote 8,8%, rund 1,0 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr und damit der stärkste Rückgang im Vergleich der Bundesländer. Angesichts der Herausforderungen für die Wirtschaft dürfte sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt 2023 vorübergehend eintrüben. Dann wird eine Arbeitslosenquote von 5,5% (IfW Kiel) in Deutschland erwartet.

Im Jahr 2022 kam es unter dem Druck insbesondere der Energie- und Lebensmittelpreise zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag sie gegenüber dem Vorjahr laut Zahlen des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt bei 7,9%. Für das Jahr 2023 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb abschwächt und die Inflationsrate mit 5,4% (IfW Kiel) etwas niedriger ausfällt. In Berlin dürften die Verbraucherpreise laut IBB im Jahresdurchschnitt 2022 um rund 8% gestiegen sein und dürften 2023 um rund 5% steigen.

Angesichts der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins in vier Schritten seit Juli 2022 von 0% auf nunmehr 2,5% zum Jahresende 2022 angehoben. Bereits mit 1. Juli 2022 stellte die EZB die Anleihenkäufe ein. Weitere Anhebungen des Leitzinses dürften im Jahr 2023 folgen. So hob die EZB zum 8. Februar 2023 den Leitzins auf 3,0% an. In diesem Umfeld zogen die Bauzinsen in Deutschland im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich an.

Der Zinsanstieg belastet die Immobilienmärkte. Der Markt für Wohneigentum hat sich im Jahresverlauf abgekühlt, und die Zeiten hoher Preisanstiege dürften der Vergangenheit angehören. Die fundamentalen Rahmenbedingungen aus Sicht von Vermietern bleiben derweil laut Savills in Deutschland vorteilhaft. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist

spürbar gestiegen, u. a. durch eine stark gewachsene Bevölkerung und weil sich viele Haushalte momentan keinen Eigenheimerwerb mehr leisten können und daher Mieter bleiben. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2022 um 6,6% (Neubau 6,3%) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind im Jahr 2023 wahrscheinlich. Mit Blick auf die Bestandsmieten wäre es laut DB Research keine Überraschung, wenn diese künftig strukturell deutlich mehr als 2% pro Jahr zulegen. In Berlin stiegen die inserierten Mieten deutlich an und lagen laut Angaben der Value AG z. B. im Segment gebrauchte Wohnungen im 4. Quartal 2022 um 14,8% höher als im Vorjahresquartal. Angesichts hoher Kaufpreise und teurer Immobilienfinanzierungen verbleiben laut IBB auch in Berlin vorerst mehr Menschen auf dem Mietmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt somit unverändert hoch.

Während die Wohneigentumspreise in Deutschland zu Jahresbeginn noch kletterten, kühlte die Preisdynamik im Jahresverlauf spürbar ab. Der empirica Preisindex für Deutschland für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2022 dennoch um 0,6% höher (Neubau 5,2%) als im Vorjahreszeitraum. Der Preisgipfel bei Eigentumswohnungen in Deutschland wurde innerhalb des 1. Halbjahres erreicht. In der Folge gaben die Wohnungspreise im weiteren Jahresverlauf nach. Trotz des nach wie vor hohen Wohnbedarfs wirken die geänderten Rahmenbedingungen belastend auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Angesichts der fundamentalen Angebotsknappheit erwartet DB Research in Deutschland nur eine Preisdelle. In Berlin stiegen die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 4. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,5%. Im Vergleich zum Vorquartal gaben aber auch hier die Preise leicht nach (-0,7%), nachdem sie im 3. Quartal 2022 noch leicht zulegten. Die Preise für Neubauwohnungen stiegen hier derweil im 4. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal leicht an (+0,9%).

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland 2022 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen sinkt die Bautätigkeit. Im Jahr 2022 wurden nach Schätzung des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe nur 280.000 Wohnungen fertiggestellt, und für das Jahr 2023 könnten es nur 245.000 sein (2021: 293.393). Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Für 2023 und 2024 schätzt CBRE einen Wiederanstieg der regulären Zuwanderung (Arbeitskräfte, Familiennachzug, Studenten) von über 350.000 Personen pro Jahr als realistisch ein. Infolge des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine befinden sich zudem aktuell rund eine Million Ukraine-Geflüchtete in Deutschland. Die Wohnungsknappheit dürfte damit

weiter zunehmen. Auch in Berlin ist die Bevölkerung 2022 voraussichtlich erneut gewachsen, und in der mittleren Prognosevariante rechnet die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 5 % von 2021 bis 2040. Etwa 100.000 Ukraine-Flüchtlinge sind laut Pressemeldungen 2022 in Berlin geblieben. Nach Prognosen der SenSBW sind im Jahr 2022 16.500 neue Wohnungen in Berlin gebaut worden. Das Ziel, durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, wurde damit aber nicht erreicht. Im Umfeld der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs war im Jahr 2022 die Bauindustrie mit gestiegenen Preisen, gestörten Lieferketten und bestehendem oder drohendem Materialmangel sowie dem Zinsanstieg konfrontiert. Zudem fehlt es an ausreichend Fachkräften. Laut DB Research dürften die Baukosten insgesamt in Deutschland im Jahr 2023 kaum zurückgehen. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bauinvestitionen könnten sich aber Lieferengpässe entspannen und beispielsweise Rohstoffpreise wie schon in den letzten Monaten weiter fallen. Auch in Berlin bremsen laut IBB die rasant steigenden Bauzinsen den Wohnungsbau, weil viele Bauprojekte nachkalkuliert und angehalten werden. Fachkräftemangel, Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baumaterialien machen sich hier ebenfalls bemerkbar.

Im Zuge der Zinswende zeigte sich der deutsche Wohnimmobilieninvestmentmarkt im Jahr 2022 verhaltener. Das Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt betrug laut CBRE 13,5 Mrd. € und lag damit 73 % niedriger als im Vorjahr. Die Differenz ist zum einen auf die im Jahr 2021 getätigte Großtransaktion, die Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE, zurückzuführen, zum anderen befindet sich der Markt laut CBRE in einer Preisfindungsphase, die durch das neue Zinsumfeld ausgelöst wurde und ebenfalls zum Rückgang des Investitionsvolumens beiträgt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7-Städten an. Gleichzeitig stiegen die Mieten in den Top-7-Städten. Am Berliner Transaktionsmarkt wurden laut Jones Lang LaSalle im Jahr 2022 Immobilien im Wert von rund 11 Mrd. € gehandelt. Davon bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 25 % das zweitgrößte Segment. Das Gesamtvolumen lag etwa 71 % niedriger als im Jahr 2021, welches nicht zuletzt durch die oben genannte Großtransaktion geprägt wurde. Sobald die Preisfindungsphase abgeschlossen ist und größere Sicherheit hinsichtlich der Finanzierungskosten herrscht, dürfte der Berliner Transaktionsmarkt wieder anziehen.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2022 und zu Jahresbeginn 2023 gehören in Deutschland z. B. Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Seit Februar war die Beantragung von BEG-Sanierungsprogrammen wieder möglich. Im April wurde die BEG-Neubauförderung mit geänderten Förderbedingungen wieder

aufgenommen. Eine Reform der BEG ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Damit gelten neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Voraussichtlich am 1. März 2023 soll eine eigene Förderrichtlinie „Klimafreundliches Bauen“ folgen. Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat sich zum 1. Januar 2023 beim Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Außerdem trat am 1. Juli 2022 die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel seitdem Pflicht. Weiterhin beschloss das Bundeskabinett 2022 den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter, welches zum 1. Januar 2023 in Kraft trat. Eine für 2023 anstehende Erhöhung des CO₂-Preises wurde auf 2024 verschoben. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 % angehoben. Das gilt für Wohngebäude, die ab Anfang 2023 fertiggestellt werden. In Berlin wurde Mitte 2022 das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ mit städtischen und privaten Akteuren des Wohnungsmarkts geschlossen. Zu den Zielen zählen u. a. der Bau von mindestens 100.000 Wohnungen bis Ende 2026 und ein verbesserter Mieterschutz. Bereits Ende März 2022 hat der Senat von Berlin die Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ einberufen. Sie soll die Verfassungskonformität einer möglichen Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände untersuchen.

Markt für Pflege- und Seniorenimmobilien in Deutschland

Der Markt für Pflege- und Seniorenimmobilien profitiert von der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, denn mit dem Älterwerden steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden und stationär versorgt werden zu müssen. Laut der 15. Koordinierten Bevölkerungsprognose wird die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren von 16,4 Mio. im Jahr 2021 bereits bis 2035 auf mindestens 20,0 Mio. wachsen. Die Anzahl der 80-Jährigen und Älteren wird bis Anfang der 2030er Jahre annähernd konstant bei rund 6 Mio. liegen, danach tendenziell steigen und im Jahr 2070 zwischen 8 und 10 Mio. Personen betragen. Damit dürfte der demografisch bedingte Pflegebedarf langfristig steigen.

Von 2015 bis 2021 stieg die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland von rund 2,86 Mio. auf 4,96 Mio. Personen. Rund 0,79 Mio. von ihnen wurden vollstationär in Heimen versorgt, und weitere 1,05 Mio. Personen wurden zu Hause durch Pflegedienste betreut. Ein Teil des Anstiegs ist auf regulatorische Änderungen wie 2017 die Einführung eines neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs zurückzuführen. Nach zuletzt verfügbaren Zahlen gab es 2021 in Deutschland 16.115 Pflegeheime mit teil- oder vollstationären Pflegeleistungen und 984.688 Pflegeplätzen. Laut einem Gutachten von bulwiengesa für Cureus könnte die Zahl der Pflegebedürftigen bis 2040 auf rund 5,59 Mio. steigen, was in der mittleren

Prognosevariante einem Bedarf von 19.579 jährlich zu bauenden Pflegeplätzen entspräche. Während es nach Schätzung 2021 in Deutschland rund 360.000 Wohnungen im Betreuten Wohnen gab, müsste deren Anzahl mindestens verdoppelt werden, um der rechnerischen Nachfrage bis zum Jahr 2040 näher zu kommen.

Nach Zahlen von Destatis lag die Auslastung der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze 2021 bei 89,3%. Ähnlich wie im Mietwohnungsmarkt ist laut Pflegeheim-Atlas von Wüest Partner auch bei den Pflegeplätzen eine Fluktuationsreserve notwendig und sinnvoll. Daneben entsprechen manche Pflegeheime nicht mehr in vollem Umfang aktuellen Anforderungen oder weisen eine Größe auf, die betriebswirtschaftlich langfristig nicht sinnvoll ist. Vor allem in Regionen mit niedrigen Auslastungsgraden werde es zu Schließungen und Revitalisierungen von Pflegeheimen kommen. Außerdem führte die Corona-Pandemie z. B. wegen höherer Sterblichkeit der Bewohner zu einer reduzierten Belegung in stationären Pflegeheimen, zum Ende 2021 kam es laut BARMER-Pflegereport 2022 aber zur teilweisen Normalisierung. Derweil unterstützte der staatliche „Pflege-Rettungsschirm“ Pflegedienstleister während der Pandemie. Teile dieses Rettungsschirms liefen Ende Juni 2022 aus.

Der deutsche Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien konnte sich im Verlauf von 2022 nicht der Entwicklung aus Zinsanstieg, Inflation und aktueller geopolitischer Lage entziehen und präsentierte sich mit gedämpfter Transaktionsaktivität. So wurden laut Savills im Jahr 2022 in Deutschland Gesundheitsimmobilien mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. € gehandelt, rund ein Drittel weniger als im Vorjahr. Pflegeheime waren mit einem Anteil von 43% die größte Teil-Assetklasse, vor Betreutem Wohnen (25%) und Ärzthäusern (17%). Die Spitzenrendite von Pflegeheimen stieg im Jahresverlauf 2022 um 20 Basispunkte auf 4,1%. Grundsätzlich ist das Interesse an deutschen Gesundheitsimmobilien weiterhin gegeben. Bei den Kaufpreisvorstellungen bestehen aber derzeit große Differenzen zwischen Verkäufern und Bieter. Auch der Anteil der gehandelten Projektentwicklungen ging angesichts deutlich gestiegener Finanzierungs- und Baukosten und gleichzeitig gesunkener Zahlungsbereitschaft der Bieter im Jahresverlauf zurück.

Herausforderungen für die Marktakteure bestehen laut Savills aktuell insbesondere im Zusammenhang mit der Inflation. Zwar seien die indexierten Mietverträge im derzeitigen Umfeld für Investoren besonders attraktiv, jedoch stoßen viele Betreiber bereits an die Grenze ihrer Zahlungsfähigkeit, was wiederum Nachverhandlungen zwischen Betreibern und Eigentümern notwendig mache. Außerdem zählen Themen wie Fachkräftemangel oder die weiterhin zu niedrigen Investitionskostensätze zu den aktuellen Herausforderungen. Kostendruck ergibt sich z. B. auch aus dem seit September 2022 geltenden Tariftreuegesetz. Angesichts der

Unsicherheiten im Zuge steigender Kosten, über deren Refinanzierung noch mit den Kostenträgern und der Politik gerungen wird, gibt es laut NAI apollo eine spürbare Welle von Insolvenzen im Pflegebereich.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen werden laut Savills zumindest bei Pflegeheimen die Transaktionsprozesse komplexer, was manche Investoren von einem Engagement im Markt abhält oder Prozesse stark bremst. Die noch aktiven Investoren agieren derzeit sehr selektiv. Sie haben ihre Ansprüche an Objekt- und Betreiberqualität erhöht. Viele angebotene Objekte werden diesen Ansprüchen jedoch nicht gerecht.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung 2022 im Überblick

Für Deutsche Wohnen war das Jahr 2022 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Das operative Geschäft entwickelte sich positiv trotz weiter andauernder Corona-Pandemie, zunehmender Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und einer weiterhin angespannten Marktsituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Bedeutsam war ferner der Verkauf von rund 10.600 Wohnungen und 230 Gewerbeeinheiten in Berlin an die drei Landesgesellschaften HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, degewo AG und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH.

Der ursprünglich für das Geschäftsjahr 2022 prognostizierte FFO I in Höhe von rund 490 Mio. € wurde mit 517,9 Mio. € um 5,7% überschritten, dazu trug im Wesentlichen das verbesserte Zinsergebnis bei. Das ursprünglich prognostizierte bereinigte EBITDA (vor Verkäufen) von rund 640 Mio. € wurde mit 665,9 Mio. € um rund 4% überschritten. Die erwartete leichte Steigerung des NAVs gegenüber 2021 wurde nicht erreicht. Zum Jahresende 2022 lag der NAV bei 20.361,0 Mio. € gegenüber 21.563,6 Mio. € zum Jahresende 2021 (vergleichbar nach neuer Definition, Rückgang um 5,6%). Der prognostizierte Verschuldungsgrad von <30% wurde mit einem LTV in Höhe von 28,1% erreicht.

Mit der Umstellung des Steuerungssystems von Deutsche Wohnen zum Ende des 4. Quartals 2022 wurden die bedeutendsten Steuerungskennzahlen geändert und die bisherigen Segmente sowie das Ergebnis ohne Segmentzuordnung auf die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege aufgeteilt. Der **Group FFO** löst den bisherigen FFO I ab. Für 2022 lag der Group FFO bei 593,6 Mio. € (2021: 594,3 Mio. €). Das **Adjusted EBITDA Total** löst das bereinigte EBITDA ab. Für 2022 lag das Adjusted EBITDA Total bei 701,8 Mio. € (2021: 726,8 Mio. €). Der **NAV pro Aktie** wurde inhaltlich an den bei Vonovia

ausgewiesenen EPRA NTA pro Aktie angeglichen. Zum Jahresende 2022 lag der **NAV pro Aktie** pro Aktie bei 51,30 € (2021: 54,33 €).

Als Folge der gestiegenen Baukosten und Zinsen bzw. der deshalb zu erwartenden Verkaufserlöse waren im Rahmen der Jahresabschlussbewertungen Wertberichtigungen auf Immobiliendevelopmentprojekte in Höhe von rund 437 Mio. € auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorzunehmen.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich positiv dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der guten Liquiditätssituation mit Blick auf organisches Wachstum. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungs- und Developmentprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen, die kontinuierlichen Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Ertragslage

Überblick

Im Jahr 2022 verzeichnete Deutsche Wohnen insgesamt eine stabile Geschäftsentwicklung. Die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege entwickelten sich planmäßig.

Die andauernde Corona-Pandemie zeigte weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Der Krieg in der Ukraine und die wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland führten dazu, dass sich Preissteigerungen im Geschäftsjahresverlauf 2022 weiter verfestigt haben. Dies hatte spürbare Auswirkungen auf die Energie- und Beschaffungsmärkte sowie auf den Kapitalmarkt und die Zinsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2022 beobachteten wir eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen, u. a. bedingt durch die Zuwanderung von ukrainischen Flüchtlingen. Die Nachfrage nach Immobilieneigentum bewegte sich weiterhin auf einem hohen Niveau.

Zum Jahresende 2022 bewirtschaftete Deutsche Wohnen ein Portfolio von 140.286 eigenen Wohnungen (2021: 151.163), 25.718 Garagen und Stellplätzen (2021: 28.562), 2.572 gewerblichen Einheiten (2021: 2.815) sowie 71 eigenen Pflegeimmobilien (31.12.2021: 71).

Per 31. Dezember 2022 beschäftigte Deutsche Wohnen 4.942 Mitarbeiter (31.12.2021: 5.103).

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Deutsche Wohnen im Jahr 2022 und die relevanten Werttreiber.

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Total	1.254,9	1.185,0	-5,6
Segmenterlöse Rental	835,1	767,1	-8,1
Segmenterlöse Value-add	29,3	43,1	47,1
Segmenterlöse Recurring Sales	58,5	45,3	-22,6
Segmenterlöse Development	65,1	49,4	-24,1
Segmenterlöse Pflege	266,9	280,1	4,9
Adjusted EBITDA Total	726,8	701,8	-3,4
Adjusted EBITDA Rental	620,6	579,3	-6,7
Adjusted EBITDA Value-add	14,2	14,1	-0,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,9	14,6	47,5
Adjusted EBITDA Development	-3,3	9,2	-
Adjusted EBITDA Pflege	85,4	84,6	-0,9
Group FFO	594,3	593,6	-0,1
Group FFO pro Aktie in EUR	1,50	1,50	-0,1
FFO I*	553,6	517,9	-6,4
Bereinigtes EBITDA (ohne Verkäufe)*	715,9	665,9	-7,0
Anzahl eigene Wohnungen zum Periodenende	151.163	140.286	-7,2
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	7,20	7,48	3,9
organische Mietsteigerung in %	1,2	3,0	1,8 pp
Leerstandsquote (%)	1,7	1,9	0,2 pp
Anzahl verkaufter Einheiten	4.719	11.821	>100
davon Recurring Sales	212	145	-31,6
davon Non Core/Sonstiges	4.507	11.676	>100
Anzahl neu gebauter Wohnungen	18	399	>100
davon für den eigenen Bestand	18	319	>100
davon für den Verkauf an Dritte	-	80	-
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. Dezember)	5.103	4.942	-3,2

* Alte Steuerungskennzahlen Deutsche Wohnen 2021.

Im Deutsche Wohnen Konzern entwickelten sich die Segmenterlöse Total von 1.254,9 Mio. € im Jahr 2021 auf 1.185,0 Mio. € im Jahr 2022.

Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Segmenterlöse Total

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	835,9	768,5	-8,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	24,7	27,2	10,1
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	266,8	280,1	5,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	32,4	17,6	-45,7
Interne Erlöse Value-add	4,6	15,9	>100
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	42,2	41,3	-2,1
Fair Value Development to hold	48,3	34,4	-28,8
Segmenterlöse Total	1.254,9	1.185,0	-5,6

Im September 2021 veräußerte Deutsche Wohnen auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin rund 11.000 ausgewählte Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Der Vollzug der Transaktion erfolgte größtenteils im Januar 2022 und begründet im Wesentlichen den Rückgang der Mieteinnahmen Konzern sowie den Anstieg der Erlöse bei Non Core/ Sonstiges (Ausweis im Segmentbericht unter Sonstiges/ nicht in den Segmenterlösen Total enthalten). Die Verkaufserlöse des Berlin-Pakets lagen mit rund 1,66 Mrd. € in etwa auf dem Niveau der entsprechenden Buchwerte.

In nachfolgender Übersicht sind die weiteren wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage und deren Überleitung zur Steuerungskennzahl Group FFO dargestellt:

Group FFO

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	835,1	767,1	-8,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-122,4	-101,1	-17,4
Operative Kosten Rental	-92,1	-86,7	-5,9
Adjusted EBITDA Rental	620,6	579,3	-6,7
Segmenterlöse Value-add	29,3	43,1	47,1
davon externe Erlöse	24,7	27,2	10,1
davon interne Erlöse	4,6	15,9	>100
Operative Kosten Value-add	-15,1	-29,0	92,1
Adjusted EBITDA Value-add	14,2	14,1	-0,7
Segmenterlöse Recurring Sales	58,5	45,3	-22,6
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-42,6	-29,4	-31,0
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	15,9	15,9	-
Vertriebskosten Recurring Sales	-6,0	-1,3	-78,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,9	14,6	47,5
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	16,1	13,6	-15,5
Herstellkosten Development to sell	-16,4	-12,5	-23,8
Rohrertrag Development to sell	-0,3	1,1	-
Fair Value Development to hold	48,3	34,4	-28,8
Herstellkosten Development to hold	-48,0	-24,9	-48,1
Rohrertrag Development to hold	0,3	9,5	>100
Mieterlöse Development	0,7	1,4	100,0
Operative Kosten Development	-4,0	-2,8	-30,0
Adjusted EBITDA Development	-3,3	9,2	-
Segmenterlöse Pflege	266,9	280,1	4,9
Aufwendungen für Instandhaltung	-7,7	-7,0	-9,1
Operative Kosten Pflege	-173,8	-188,5	8,5
Adjusted EBITDA Pflege	85,4	84,6	-0,9
Adjusted EBITDA Total	726,8	701,8	-3,4
Zinsaufwand FFO	-93,9	-54,9	-41,5
Laufende Ertragsteuern FFO	-38,0	-43,8	15,3
Konsolidierung	-0,6	-9,5	>100
Group FFO	594,3	593,6	-0,1

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Zum Jahresende 2022 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 1,9% leicht über dem des Vergleichswerts Ende 2021 von 1,7%.

Die Segmenterlöse Rental sanken im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von größeren Paketverkäufen an das Land Berlin um 8,1% auf 767,1 Mio. € (2021: 835,1 Mio. €).

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug im Jahr 2022 insgesamt 3,0%. Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,7% und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 0,3%.

Per Dezember 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,48 € pro m² gegenüber 7,20 € pro m² per Ende Dezember 2021.

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir für unseren Immobilienbestand für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau ein Gesamtvolumen in Höhe von 541,7 Mio. € (2021: 444,7 Mio. €) erbracht. Davon entfielen 229,6 Mio. € (2021: 238,9 Mio. €) auf den Neubau.

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 86,7 Mio. € um 5,9% unter den Vergleichszahlen des Jahres 2021 von 92,1 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 579,3 Mio. € im Jahr 2022 6,7% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 620,6 Mio. €.

Segment Value-add

Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Internet und Telefondienstleistungen sowie Energielieferungen zeigten sich stabil.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Geschäftsjahr 2022 mit 43,1 Mio. € um 47,1% über dem Vergleichswert 2021 von 29,3 Mio. €. Im Jahr 2022 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 27,2 Mio. € bzw. 10,1% über dem Vergleichswert des Vorjahres von 24,7 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze stiegen im Wesentlichen durch den Ausbau unserer Multimediadienstleistungen von 4,6 Mio. € im Jahr 2021 auf 15,9 Mio. € im Jahr 2022 an.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2022 mit 29,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 15,1 Mio. €. Dazu trugen insbesondere ein höheres internes Geschäftsvolumen sowie höhere Beschaffungskosten und gestiegene Energiekosten bei.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 14,1 Mio. € im Jahr 2022 nahezu auf dem Vergleichswert des Vorjahres von 14,2 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2022 mit 45,3 Mio. € bzw. 22,6% volumenbedingt mit 145 Wohnungsverkäufen (2021: 212) unter dem Vergleichswert 2021 von 58,5 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im Jahr 2022 mit 54,1% über dem Vergleichswert von 37,3% im Jahr 2021.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Jahr 2022 mit 1,3 Mio. € volumenbedingt deutlich unter dem Vergleichswert im Jahr 2021 von 6,0 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag aufgrund verbesserter Marge im Geschäftsjahr 2022 mit 14,6 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert 2021 von 9,9 Mio. €.

Ferner sind im Jahr 2022 im Rahmen der Bestandsbereinigung 11.676 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2021: 4.507) mit Gesamterlösen in Höhe von 1.725,7 Mio. € (2021: 722,0 Mio. €) veräußert worden. Darin enthalten ist auch der Paketverkauf Berlin aus dem Portfolio von Deutsche Wohnen. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core/Sonstiges lag mit -0,6% im Jahr 2022 unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 29,9%, getrieben durch die geringe Marge im veräußerten Berlin-Portfolio.

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2022 80 Einheiten (2021: - Einheiten) fertiggestellt. Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 13,6 Mio. € (2021: 16,1 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Geschäftsjahr 2022 1,1 Mio. € (2021: -0,3 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2022 319 Einheiten (2021: 18 Einheiten) fertiggestellt. Im Bereich Development-to-hold wurde im Jahr 2022 ein Fair Value von 34,4 Mio. € (2021: 48,3 Mio. €) durch das Projekt Grellstraße realisiert. Der Rohertrag für Development to hold belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 9,5 Mio. € (2021: 0,3 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen volumenbedingt im Jahr 2022 mit 2,8 Mio. € 30,0% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 4,0 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Jahr 2022 bei 9,2 Mio. € gegenüber -3,3 Mio. € im Vorjahr.

Segment Pflege

Im Segment Pflege konnten wir in einem stabilen Nachfrageumfeld unsere Geschäftsaktivitäten der vollstationären Pflegedienstleistungen erfolgreich fortführen. Von der dem

Segment Pflegebetriebe zugeordneten KATHARINENHOF Gruppe und der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe, beide jeweils 100 %-ige Tochterunternehmen von Deutsche Wohnen, wurden Ende Dezember 2022 insgesamt 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen (2021: 38) mit rund 5.240 Plätzen bewirtschaftet.

Darüber hinaus wurden Ende Dezember 33 Pflegeimmobilien (2021: 34) mit rund 4.300 Plätzen an fremde Betreiber verpachtet und von diesen langfristig bewirtschaftet.

Insgesamt lagen die Segmenterlöse Pflege im Geschäftsjahr 2022 mit 280,1 Mio. € um 4,9 % über dem Vergleichswert 2021 von 266,9 Mio. €. Die Segmenterlöse Pflege beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus abgerechneten Pflegeleistungen sowie Miet- und Pächterträge und sonstige Erlöse im Pflegeumfeld. Die Entwicklung der Pflegeerlöse ist im Wesentlichen abhängig von Pflegesatzsteigerungen und Belegungsquote der Einrichtungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen im Segment Pflege im Geschäftsjahr 2022 mit 7,0 Mio. € um 9,1 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres von 7,7 Mio. €, während die operativen Kosten im Geschäftsjahr 2022 mit 188,5 Mio. € um 8,5 % über den Vergleichszahlen des Vorjahres von 173,8 Mio. € lagen.

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Zinserträge	35,5	77,1	>100
Zinsaufwendungen	-143,3	-73,9	-48,4
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-395,0	0,3	-
Finanzergebnis*	-502,8	3,5	-
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	395,0	-0,3	-
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-11,5	-52,9	>100
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	17,7	1,1	-93,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	14,0	7,8	-44,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	0,2	1,2	>100
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-58,7	-40,1	-31,7
Zinszahlungssaldo	-146,1	-79,7	-45,4
Korrektur Zinsabgrenzungen	52,2	24,8	-52,5
Zinsaufwand FFO	-93,9	-54,9	-41,5

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das **Adjusted EBITDA im Segment Pflege** lag im Jahr 2022 mit 84,6 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (2021: 85,4 Mio. €). Rund 70 % des Adjusted EBITDA des Segments Pflege entfallen auf den Bereich Pflegebetriebe und 30 % auf den Bereich Pflegeimmobilien.

Group FFO

Im Geschäftsjahr 2022 lag der **Group FFO** mit 593,6 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres von 594,3 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Total** lag mit 701,8 Mio. € um 3,4 % unter dem Vorjahreswert von 726,8 Mio. €.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 76,6 Mio. € gegenüber 79,3 Mio. € im Vorjahr. Sie beinhalteten im Wesentlichen Aufwendungen für die Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia Konzern.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** veränderte sich von -502,8 Mio. € im Jahr 2021 auf 3,5 Mio. € im Jahr 2022.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Das Periodenergebnis lag im Jahr 2022 bei -445,7 Mio. € im Vergleich zu 919,0 Mio. € im Jahr 2021. Maßgeblich hat dazu im Jahr 2022 das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit -917,5 (2021: 1.734,8 Mio. €) beigetragen.

Die bisherige Kennzahl FFO I leitet sich aus dem Periodenergebnis wie folgt ab.

Überleitung Periodenergebnis/FFO I

Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Periodenergebnis	919,0	-445,7	-
Finanzergebnis*	502,8	-3,5	-
Ertragsteuern	857,4	-190,0	-
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	213,9	166,9	-22,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.734,8	917,5	-
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-127,6	1,5	-
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzanlagen	3,3	167,2	>100
Sonstiges	0,6	-16,1	-
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	634,6	597,8	-5,8
Bewertung Umlaufvermögen (Immobilien)	-0,1	7,5	-
Einmaleffekte	79,1	76,6	-3,2
Korrektur Segmentergebnis Verkauf	-2,0	-10,3	>100
Korrektur verkaufsbezogene Personal-/Sachkosten ohne Segmentzuordnung	4,1	1,8	-56,6
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	-	-
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	3,1	3,3	4,9
At-equity-Bewertung	2,1	-7,0	-
FFO1 Zinsaufwendungen/-erträge	-125,9	-101,7	-19,2
FFO1 Ertragsteuern	-31,9	-40,5	26,9
Minderheiten	-9,4	-9,6	1,6
FFO I	553,6	517,9	-6,5

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Im Rahmen der Umstellung des Steuerungssystems erfolgt fortan die Überleitung des Periodenergebnisses auf den Group FFO.

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Periodenergebnis	919,0	-445,7	-
Finanzergebnis*	502,8	-3,5	-
Ertragsteuern	857,4	-190,0	-
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	213,9	166,9	-22,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-1.734,8	917,5	-
Sondereinflüsse	79,3	76,6	-3,4
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	44,9	-7,5	-
Sonstiges	-159,3	10,8	-
Rohrertrag Development to hold	0,3	9,5	>100
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzanlagen	3,3	167,2	>100
Adjusted EBITDA Total	726,8	701,8	-3,4
Zinsaufwand FFO**	-93,9	-54,9	-41,5
Laufende Ertragsteuern FFO	-38,0	-43,8	15,3
Konsolidierung	-0,6	-9,5	>100
Group FFO	594,3	593,6	-0,1
Group FFO pro Aktie in €	1,50	1,50	-0,1

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021		31.12.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	29.812,5	89,7	28.920,8	91,7
Kurzfristige Vermögenswerte	3.419,7	10,3	2.610,0	8,3
Aktiva	33.232,2	100,0	31.530,8	100,0
Eigenkapital	17.203,4	51,8	16.775,1	53,2
Langfristige Schulden	15.028,1	45,2	13.815,0	43,8
Kurzfristige Schulden	1.000,7	3,0	940,7	3,0
Passiva	33.232,2	100,0	31.530,8	100,0

Die wesentlichste Größe bei den langfristigen Vermögenswerten stellen die **Investment Properties** dar, welche sich von 28.730,5 Mio. € um 1.428,6 Mio. € auf 27.301,9 Mio. € verringerten. Von dem Rückgang entfielen 917,5 Mio. € auf die Immobilienbewertung. Die **nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen** nahmen im Wesentlichen aufgrund der WACC-indizierten Wertberichtigung der Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG von 373,3 Mio. € um 165,3 Mio. € auf 208,0 Mio. € ab. Der Anstieg der finanziellen Vermögenswerte von 324,2 Mio. € um 487,2 Mio. € auf 811,4 Mio. € ist überwiegend geprägt durch den langfristigen Anteil der Ausleihung an die Vonovia SE in Höhe von 570,0 Mio. €.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten nahmen die **Immobilienvorräte** von 197,0 Mio. € um 729,0 Mio. € auf 926,0 Mio. € zu. Dieser Anstieg ist wesentlich auf die im Rahmen der angepassten Kapitalallokation vorgenommene Designation bisheriger Development-to-hold-Projekte in das to-sell-Portfolio zurückzuführen. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich von 565,0 Mio. € um 154,0 Mio. € auf 1.019,0 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch den kurzfristigen Anteil der Ausleihung an die QUARTERBACK-Gruppe sowie den kurzfristigen Anteil der Ausleihung an die Vonovia SE. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** verringerte sich auf 184,3 Mio. € gegenüber 676,7 Mio. € zum 31. Dezember 2021.

Die **zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte** nahmen im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 1.633,3 Mio. € auf 2,4 Mio. € ab, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von Beständen an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften.

Zum 31. Dezember 2022 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 28.292,4 Mio. €. Dies entspricht 89,7 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 30.625,1 Mio. € oder 92,2 % zum Jahresende 2021.

Der Rückgang des **Eigenkapitals** von 17.203,4 Mio. € um 428,3 Mio. € auf 16.775,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Gesamtergebnis in Höhe von -398,0 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** beträgt 53,2 % im Vergleich zu 51,8 % am Jahresende 2021.

Die Summe der originären Finanzschulden verringerte sich von 9.671,8 Mio. € um 695,9 Mio. € auf 8.975,9 Mio. €, u. a. durch die planmäßige Rückführung von Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € und von Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 100,0 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 250,2 Mio. €.

Nettovermögen (NAV)

Zum Jahresende 2022 lag der NAV mit 20.361,0 Mio. € um 5,6 % unter dem Wert zum Jahresende 2021 von 21.563,6 Mio. €.

Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,33 € zum Jahresende 2021 auf 51,30 € Ende 2022. Zu berücksichtigen ist dabei, dass durch die Schaffung eines neuen Teilportfolios für niedrig rentierliche Bestände die Hinzurechnungen von latenten Steuern gesunken sind, da diese nur für Objekte vorgesehen sind, die langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Nettovermögendarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2021*	31.12.2022	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	16.727,3	16.299,6	-2,6
Latente Steuern auf Investment Properties**	4.996,3	4.272,6	-14,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	20,8	-46,4	-
Goodwill	-148,1	-140,0	-5,5
Immaterielle Vermögenswerte	-32,7	-24,8	-24,2
NAV	21.563,6	20.361,0	-5,6
NAV pro Aktie in €	54,33	51,30	-5,6

* Angepasstes Vorjahr zur Angleichung an den bei Vonovia ausgewiesenen EPRA NTA pro Aktie.

** Anteil für Hold-Portfolio.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjähri-

gen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2022 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot. Die umfangreichen Investitionen in energetische

Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung wirken sich weiterhin positiv auf die Mietentwicklung aus. Die Renditeerwartungen von Immobilienkäufern sind, insbesondere im 2. Halbjahr 2022 zum ersten Mal seit langer Zeit wieder gestiegen. Die positiven Effekte aus der hohen Nachfrage und der Modernisierung wurden durch den Renditeanstieg überkompensiert und führten im Vergleich zum Vorjahr zu einem leichten Rückgang des Verkehrswerts unseres Immobilienbestands, bereinigt um An- und Verkäufe, in Höhe von 0,5%. Das Wohnimmobilienportfolio von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert liegt auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert zunächst durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt. Neben den Ergebnissen des externen Bewerter sind auch Rückmeldungen aus dem Markttest im Rahmen der strategischen Überprüfung zum Pflegesegment in die Bewertung eingeflossen.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13 sowie in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt etc.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare

Betriebskosten und Mietausfall. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → [\[D26\] Investment Properties](#)).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 28.356,1 Mio. € (2021: 30.637,9 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -917,5 Mio. € (2021: 1.734,8 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2021	2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	607,3	364,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-688,5	5,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	174,6	-862,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	93,4	-492,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	583,3	676,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	676,7	184,3

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** ist von 607,3 Mio. € im Jahr 2021 auf 364,9 Mio. € im Jahr 2022 gesunken. Neben einem geringfügig niedrigeren operativen Ergebnis, gemessen in den Adjusted EBITDA-Kennzahlen, wirkten sich zum einen die höheren Ertragsteuerzahlungen sowie die Entwick-

lung des Nettoumlaufvermögens negativ auf den operativen Cashflow aus.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2022 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 5,2 Mio. € gegenüber einer Nettoauszahlung in Höhe von 688,5 Mio. € im Jahr 2021. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen 799,5 Mio. € im Jahr 2022, im Vergleich zu 762,0 Mio. € im Vorjahr. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 1.684,9 Mio. € vereinnahmt werden (2021: 635,7 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 735,5 Mio. € (2021: 1.267,5 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 40,0 Mio. € (2021: 1.354,4 Mio. €). Die Zinszahlungen im Jahr 2022 betragen 118,7 Mio. € (2021: 151,8 Mio. €), Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und nicht beherrschende Anteilseigner 29,4 Mio. € (2021: 358,9 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -492,4 Mio. €

Finanzierung

Rückzahlung von Anleihen und Inhaberschuldverschreibungen

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Commercial Paper in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im Dezember 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt.

Zum Stichtag stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021*	31.12.2022	Veränderung in %
Finanzverbindlichkeiten	9.749,9	8.975,9	-7,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-676,7	-184,3	-72,8
Net Debt	9.073,2	8.791,6	-3,1
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-43,1	-293,0	>100
Bereinigtes Net Debt	9.030,1	8.498,6	-5,9
Verkehrswert des Immobilienbestands	30.637,9	28.356,1	-7,4
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	376,0	208,0	-44,7
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	806,5	1.671,9	>100
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	31.820,4	30.236,0	-5,0
LTV (%)	28,4	28,1	-0,3 pp
Net Debt**	9.935,1	8.901,6	-10,4
Adjusted EBITDA Total	726,8	701,8	-3,4
Net Debt/EBITDA	13,7x	12,7x	-1,0x

* Angepasstes Vorjahr zur Angleichung an den bei Vonovia ausgewiesenen LTV.

** Durchschnitt über fünf Quartale.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung in %
ICR Bond Covenants	5,0x	8,8x	3,8x
LTV Bond Covenants	27,3%	27,9%	0,6 pp

Wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die Deutsche Wohnen SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 190322 B eingetragen. Der Sitz des Unternehmens befindet sich in der Mecklenburgische Straße 57 in 14197 Berlin. Die Gesellschaft wird im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im Xetra notiert.

Der Hauptaktionär der Deutsche Wohnen SE ist mit 87,6 % die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) mit Sitz in Bochum. Die Deutsche Wohnen SE ist damit eine abhängige Gesellschaft, Vonovia ist damit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG. Es existiert kein Unternehmensvertrag im Sinne des § 291 ff. AktG. Die Deutsche Wohnen SE erstellt demzufolge einen Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG; die Schlusserklärung dieses Abhängigkeitsberichts ist im zusammengefassten Lagebericht wiedergegeben.

Die Deutsche Wohnen SE ist die Konzernobergesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns und nimmt in diesem die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und deren Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Projektentwicklungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement.

Die Beschreibung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Deutsche Wohnen Konzerns an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern von Deutsche Wohnen gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Wohnen SE als große Kapitalgesellschaft.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

Geschäftsverlauf 2022

Das Jahr 2022 stand auch unter dem Zeichen der intensivierten Zusammenarbeit mit Vonovia. Die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft erfolgte mit dem Ziel, für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren. Dabei wurden die Anforderungen an eine Good Corporate Governance im faktischen Konzern jederzeit gewahrt und durch entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sichergestellt.

Diese vertraglichen Rahmenwerke umfassen eine Vertraulichkeitsvereinbarung, ein Relationship Agreement, den Beitritt zum Rahmengeschäftsbesorgungsvertrag sowie verschiedene Einzelverträge.

Das Relationship Agreement zur Regelung ihrer künftigen Beziehungen und zur weiteren Ausdetaillierung ihrer Kooperation wurde am 16. Mai 2022 geschlossen. Es regelt im Interesse beider Parteien die Umsetzung der im Business Combination Agreement vom 1. August 2021 niedergelegten Grundsätze zur Schaffung eines europaweit führenden Immobilienunternehmens und zur Verbesserung der Effizienz sowie der Hebung von Synergien (insbesondere auch zum Vorteil von Deutsche Wohnen) im Rahmen der Integration. Zudem dient das Relationship Agreement der Ermöglichung einer effektiven Konzernleitung und Compliance-Organisation durch Vonovia im faktischen Konzern, um u. a. die konzernweite Einhaltung des geltenden Rechts zu gewährleisten.

Die Vertraulichkeitserklärung regelte den Austausch von Informationen und diente somit einerseits der Förderung des Zusammenschlusses und der Integration der beiden Unternehmen zu einem gemeinsamen, kombinierten Unternehmen auf Basis der Vereinbarungen im Business Combination Agreement vom 1. August 2021 und andererseits der Ermöglichung der Konzernleitung und -kontrolle durch Vonovia.

Ferner haben Vonovia und die Gesellschaften des Deutsche Wohnen Konzerns am 8./13. Dezember 2022 eine Anpassungs- und Beitrittsvereinbarung zum Rahmengeschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, mit der die Unternehmen von Deutsche Wohnen den Rahmengeschäftsbesorgungsverträgen des Vonovia Konzerns für Deutschland und die Niederlande jeweils vom 14. Dezember 2016 über die Erbringung von Dienst- und Werkleistungen in modifizierter Form beigetreten sind. Der Beitritt erfolgte zum Zwecke der Prozessoptimierung und der Realisierung von Synergien, wie im Relationship Agreement vom 16. Mai 2022 angegeben.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE hat ferner entschieden, dass durch das Zusammengehen mit Vonovia eine Harmonisierung in der Managementstruktur erfolgt und die Geschäfte von Deutsche Wohnen ab dem Jahr 2022 in den Segmenten Rental für Wohnungsbewirtschaftung, Value-add für wohnungsnaher Dienstleistungen, Recurring Sales für Verkauf sowie Development für Neubau und Pflege gesteuert werden. Das Steuerungssystem und damit die Leistungsbeurteilung wird entsprechend angepasst und bereits für 2022 entsprechend dargestellt. Dies geht einher mit den strategischen Ansätzen Portfoliomanagement-, Propertymanagement-, Finanzierungs- und Value-add-Strategie, die über die Akquisition- und Internationalisierungsstrategie komplettiert werden.

Die Deutsche Wohnen SE verfügt analog zu Vonovia über ein sog. Investmentgrade Rating der Ratingagenturen S&P, welches mit gemeinsamem Schreiben vom 11. November 2022 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick bestätigt hat.

Die Deutsche Wohnen SE hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2022 mit 870 Mio. €.

Die Deutsche Wohnen SE hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,00 Mio. € planmäßig zurückgeführt. Ferner wurde im Februar 2022 eine Anleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Ertragslage der Deutsche Wohnen SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Bestandgesellschaften wie den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzo-

gen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Personal- und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung der Managementholdingfunktion sowie aus auszugleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung.

Der **Geschäftsverlauf 2021** und damit das Jahresergebnis 2021 war ganz wesentlich durch die Sondereffekte, die sich aus dem öffentlichen Übernahmeangebot zum Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen SE ergaben und mit in dem Zusammenhang stehenden Restrukturierungsaufwendungen und Prämienzahlung beeinflusst. Auch und insbesondere die Ablösung individueller Positionen des langfristigen Anreizprogramms belasteten das Vorjahresvergleichsergebnis. Im abgelaufenen **Geschäftsjahr 2022** schlugen noch vereinzelt Sondereffekte im Zusammenhang mit Integrationsarbeiten zu Buche, die die Deutsche Wohnen SE originär trug. Insgesamt schloss die Deutsche Wohnen SE das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 313,4 Mio. € ab. Dieser Jahresfehlbetrag ist im Wesentlichen auf Wertberichtigungen auf indirekte Anteile an Konzernunternehmen infolge der erhöhten Zinslandschaft und damit erhöhten Abzinsungsfaktoren zurückzuführen.

Die **Umsatzerlöse** und sonstigen betrieblichen Erträge sanken um insgesamt 2,6 Mio. € auf 43,6 Mio. € aufgrund eines verminderten Volumens an weiterverrechneten Serviceleistungen.

Der **Personalaufwand** des Jahres 2022 betrug 30,2 Mio. € im Vergleich zu 54,4 Mio. € im Jahr 2021, denn das Vorjahr enthielt Prämien, Auszahlungen aus dem langfristigen Anreizprogramm sowie Restrukturierungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Geschäftsjahr 2022 um 31,7 Mio. € und betragen 72,3 Mio. €. Der Rückgang geht auf die im Wesentlichen entfallenen Sondereffekte des Vorjahres zurück. Die **Sondereffekte des Jahres 2022** in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Folge der Integrationsarbeiten.

Das **Beteiligungsergebnis** einschließlich der Erträge und Aufwendungen aus Gewinnabführung fällt für das Geschäftsjahr 2022 mit -256,4 Mio. € um 509,6 Mio. € geringer aus im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 mit 252,2 Mio. €. Per Saldo verringerte sich der Netto-Ergebnisbeitrag aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen um 509,6 Mio. € aufgrund hoher Wertberichtigungen auf Anteile bei verbundenen Unternehmen.

Der Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen sowie Erträgen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhte sich um 10,2 Mio. €.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2022 beträgt 8,6 Mio. € nach 21,0 Mio. € im Vorjahr, dabei entfallen 2,9 Mio. € auf Vorjahre. Die Deutsche Wohnen SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Die Deutsche Wohnen SE schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresfehlbetrag** in Höhe von 313.420.232,82 € (2021: Jahresüberschuss: 90.626.557,37 €) ab. Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrags mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 75.645.004,77 € entnimmt der Vorstand weitere 258.652.627,50 € aus der Kapitalrücklage, sodass sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Bilanzgewinn von 20.877.399,45 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 20.877.399,45 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 € an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2021	2022
Umsatzerlöse	41,9	41,2
sonstige betriebliche Erträge	4,3	2,4
Personalaufwand	-54,4	-30,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4,1	-4,2
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-104,0	-72,3
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	-116,3	-63,1
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	183,7	32,2
Beteiligungserträge	74,1	74,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-0,1	-0,3
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	47,9	52,2
Zinsen und ähnliche Erträge	3,4	26,1
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-4,6	-362,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-76,5	-63,3
Finanzergebnis	227,9	-241,7
Steuern	-21,0	-8,6
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	90,6	-313,4

Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit. Das Finanzanlagevermögen blieb, ohne Berücksichtigung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, mit 4.379,1 Mio. € nahezu unverändert.

Das Nettoumlaufvermögen (Umlaufvermögen abzüglich Verbindlichkeiten sowie Rechnungsabgrenzungsposten) erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund höherer Forderungen an die Finanzverwaltung um 29,3 Mio. €.

Die liquiden Mittel sanken um 502,3 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Entwicklung der Finanzschulden der Gesellschaft gegenüber Dritten, die sich vornehmlich aufgrund der vorzeitigen Rückführung von Finanzierungen um 327,0 Mio. € verminderten.

Der Konzernfinanzierungssaldo aus Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie den Ausleihungen der Gesellschaft aus der Konzernfinanzierungstätigkeit hat sich im Jahr 2022 insgesamt um 177,6 Mio. € zulasten der Deutsche Wohnen SE entwickelt.

Die Rückstellungen betragen zum Jahresende 69,2 Mio. €, davon entfielen auf Pensionsrückstellungen 1,8 Mio. € (i. Vj.: 1,8 Mio. €) und auf Ertragsteurrückstellungen 14,6 Mio. € (2021: 14,1 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen stiegen per Saldo im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 5,7 Mio. € an.

Das Eigenkapital verminderte sich im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen durch den Jahresfehlbetrag sowie aufgrund der Bardividendenausschüttung.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022	in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktiva			Passiva		
Finanzanlagevermögen	7.723,8	7.942,3	Eigenkapital	4.429,9	4.100,6
Übriges Anlagevermögen	14,8	8,8	Rückstellungen	63,0	69,2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.534,6	1.649,2	Anleihen	3.853,5	3.526,5
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	204,3	229,1	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.665,8	2.176,6
Liquide Mittel	602,7	100,4	Übrige Verbindlichkeiten	68,0	56,9
Bilanzsumme	10.080,2	9.929,8	Bilanzsumme	10.080,2	9.929,8

Der operative Cashflow ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Deutsche Wohnen SE nur bei Akquisitionen vor. Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung und aus der Aufnahme bzw. Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Mitarbeiter der Deutsche Wohnen SE

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 207 Mitarbeiter (2021: 240) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 93 weibliche und 114 männliche Arbeitskräfte. Im Rahmen des Zusammenschlusses mit Vonovia wurden zum 1. Januar 2023 Mitarbeiter in die Servicefunktionen von Vonovia abgegeben. Die verbliebenen Mitarbeiter verantworten die Kernfunktionen der Deutsche Wohnen SE als Aktiengesellschaften.

Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2023 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns, und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

Prognose der Deutsche Wohnen SE

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den Prognosebericht des Konzerns verwiesen. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator für den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE ist das Jahresergebnis.

Das Ergebnis 2022 der Gesellschaft ist wesentlich geprägt durch Sondereffekte aus den Integrationsarbeiten sowie Wertberichtigungen auf Beteiligungsansätze von Konzerngesellschaften. Ohne Berücksichtigung dieser Sondereffekte liegt der Jahresüberschuss 2022 erwartungsgemäß im unteren zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und Basis der durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie die Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und aus dem Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass das Jahresergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 in seiner Größenordnung wieder auf dem normalisierten Niveau der Vorjahre 2019 bis 2021, ohne Sondereffekte, ausfallen wird.

Es ist beabsichtigt für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende von 0,04 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als positiv dar. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen, der Ausbau des Value-add-Geschäfts, die Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite www.deutsche-wohnen.com im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Deutsche Wohnen SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu den wesentlichen Zielen und Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Diese ergänzen die Corporate-Governance-Grundsätze um immobiliespezifische Angaben und setzen sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein.

Der Vorstand hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten Internen Kontrollsystems befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Vorstand davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit der Internen Revision, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor Schäden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßstäbe des Deutschen Corporate Governance Kodex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022. Somit kam der Vorstand zu dem Schluss, dass das Interne Kontrollsystem in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam ist. Dies wurde dem Aufsichtsrat entsprechend vorgetragen.*

Schlusserklärung des Vorstands gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die Deutsche Wohnen SE war im Geschäftsjahr 2022 ein von der Vonovia SE, Bochum, abhängiges Unternehmen i. S. d. § 312 AktG. Der Vorstand von 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.“

* Die Inhalte dieses Absatzes - insbesondere die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems - sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung und sind entsprechend ungeprüft.

Erläuterung zur nichtfinanziellen Konzern- erklärung

Die Deutsche Wohnen SE wurde im Geschäftsjahr 2022 in den Konzernlagebericht der Vonovia SE und in die darin enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung einbezogen. Die Deutsche Wohnen SE hat von der Befreiung von der Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung gemäß §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB für das Geschäftsjahr 2022 Gebrauch gemacht. Die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) als Teil des Konzernlageberichts veröffentlicht.

Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2022 400,3 Mio. € (Vorjahr: 400,3 Mio. €), eingeteilt in 400.296.988 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus Artikel 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Beteiligungen am Kapital, die 10,0% der Stimmrechte überschreiten

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u. a. die Schwelle von 10,0% der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, 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 10,0% der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Vonovia SE mit Sitz in Bochum gemeldet. Zum 31. Dezember 2022 bestand eine direkte Beteiligung der Vonovia SE in Höhe von 86,87%.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

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 110,0 Mio. € ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110,0 Mio. € neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar-und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2018/I im Umfang von bis zu 107.382.719,00 € durch Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu 15,0 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 15,0 Mio. € neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden 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 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 und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von 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 Aktionäre der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots beziehungsweise der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt wird, können außenstehende 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 12.879.752,00 € durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 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 Bestimmun-

gen des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von Aktienoptionen von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien, die aufgrund der Ausübung von Aktienoptionen ausgegeben werden, sind erstmals für das Geschäftsjahr dividendenberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, sofern rechtlich und tatsächlich zulässig. Anderenfalls sind die neuen Aktien ab dem Geschäftsjahr ihrer Entstehung dividendenberechtigt. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt und besteht per 31. Dezember 2022 fort in Höhe von 12.623.334,00 €.

Das Bedingte Kapital 2015/I im Umfang von 50,0 Mio. € dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 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 und besteht per 31. Dezember 2022 fort in Höhe von 32 Mio. €.

Das Bedingte Kapital 2017/I im Umfang von 30,0 Mio. € dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 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 22.344.203 € durch

Ausgabe von 22.344.203 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2022 fort in Höhe von 7.655.797 €.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um weitere bis zu 35,0 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 35,0 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten beziehungsweise bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an den Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 bis zum 14. Juni 2023 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu 3,0 Mrd. € zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 35,0 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.

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

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat 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 52,00 € je Aktie an die Vonovia SE. Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Gesellschaft damit noch über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von 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 Fälligestellung der Rückzahlung vor. Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere Wandelschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen, auf die bestehenden Kreditlinien und auf Kreditverträge, die von der Deutsche Wohnen SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Deutsche Wohnen verändern sich stetig. Ebenso entwickelt sich Deutsche Wohnen mit der Umsetzung der Strategie und der damit verbundenen Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiter. Daraus, aber auch aus den ESG-Zielen und ESG-Einflüssen der verschiedensten Anspruchsgruppen, ergeben sich regelmäßig weitere Chancen und Risiken bzw. es kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

Deutsche Wohnen hatte bislang ein zentrales Risikomanagementsystem etabliert, das im laufenden Geschäftsjahr 2022 sukzessive in das Risikomanagementsystem von Vonovia überführt wurde. Zunächst wurden die Systeme parallel fortgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung der Risiken erfolgte somit zunächst unverändert gegenüber dem Vor-

jahr. Zu den jeweiligen Quartalsrisikomeldungen erfolgte ein Abgleich des originären Risikoinventars von Deutsche Wohnen mit dem Risikoinventar von Vonovia. In diesem Prozess wurde für einen mehrheitlichen Teil der Risiken eine inhaltliche Kongruenz festgestellt. Darauf aufbauend wurde das Risikomanagementsystem der Vonovia mit spezifisch auf Deutsche Wohnen abgestimmten Risiko-Schadensklassen vorbereitet und eingeführt. Zum Ende des 4. Quartals 2022 wurde im Rahmen der Harmonisierung der Risikomanagementsysteme von Deutsche Wohnen und Vonovia auf das Risikomanagementsystem von Vonovia umgestellt. Dies umfasst sowohl die Methodik zur inhaltlichen Bewertung der Risiken im Risikotool als auch das Simulationsmodell zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit gemäß DW PS 340 n.F. Die nachstehende Risikoberichterstattung stellt auf das umgestellte Risikomanagementsystem ab.

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Deutsche Wohnen



Deutsche Wohnen hat damit zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Es werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

Risiken sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Weiterhin stellen sich Abweichungen von den geplanten ESG-Zielsetzungen als Risiken dar.

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

Das Risikomanagement von Deutsche Wohnen basiert auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

(1) Performance-Management

Eine differenzierte und detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Soll-/Ist-Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Hierbei wird die Geschäftsentwicklung im Vergleich zu den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr analysiert. Zudem wird unterjährig eine Prognose erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßig erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen eingeleitet und umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

(2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Deutsche Wohnen leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist. Die Compliance-Richtlinien von Vonovia wurden zum Jahresende 2022 auf Deutsche Wohnen übertragen.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus ist ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm).

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct), der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

(3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Deutsche Wohnen ist nachhaltig und langfristig orientiert. Daraus abgeleitet verfolgt Deutsche Wohnen eine konservative Risikostrategie in ihrer Geschäftstätigkeit. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Deutsche Wohnen. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten, kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren, und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können. Es umfasst explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Diese werden sowohl in ihrer Wirkung auf Deutsche Wohnen (Outside-In-Perspektive) als auch – im Sinne einer ESG Due Dilligence – in Bezug auf die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive) berücksichtigt. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung (oder Umwelt und Gesellschaft) beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter einbezogen.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands, die auch auf Vonovia Ebene für das entsprechende Segment/Ressort verantwortlich sind, sowie die Führungskräfte mit Verantwortung für das Segment Pflege. Die Führungskräfte sind verantwortlich für die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem sind sie verantwortlich für die halbjährliche Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen.

Der noch im Geschäftsjahr 2022 durchgeführte quartärlche Risikoinventur-Prozess wird ab dem Geschäftsjahr 2023 durch einen halbjährlichen Prozess abgelöst. Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwick-

lungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden die im 3. Quartal erhobenen Risiken vom Risikocontrolling auf ihre Aktualität überprüft und, soweit erforderlich, fortgeschrieben und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Neue Risiken können sich im Rahmen der Budget- und Fünfjahresplanung ergeben. Diese werden im Planungsprozess bilateral zwischen dem Risikocontrolling und den jeweiligen Risikoverantwortlichen abgestimmt und bewertet.

In das Risikomanagementsystem von Deutsche Wohnen ist ein Simulationsmodell zur Risikotragfähigkeit integriert. Im Rahmen dieser Analyse bewertet das Risikomanagement jährlich bzw. anlassbezogen die Abhängigkeiten zwischen den bedeutsamen Risiken und legt die Parameter zur Risikoaggregation fest. Zur Bestimmung der Gesamtrisikoposition des Unternehmens wird ein Monte-Carlo-Simulationsmodell auf Basis der für die Risiken relevanten statistischen Verteilungsfunktionen eingesetzt. Die sich ergebene Gesamtrisikoposition wird der Risikotragfähigkeit des Unternehmens im Hinblick auf Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung gegenübergestellt. Extremszenarien von ausgewählten bedeutsamen Risiken werden zudem im Rahmen der Unternehmensplanung simuliert. Dabei werden stets die Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen sowie die finanzierungsbezogenen Kennzahlen betrachtet. Die Ergebnisse der Simulationen werden mit dem Vorstand diskutiert. Planung und Risikomanagement liegen dabei im Bereich Controlling in einer Hand.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. die

- > Risikoidentifikation,
- > Risikobewertung,
- > Aggregation der Risiken,
- > Risikosteuerung und
- > Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur **Risiko-identifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft und Finanzierung (inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen ist jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf das Adjusted EBITDA der jeweiligen Segmente sowie den Group FFO. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO, aber sehr wohl auf die Vermögenspositionen. Diese können auch nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 225 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von >3.600 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 112,5-225 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.800-3.600 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 45-112,5 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 720-1.800 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 12-45 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 180-720 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 1,5-12 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 24-180 Mio. €

* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Klasse	Definition	Wahrscheinlichkeit
Sehr wahrscheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	> 95 %
Wahrscheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60-95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40-59 %
Unwahrscheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5-39 %
Sehr unwahrscheinlich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	< 5 %

Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb der festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem Risikotool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

Netto-Heatmap

Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr wahrscheinlich 5	Yellow	Yellow	Red	Red	Red
	Wahrscheinlich 4	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	Möglich 3	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Red
	Unwahrscheinlich 2	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow
	Sehr unwahrscheinlich 1	Green	Green	Green	Green	Yellow
		1 Gering	2 Spürbar	3 Wesentlich	4 Hoch	5 Sehr hoch
		Schadenshöhe				

Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen des externen Reportings veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen einer aktiven **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf die wesentlichen (roten und gelben) Risiken. Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung wurden vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

(4) Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Deutsche Wohnen werden erhoben und an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Deutsche Wohnen SE über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Deutsche Wohnen. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das konzernweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier insbesondere im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschluss-erstellungsbearbeitungen in den dafür zentral geschaffenen Shared-Servicecentern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Servicecenter-Funktionen sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind im Wesentlichen in einer IT-technischen SAP-Umgebung angesiedelt. Vereinzelt verfügen Konzerngesellschaften über eigene Buchwerke und entsprechende IT-Systeme. Sie unterliegen dabei im Wesentlichen einheitlichen Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen. Die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses an das Konzernrechnungswesen.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozess-technisch integriert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungsausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

(5) Interne Revision

Die Prüfungen der Internen Revision nimmt die externe Prüfungsgesellschaft GdW Revision AG für Deutsche Wohnen vor. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung der relevanten Prüfungsfelder des Deutsche Wohnen Konzerns und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt. Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand und den Verantwortlichen des geprüften Bereichs vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartärlich berichtet.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte jeweils in jedem Quartal eine planmäßige Risikoinventur. Das Risiko-Reporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2022 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

Zum Jahresende 2022 wurde im Rahmen des Vonovia Integrationsprozesses das Risikotool sowie das Simulationsmodell zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit für Deutsche Wohnen eingeführt. Für Deutsche Wohnen maßgebliche Risiken wurden aus dem Vonovia System in die neuen Risikoklassen von Deutsche Wohnen überführt.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2022 wurden für Deutsche Wohnen 70 Einzelrisiken erfasst. Insgesamt sind zum Jahresende 2022 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Deutsche Wohnen erkennbar.

Der Vorstand von Deutsche Wohnen sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage von Deutsche Wohnen auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse ergab, dass für den Fortbestand von Deutsche Wohnen in der Fünfjahres-sicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der Risikobewertung zum Jahresende 2021. Zum Jahresende 2022 erfolgte eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 9 gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie 61 weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie:

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0
		5	1	3	9
	6	30	15	10	61
Summe	6	35	16	13	70

Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2022 die nachstehend erläuterten fünf gelben Risiken.

Aus der Geschäftsbeziehung von Deutsche Wohnen zur Vonovia SE kann sich ein „Diensteleister-/Ausfallrisiko“ ergeben. Dies umfasst operative Risiken aus der Geschäftsbesorgung sowie Risiken aus Energiedienstleistungen und Risiken aus Finanzierung/Gesellschafterdarlehen. Das ertragswirksame Risiko wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% bewertet.

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Kapitel → [26] **Investment Properties** beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und steigende Zinsen das Risiko einer Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das bilanzwirksame operative Risiko **„Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“** wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von >3.600 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% bewertet.

Die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Bis in das Geschäftsjahr 2022 hinein war regional differenziert ein Nachfrageüberhang festzustellen. Diese Knappheit hat in der Vergangenheit zu stetig steigenden Immobilienpreisen geführt und bei einem geringen Zinsniveau positive Rahmenbedingungen für Immobilienverkäufer geschaffen. Diese positiven Rahmenbedingungen sind aktuell durch steigende Finanzierungskosten gedämpft und erschweren den Käufern von Immobilien die Finanzierung der geforderten Kaufpreise. Ein dauerhaft hohes Zinsniveau bzw. ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und letztendlich zu sinkenden Immobilienpreisen führen und für das Segment Recurring Sales ein ertragswirksames Risiko darstellen. Das ertragswirksame operative Risiko **„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bzgl. Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer“** wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von 112,5-225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% bewertet. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos wurde neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, das sich insbesondere durch Veränderungen der Nachfragesituation nach einzelnen Wohnungen auf den regionalen Märkten sowie bei institutionellen Käufern im Rahmen von Global Exits ergeben kann. Eine veränderte Nachfrage kann sich aufgrund geänderter Kapitalkosten oder anderer Gründe ergeben. Das ertragswirksame operative „**Verwertungsrisiko Development**“ wurde mit einer Schadenshöhe von 112,5-225 Mio. € und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit mit 40-59% bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung. Eine weitere Risikobegrenzungsmaßnahme besteht in der Möglichkeit der Umstellung der Pipeline-Projekte von Verkauf auf Vermietung.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Steigende Energiekosten hatten auch steigende Kosten für Baumaterialien zur Folge und führten vielerorts zu Engpässen bei der Beschaffung von Baumaterialien. Dies hat die Rahmenbedingungen für Bau- und Modernisierungsprojekte in den Segmenten Development und Value-add verschlechtert und damit negative Auswirkungen auf das Adjusted EBITDA der Segmente. Wir erwarten, dass sich diese Entwicklung 2023 fortsetzen wird. Eine entsprechende Anpassung unserer Investmentstrategie haben wir in unserer Planung berücksichtigt, sodass das Risiko den darüber hinausgehenden Effekt berücksichtigt. Für die Folgejahre erwarten wir Besserung bei den Rahmenbedingungen. Das ertragswirksame operative Risiko „**Steigende Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen sowie Versorgungsengpässen**“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von 12-45 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95% erfasst. Zur Begrenzung des Risikos erfolgt eine konsequente Marktbeobachtung bei gleichzeitiger Entwicklung von Alternativen wie z. B. Überarbeitung der Spezifikation sowie Reduktion des Materialeinsatzes durch Standardisierung. Zudem werden kritische Materialien – sofern möglich – frühzeitig gesichert und ggf. eingelagert.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Deutsche Wohnen Risiken ergeben. Aktuell ist ein wesentliches gelbes Risiko erfasst.

Im Segment Rental schlagen sich insbesondere die Regulierungen zu Mieten, Betriebs- und Nebenkosten nieder. Das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetz zur Ausgestaltung der CO₂-Steuer kann für Deutsche Wohnen Risiken mit sich bringen, die das Adjusted EBITDA des Segments Rental negativ beeinflussen können. Die Bewertung des als gelbes Regulierungsumfeld-Risiko eingestuften Risikos „**Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer**“ lag bei einer erwarteten Schadenshöhe von 12-45 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95%. Zur Begrenzung des Risikos hat Deutsche Wohnen ein Programm für die energetische Sanierung des Gebäudebestands beschlossen sowie mit der Entwicklung neuer Methoden zu einer CO₂-reduzierten Energiegewinnung (Kraft-Wärme-Kopplung, Sektorkopplung etc.) begonnen.

Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2022 die nachstehend erläuterten drei gelben Risiken.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Deutsche Wohnen mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Group FFO führen. Das ertragswirksame Finanzierungs-Risiko „**Ungünstige Zinsentwicklung**“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% erfasst. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitsprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/ Zinsbindung von rund 6 Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Deutsche Wohnen hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für Deutsche Wohnen Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanz-Risiko „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% bewertet.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95% auf 90% und Verlängerung

des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5% bewertet. Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Deutsche Wohnen das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt. Die interne Steuerabteilung hat in diesem Kontext zudem eine erweiterte Checkliste als Guidance erarbeitet.

Zum Jahresende 2022 ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	1,5-12	12-45	45-112,5	112,5-225	>225
>95					
60-95	1	2			
40-59	2			1	
5-39	13	10		1	2
<5	23	7	4	1	3
Ertragswirksam	1,5-12	12-45	45-112,5	112,5-225	>225
Bilanzwirksam	24-180	180-720	720-1.800	1.800-3.600	>3.600
Qualitativ	gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch

Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Deutsche Wohnen auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und der Strategie von Deutsche Wohnen eine immer größere Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Deutsche Wohnen hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads ein Intensitätsziel zur Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2030 gesetzt. Aktuell bewerten wir das **Risiko einer Nichteinhaltung der selbst vorgegebenen Klimaziele** mit einer geringen Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Solche physischen Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingungen. Das **Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 1,5-12 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%. Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisikotool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren **Risiken bedingt durch den Klimawandel**, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Deutsche Wohnen nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt (siehe → [Umweltbelange](#)).

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich **Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle** ergeben. Mit Bezug auf den geplanten **Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik**, bewerten wir die Risiken hierzu mit einer geringen Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)

Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas) können Risiken mit sich bringen, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen“ beeinträchtigen. Diese bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 45–112,5 Mio. €, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Durch die **Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement** können nachteilige Auswirkungen für Deutsche Wohnen und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)

Für Deutsche Wohnen besteht das **Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen**. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Deutsche Wohnen z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 112,5–225 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit <5%.

Darüber hinaus können sich für Deutsche Wohnen **Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung** ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich an.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Deutsche Wohnen hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert und verarbeitet. Die in diesem Kontext berücksichtigten Annahmen zur Unternehmensstrategie, zu umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen jedoch nicht nur Risiken, es kann sich auch eine ungeplant vorteilhaftere Geschäftsentwicklung ergeben.

Gerade durch die Kombination der Geschäftsaktivitäten und die Nutzung der Systeme und Plattform von Vonovia bieten sich weitere Chancenpotenziale. Hierzu zählt auch die Konzentration der Developmentaktivitäten durch Geschäftsbesorgungsverträge auf der Developmentplattform der BUWOG als Developmentsegment von Vonovia sowie opportunistisch auf der Plattform der Beteiligung QUARTERBACK Immobilien AG.

Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln. Über die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie die Entwicklung neuen Wohnraums hinaus ist es ferner erklärtes Unternehmensziel, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen und die durch unsere Immobilien entstehende CO₂-Belastung deutlich zu reduzieren.

Durch einen gezielten, auf aktuellste Öko-Standards ausgerichteten Wohnungsneubau sowie Modernisierung können wir einen weiteren Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit einerseits und zur Verbesserung der Umweltbilanz andererseits leisten und den im Geschäftsjahr 2020 verbindlich festgelegten Klimapfad verfolgen.

Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten trägt Deutsche Wohnen dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Quartiere als verbindendes Element für die Sektorenkopplung. Wir erwarten daher Chancen durch die gezielte digitale Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität.

Darüber hinaus ergeben sich weitere Chancen durch die ökologische Umgestaltung des Wohnumfelds wie durch das Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie das Aufstellen von Insektenhotels als Beitrag zur Biodiversität.

Deutsche Wohnen wird an ihren Selbstverpflichtungen hinsichtlich Klimapfad und Klimazielen festhalten und Chancen aus dem Ausbau erneuerbarer Energien verfolgen, wie sich diese auch aus dem direkten Verkauf von Grünstrom an unsere Mieterinnen und Mieter sowie der Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen auf/an unseren Liegenschaften ergeben werden. Hierzu wird Deutsche Wohnen auch den Ausbau von PV-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieter (Mieterstrom) forcieren und so ein verändertes Konsumentenverhalten (Verwendung Grünstrom) unterstützen.

Die Herausforderungen, die der Klimawandel an das unternehmerische Handeln stellt, bergen gleichzeitig auch strategische Potenziale in sich. Energetische Sanierungen stellen dabei einen wichtigen Hebel auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand dar. Das Ziel der Reduzierung von Heizkosten und damit einhergehend die Senkung der Energieverbräuche steht im Einklang mit dem Ziel der Senkung von Emissionen und trägt im aktuellen Kontext des Ukraine-Kriegs auch zur Energiesicherheit bei.

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten gehen davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhalten wird. Dies wird eine unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich ziehen, die auch mittelfristig nicht vollständig durch den erwarteten Neubau befriedigt werden kann. Einerseits ergeben sich dadurch unmittelbar Chancen für das Development- und Neubaugeschäft. Andererseits ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt durch die Migrationsströme nicht nur vor quantitative Herausforderungen gestellt werden wird, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen wir mit unserer Erfahrung in der strategischen und nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegentreten können.

In diesem Kontext ist insbesondere auch der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen, denn die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren dürfte stetig zunehmen. Damit verbinden sich weitere Chancen aus der altersgerechten Modernisierung unserer Wohnungen und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte ergeben. Es ist zu erwarten, dass dies mit einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Der demografische Wandel wirkt sich aber auch auf das Pflegegeschäft aus und eröffnet über eine alternde Gesellschaft Chancen einer weiteren Entwicklung. Dessen strategische Chancen werden deshalb aktuell im Rahmen einer strategischen Überprüfung evaluiert.

Der Koalitionsvertrag stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands in Aussicht. Dies wird ohne privatwirtschaftliche Investitionen und damit verbundene Anreize nicht gelingen. Ein positives Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen bedeutet jedoch auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern, woraus sich wiederum Chancen für Deutsche Wohnen ergeben dürften.

Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Geschäft mit wohnungsnahen Dienstleistungen können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Darin könnten sich zudem sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf weitere Kundengruppen zukunftssträchtige Chancen ergeben. Neben dem weiteren Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen, auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts, birgt der Megatrend der Digitalisierung Ausbaupotenziale, die Kunden noch stärker an das Geschäftsmodell anzubinden, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen. Mögliche Effizienzgewinne in den Prozessen und Systemen des Value-add-Geschäfts bergen zusätzliche Ertragspotenziale.

Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen dabei neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es auch, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Deutsche Wohnen weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität, auch im Sinne der Mitarbeiterzufriedenheit, als Arbeitgeber ergeben.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maße von den verschiedenen gesellschaftlichen und technologischen Megatrends beeinflusst. Auf Basis der Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die Binnenmigration aus ländlichen Regionen in die großen Ballungszentren unverändert anhalten wird. Die dadurch verursachte urbane Wohnungsknappheit könnte zusätzlich noch durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen verstärkt werden.

Aufgrund des wahrgenommenen Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels und des Rückgangs der Bevölkerung hat sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt zu fördern. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr gebraucht werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies würde gemäß Institut der Deutschen Wirtschaft zur Folge haben, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz kann unserem Immobilienbestandsportfolio zugutekommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Deutsche Wohnen zudem durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Dabei ist zu beachten, dass der Koalitionsvertrag die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben hat. Die ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Deutsche Wohnen ergeben könnten.

Ein im Koalitionsvertrag besonders prominent adressierter Megatrend ist zweifellos der Klimaschutz. In diesem Kontext könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte somit dazu führen, dass die Marke Vonovia zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Deutsche Wohnen verstärkt nachfragen.

Der Ukraine-Krieg hat aufgezeigt, wie abhängig Europa von Energieimporten ist. Die aktuell durch den Ukraine-Krieg entstandene Energieverknappung wird die Investitionen und den Einsatz erneuerbarer Energien verstärken. Das 1.000-Dächer-Programm von Vonovia, mit dem die Dächer im Vonovia Konzern mit PV-Anlagen ausgerüstet werden, wird dadurch weiteren Rückenwind erfahren. Dieses Investitionsprogramm, für welches ausreichend Finanzmittel aus der Innenfinanzierung reserviert sind, wird durch die Mieterstrom-Initiative weitere Chancenpotenziale eröffnen.

Der Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen bietet weitergehende Chancen aufgrund des nunmehr größeren Bestands- und Developmentportfolios in der Umsetzung der beschriebenen Ansätze.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Durch den Zusammenschluss von Deutsche Wohnen mit Vonovia können jenseits von Harmonisierungs- und Skaleneffekten auch Erfahrungen im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen, vornehmlich im Bereich der Messservices, des Multimediaangebots und der Energieversorgung, gebündelt werden. Dies bildet einerseits ökonomische Potenziale, aber auch Potenziale im Kundenangebot und damit in der Kundenzufriedenheit.

Deutsche Wohnen investiert konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien. Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen dieser und anderer Technologien im Unternehmen u. a. mit der Zielrichtung „predictive maintenance“, „home-automation“, „process-automation“ wie „building-information-system“ sowie in der Schnittstelle zum Kunden.

So könnten im Sinne von „predictive maintenance“ zukünftig Schäden, beispielsweise an Aufzügen oder Heizungen, abgewendet werden, bevor sie überhaupt entstehen. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern, aber auch eine Bindung an das Unternehmen und innerhalb des Quartiers unterstützen. Diese Chancen aus der Digitalisierung für das operative Geschäft sollen auch auf und über die Kundenzufriedenheit wirken.

Gezielte Akquisitionsmöglichkeiten sowie die Kooperation mit entsprechenden Start-Ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Deutsche Wohnen hier weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlinkung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Modernisierungs-, Development- und Neubaugeschäft von Deutsche Wohnen positiv beeinflussen.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Im Rahmen des aktuellen Marktumfelds können sich durchaus Akquisitionsoportunitäten unter den Bedingungen der vorgegebenen Innenfinanzierung ergeben.

Deutsche Wohnen bewirtschaftet seine Wohnungsbestände mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet somit die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Harmonisierungs- und Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung, im Development und bei den wohnungsnahen Dienstleistungen zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dieser Ansatz schlägt sich auch in dem Zusammenschluss mit Vonovia nieder, woraus Synergien in Höhe von 105 Mio. € jährlich erwartet wurden. Aufbauend auf den umfangreichen Erfahrungen von Vonovia mit der Integration von Unternehmen auf seine Systeme und Prozesse können sich weitere, über die bisherigen konservativen Synergierwartungen hinaus, operative Effizienzgewinne für beide beteiligten Unternehmensgruppen ergeben.

Finanzielle Chancen

Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren aufgrund vorteilhafter Beurteilungen von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles und ausgewogenes Finanzierungsfundament erarbeitet. Dieser Umstand bietet unverändert die Chance, auch in zukünftig möglicherweise nachteiligeren Marktumfeldern auf relativ vorteilhaftere (Re-)Finanzierungsmöglichkeiten zurückgreifen zu können.

Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich gerade im aktuellen Kapitalmarktumfeld zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Eigenkapital- und Fremdkapitalstruktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen im aktuellen Marktumfeld haben es erforderlich gemacht, die Investitionen unter den Bedingungen der Nachhaltigkeitszielsetzungen vor dem Hintergrund derer Rentierlichkeit neu zu überprüfen. In diesem Kontext wird verstärkt das Augenmerk auf die Stärkung der Innenfinanzierung gelegt. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnte die gestärkte Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, der Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen könnte sich damit außerdem positiv auf die Beurteilung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere relativ vorteilhafteren Finanzierungsoptionen stärken.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im durch Ukraine-Krieg und durch gestörte Lieferketten beeinflussten Jahr 2022 keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

Prognosebericht

Geschäftsausblick

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Konzern Deutsche Wohnen ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration in den Vonovia Konzern, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Deutsche Wohnen und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle

Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Hieraus erfolgt eine Neubeurteilung bei der Einordnung von Developmentprojekten als to-hold oder to-sell, bei der Entscheidung über Baubeginne, bei der Umsetzung von Bestandsinvestitionen sowie bei Entscheidungen zu Verkäufen von Immobilienbeständen.

Insgesamt erwarten wir einen leichten Rückgang des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Des Weiteren erwarten wir für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des NAV pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Berlin, den 15. März 2023

Der Vorstand



Konstantina Kanellopoulos
(Co-Vorstandsvorsitzende)



Lars Urbansky
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber
(CFO)

Konzernabschluss

Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns unverändert positiv.

EPS beeinträchtigt durch Wertberichtigungen.

84	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
85	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
86	Konzernbilanz
88	Konzern-Kapitalflussrechnung
90	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
92	Konzernanhang
92	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
105	Abschnitt (B): Periodenerfolg
111	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
116	Abschnitt (D): Vermögen
135	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
146	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
150	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2021	2022
Umsatzerlöse aus der Vermietung		1.203,6	1.212,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		298,4	313,3
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B8	1.502,0	1.525,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		754,1	1.743,2
Buchwert der veräußerten Immobilien		-754,1	-1.738,2
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		127,5	-1,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B9	127,5	3,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		42,2	41,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-33,2	-30,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B10	9,0	10,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	1.734,8	-917,5
Aktiviert Eigenleistungen	B12	5,0	6,5
Materialaufwand	B13	-552,0	-636,2
Personalaufwand	B14	-259,6	-248,2
Abschreibungen und Wertminderungen*		-213,9	-146,8
Sonstige betriebliche Erträge	B15	79,8	72,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-7,5	-24,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		1,1	0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B16	-143,2	-121,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-3,3	-167,2
Zinserträge	B17	35,5	77,1
Zinsaufwendungen	B18	-143,3	-73,9
Sonstiges Finanzergebnis	B19	-395,5	4,0
Ergebnis vor Steuern		1.776,4	-635,7
Ertragsteuern	B20	-857,4	190,0
Periodenergebnis		919,0	-445,7
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		877,2	-434,1
Nicht beherrschende Anteilseigner		41,8	-11,6
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	C22	2,45	-1,09
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	C22	2,45	-1,09

* Ohne Wertberichtigungen auf in den Investment Properties ausgewiesene Immobilienbestände.

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2021	2022
Periodenergebnis	919,0	-445,7
Gewinne/Verluste	12,6	34,5
Steuern auf Gewinne/Verluste	-2,7	-10,5
Ergebnis aus Cashflow Hedges	9,9	24,0
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	9,9	24,0
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	3,7	30,7
Steuereffekt	0,1	-7,0
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	3,8	23,7
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	-6,9	-
Steuereffekt	2,0	-
Ergebnis aus Nettogewinn/Nettoverlust der Wandelschuldverschreibungen	-4,9	-
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-1,1	23,7
Sonstiges Ergebnis	8,8	47,7
Gesamtergebnis	927,8	-398,0
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	885,6	-387,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	42,2	-10,6

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	D24	180,8	164,8
Sachanlagen	D25	202,4	219,6
Investment Properties	D26	28.730,5	27.301,9
Finanzielle Vermögenswerte	D27	324,2	811,4
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D28	373,3	208,0
Sonstige Vermögenswerte	D29	1,2	214,9
Latente Steueransprüche	D30	0,1	0,2
Langfristige Vermögenswerte		29.812,5	28.920,8
Vorräte	D31	5,4	62,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D32	113,0	30,0
Finanzielle Vermögenswerte	D27	565,0	1.019,0
Sonstige Vermögenswerte	D29	102,0	198,4
Laufende Ertragsteueransprüche	D30	127,3	187,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D33	676,7	184,3
Immobilienvorräte	D34	197,0	926,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D35	1.633,3	2,4
Kurzfristige Vermögenswerte		3.419,7	2.610,0
Summe Aktiva		33.232,2	31.530,8

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	31.12.2022
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.433,4	4.174,7
Gewinnrücklagen		11.907,6	11.715,6
Sonstige Rücklagen		-10,6	12,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		16.727,3	16.299,6
Nicht beherrschende Anteile		476,1	475,5
Eigenkapital	E36	17.203,4	16.775,1
Rückstellungen	E37	149,0	104,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E38	19,4	19,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E39	9.361,5	8.474,2
Derivate		23,8	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E40	118,8	114,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E41	199,0	196,3
Latente Steuerschulden		5.156,6	4.906,4
Langfristige Schulden		15.028,1	13.815,0
Rückstellungen	E37	176,9	220,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E38	314,1	147,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E39	310,3	501,7
Derivate		0,3	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	E40	20,8	14,5
Sonstige Verbindlichkeiten	E42	99,8	56,6
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		78,5	-
Kurzfristige Schulden		1.000,7	940,7
Schulden		16.028,8	14.755,7
Summe Passiva		33.232,2	31.530,8

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2021	2022
Periodenergebnis		919,0	-445,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	-1.734,8	917,5
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	B9	-127,5	1,5
Abschreibungen und Wertminderungen	D24	213,9	146,8
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B17/B18/B19	503,3	-6,6
Ertragsteuern	B20	857,4	-190,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B9	-	-5,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		19,0	187,0
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-14,1	-81,5
Ertragsteuerzahlungen		-28,9	-157,8
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		607,3	364,9
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		635,7	1.684,9
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		197,4	87,9
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		9,7	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D26	-762,0	-799,5
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D24/D25/D27	-779,0	-1.005,1
Zinseinzahlungen		9,7	37,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-688,5	5,2

in Mio. €	Erläuterungen	2021	2022
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	E36	660,8	-
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und nicht beherrschende Anteilseigner	E36	-358,9	-29,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E39	1.354,4	40,0
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E39	-1.267,5	-735,5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E40	-22,7	-18,9
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E39	-37,5	-
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-2,2	-
Zinsauszahlungen		-151,8	-118,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		174,6	-862,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		93,4	-492,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	D33	583,3	676,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		676,7	184,3

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizulegen- den Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow-Hedge- Rücklage
Stand 1. Januar 2022	396,9	4.433,4	11.907,6	-3,5	-7,1
Periodenergebnis			-434,1		
Sonstiges Ergebnis			23,7		23,0
Gesamtergebnis			-410,4		23,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-258,7	258,7		
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-24,4		
Stand 31. Dezember 2022	396,9	4.174,7	11.715,6	-3,5	15,9
Stand 1. Januar 2021	343,8	1.688,1	11.379,9	-3,5	-16,6
Finalisierung Kaufpreisallokation Quarterback			8,5		
Stand 1. Januar 2021 angepasst	343,8	1.688,1	11.388,4	-3,5	-16,6
Periodenergebnis			877,2		
Sonstiges Ergebnis			-1,1		9,5
Gesamtergebnis			876,1		9,5
Kapitalerhöhung	40,4	2.097,4			
Verkauf eigener Aktien	12,7	648,1			
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-354,1		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		-0,2	-2,8		
Stand 31. Dezember 2021	396,9	4.433,4	11.907,6	-3,5	-7,1

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	16.727,3	476,1	17.203,4
	-434,1	-11,6	-445,7
	46,7	1,0	47,7
	-387,4	-10,6	-398,0
	0,0	0,0	0,0
	-15,9		-15,9
	-24,4	10,0	-14,4
	16.299,6	475,5	16.775,1
	13.391,7	441,1	13.832,8
	8,5		8,5
	13.400,2	441,1	13.841,3
	877,2	41,8	919,0
	8,4	0,4	8,8
	885,6	42,2	927,8
	2.137,8		2.137,8
	660,8		660,8
	-354,1		-354,1
	-3,0	-7,2	-10,2
	16.727,3	476,1	17.203,4

Konzernanhang

(A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Deutsche Wohnen SE ist in Deutschland ansässig und unter HRB 190322 B im Handelsregister Berlin-Charlottenburg eingetragen. Der eingetragene Firmensitz ist Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund von Reklassifizierungen sind im Kapitel → **[A2] Anpassung der Vorjahresangaben** dargestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen und Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die folgende Übersicht gibt an, in welchem Kapitel zu den einzelnen Themenbereichen Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu Ermessensausübungen und Schätzungen zu finden sind:

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B10	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B20	Ertragsteuern
C22	Ergebnis je Aktie
D24	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D25	Sachanlagen
D26	Investment Properties
D27	Finanzielle Vermögenswerte
D31	Vorräte
D32	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D33	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D34	Immobilienvorräte
D35	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden
E36	Eigenkapital
E37	Rückstellungen
E39	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E40	Leasingverhältnisse
E41	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
F44	Anteilsbasierte Vergütung

2 Anpassung der Vorjahresangaben

Aufgrund von Änderungen in der Darstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zur Verbesserung der Lagedarstellung und der erhöhten Vergleichbarkeit in der Immobilienbranche ist es zu Änderungen im Ausweis im Vergleich zum 31. Dezember 2021 gekommen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die wesentlichen Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	Erläuterungen	1.1.- 31.12.2021	Anpassung	1.1.-31.12.2021 (Adjustiert)
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung		1.209,8	-1.209,8	
Erlöse aus Pflegebetrieben		233,0	-233,0	
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien		33,8	-33,8	
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		25,4	-25,4	
Umsatzerlöse aus der Vermietung			1.203,6	1.203,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung			298,4	298,4
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1	1.502,0	-	1.502,0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		780,2	-26,1	754,1
Buchwert der veräußerten Immobilien		-771,0	16,9	-754,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		-	127,5	127,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2	9,2	118,3	127,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		16,1	26,1	42,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-16,3	-16,9	-33,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	2	-0,2	9,2	9,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	2	1.862,3	-127,5	1.734,8
Aktivierete Eigenleistungen	3		5,0	5,0
Materialaufwand	3	-547,0	-5,0	-552,0
Personalaufwand		-259,6	-	-259,6
Abschreibungen und Wertminderungen		-213,9	-	-213,9
Sonstige betriebliche Erträge		79,8	-	79,8
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	4	-6,4	-1,1	-7,5
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	4		1,1	1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-143,2	-	-143,2
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-3,3	-	-3,3
Zinserträge		35,5	-	35,5
Zinsaufwendungen	5	-182,2	38,9	-143,3
Sonstiges Finanzergebnis	5	-356,6	-38,9	-395,5
Ergebnis vor Steuern		1.776,4	-	1.776,4
Ertragsteuern		-857,4	-	-857,4
Periodenergebnis		919,0	-	919,0
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		877,2	-	877,2
Nicht beherrschende Anteilseigner		41,8	-	41,8
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €		2,45	-	2,45

(1) Die Gliederung der Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung erfolgt in der Trennung von Umsatzerlöse aus der Vermietung und anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. In den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (298,4 Mio. €) sind hierbei insbesondere Erlöse aus Pflegebetrieben (233,0 Mio. €) sowie Pächterlöse aus Pflegeimmobilien (33,8 Mio. €) enthalten, die im Vorjahr als separate Linien ausgewiesen wurden.

(2) Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien umfasst nur solche Immobilienverkäufe, die aus den Investment Properties oder den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten erfolgten. Das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien wird separat in der Linie Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (9,0 Mio. €) ausgewiesen. Darüber hinaus wird das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties für solche Immobilien, die zum Stichtag in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten dargestellt werden, innerhalb des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen (127,5 Mio. €).

(3) Die bisher innerhalb des Materialaufwands dargestellten aktivierten Eigenleistungen werden als gesonderte Linie ausgewiesen (5,0 Mio. €).

(4) Die bisher saldiert mit den Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten dargestellten Ergebnisse aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden als gesonderte Linie dargestellt (1,1 Mio. €).

(5) Die bisher in der Linie Ergebnis aus Zeitwertanpassungen von Finanzinstrumenten dargestellten positiven Bewertungsergebnisse aus Derivaten (11,6 Mio. €) werden saldiert mit dem Zinsaufwand dargestellt. Darüber hinaus wird die Bezeichnung der Linie geändert in sonstiges Finanzergebnis und umfasst negative Zeitwertanpassungen der Wandschuldverschreibungen (368,1 Mio. €) sowie einmalige Finanzaufwendungen, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Vonovia SE angefallen sind (27,8 Mio. €) und bisher in den Zinsaufwendungen ausgewiesen wurden.

Bilanz

Die nachfolgenden Tabellen zeigen schematisch die wesentlichen Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Bilanz:

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (Adjustiert)
Immaterielle Vermögenswerte		180,8	-	180,8
Sachanlagen	1	206,8	-4,4	202,4
Investment Properties		28.730,5	-	28.730,5
Finanzielle Vermögenswerte		325,0	-0,8	324,2
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		373,3	-	373,3
Derivate	2	2,8	-2,8	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,2	-1,2	
Sonstige Vermögenswerte		-	1,2	1,2
Latente Steueransprüche		0,1	-	0,1
Langfristige Vermögenswerte		29.820,5	-8,0	29.812,5
Vorräte	3	11,2	-5,8	5,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	115,0	-2,0	113,0
Finanzielle Vermögenswerte	2; 4	647,4	-82,4	565,0
Derivate		0,2	-0,2	
Sonstige Vermögenswerte	1; 4	14,5	87,5	102,0
Laufende Ertragsteueransprüche		124,4	2,9	127,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		676,7	-	676,7
Immobilienvorräte	3	189,0	8,0	197,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		1.633,3	-	1.633,3
Kurzfristige Vermögenswerte		3.411,7	8,0	3.419,7
Summe Aktiva		33.232,2		33.232,2

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (Adjustiert)
Gezeichnetes Kapital		396,9	-	396,9
Kapitalrücklage		4.433,4	-	4.433,4
Gewinnrücklagen	5	11.936,0	-28,4	11.907,6
Sonstige Rücklagen	5	-39,0	28,4	-10,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		16.727,3	-	16.727,3
Nicht beherrschende Anteile		476,1	-	476,1
Eigenkapital		17.203,4	-	17.203,4
Pensionsrückstellungen	6	104,8	-104,8	
Rückstellungen	6	38,7	110,3	149,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19,4	-	19,4
Finanzverbindlichkeiten	7	5.839,0	-5.839,0	
Unternehmensanleihen	7	3.522,5	-3.522,5	
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	7		9.361,5	9.361,5
Derivate	8	16,3	7,5	23,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	9	-	118,8	118,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	9	0,0	199,0	199,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9	320,3	-320,3	
Latente Steuerschulden		5.156,6	-	5.156,6
Langfristige Schulden		15.017,6	10,5	15.028,1
Rückstellungen	10	36,0	140,9	176,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	356,0	-41,9	314,1
Finanzverbindlichkeiten	11	28,6	-28,6	
Unternehmensanleihen	11	281,3	-281,3	
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	11		310,3	310,3
Derivate	8	7,5	-7,2	0,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	10		20,8	20,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10	73,6	-73,6	
Sonstige Verbindlichkeiten	10	23,5	76,3	99,8
Steuerschulden	10	126,2	-126,2	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		78,5	-	78,5
Kurzfristige Schulden		1.011,2	-10,5	1.000,7
Schulden		16.028,8	-	16.028,8
Summe Passiva		33.232,2	-	33.232,2

(1) Der Ausweis von geleisteten Anzahlungen auf Sachanlagevermögen erfolgt bis zur Übertragung (-4,4 Mio. €) unter den sonstigen Vermögenswerten (kurzfristig).

(2) Der Ausweis von Derivaten erfolgt anhand der Endfälligkeit bzw. Rückzahlbarkeit (-2,8 Mio. €) in den finanziellen Vermögenswerten kurzfristig.

(3) Die bisher in den Vorräten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen auf Vorratsimmobilien werden innerhalb der Linie Immobilienvorräte ausgewiesen (-8,0 Mio. €). Bisher in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurz-

fristig) erfasste und noch nicht abgerechnete Leistungen werden in den Vorräten ausgewiesen (2,2 Mio. €).

(4) Innerhalb der finanziellen Vermögenswerte werden nur solche Vermögenswerte ausgewiesen, die einen eindeutigen Finanzierungscharakter aufweisen (hierunter im Wesentlichen die Bedingung, dass die Cashflows zu festgelegten Zeitpunkten erfolgen, z. B. Tilgungs- und Zinszahlungen). In der Folge sind Vermögenswerte in Höhe von 82,4 Mio. € in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

(5) Die bisher in den sonstigen Rücklagen ausgewiesenen nicht reklassifizierungsfähigen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (-28,4 Mio. €) werden in den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

(6) Pensionsrückstellungen (104,8 Mio. €) werden als gemeinsame Linie innerhalb der Rückstellungen ausgewiesen.

(7) Für Unternehmensanleihen (3.522,5 Mio. €) sowie Finanzverbindlichkeiten (5.839,0 Mio. €) erfolgt ein zusammengefasster Ausweis innerhalb der originären Finanzschulden.

(8) Die Fristigkeit von Derivaten wird anhand der Endfälligkeit entweder als lang- oder kurzfristig pro Derivat festgelegt. Daher erfolgt der Ausweis von kurzfristigen Anteilen an Derivaten in Höhe von 7,2 Mio. € innerhalb der langfristigen Derivate.

(9) Der Ausweis der bisher innerhalb der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten zusammengefassten Verbindlichkeiten aus Leasing (118,8 Mio. €) sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern (199,0 Mio. €) erfolgt getrennt in den entsprechenden Einzellinien.

(10) Die Darstellung der bisher gesondert ausgewiesenen Steuerschulden (126,2 Mio. €) erfolgt zusammengefasst in der Linie Rückstellungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (73,6 Mio. €) werden analog den finanziellen Vermögenswerten zusammengefasst mit den sonstigen Verbindlichkeiten als eine Bilanzlinie ausgewiesen. Im Zuge der Neueinschätzung hinsichtlich der Abgrenzung von Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten wurden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in die Rückstellungen (14,7 Mio. €) und in die sonstigen Verbindlichkeiten (27,2 Mio. €) umgegliedert. Die bisher innerhalb der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten zusammengefassten Verbindlichkeiten aus Leasing (20,8 Mio. €) werden separat dargestellt.

(11) Für Unternehmensanleihen (281,3 Mio. €) sowie Finanzverbindlichkeiten (28,6 Mio. €) erfolgt ein zusammengefasster Ausweis innerhalb der originären Finanzschulden.

Segmentbericht

Aufgrund der Änderungen im internen Steuerungssystem von Deutsche Wohnen werden nun die fünf Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales**, **Development** und **Pflege** berichtet. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraus-

sichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

Das bisher separat ausgewiesene Ergebnis ohne Segmentzuordnung wurde auf die neuen Segmente zugeordnet. Im Wesentlichen entfällt das bisherige Ergebnis ohne Segmentzuordnung auf das neue Segment Rental.

Die bisher im Segment Wohnungsbewirtschaftung ausgewiesenen Roherträge und operativen Kosten aus Neubaulprojekten werden nunmehr im Segment Development ausgewiesen. Im Segment Development wird der Verkehrswert für fertiggestellte Neubauten für den eigenen Bestand als interner Erlös gezeigt. Die zugehörigen Herstellkosten werden unter den Herstellkosten Development to hold ausgewiesen.

Die bisher im Segment Wohnungsbewirtschaftung separat berücksichtigten Erlöse aus Betriebskosten und Aufwendungen aus Betriebskosten werden in der Spalte Sonstiges ausgewiesen. Der auf das Segment Rental entfallene Betriebskostensaldo wird bei der Ermittlung der operativen Kosten Rental berücksichtigt.

Die bisher im Segment Wohnungsbewirtschaftung enthaltenen Geschäftsaktivitäten aus wohnungsnahen Dienstleistungen wie Multimedia und Energielieferung werden nunmehr im Segment Value-add ausgewiesen.

Die bisher im Segment Verkauf ausgewiesenen Geschäftszahlen wurden separiert und Einzelverkäufe im Segment Recurring Sales sowie Non Core-Verkäufe unter Sonstiges ausgewiesen.

Die bisherigen Segmente Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien wurden zu einem Segment Pflege zusammengefasst.

Kapitalflussrechnung

Innerhalb der Kapitalflussrechnung werden ab dem Geschäftsjahr 2022 die in den Vorjahren im operativen Cashflow ausgewiesenen Zinseinzahlungen (2021: 9,7 Mio. €) im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Darüber hinaus werden Zinsauszahlungen, die bisher ebenfalls innerhalb des operativen Cashflow ausgewiesen wurden, als Bestandteil des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen (2021: 151,8 Mio. €)

3 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung

erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Nicht beherrschende Anteile

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht Deutsche Wohnen zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

Verliert Deutsche Wohnen die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung.

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden

nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, wird diese entsprechend der sogenannten Quotenkonsolidierung bilanziert.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Deutsche Wohnen Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Deutsche Wohnen SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

4 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2022 inklusive der Deutsche Wohnen SE 160 Unternehmen (31.12.2021: 163), davon 158 (31.12.2021: 161) inländische und zwei (31.12.2021: zwei) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Die Veränderung resultiert aus dem Abgang von drei Gesellschaften im Rahmen des sogenannten Berlin Deals. Darüber hinaus wurden 22 (31.12.2021: 22) inländische Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen sowie fünf inländische Gesellschaften (31.12.2021: fünf) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die → **Anteilsbesitzliste** von Deutsche Wohnen ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem Deutsche Wohnen Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Deutsche Wohnen weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Deutsche Wohnen ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Regelungen des IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten, im Vergleich zu IAS 39, u. a. die Erweiterung des Kreises von zulässigen Grundgeschäften, Änderungen hinsichtlich der Buchungslogik für bestimmte nicht designierte Wertkomponenten von Sicherungsinstrumenten, den Wegfall der fest vorgegebenen Effektivitätsbandbreiten und des retrospektiven Effektivitätstests sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizierlicher Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Verträge, die zwecks Empfang oder Lieferung nicht finanzieller Posten gemäß dem erwarteten Einkaufs-, Verkaufs- oder Nutzungsbedarf des Unternehmens geschlossen wurden (Eigenverbrauchsverträge), werden nicht als derivative Finanzinstrumente, sondern als schwebende Geschäfte gemäß IAS 37 bilanziert.

Stehen Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

- > Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.
- > Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des Hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der Hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IFRS 9 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei regelmäßig auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value erfolgswirksam zu erfassen sind

Grundsätzlich handelt es sich bei den Eigenkapitalinstrumenten, die erfolgswirksam zum Fair Value erfasst sind, um Anteile an Unternehmen, die mit langfristigen strategischen Absichten erworben wurden.

Diese Eigenkapitalinstrumente, die erfolgswirksam zum Fair Value zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

6 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die – soweit diese im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses zugegangen sind – mit ihrem Barwert bilanziert werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird erfolgswirksam über die Laufzeit der entsprechenden Darlehen erfasst.

Der Erstansatz neuer aufwendungs- oder zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt. Die Auflösung erfolgt grundsätzlich erfolgswirksam entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der entsprechenden Darlehen. Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Deutsche Wohnen zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 39,8 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €) gewährt.

7 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2022 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

Allgemein

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger „Interbank Offered Rates“ (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als „IBOR-Reform“ bezeichnet).

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2022 bestehende Risiko im Zusammenhang mit dem

IBOR war die Kopplung an den EURIBOR. Da diese bis voraussichtlich 2025 weiterhin Bestand haben, mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2022 an den Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBORs, die ICE Benchmark Administration (IBA), gab im November 2020 bekannt, dass sie begonnen haben, darüber zu beraten, die Veröffentlichung bestimmter USD-LIBORs nach Juni 2023 einzustellen. Zum 31. Dezember 2022 ist weiterhin unklar, wann der Zeitpunkt für die Einstellung der Veröffentlichung des USD-LIBOR bekannt gegeben wird. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

Bei den IBOR-Risiken, denen der Konzern zum 31. Dezember 2022 ausgesetzt war, handelt es sich um Unternehmensanleihen, die an den EURIBOR gekoppelt sind. Wie oben erläutert, hat der Konzern keine Änderungen der Vertragsbedingungen für alle aus einer Kopplung an den EURIBOR resultierenden Risiken vornehmen müssen.

Die Berechnungsmethode des EURIBOR hat sich im Laufe des Jahres 2019 geändert.

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden, und der Konzern geht davon aus, dass der EURIBOR auf absehbare Zeit als Referenzzinssatz bestehen bleiben wird.

Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, die in Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR gekoppelt.

Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Die gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente des Konzerns sind zum Bilanzstichtag an den EURIBOR gekoppelt. Diese Referenzzinssätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2022 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen.

- > IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- > IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- > IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- > IAS 16 „Sachanlagen“
- > IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“
- > IAS 41 „Landwirtschaft“

IFRS 16

Vor dem Hintergrund der in vielen Ländern beobachtbaren Mietkonzessionen (Stundungen, Verzichte) im Zuge der Corona-Pandemie wurde IFRS 16 dahingehend angepasst, dass Unternehmen bei Corona-bedingten Mietkonzessionen nicht mehr einschätzen müssen, ob es sich hierbei um eine Vertragsanpassung im Sinne des IFRS 16 handelt. Stattdessen besteht das Wahlrecht, diese Mietkonzessionen so zu behandeln, als ob es sich hierbei nicht um eine Vertragsanpassung handelt. Insofern würde der Aufwand zur Durchsicht der Verträge im Hinblick auf mögliche vertraglich fixierte Mietkonzessionen sowie der Aufwand zur Neubewertung solcher Verträge bei Heranziehung eines neuen Diskontierungszinssatzes (bei Vertragsanpassungen stets erforderlich) entfallen. Die Erleichterung war ursprünglich bis zum 30. Juni 2021 begrenzt, wurde im April 2021 jedoch bis zum 30. Juni 2022 verlängert.

Im Deutsche Wohnen Konzern gab es keine Mietkonzessionen seitens der Leasinggeber. Dies ist vor allem bedingt durch die auch in Zeiten der Corona-Pandemie gute und robuste wirtschaftliche Lage des Konzerns. Mangels Relevanz wird diese Erleichterung daher nicht in Anspruch genommen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben sich durch diese Änderung des IFRS 16 nicht.

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend. Deutsche Wohnen hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen haben. Die

verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Deutsche Wohnen ab
Änderungen von Standards		
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	1.1.2023
IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	1.1.2024*
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	1.1.2023
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	1.1.2024*
IAS 8	„Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“	1.1.2023
IAS 12	„Ertragsteuern“	1.1.2023
Neue Standards		
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	1.1.2023

* Noch nicht gebilligt.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst. Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift

Deutsche Wohnen auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel → **[D26] Investment Properties**.

Für die als Investment Properties im Bestand von Deutsche Wohnen befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis erfasst und können somit die Ertragslage von Deutsche Wohnen wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in Kapitel → **[D24] Immaterielle Vermögenswerte** dargestellt, überprüft Deutsche Wohnen jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu ermitteln. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungs-

kosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steuer- aufwand in der Periode haben, in der eine solche Fest- stellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 wird bezüglich der Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezo- genen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfort- schritt angemessen widerspiegeln.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltig- keit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Klimarisiken wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Deutsche Wohnen aus. Sie werden insbeson- dere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesentlichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich poten- ziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsig- cherheit beitragen.

Physische Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingun- gen. Klimaereignisse wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. können Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Transitorische Klimarisiken beschreiben Auswirkungen, die aufgrund des Wandels zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Deutsche Wohnen hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltig- keitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzzielen und einem nahezu CO₂-neutralen Gebäudebestand bis 2045 verpflichtet. Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwar- tung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Deutsche Wohnen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermö- genswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheb- lich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Invest- ment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessens- behaftet sein.
- > Deutsche Wohnen bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines

- Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
 - > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
 - > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
 - > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein.
- Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
 - > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollenerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, auch wenn in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Verkäufe innerhalb des Geschäftsjahres nur bedingt vergleichbar.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlöschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Die **anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Pflege und betreutes Wohnen.

Bei Deutsche Wohnen werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für **Betriebskosten** auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Deutsche Wohnen, das einen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil Deutsche Wohnen vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Deutsche Wohnen zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei **Immobilienverkäufen** erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die maßgeblichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Käufer übertragen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen bei Deutsche Wohnen verbleiben. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

8 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2021	2022
Mieteinnahmen	835,9	768,5
Betriebskosten	367,7	443,8
Umsatzerlöse aus der Vermietung	1.203,6	1.212,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	298,4	313,3
	1.502,0	1.525,6

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 280,1 Mio. € (2021: 266,8 Mio. €).

9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2021	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	2,0	4,0
Buchwert der veräußerten Investment Properties	0,7	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	2,7	4,0
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	752,1	1.739,2
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-754,8	-1.738,2
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	127,5	-1,5
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	124,8	-0,5
	127,5	3,5

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2022 zu einem negativen Ergebnis von -1,5 Mio. € (2021: 127,5 Mio. €). Der Anstieg der Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. Quartals 2022.

10 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-vorräten

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Wird mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrags die Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 15.35 (c) bereits vor oder während der Erstellungsphase auf den Kunden übertragen, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Vertragssalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Geldes angepasst.

Außerordentliche Rückgabe- oder Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Developmentgeschäft nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für Gewährleistungszusagen, die daher nicht als separater Vertragsbestandteil im Sinne des IFRS 15 zu behandeln sind. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15.94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst, da der Abschreibungszeitraum im Regelfall nicht mehr als ein Jahr betragen würde. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen.

Bei der **zeitraumbezogenen Umsatzerfassung** ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts vorzunehmen. Zu dessen Ermittlung wendet Deutsche Wohnen die Cost-to-Cost-Methode als ein Input-orientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten.

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 41,3 Mio. € (2021: 42,2 Mio. €) setzen sich zusammen aus 13,6 Mio. € (2021: 16,1 Mio. €) sowie 27,7 Mio. € (2021: 26,1 Mio. €) Erlösen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien.

11 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden grundsätzlich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts durch die eigene Bewertungsabteilung bewertet. Für die Pflegeimmobilien und die unbebauten Grundstücke wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Sachverständige mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2022 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -917,5 Mio. € (2021: 1.734,8 Mio. €; siehe → **[D26] Investment Properties**). Hierin enthalten sind -0,1 Mio. € (2021: -1,0 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

12 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen des Geschäftsjahres betragen 6,5 Mio. € (2021: 5,0 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Eigenleistungen für Bauprojektmanagement.

13 Materialaufwand

in Mio. €	2021	2022
Aufwendungen für Betriebskosten	391,3	457,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	133,8	116,8
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	26,9	61,5
	552,0	636,2

14 Personalaufwand

in Mio. €	2021	2022
Löhne und Gehälter	220,2	207,9
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	39,4	40,3
	259,6	248,2

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 8,8 Mio. € (2021: 14,8 Mio. €), sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit 0,4 Mio. € (2021: 12,6 Mio. €) enthalten (siehe → **[E37] Rückstellungen**).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 16,4 Mio. € (2021: 16,1 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2022 waren 4.942 Mitarbeiter (31.12.2021: 5.103) bei Deutsche Wohnen beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2022 3.283 Mitarbeiter (31.12.2021: 3.585) auf Frauen und 1.659 Mitarbeiter (31.12.2021: 1.518) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 4.986 Mitarbeiter (2021: 5.175). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2022 364 Auszubildende (31.12.2021: 327) bei Deutsche Wohnen beschäftigt.

15 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2021	2022
Versicherungsentschädigungen	24,4	22,2
Auflösung von Rückstellungen	1,2	10,3
Schadenersatz und Kosten- erstattungen	2,2	2,2
Mahn- und Inkassogebühren	0,3	1,1
Übrige Sonstige	51,7	36,6
	79,8	72,4

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten als größte Einzelposition Erstattungen durch Pflegekassen von Mindererlösen und Mehraufwendungen aus der Corona-Pandemie.

16 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2021	2022
Beratungskosten und Prüfungs- gebühren	62,3	18,0
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	1,0	7,5
Verwaltungsdienstleistungen	9,2	7,0
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	4,5	3,9
Kosten für Werbung	8,2	2,8
Verkaufsnebenkosten	1,6	2,7
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	5,3	1,3
Wertberichtigungen	1,7	0,8
KFZ- und Reisekosten	0,7	0,7
Gerichts- und Notarkosten	0,3	0,3
Übrige Sonstige	48,4	76,0
	143,2	121,0

Die Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr enthaltenen

Beratungsaufwendungen, die im Rahmen der Übernahme durch die Vonovia SE angefallen sind.

17 Zinserträge

in Mio. €	2021	2022
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,9	46,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,6	19,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	-	11,3
	35,5	77,1

Der Anstieg der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe. Der Anstieg der Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von verbundenen Unternehmen resultiert aus der Begebung von Ausleihungen an die Vonovia SE.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Berichtsjahr in Höhe von 11,3 Mio. € Erträge aus anteiligen und vorzeitigen Rückführungen von besicherten Finanzierungen (284,2 Mio. €).

18 Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden.

in Mio. €	2021	2022
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	127,1	131,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	8,5	4,5
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	14,0	7,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-11,6	-52,9
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	17,7	1,4
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	0,8	1,2
Zinsaufwand Leasing	2,2	1,9
Sonstige Finanzaufwendungen	-15,4	-21,1
	143,3	73,9

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

in Mio. €	2021	2022
Zinserträge	35,5	77,1
Zinsaufwendungen	-143,3	-73,9
Zinsergebnis	-107,8	3,2
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	0,2	1,2
Zinsergebnis Leasing	2,1	1,9
Zu klassifizierendes Zinsergebnis	-105,5	6,3

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2021	2022
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	35,5	77,1
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	3,1	47,4
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-144,2	-118,2
Klassifiziertes Zinsergebnis	-105,5	6,3

19 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2021	2022
Bewertung von Wandelschuldverschreibungen	-368,1	-
Beteiligungsergebnis	0,5	0,5
Transaktionskosten	-27,8	0,2
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-0,1	3,3
	-395,5	4,0

Die Transaktionskosten im Vorjahr betreffen im Wesentlichen Aufwendungen, die im Rahmen des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE entstanden sind.

20 Ertragsteuern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt.

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability-Methode für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – hinsichtlich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem ihnen aufrechenbare passive latente Steuern nicht länger gegenüberstehen bzw. es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde wie für 2021 auch für 2022 grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,2 % herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

in Mio. €	2021	2022
Laufende Ertragsteuern	89,4	80,8
Aperiodische laufende Ertragsteuern	24,2	-3,2
Latente Steuern – temporäre Differenzen	600,7	-321,2
Latente Steuern – Verlustvorträge	143,1	53,6
	857,4	-190,0

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2021: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 14,4 % (2021: 14,4 %) ergibt sich für 2022 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 30,2 % (2021: 30,2%). In den Nieder-

landen und Luxemburg ansässige immobilienhaltende Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt körperschaftssteuerpflichtig. Diese zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 54,8 Mio. € (31.12.2021: 20,8 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 345,1 Mio. € (31.12.2021: 556,7 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 406,5 Mio. € (31.12.2021: 515,5 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 160,2 Mio. € (31.12.2021: 145,7 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert, hiervon sind im Geschäftsjahr 2022 13,2 Mio. € (2021: 0,9 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 2,1 Mio. € (2021: 0,1 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 89,8 Mio. € (31.12.2021: 75,6 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 11,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 neu entstanden (2021: 1,3 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 1,9 Mio. € (2021: 0,2 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2022 zu Ertrag in Höhe von 12,5 Mio. € (2021: -70,8 Mio. €).

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 16,7 Mio. € (31.12.2021: 11,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt, hiervon sind im Geschäftsjahr 2022 7,6 Mio. € (2021: 5,2 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt im Inland 2,0 Mio. € (2021: 1,4 Mio. €).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen effektiven Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2021	2022
Ergebnis vor Steuern	1.776,4	-635,7
Ertragsteuersatz in %	30,2	30,2
Erwarteter Steueraufwand	536,0	-191,8
Gewerbesteuereffekte	-37,0	-23,8
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-6,4	56,1
Steuerfreies Einkommen	-2,3	-
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	70,8	-12,5
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge	1,7	6,0
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	24,0	-56,9
Übrige Steuereffekte (netto)	270,6	32,9
Effektive Ertragsteuern	857,4	-190,0
Effektiver Ertragsteuersatz in %	48,3	29,9

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	3,8	3,2
Investment Properties	10,6	42,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,6	-
Sonstige Vermögenswerte	7,3	7,6
Pensionsrückstellungen	14,7	9,2
Übrige Rückstellungen	5,0	11,4
Verbindlichkeiten	45,9	31,4
Steuerliche Verlustvorträge	128,5	74,9
Aktive latente Steuern	216,4	179,7

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Immaterielle Vermögenswerte	4,0	3,6
Investment Properties	5.000,2	5.013,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	316,3	0,6
Sachanlagen	29,9	29,0
Sonstige Vermögenswerte	8,4	4,6
Pensionsrückstellungen	0,9	2,9
Verbindlichkeiten	13,2	31,7
Passive latente Steuern	5.372,9	5.085,9
Überhang passive latente Steuern	5.156,5	4.906,2

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktive latente Steuern	0,1	0,2
Passive latente Steuern	5.156,6	4.906,4
Überhang passive latente Steuern	5.156,5	4.906,2

Der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2021	2022
Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar	4.412,1	5.156,5
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	743,8	-267,6
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf EK-Instrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden	-2,0	-
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-0,1	6,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	2,7	10,4
Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember	5.156,5	4.906,2

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 11.623,9 Mio. € (31.12.2021: 11.750,2 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5% der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

21 Segmentberichterstattung

Deutsche Wohnen ist ein Immobilienunternehmen mit einem deutschen Immobilienportfolio. Der Portfolioschwerpunkt liegt in Berlin. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement, ein Servicegeschäft mit Multimedia-Dienstleistungen und Energielieferung sowie ein Geschäft im Bereich Pflege bei.

Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die fünf Geschäftssegmente **Rental**, **Value-add**, **Recurring Sales**, **Development** und **Pflege**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und die im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind.

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen im wesentlichen unsere Multimedia-Dienstleistungen sowie die Energielieferung.

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die

Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten. Bei der Integration in den eigenen Bestand wird dabei die Wertschöpfung aus der Bewertung der Immobilien zu Marktpreisen dem Segment Development zugeordnet.

Das **Segment Pflege** umfasst alle Aktivitäten der Bewirtschaftung der eigenen Pflegebetriebe sowie die Verpachtung von Pflegeimmobilien.

Planungs- und Controlling-Systeme gewährleisten, dass Ressourcen effizient allokiert werden und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht wird. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldspositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Deutsche Wohnen überwacht anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
1.1.-31.12.2022									
Segmenterlöse	767,1	43,1	45,3	49,4	280,1	1.185,0	2.169,4	-44,3	3.310,1
davon externe Erlöse	767,1	27,2	45,3	15,0	280,1	1.134,7	2.169,4	6,0	3.310,1
davon interne Erlöse		15,9		34,4		50,3	-	-50,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-29,4			-29,4	-1.708,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien						-	-9,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-101,1				-7,0	-108,1			
Herstellkosten Development to sell				-12,5		-12,5			
Herstellkosten Development to hold				-24,9		-24,9		24,9	
Operative Kosten	-86,7	-29,0	-1,3	-2,8	-188,5	-308,3	-7,8	10,0	
Betriebskosten							-457,9		
Adjusted EBITDA Total	579,3	14,1	14,6	9,2	84,6	701,8	-14,1	-9,4	678,3
Sondereinflüsse									-76,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									7,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									-917,5
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									-166,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-167,2
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-0,5
Zinserträge									77,1
Zinsaufwendungen									-73,9
Übriges Finanzergebnis									4,0
EBT									-635,7
Ertragsteuern									190,0
Periodenergebnis									-445,7

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
1.1.-31.12.2021 (angepasst)**									
Segmenterlöse	835,1	29,3	58,5	65,1	266,9	1.254,9	1.089,7	-46,3	2.298,3
davon externe Erlöse	835,1	24,7	58,5	16,8	266,9	1.202,0	1.089,7	6,6	2.298,3
davon interne Erlöse		4,6		48,3	-	52,9	-	-52,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-214,1		-1,0	-215,1	-555,9		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			171,5		1,0	172,5	-		
Aufwendungen für Instandhaltung	-122,4				-7,7	-130,1			
Herstellkosten Development to sell				-16,4		-16,4			
Herstellkosten Development to hold				-48,0		-48,0		48,0	
Operative Kosten	-92,1	-15,1	-6,0	-4,0	-173,8	-291,0	18,1	-2,3	
Betriebskosten							-391,3		
Adjusted EBITDA Total	620,6	14,2	9,9	-3,3	85,4	726,8	160,6	-0,6	886,8
Sondereinflüsse									-79,3
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-44,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									1.734,8
Abschreibungen und Wertminderungen									-213,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-3,3
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-0,5
Zinserträge									35,5
Zinsaufwendungen									-143,3
Übriges Finanzergebnis									-395,5
EBT									1.776,4
Ertragsteuern									-857,4
Periodenergebnis									919,0

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Angepasst an die aktuelle Segmentstruktur 2022.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung sowie Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 76,6 Mio. € gegenüber 79,3 Mio. € im Vorjahr. Sie beinhalteten im Wesentlichen Aufwendungen für die Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia Konzern.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Sonstiges	Summe
1.1.-31.12.2022							
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)						375,0	375,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			27,8	13,6			41,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden		27,2			280,1	6,0	313,3
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden		27,2	27,8	13,6	280,1	381,0	729,7
davon zeitraumbezogen			-	13,6	-		13,6
davon zeitpunktbezogen		27,2	27,8	-	280,1	381,0	716,1
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	767,1			1,4			768,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)						68,7	68,7
Andere Umsatzerlöse	767,1	-	-	1,4	-	68,7	837,2
Umsatzerlöse	767,1	27,2	27,8	15,0	280,1	449,7	1.566,9
1.1.-31.12.2021							
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)						313,7	313,7
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			26,2	16,1			42,3
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden		24,7			266,8	6,9	298,4
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	24,7	26,2	16,1	266,8	320,6	654,4
davon zeitraumbezogen	-		-	16,1	-	-	16,1
davon zeitpunktbezogen	-	24,7	26,2	-	266,8	320,6	638,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	835,1			0,7	0,1		835,9
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)						54,0	54,0
Andere Umsatzerlöse	835,1	-	-	0,7	0,1	54,0	889,9
Umsatzerlöse	835,1	24,7	26,2	16,8	266,9	374,6	1.544,3

22 Ergebnis je Aktie

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das unverwässerte **Ergebnis je Aktie** wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

	2021	2022
Auf die Anteilseigner von Deutsche Wohnen entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	877,2	-434,1
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	358.497.720	396.934.985
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	2,45	-1,09

* Ohne Berücksichtigung von 3.362.003 durch die Deutsche Wohnen gehaltene eigene Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

23 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 20.877.399,45 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 € an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Abschnitt (D): Vermögen

24 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Kundenstamm	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2022	25,2	31,2	15,6	148,1	220,1
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	-	-	-
Zugänge	5,3	-	-	-	5,3
Abgänge	-19,2	-	-	-	-19,2
Umbuchungen	3,3	-	-	-	3,3
Stand: 31. Dezember 2022	14,6	31,2	15,6	148,1	209,5
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2022	17,3	22,0	-	-	39,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	-	-	-
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,8	1,6	-	-	6,4
Wertminderung	-	-	-	8,1	8,1
Abgänge	-12,3	-	-	-	-12,3
Umbuchungen	3,2	-	-	-	3,2
Stand: 31. Dezember 2022	13,0	23,6	-	8,1	44,7
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2022	1,6	7,6	15,6	140,0	164,8
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2021	24,8	31,2	15,6	319,7	391,3
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	-	-	-	-	-
Zugänge	2,1	-	-	-	2,1
Abgänge	-2,1	-	-	-171,6	-173,7
Umbuchungen	0,4	-	-	-	0,4
Stand: 31. Dezember 2021	25,2	31,2	15,6	148,1	220,1
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2021	14,8	18,8	-	-	33,6
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,5	3,2	-	171,5	179,2
Abgänge	-2,0	-	-	171,5	169,5
Stand: 31. Dezember 2021	17,3	22,0	-	-	39,3
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2021	7,9	9,2	15,6	148,1	180,8

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Der bilanzierte Kundenstamm weist eine bestimmte Nutzungsdauer von acht Jahren auf. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Deutsche Wohnen weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

Kundenbeziehungen und ähnlichen Werte

Die bereits in den Vorjahren erworbene Marke „Pfleger & Wohnen Hamburg“ ist unverändert mit einem Wert von 15,6 Mio. € (2021: 15,6 Mio. €) angesetzt.

Geschäfts- oder Firmenwerte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Gesamtgegenleistung für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf der Ebene von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) oder einer Gruppe von ZGE. Eine ZGE ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Bei Deutsche Wohnen erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geografisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die erworbenen Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den regionalen Geschäftsbereichen zugeordnet. Weitere Gruppen von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Value-add. Die dritte Gruppe von ZGE, auf die der Goodwill allokiert und für Managementzwecke überwacht wird, ist das Segment Pflege und Betreutes Wohnen.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken der regionalen Geschäftsbereiche, der Segmente Value-add und Development, sowie des Bereichs Pflege.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, Nutzungswert bzw. Null nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwerts wird in Folgejahren nicht aufgeholt.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte betragen zum 31. Dezember 2022 140,0 Mio. € (2021: 148,1 Mio. €). Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 haben sich die Geschäfts- oder Firmenwerte damit um 8,1 Mio. € vermindert. Die Veränderung resultiert vollständig aus Wertminderungen in der ZGE Value-add.

Im 4. Quartal wurde der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest durchgeführt. Aufgrund der Neusegmentierung wurde eine Reallokation des bestehenden Geschäfts- und Firmenwerts auf die ZGE Pflege in Höhe von 140,0 Mio. € und die ZGE Value-add in Höhe von 8,1 Mio. € vorgenommen. Infolge der gestiegenen Kapitalkosten und unter Berücksichtigung der Reallokation wurde der Geschäfts- und Firmenwert für die ZGE Value-add vollständig wertberichtigt.

Für den Werthaltigkeitstest wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Dieser wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse.

Für die ZGEs Value-add und Pflege wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0 % unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Sie betragen für die ZGE Pflege 6,48 % und für die ZGE Value Add 6,16 %.

Die Wertminderung wurde in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Der Nutzungswert beträgt für die ZGE Value-add 65,3 Mio. €.

Im Segment Pflege würde bei einem Anstieg des WACC auf 5,80 % oder bei ausbleibendem Wachstum ein Impairment einsetzen. Zu einer vollständigen Wertberichtigung käme es bei einem Anstieg des WACC auf 6,40 % oder bei einer dauerhaften oder rückläufigen Geschäftsentwicklung.

25 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2022	54,0	203,4	53,1	310,5
Zugänge	0,5	56,2	4,6	61,4
Aktivierete Modernisierungskosten	2,9	4,8	0,8	8,5
Abgänge	-10,0	-26,3	-7,8	-44,0
Umbuchungen		2,6	-2,7	-0,2
Stand: 31. Dezember 2022	47,4	240,7	48,0	336,1
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2022	11,6	68,6	27,9	108,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	3,0	21,8	7,3	32,1
Abgänge	-4,0	-12,7	-6,9	-23,6
Sonstige Umbuchungen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2022	10,5	77,7	28,3	116,6
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2022	36,9	162,9	19,7	219,6
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2021	55,2	183,8	52,0	291,0
Zugänge	3,3	32,0	10,0	45,3
Aktivierete Modernisierungskosten	4,6	-	-	4,6
Abgänge	-6,8	-17,7	-5,5	-30,0
Sonstige Umbuchungen	-2,3	5,3	-3,4	-0,4
Stand: 31. Dezember 2021	54,0	203,4	53,1	310,5
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2021	10,1	60,2	24,7	95,0
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,3	23,4	7,0	34,7
Abgänge	-2,8	-15,0	-3,8	-21,6
Sonstige Umbuchungen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2021	11,6	68,6	27,9	108,1
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2021	42,4	134,8	25,2	202,4

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Zudem wird gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Deutsche Wohnen ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

Zum 31. Dezember 2022 sind in der Position selbst genutzte Immobilien im Wesentlichen die fortgeführten Herstellungskosten für die Zentrale von Deutsche Wohnen enthalten.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2022 sind in Höhe von 30,1 Mio. € (31.12.2021: 28,0 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

26 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2022	28.730,5
Zugänge	363,9
Aktivierte Modernisierungskosten	213,1
Umbuchungen zu Immobilienvorräte	-955,7
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-107,6
Abgänge	-23,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-917,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1,5
Stand: 31. Dezember 2022	27.301,9
Stand: 1. Januar 2021	28.069,5
Zugänge	373,7
Aktivierte Modernisierungskosten	244,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	265,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.084,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.734,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	127,5
Stand: 31. Dezember 2021	28.730,5

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Deutsche Wohnen Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht verlässlich vorgenommen werden kann, erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Das Anschaffungskostenmodell wird dann fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2022 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen (inkl. Nutzungsrechten aus angemieteten und weitervermieteten Pflegeimmobilien) in Höhe von 62,2 Mio. € (2021: 45,4 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E40\] Leasingverhältnisse](#).

Der Großteil entfällt mit 60,1 Mio. € auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (2021: 42,9 Mio. €).

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe → [\[E39\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 768,5 Mio. € (2021: 835,9 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 109,9 Mio. € (2021: 137,0 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlage-

fähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie Erträge aus den aktivierten Eigenleistungen. Die aktivierten Eigenleistungen betreffen die Eigenleistungen der konzerninternen Handwerkerorganisation sowie die Regiekosten für Großmodernisierungen.

Langfristige Mietverträge

Deutsche Wohnen hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Summe der Mindestleasingzahlungen	19,3	16,2
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,4	5,1
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	12,7	10,5
Fälligkeit nach 5 Jahren	1,2	0,6

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Bestimmung des Gesamtwerts des Immobilienportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Deutsche Wohnen bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt u. a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten sowie Mietausfall. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der abgeleitete Marktwert ist somit Ergebnis aus diesem Barwert und berücksichtigt marktübliche Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Deutsche Wohnen befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei triggering events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Baufertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilien-spezifischen Zinssatz abgeleitet.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2022 durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

Das Immobilienportfolio von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert liegt auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt, und sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt.

Die vertraglich fixierte Vergütung für die Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 28.356,1 Mio. € (31.12.2021: 30.637,9 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio* einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,2 % (31.12.2021: 2,1 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 33,2 (31.12.2021: 33,5) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.982 € (31.12.2021: 2.894 €).

* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2022 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
31.12.2022			
Berlin	19.623,0	19.362,5	360,1
Rhein-Main-Gebiet	2.012,8	1.933,7	79,1
Dresden	1.168,0	1.168,0	-0,0
Leipzig	919,0	919,0	0,0
Rheinland	771,2	771,2	0,0
Hannover	742,3	742,3	0,0
München	271,1	271,1	0,0
Sonstige strategische Standorte	303,9	303,9	0,0
Gesamt strategische Standorte	25.811,4	25.471,8	439,2
Non-Strategic Standorte	197,8	197,0	0,8
Deutsche Wohnen Gesamt**	26.009,2	25.668,8	440,1

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige, davon 1.633,1 Mio. € in den Investment Properties.

** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
31.12.2021			
Berlin	21.227,1	19.633,4	1.593,7
Rhein-Main-Gebiet	2.008,3	2.002,9	5,4
Dresden	1.191,5	1.191,5	0,0
Leipzig	931,4	931,4	0,0
Rheinland	771,0	752,0	19,0
Hannover	754,7	740,0	14,7
München	223,4	223,4	0,0
Sonstige strategische Standorte	317,4	317,4	0,0
Gesamt strategische Standorte	27.424,7	25.791,9	1.632,9
Non-Strategic Standorte	204,0	203,6	0,4
Deutsche Wohnen Gesamt**	27.628,7	25.995,4	1.633,3

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige, davon 1.101,8 Mio. € in den Investment Properties.

** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	286	16,24	8,28	2,0 %	0,9 %	4,1 %	2,3 %
	306	17,45	10,25	1,9 %	1,2 %	4,6 %	3,0 %
	285	16,37	7,52	1,8 %	2,1 %	4,2 %	2,8 %
	298	16,73	7,11	1,7 %	4,1 %	3,9 %	2,6 %
	300	18,18	10,05	1,8 %	1,8 %	4,5 %	2,9 %
	289	15,84	7,58	1,7 %	2,2 %	4,7 %	3,4 %
	281	16,44	12,06	1,9 %	1,2 %	4,7 %	2,9 %
	271	16,26	6,24	1,4 %	4,5 %	4,2 %	3,4 %
	288	16,39	8,32	2,0 %	1,3 %	4,2 %	2,5 %
	314	15,98	6,90	1,4 %	3,1 %	5,4 %	4,4 %
	288	16,39	8,30	2,0 %	1,3 %	4,2 %	2,5 %

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	299	13,48	9,46	1,2 %	1,0 %	3,8 %	2,6 %
	299	14,28	11,28	1,4 %	3,1 %	4,6 %	3,4 %
	299	12,30	7,92	1,6 %	1,8 %	4,7 %	3,5 %
	298	12,93	7,22	1,5 %	2,9 %	4,3 %	3,1 %
	298	14,62	10,22	1,0 %	2,8 %	4,1 %	3,0 %
	299	13,97	8,63	1,6 %	2,1 %	5,4 %	4,0 %
	298	12,91	13,13	1,3 %	1,3 %	4,7 %	3,3 %
	299	12,38	6,37	1,4 %	1,7 %	5,2 %	4,0 %
	299	13,47	9,34	1,3 %	1,4 %	4,0 %	2,8 %
	303	14,80	7,28	1,3 %	3,0 %	5,8 %	4,6 %
	299	13,49	9,31	1,3 %	1,4 %	4,0 %	2,8 %

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,1%. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf -917,5 Mio. € (2021: 1.734,8 Mio. €).

In die Bewertung der Pflegeimmobilien fließen als wesentliche Inputfaktoren durchschnittliche Marktmieten (2022: 9,37 €/m²; 2021: 9,04 €/m²), Diskontierungszinssätze (2022: 4,8%; 2021: 4,4%) und Instandhaltungskosten (2022: 12,32 €/m²; 2021: 11,60 €/m²) ein. Bei einer Absenkung der durchschnittlichen Marktmieten um 5% ergibt eine Wertanpassung bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen um -5% (2021: -5%), eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,1pp ergibt eine Wertanpassung um -2% (2021: -2%) und eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10% ergibt eine Wertanpassung um -1% (2021: -1%).

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird. Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Wohnungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
31.12.2022			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,4/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,8/-3,9
Leipzig	0,8/-0,7	2,5/-2,5	5,9/-5,9
Rheinland	0,4/-0,4	1,1/-1,1	3,0/-3,1
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,0/-5,1
München	0,9/-0,9	3,1/-3,1	7,8/-7,5
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,1/-4,1	8,5/-8,2
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,1/-6,1
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,0/-4,1
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,1/-6,1

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

	Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
	-2,6/2,5	-10,3/12,7	1,6/-1,8	12,6/-10,1
	-2,4/2,4	-7,9/9,3	1,6/-1,6	9,8/-8,2
	-2,4/2,4	-7,9/9,2	0,9/-1,6	9,8/-8,2
	-2,4/2,4	-8,2/9,8	1,8/-1,8	10,4/-8,6
	-2,0/2,0	-7,0/8,4	1,2/-1,3	10,2/-8,4
	-2,5/2,4	-7,2/8,3	1,8/-1,8	8,4/-7,2
	-2,6/2,7	-9,3/11,4	2,0/-2,0	11,1/-9,2
	-3,0/3,0	-8,6/10,1	2,6/-2,5	8,5/-7,3
	-2,6/2,5	-9,8/11,9	1,6/-1,8	11,9/-9,6
	-2,0/1,9	-4,8/5,3	1,6/-1,6	6,3/-5,7
	-2,6/2,5	-9,7/11,9	1,6/-1,8	11,9/-9,6

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5%/+0,5 %-Punkte
31.12.2021			
Berlin	0,6/-0,6	1,3/-1,3	4,4/-4,3
Rhein-Main-Gebiet	0,4/-0,4	1,0/-1,0	2,2/-2,3
Dresden	0,5/-0,5	1,1/-1,1	2,9/-2,9
Leipzig	0,6/-0,6	1,4/-1,4	4,0/-4,1
Rheinland	0,6/-0,5	1,3/-1,2	5,2/-4,8
Hannover	0,5/-0,5	1,3/-1,3	1,5/-1,7
München	0,4/-0,4	0,8/-0,8	2,3/-2,4
Sonstige strategische Standorte	0,8/-0,8	1,7/-1,7	3,7/-3,7
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,3/-1,3	4,0/-4,0
Non-Strategic Standorte	0,5/-0,5	1,5/-1,5	2,7/-3,1
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,6/-0,6	1,3/-1,3	4,0/-4,0

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

27 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	33,9	-	39,6	-
Sonstige Ausleihungen	263,6	562,4	684,2	1.016,2
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,7	2,6	21,2	2,6
Derivate	3,0	-	66,4	0,2
	324,2	565,0	811,4	1.019,0

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
-1,2/1,2	-7,4/8,6	1,1/-1,6	10,9/-9,0
-1,4/1,4	-6,1/6,9	1,4/-1,4	8,6/-7,3
-1,5/1,5	-6,1/6,8	1,4/-1,5	8,3/-7,1
-1,6/1,6	-6,8/7,8	1,6/-1,6	9,4/-7,9
-2,4/2,6	-6,1/7,6	1,6/-1,5	9,7/-8,1
-1,4/1,3	-4,6/4,7	1,5/-1,5	6,6/-5,8
-1,4/1,4	-6,7/7,8	1,3/-1,4	9,5/-7,9
-1,6/1,6	-5,4/6,1	1,7/-1,8	6,9/-6,1
-1,3/1,3	-7,1/8,2	1,2/-1,6	10,4/-8,6
-1,0/1,1	-4,0/3,4	1,6/-1,6	6,1/-5,4
-1,3/1,3	-7,0/8,2	1,2/-1,6	10,3/-8,5

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Deutsche Wohnen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Deutsche Wohnen weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, als auch die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Deutsche Wohnen dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Deutsche Wohnen das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung ungegliedert.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 39,2 Mio. € (31.12.2021: 33,5 Mio. €) Anteile an der QUARTERBACK Immobilien Gruppe.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien Gruppe in Höhe von nominal 801,9 Mio. € (31.12.2021: 806,5 Mio. €). Darüber hinaus beinhalten die sonstigen Ausleihungen Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der Vonovia SE in Höhe von nominal 870,0 Mio. € (31.12.2021: - Mio. €).

Für die Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien Gruppe wurden die zu erwartenden Kreditverluste gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Die Ausleihungen beinhalten grundsätzlich eine Risikokonzentration. Da zum Stichtag im Vergleich zur Vorperiode ein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer über die Laufzeit erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt, was zu einem Expected Credit Loss von 20,1 Mio. € führte. Zum Stichtag neu abgeschlossene Ausleihungen sind von einem signifikanten Anstieg des Kreditrisikos ausgeschlossen und werden weiterhin mit einer Zwölfmonats-Ausfallwahrscheinlichkeit berechnet.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Forderungen in Höhe von 23,8 Mio. € (31.12.2021: 26,3 Mio. €) und ein Zinsertrag von 1,1 Mio. € (31.12.2021: 1,3 Mio. €). Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	31,9	28,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,7	3,5
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	3,5	3,6
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	3,6	3,0
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	3,0	3,0
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	3,0	3,0
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	15,1	12,1
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-5,8	-4,6
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	26,3	23,8

Unter den langfristigen Derivaten werden positive Marktwerte in Höhe von 66,4 Mio. € (31.12.2021: 3,0 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen.

28 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 22 Gemeinschafts- und fünf assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2021: 22 Gemeinschafts- und fünf assoziierte Unternehmen).

Deutsche Wohnen hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2022 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft der Deutsche Wohnen Gruppe gestärkt werden.

Weiterhin ist Deutsche Wohnen an 11 nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden (31. Dezember 2021: 11).

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2022 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils von Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

in Mio. €	31.12.2021 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2022 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2021 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	31.12.2022 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	774,3	764,0	234,3	229,5
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112,7	104,9	15,7	21,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.133,6	1.510,3	567,9	589,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.246,3	1.615,2	583,6	610,4
Langfristige Schulden	769,9	841,6	111,9	86,6
Kurzfristige Schulden	908,7	1.186,2	462,2	510,3
Nicht beherrschende Anteile	40,9	42,5	11,9	12,0
Nettovermögen (100%)	301,1	308,9	231,9	231,0
Anteil des Konzerns in %	40	40	44 bis 50	44 bis 50
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	120,4	123,6	108,8	106,6
Konzernanpassungen	-1,6	-49,5	-4,6	-5,4
Geschäfts- oder Firmenwert	114,5		-	
Buchwert der Unternehmensanteile	233,3	74,1	104,2	101,2
Umsatzerlöse	205,9	311,1	60,3	59,0
Bestandsveränderungen	631,3	302,2	24,0	17,7
Zinserträge	4,3	20,6	9,1	8,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,0	-4,3	-0,2	-0,2
Zinsaufwendungen	-48,3	-78,2	-17,1	-23,2
Ertragsteuern	-13,7	-18,1	-1,9	-0,6
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	16,5	7,8	7,2	-3,1

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2022 ein negatives Ergebnis in Höhe von 8,5 Mio. € (2021: 5,4 Mio. €).

Auf Basis der finalen Kaufpreisallokation wurde der At-equity-Buchwert der QUARTERBACK Immobilien AG bei Verwendung eines um den Basiszins angepassten WACC auf einen Buchwert von 74,1 Mio. € (2021: 239,1 Mio. €) abgeschrieben.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen Anteile an 15 (2021: 15) weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Bei einem dieser Unternehmen hält Deutsche Wohnen weniger als 20 % der Stimmrechte, hat jedoch aufgrund weiterer vertraglicher Beziehungen seinen Einfluss als maßgeblichen Einfluss eingestuft. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf.

Zum 31. Dezember 2022 wurde im Rahmen des anlassunabhängige Werthaltigkeitstests innerhalb der weiteren Beteiligungen für eine Beteiligung ein Wertberichtigungsbedarf von 2,3 Mio. € identifiziert.

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	35,8	32,6
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	1,8	-0,7

Es bestehen im Bezug auf die weiteren Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/ Bürgschaften von Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

29 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlung für Immobilienprojekte	-	-	214,7	104,5
Forderungen an Versicherungen		1,6	0,2	0,1
Übrige sonstige Vermögenswerte	1,2	100,4	-	93,8
	1,2	102,0	214,9	198,4

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten wird der Anspruch auf die Kaufpreiszahlung aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 66,0 Mio. € (2021: 63,9 Mio. €) abgebildet.

30 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg von Erstattungsansprüchen auf Steuervorauszahlungen und anzurechnende Kapitalertragsteuern.

31 Vorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Die Vorräte umfassen in Höhe von 47,2 Mio. € (31.12.2021: - Mio. €) unfertige Leistungen in Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen in 2023. Die ausgewiesenen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe betreffen im Wesentlichen Pflegeausstattung und Pflegehilfsmittel der Pflegebetriebe.

32 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien.			0,4						0,4
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien									-
Vertragsvermögenswerte									-
Forderungen aus Vermietung	40,6	-25,6							15,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit									-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			14,2						14,2
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen			0,4						0,4
Stand 31. Dezember 2022	40,6	-25,6	15,0	-	-	-	-	-	30,0
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	-	-	62,1						62,1
Forderungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien									-
Vertragsvermögenswerte	-	-	12,0						12,0
Forderungen aus Vermietung	49,8	-21,9	-						27,8
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	-	-	-						-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	11,1						11,1
Stand 31. Dezember 2021	49,8	-21,9	85,2	-	-	-	-	-	113,0

* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei Deutsche Wohnen verbleibt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolios): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- > Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (beispielsweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei **Vertragsvermögenswerten** (Contract Assets) gemäß IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Deutsche Wohnen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (Expected Credit Loss), zu erfassen.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Deutsche Wohnen gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der (Folge-)Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (Expected Credit Losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Forderungen werden von Deutsche Wohnen unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen auf eine Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-)Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme von einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Deutsche Wohnen unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Deutsche Wohnen eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolios zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, das heißt der Vermietung von Mietobjekten, unterscheidet Deutsche Wohnen zwischen laufenden Forderungen gegenüber Bestandsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Bei beiden Portfolios handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist. Wesentliche Effekte auf die Forderungsbestände in der Vergangenheit sind auf Unternehmensübernahmen durch Deutsche Wohnen zurückzuführen.

Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Es wurden für die vergangenen drei Jahre Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang für das jeweilige Jahr auf Monatsbasis ermittelt. Der ermittelte durchschnittliche monatliche Zahlungseingang wird dem durchschnittlichen monatlichen Forderungsbestand des jeweiligen Jahres gegenübergestellt. Im Ergebnis nimmt Deutsche Wohnen eine Risikovorsorge in Höhe von gerundet 95 % für den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern vor.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallszeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Kauttionen, die Deutsche Wohnen als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

Forderungen gegen Bestandsmieter

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Deutsche Wohnen die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen drei Jahre.

Dies erfolgt systematisch anhand der Steuerung des Forderungsmanagements nach den Aspekten Forderungen aus Nebenkosten, durch das Produkt bedingt, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2022	21,9
Zuführung	5,6
Inanspruchnahme	-0,9
Auflösung	-1,0
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2022	25,6
Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2021	20,1
Zuführung	8,6
Inanspruchnahme	-5,7
Auflösung	-1,1
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2021	21,9

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	-	0,2
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	1,1	0,4

33 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes gemäß IFRS 9.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 184,3 Mio. € (31.12.2021: 676,7 Mio. €).

34 Immobilienvorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Innerhalb der Immobilienvorräte werden zum einen Objekte aus dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut. Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Bei den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden** handelt es sich um Objekte, die im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlauf veräußert werden, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 926,0 Mio. € (31.12.2021: 197,0 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Umbuchungen von den Investment Properties in die Vorratsimmobilien aufgrund der Umwandlung von Development-to-hold-Projekte in Development-to-sell-Projekte.

35 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Klassifizierung als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** setzt voraus, dass die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Deutsche Wohnen bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Im September 2021 veräußerte Deutsche Wohnen auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin rund 11.000 ausgewählte Wohn- und Gewerbeeinheiten (asset und share deals) an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im 1. Quartal 2022. Dies führte zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um insgesamt 1,6 Mrd. €.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten Immobilien in Höhe von 2,4 Mio. € (31.12.2021: 46,3 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

36 Eigenkapital

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im **sonstigen Ergebnis** werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Deutsche Wohnen unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Fair-Value-Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **sonstigen Rücklagen** enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Deutsche Wohnen der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklagen.

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital betrug zum 31. Dezember 2022 unverändert 396,9 Mio. €. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr 400.296.988,00 €. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft ebenfalls unverändert über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese Anteile entfällt ein Grundkapital in Höhe von 3.362.000,00 €.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage sank im Geschäftsjahr von 4.433,4 Mio. € zum 31. Dezember 2021 auf 4.174,7 Mio. € zum 31. Dezember 2022 aufgrund der Entnahmen durch den Vorstand von 258,7 Mio. €.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 2. Juni 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen.

Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 15.877.399,40 €.

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 bis zum 14. Juni 2023 ursprünglich um bis zu 110,0 Mio. € neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Diese Ermächtigung wurde teilweise durch die Ausgabe von 2.617.281 neuen Aktien in Höhe von

2.617.281,00 € ausgenutzt. Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das Genehmigte Kapital 2018/1 im Umfang von bis zu 107.382.719,00 € durch die Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu 93,0 Mio. € durch die Ausgabe von bis zu rund 93,0 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2022 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 11.715,6 Mio. € (31.12.2021: 11.907,6 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -4,7 Mio. € (31.12.2021: -28,4 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 23,0 Mio. € (2021: 9,5 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus der Entwicklung der Cashflow Hedges.

Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Die nicht beherrschenden Anteile sanken im Geschäftsjahr 2022 um 2,1 Mio. € von 476,1 Mio. € zum 1. Januar 2022 auf 474,0 Mio. € zum 31. Dezember 2022.

37 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	104,8	-	73,2	-
Steuerrückstellungen (laufende Ertragsteuern ohne latente Steuern)	-	129,0	-	132,8
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	0,7	9,5	9,6	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	1,5	22,8	1,9	23,4
Sonstige übrige Rückstellungen	42,0	15,6	19,9	63,9
Summe übrige Rückstellungen	44,2	47,9	31,4	87,3
Summe Rückstellungen	149,0	176,9	104,6	220,1

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Die betriebliche Altersversorgung von Deutsche Wohnen besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Finanzierung der Versorgungszusagen, bei denen Deutsche Wohnen einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen.

Die Pensionszusagen umfassen 2.046 (31.12.2021: 2.048) anspruchsberechtigte Personen.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Methode) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen. Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber dar, der nach

IAS 19-30(a) wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert wurde.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba - Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V. - und als Planvermögen bilanziert.

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden - jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr - getroffen.

Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2021	31.12.2022
Rechnungszins	0,81	3,73
Rententrend	1,46	1,85
Gehaltstrend	3,01	3,00

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2021	2022
DBO zum 1. Januar	117,3	112,3
Zinsaufwand	0,7	1,2
Laufender Dienstzeitaufwand	1,5	1,6
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
Änderungen der biometrischen Annahmen	-0,1	0,9
Änderungen der finanziellen Annahmen	-3,7	-31,5
Gezahlte Leistungen	-3,4	-3,9
DBO zum 31. Dezember	112,3	80,6

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Aktive Mitarbeiter	29,7	16,7
Unverfallbar Ausgeschiedene	23,0	13,6
Rentner	59,6	50,2
DBO zum 31. Dezember	112,3	80,6

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2021	2022
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	7,7	7,5
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Änderungen der finanziellen Annahmen	-	0,3
Gezahlte Leistungen	-0,2	-0,4
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	7,5	7,4

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,3 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €).

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	7,5	7,4
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	104,8	73,2
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	112,3	80,6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-7,5	-7,4
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	104,8	73,2
Zu aktivierender Vermögenswert	-	-
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	104,8	73,2

Im Jahr 2022 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 30,7 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2021: 3,8 Mio. €).

Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt 16,0 Jahre (31.12.2021: 17,4 Jahre).

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe der in den darauffolgenden fünf Geschäftsjahren:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2023	4,6
2024	4,7
2025	4,7
2026	4,7
2027	4,8
2028-2032	24,5

Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

in Mio. €		31.12.2021	31.12.2022
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	99,2	74,6
	Rückgang um 0,5 %	116,2	87,0
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	110,8	83,0
	Rückgang um 0,25 %	104,2	78,2

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Übrige Rückstellungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer rätierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 1.1.2022	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- föhrungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2022
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	10,2	0,0	-	-0,5	0,0	0,0	-0,1	9,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	24,3	-	28,5	-1,6	-	-0,9	-25,0	25,3
Sonstige übrige Rückstellungen	57,6	-0,5	39,4	-12,2	-	21,0	-21,5	83,8
	92,1	-0,5	67,9	-14,3	-	20,1	-46,6	118,7

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 1.1.2021	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- föhrungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2021
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	3,4	-	7,0	-	-	-	-0,2	10,2
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	27,9	-0,5	22,3	-2,5	-	-	-22,9	24,3
Sonstige übrige Rückstellungen	52,3	-	11,0	-3,0	-	-	-2,7	57,6
	83,6	-0,5	40,3	-5,5	-	-	-25,8	92,1

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen auf dem Grundstück des ehemaligen Kabelwerks Köpenick. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen und Abfindungen sowie sonstige Personalaufwendungen.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten Kostenpositionen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 21,7 Mio. € (31.12.2021: 24,7 Mio. €) sowie Prozesskosten in Höhe von 15,8 Mio. € (31.12.2021: 15,4 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellung im kommenden Jahr zu begleichen.

38 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
aus Vermietung	-	34,4	-	31,5
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	188,5	-	89,4
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	19,4	91,2	19,4	26,8
	19,4	314,1	19,4	147,7

39 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	5.408,0	22,4	4.646,0	464,5
gegenüber anderen Kreditgebern	3.953,5	254,7	3.828,2	3,8
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	33,2	-	33,4
	9.361,5	310,3	8.474,2	501,7

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Wohnen erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 13,6 Mio. € (31.12.2021: 14,3 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 1.1.2022	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Sonstige An- passungen	Stand 31.12.2022
Unternehmensanleihen	1.806,1			-65,0	5,9	-11,3	1.735,7
Commercial Paper	150,0		-150,0				-
Namenschuldverschreibungen	471,8				0,5		472,3
Inhaberschuldverschreibungen	1.344,7		-100,0		1,3		1.246,0
Schuldscheindarlehen	50,0						50,0
Hypothekendarlehen	5.814,8	40,0	-52,3 *	-372,1	3,9		5.434,3
	9.637,4	40,0	-302,3	-437,1	11,6	-11,3	8.938,3

* In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 1.1.2021	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Sonstige An- passungen	Stand 31.12.2021
Wandelschuldverschreibungen	1.762,8			-3,1	-162,8	-1.596,9	
Unternehmensanleihe	1.170,7	1.100,0	-100,0	-353,0	-11,6		1.806,1
Commercial Paper		150,0					150,0
Namenschuldverschreibungen	471,3				0,5		471,8
Inhaberschuldverschreibungen	1.460,5	100,0	-200,0	-17,3	1,5		1.344,7
Schuldscheindarlehen	50,0						50,0
Hypothekendarlehen	6.471,8	4,2	-49,5	-544,5	11,3	-78,5	5.814,8
	11.387,1	1.354,2	-349,5	-917,9	-161,1	-1.675,4	9.637,4

Die Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittzinssätze:

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2022	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihen*	1.760,7	2030	1,15 %	-	-	589,7		-	1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	475,0	2029	1,53 %	-	-	-	100,0	70,0	305,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,78 %	-	-	-	-	33,5	1.226,7
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen**	5.447,5	2027	1,77 %	466,8	201,1	928,5	788,3	779,0	2.283,9
	8.993,4			466,8	201,1	1.518,2	888,3	882,5	5.036,6

* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2021	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
Unternehmensanleihen*	1.837,0	2030	1,13 %				589,7		1.247,3
Commercial Paper*	150,0	2022	0,00 %	150,0					
Namenschuldverschreibungen*	475,0	2029	1,53 %					100,0	375,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.360,2	2031	1,64 %	100,0					1.260,2
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %						50,0
Hypothekendarlehen**	5.831,9	2027	1,34 %	29,9	744,7	202,4	972,3	789,2	3.093,4
	9.704,1			279,9	744,7	202,4	1.562,0	889,2	6.025,9

* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 5.447,5 Mio. € (31.12.2021: 6.271,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,63 % verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbind-

lichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → **[G50] Finanzrisikomanagement**).

Rückzahlung von Anleihen und Inhaberschuldverschreibungen

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Commercial Paper in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im Dezember 2022 besicherte Finanzierungen in Höhe von 284,2 Mio. € anteilig und vorzeitig zurückgeführt.

40 Leasingverhältnisse

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten.

Als **Leasingverhältnis** im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Deutsche Wohnen Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Deutsche Wohnen übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Für angemietete Messtechnik werden Portfolios für Leasingverträge mit gleicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet.

Solche variablen Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen, genauso wie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren werden im Deutsche Wohnen Konzern auch angemietete Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenvermietung), Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting), Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik), Grundstücke zur Errichtung selbst genutzter Gewerbeimmobilien sowie Bürogebäude, Büro-, Lager- und Parkflächen (Anmietung) geleast. Im Rahmen von Gestattungsverträgen mit öffentlichen Institutionen wird Deutsche Wohnen das Recht eingeräumt, öffentliche Grundstücke als

Lager- oder Stellplatz, zur Verlegung von Kabeln oder Heizungsrohren oder zur Errichtung von Spielplätzen nutzen zu können.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Nutzungsrechte		
Erbaurechte	42,9	60,1
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	2,6	2,1
Nutzungsrechte in den Investment Properties	45,4	62,2
Anmietungsverträge	8,9	1,4
Wärmelieferverträge	44,5	80,1
KFZ-Leasing	0,8	0,8
Messtechnik	39,2	22,6
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	93,4	104,9
	138,8	167,1

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 167,1 Mio. € (2021: 138,8 Mio. €).

Ein Teil der bilanzierten Nutzungsrechte in Höhe von 62,2 Mio. € wird innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesen und resultiert neben Verträgen über die An- und Weitervermietung von Pflegeimmobilien (2,1 Mio. €) vor allem aus Erbaurechtsverträgen (60,1 Mio. €). Die Steigerung hierbei resultiert aus dem Ausweis des Wertvorteils der zugrundeliegenden Erbaurechtsverträge, welcher im Vorjahr mit in der Immobilienbewertung enthalten war. Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 104,9 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen im Wesentlichen Nutzungsrechte aus Wärmelieferverträgen (80,1 Mio. €), aus geschlossenen Anmietungsverträgen (1,4 Mio. €), aus Verträgen im Zusammenhang mit angemieteter Messtechnik (22,6 Mio. €) sowie aus KFZ-Leasingverträgen (0,8 Mio. €). Der Anstieg der Nutzungsrechte aus Wärmelieferungsverträgen resultiert aus Vertragsverlängerungen mit Laufzeiten von bis zu 20 Jahren. Der Rückgang bei der Messtechnik resultiert größtenteils aus dem geplanten Erwerb der ab dem 31. Dezember 2022 gesetzlich nicht mehr umlegbaren Rauchwarnmelder. Der Rückgang bei den Anmietungsverträgen ist durch die Beendigung der wirtschaftlichen Nutzung bedingt.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	42,3	0,6	20,2	0,2
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	2,2	0,6	1,5	0,5
Anmietungsverträge	7,0	1,6	1,2	0,3
Wärmelieferverträge	34,2	11,1	71,1	9,9
KFZ-Leasing	0,4	0,4	0,5	0,4
Messtechnik	32,7	6,6	19,6	3,2
	118,8	20,8	114,1	14,5

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 auf 128,6 Mio. € (2021: 139,6 Mio. €).

Mit insgesamt 63,0 Mio. € ist fast die Hälfte der zum 31. Dezember 2022 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 1.1.2022	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zins- aufwendungen 2022
Wärmelieferverträge	44,6	49,2	-10,7	80,1	1,0
KFZ-Leasingverträge	0,7	0,7	-0,5	0,8	0,0
Anmietungsverträge	8,9	0,5	-2,1	1,4	0,1
Messtechnik	39,2	0,8	-5,4	22,6	0,2
	93,4	51,2	-18,7	104,9	1,3

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 1.1.2021	Zugänge 2021	Abschreibungen 2021	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2021	Zins- aufwendungen 2021
Wärmelieferverträge	54,0	4,6	-13,5	44,6	0,7
KFZ-Leasingverträge	1,0	0,3	-0,5	0,7	-
Anmietungsverträge	9,6	3,3	-3,5	8,9	0,1
Messtechnik	27,8	17,8	-4,5	39,2	0,2
	92,4	26,0	-22,0	93,4	1,0

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 1,9 Mio. € (2021: 2,2 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt vier Leasingverträge (2021: zwei) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 0,0 Mio. € (2021: 0,0 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 0,1 Mio. € (2021: 0,7 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteter Büroausstattung. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 19,1 Mio. € (2021: 0,5 Mio. €) entstanden. Diese sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2022 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 20,7 Mio. € (2021: 23,5 Mio. €) angefallen. Die gesamten

Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 39,9 Mio. € (2021: 24,7 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von im Wesentlichen Messtechnik sowie von angemieteten Pflegeimmobilien konnten Erträge in Höhe von 6,0 Mio. € (2021: 5,1 Mio. €) erzielt werden.

41 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstanatz der **Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 196,3 Mio. € (31.12.2021: 199,0 Mio. €).

42 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	38,6	-	13,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	-	61,2	-	43,1
	-	99,8	-	56,6

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

43 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2022 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Liefere-

rungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Assoziierte Unternehmen	0,5	2,3	16,8	25,7	658,6	646,5	0,9	0,1	126,9	290,1
Gemeinschaftsunternehmen	7,6	6,3	226,7	265,8	154,0	173,1	2,9	6,3	8,9	17,4
sonstige nahe stehende Unternehmen	-	11,3	-	0,3	-	870,0	-	-	-	-
	8,2	19,8		291,7	812,6	1.689,6	3,8	6,4	135,8	307,4

Der Vonovia SE wurde im Januar 2022 eine Ausleihung gewährt, die zum 31. Dezember 2022 über 870,0 Mio. € valutiert. Die Ausleihung hat eine ursprüngliche Laufzeit von 3 Jahren und der Zinssatz beträgt aktuell 0,6%.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 801,9 Mio. € (31. Dezember 2021: 806,5 Mio. €), wovon 692,2 Mio. € in 12 Monaten und 109,7 Mio. € in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 6,6%.

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 876,0 Mio. €), zu denen Deutsche Wohnen bis zum 31. Dezember 2022 Anzahlungen von insgesamt 307,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 135,8 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 24,2 Mio. € (2021: 16,6 Mio. €) hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2022 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,1 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,9 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden 0,2 Mio. € (2021: 0,1 Mio. €) an Leistungen gegenüber der QUARTERBACK-Gruppe erbracht.

Ferner besteht zum 31. Dezember 2022 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2021: 12,3 Mio. €).

Darüber hinaus hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2022 gegenüber der B&O Service Berlin GmbH, Berlin, offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,8 Mio. €) für bis zum 31. Dezember 2022 bezogene Dienstleistungen in Höhe von 119,7 Mio. € (2021: 135,5 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2022 hat Deutsche Wohnen gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,3 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 3,7 Mio. € (2021: 4,9 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 144,2 Mio. € (2021: 89,1 Mio. €) bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2022 Darlehensforderungen in Höhe von 13,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,1 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche innerhalb von 2 Monaten nach dem Abschlussstichtag zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3%.

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Deutsche Wohnen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2021	2022
Kurzfristig fällige Leistungen (ohne aktienbasierte Vergütung)	4,6	2,3
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	7,3	
Anteilsbasierte Vergütungen	-0,1	0,2
	11,8	2,5

Die Angabe der anteilsbasierten Vergütung bezieht sich auf den Aufwand des Geschäftsjahres, der auch im Kapitel → **[F44] Anteilsbasierte Vergütung** ausgewiesen ist.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

44 Anteilsbasierte Vergütung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Berechnung der **Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen** erfolgt anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Anteilsbasierte Vergütungen, die durch Eigenkapitalinstrumente beglichen werden, werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird daher ratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → **[E37] Rückstellungen**).

Vorstand

Den Vorständen wird jährlich ein LTIP über einen Performance-Zeitraum von vier Jahren gewährt, der in seiner Höhe von der Erreichung bestimmter finanzieller Ziele und bestimmter Nachhaltigkeitsziele abhängt. Die Zielerreichung wird anhand der finanziellen Leistungskriterien NAV pro Aktie und anhand des Group FFO pro Aktie ermittelt. Die zwei finanziellen Leistungskriterien incentivieren eine langfristige Steigerung des Unternehmenswerts. In der Regel wird die Zielerreichung zusätzlich anhand von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Ziele) ermittelt. Damit stellt der LTIP eine anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2 dar; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrads komplett entfallen.

Aus dem LTIP-Programm resultiert im Berichtsjahr 2022 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt 0,2 Mio. € (2021: -0,1 Mio. €).

Der Wert der zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Schuld wurde von einem externen Gutachter nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

Tranche in €	Ende der Sperrfrist	31.12.2022
2022-2025	31.12.2025	233.243

Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene

Der für die erste Führungsebene geltende LTIP orientierte sich im Wesentlichen an dem für den Vorstand geltenden LTIP hinsichtlich der identischen Performance-Ziele und bei der Ermittlung der Zielwerte im Hinblick auf den Minimalwert, den Zielwert und den Maximalwert. Der LTIP der ersten Führungsebene wurde in 2022 in den STIP überführt bzw. anderweitig vertraglich abgelöst. Somit entfällt zukünftig diese anteilsbasierte Vergütung für Führungskräfte unterhalb der Vorstandsebene.

45 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 0,8 Mio. € (2021: 0,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit erhalten.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2021	2022
Erfolgsunabhängige Vergütung	2.518.000	1.010.000
Erfolgsabhängige Vergütung	12.215.069	1.516.000
Sonderzahlungen	10.467.773	20.875
Gesamtvergütung	25.200.843	2.546.875

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Deutsche Wohnen Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen bestehen nicht.

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2022 3,6 Mio. € (2021: 2,6 Mio. €). Diese beinhalten die an das Vorstandsmitglied Henrik Thomsen gezahlte Abfindung in Höhe von 3,6 Mio. € einschl. der Abgeltung von Restricted Share Units (RSU) in Höhe von 0,4 Mio. €.

46 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) abgerechnet:

in Mio. €	2021	2022
Abschlussprüfungen	2,8	3,2
Andere Bestätigungsleistungen	0,2	0,2
	3,0	3,4

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Deutsche Wohnen SE vereinbar sind.

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen beinhalten sämtliche Bestätigungsleistungen, die keine Abschlussprüfungsleistungen sind und nicht im Rahmen der Abschlussprüfung genutzt werden. Diese umfassten im Wesentlichen MaBV-Prüfungen und prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900 sowie einen Wohnungsfürsorgebericht.

47 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der [Webseite der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Sonstige Erläuterungen und Angaben

48 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte
31.12.2022

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	184,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,4
Forderungen aus Vermietung	15,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	208,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,8
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	870,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	830,4
Übrige Beteiligungen	39,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	23,9
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	42,7

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.975,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Zinsabgrenzungen Derivate	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	128,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	196,3

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgsneutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value-Hierarchiestufe
184,3					184,3	1
0,4					0,4	2
15,0					15,0	2
14,2					14,2	2
						2
				208,0		n.a.
				23,8		n.a.
870,0					870,0	2
830,4					830,4	2
			39,6		39,6	2
	0,1	23,8			23,9	2
	42,7				42,7	2
167,1					167,1	2
8.975,9					7.762,0	2
	0,1				0,1	2
				128,6		
196,3					196,3	2

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte
31.12.2021**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	676,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	62,1
Forderungen aus Vermietung	27,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,1
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	12,0
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	373,3
Forderungen aus Finanzierungsleasing	26,3
Sonstige Ausleihungen	
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	826,0
Übrige Beteiligungen	33,9
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	3,0

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	333,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	9.671,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,0
Cashflow Hedges	12,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	139,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	199,0

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 73,2 Mio. € (31.12.2021: 104,8 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value- Hierarchiestufe
676,7					676,7	1
62,1					62,1	2
27,8					27,8	2
11,1					11,1	2
12,0					12,0	2
				373,3	373,3	n.a.
				26,3	26,3	n.a.
						2
826,0					826,0	2
			33,9		33,9	2
	3,0				3,0	2
163,9					163,9	2
9.671,8					10.128,8	2
	12,0				12,0	2
	0,3	11,8			12,1	2
				139,6		
199,0					199,0	2

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	27.301,9			27.301,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	39,6		39,6	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	2,4		2,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	23,9		23,9	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	42,7		42,7	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,1		0,1	

in Mio. €	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	28.730,5			28.730,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	33,9		33,9	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	1.633,3		1.633,3	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	-		-	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	3,0		3,0	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	12,1		12,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,0		12,0	

Deutsche Wohnen bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → **[D28] Investment Properties** zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten

Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 5 und 155 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Währungsswaps wurde ein Kontrahentenrisiko von 15 Basispunkten berücksichtigt.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste

innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

Der beizulegende Zeitwert der Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswerts dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2022
	Erträge aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung und aus- gebuchte Verbind- lichkeiten	expected credit loss Sonstige Ausleihun- gen an as- soziierte Unterneh- men	ausge- buchte Forder- ungen	aus Be- wertung	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2022	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
2022											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	19,2	57,9	-	-4,6	-20,1	0,2	-	52,6	-	-	52,6
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet – mit Reklassifizierung	47,4	-	-	-	-	-	-	47,4	-	-	47,4
Derivate erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	34,5	-	34,5
EK Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	3,2	-	0,5	-	-	-	-	3,7	-	-	3,7
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-118,2	-	-	-0,3	-	-	-	-118,5	-	-	-118,5
	-48,4	57,9	0,5	-4,9	-20,1	0,2	-	-14,8	34,5	-	19,7

in Mio. €	aus Folgebewertung										
	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung und ausgebuchte Verbindlichkeiten	expected credit loss Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	ausgebuchte Forderungen	aus Bewertung	ergebniswirksames Finanzergebnis 2021	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2021
2021											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	4,6	30,9	-	-2,1	-	1,1	-	34,5	-	-	34,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet – mit Reklassifizierung	3,1	-	-	-	-	-	-	3,1	-	-	3,1
Derivate erfolgsneutral zum FV im OCI bewertet – mit Reklassifizierung	-	-	-	-	-	-	-	-	12,6	-	12,6
EK Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	-13,7	-	0,5	-	-	-	-354,6	-367,8	-	-	-367,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-171,9	-	-	1,0	-	-	-	-170,9	-	-	-170,9
	-177,9	30,9	0,5	-1,1	-	1,1	-354,6	-501,1	12,6	-	-488,5

49 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Deutsche Wohnen im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Übereinstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderung des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Investment Properties

werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zins-einzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

50 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Deutsche Wohnen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe → **Struktur und Instrumente des Risikomanagements**) verwiesen.

Marktrisiken

Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Deutsche Wohnen zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Corporate Finance statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und -caps, eingesetzt. Nach der von Deutsche Wohnen verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hochwahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel → [\[G52\] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente](#).

Kreditrisiken

Deutsche Wohnen ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden wesentliche Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens mit Investment Grade eingeschätzt wird. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Corporate Finance.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Deutsche Wohnen sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Deutsche Wohnen in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Deutsche Wohnen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Corporate Finance auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Deutsche Wohnen hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Deutsche Wohnen kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet. Um Ausfallrisiken zu minimieren, werden hohe Kassenbestände nach Möglichkeit vermieden. Sollten aufgrund bevorstehender Investitionen oder Refinanzierungen kurzzeitig hohe Rücklagen notwendig sein, werden diese auf verschiedene Instrumente und Bankpartner mit guter Bonität verteilt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente

für das Berichtsjahr 2022 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2022	2023		2024		2025 bis 2029	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	5.110,5	101,0	463,0	92,8	179,9	281,5	4.088,1
gegenüber anderen Kreditgebern	3.832,0	54,7	3,8	54,4	21,1	233,2	951,4
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	33,4	33,4	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	128,6	2,8	16,5	2,5	15,6	8,9	50,5
Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten							
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-66,6	7,9	-	7,6	-	15,4	-
Zinsabgrenzungen Swaps	0,1	0,1	-	-	-	-	-

in Mio. €	Buchwert 31.12.2021	2022		2023		2024 bis 2028	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	5.430,4	71,1	102,0	70,1	740,1	207,9	3.778,2
gegenüber anderen Kreditgebern	4.208,2	56,5	254,7	56,4	4,6	251,9	891,8
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	33,2	33,2	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	139,6	1,8	19,0	1,6	17,1	6,0	54,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	23,8	7,8	-	5,4	-	9,5	-
Zinsabgrenzungen Swaps	0,3	0,3	-	-	-	-	-

Kreditrahmen

Bei Deutsche Wohnen bestanden zu Beginn des Jahres insgesamt 6 Kreditrahmenverträge mit verschiedenen Banken und einem Gesamtvolumen von 450 Mio. €. Unter einem dieser Verträge mit einem Rahmenvolumen von 30,0 Mio. €, abgeschlossen mit der Aarealbank, können auch Avale herausgegeben werden. Zum Stichtag waren Avale mit einem Gesamtvolumen von rund 0,01 Mio. € ausstehend. Diese Rahmenverträge endeten vertraglich im Laufe des Jahres 2022 oder wurden gekündigt. Weiterhin besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50,0 Mio. €, unter dem zum Stichtag ein Volumen von rund 39,3 Mio. € ausgegeben war.

Insgesamt verfügt Deutsche Wohnen zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 184,3 Mio. € (31.12.2021: 676,7 Mio. €). Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

51 Kapitalmanagement

Das Management von Deutsche Wohnen verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Deutsche Wohnen werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Deutsche Wohnen hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Eigenkapital	17.203,4	16.775,1
Bilanzsumme	33.232,2	31.530,8
Eigenkapitalquote	51,8 %	53,2 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Deutsche Wohnen auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

52 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 291,4 Mio. € (31.12.2021: 291,4 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,880 % und 1,485 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 9 bis 10 Jahren.

Um sich gegen Zinsänderungen abzusichern, schließt Deutsche Wohnen bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Corporate Finance.

Aufgrund einer ausreichenden Effektivität der Sicherungsgeschäfte wurden im Berichtsjahr lediglich 0,1 Mio. € aus Zinsabgrenzungen ergebniswirksam reklassifiziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden.

Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalbetrag	Laufzeitbeginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durchschnittszinssatz (inkl. Marge)
DZ Bank				
Grundgeschäfte	55,0	15.8.2018	31.7.2028	3-M-EURIBOR Marge +0,67 %
Zinsswaps	55,0	15.8.2018	31.7.2028	0,880 %
LBBW/MBS				
Grundgeschäfte	3,5	30.7.2014	30.6.2025	3-M-EURIBOR Marge +1 %
Zinsswaps	3,3	30.7.2014	30.6.2025	1,485 %
HVB				
Grundgeschäfte	237,9	16.7.2018	31.1.2029	3-M-EURIBOR Marge +0,74 %
Zinsswaps	233,1	16.7.2018	31.1.2029	0,937 %

In Summe hält die Deutsche Wohnen SE 16 Eurozinsswaps mit einem Nominalvolumen in Höhe von 704,8 Mio. €.

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetische-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeit-

werte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2022 mit ihren Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt 23,9 Mio. € (31.12.2021: -11,8 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen -0,1 Mio. € (31.12.2021: -0,3 Mio. €).

Des Weiteren wurden unter den Finanzverbindlichkeiten positive Marktwerte aus freistehenden Zinsderivaten in Höhe von 42,7 Mio. € (31.12.2021: -12,0 Mio. €) ausgewiesen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

in Mio. €	Stand 1.1.	Änderungen der Periode	ergebniswirksame Reklassifizierung	Stand 31.12.
2022	10,6	-34,4	0,0	-23,8
2021	23,2	-12,6	0,0	10,6

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Cashflow Hedges

in Mio. €	2021	2022
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	12,6	34,5
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-2,7	-10,5
Realisierte Gewinne/Verluste		
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste		
Summe	9,9	24,0

Im Berichtsjahr ergaben sich für Cashflow Hedges nach Berücksichtigung latenter Steuern negative kumulierte Ineffektivitäten in Höhe von 0,0 Mio. € (2021: 9,9 Mio. €). Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2022

wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam	
2022			
+ 50 Basispunkte	0,8	7,9	8,7
- 50 Basispunkte	-0,8	-8,1	-8,9
2021			
+ 50 Basispunkte	6,7	9,9	16,6
- 50 Basispunkte	-7,0	-11,1	-18,1

53 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Wohnen SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Deutsche Wohnen bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Bürgschaften i. Z. m. Development	27,5	21,5
Mietbürgschaften	1,6	0,8
Sonstige Verpflichtungen	1,6	3,5
	30,7	25,9

Deutsche Wohnen ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Deutsche Wohnen haben.

54 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2022
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Investitionsverpflichtungen	921,9	757,7
Ankaufsverpflichtungen	868,1	798,6
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	536,3	330,7
IT-Dienstleistungsverträge	31,4	15,1
Sonstige	6,9	1,5
	2.364,6	1.903,6

Berlin, den 15. März 2023



Konstantina Kanellopoulos
(Co-CEO)



Lars Urbansky
(Co-CEO)



Olaf Weber
(CFO)

Informationen

164	Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
170	Weitere Angaben zu den Organen
172	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
179	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
180	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen

zum 31. Dezember 2022 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen SE	Berlin	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Deutschland		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2), 3)}
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2), 3)}

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99 ²⁾
GEHAG GmbH	Berlin	100,00
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 ²⁾
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	80,23
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH	München	100,00
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	München	100,00
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	99,99
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
Omega Asset Invest GmbH	Berlin	100,00
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00 ²⁾
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 ²⁾
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
Sonstige Länder		
Algarobo Holding B.V.	Baarn/NL	100,00
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen		
B & O Service Berlin GmbH	Berlin	24,94
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
Deutsche KIWI.KI GmbH	Berlin	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Funk Schadensmanagement GmbH	Berlin	49,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen		
Comgy GmbH	Berlin	10,28
KIWI.KI GmbH	Berlin	21,11
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

¹⁾ Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

²⁾ Befreiung gemäß § 264b HGB.

³⁾ Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2021	Jahresüberschuss T€ 31.12.2021
Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Deutsche Wohnen Anteil am Kapital				
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Berlin	11,00	6.842	6.985
Füchse Berlin Handball GmbH	Berlin	18,60	858	576 ⁴⁾
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	545	-43 ³⁾
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (ehem. GBL Projekt 1 S.à r.l.)	Luxemburg/LU	11,00	442	-685 ⁵⁾
GLB Projekt 7 S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	442	-685 ⁵⁾
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-34	57
Implementum II GmbH	Grevenbroich	11,00	-564	-257
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-27	-90
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Berlin	11,00	-398	-321
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	Frankfurt am Main	11,00	-13.157	-5.807
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-104	-117
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.216	178
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	5.947	367
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	13	-9 ²⁾
SIAAME Development GmbH	Berlin	20,00	-227	-109
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342 ¹⁾
WasE-2 GmbH	Offenbach	11,00	-1.228	-386
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	-527	-175
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	1.239	-646 ²⁾
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-1.833	-1.818 ⁵⁾

¹⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2018.

²⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2019.

³⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 30.06.2021.

⁵⁾ Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten bis 31. März 2022 vier Mitglieder und bis zum 31. Dezember 2022 drei Mitglieder an.

Konstantina Kanellopoulos, Co-Vorsitzende des Vorstands

Aufgabenbereich: Co-Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Strategie, Technische Infrastruktur, IT, Neubau und Bestandsinvestitionen, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit sowie Public Affairs.

Lars Urbansky, Co-Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Co-Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Property Management, Kundenkommunikation und -Strategie, Personal, Investmentmanagement, Integration sowie Pflege.

Philip Grosse, Mitglied des Vorstands (bis 31. März 2022)

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Investor Relations und Steuern.

Mandate:

- > QUARTERBACK Immobilien AG
(Mitglied des Aufsichtsrats)^{1, 6}
- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 13. Juni 2022)³
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 27. April 2022)²

Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Finanzen, ab 1. April 2022 zudem Rechnungswesen, Steuern, Controlling und Investor Relations.

Mandate:

- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 13. Juni 2022 bis 28. Februar 2023)³
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 27. April 2022)^{2, 4}
- > Vonovia Finance B.V.
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 9. Januar 2023)^{2, 4}

¹ Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

³ Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

⁴ Weitere Konzernmandate.

⁵ Börsennotiert.

⁶ Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen fünf durch die Hauptversammlung 2022 gewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen ein bis drei Jahre.

Helene von Roeder, Vorsitzende

Mitglied des Vorstands der Vonovia SE

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)²
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)²
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,5}
- > Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 31. Dezember 2022)^{2,4}

Dr. Florian Stetter, Stellvertretender Vorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender der RockHedge Asset Management AG

Mandate:

- > C&P Immobilien AG, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Intelliway Services AD, Bulgarien (Mitglied im Verwaltungsrat)
- > Noratis AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dr. Fabian Heß

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

Mandate:

- > Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > „Siede“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴

- > Baugesellschaft Bayern mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GAGFAH GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GAGFAH M Immobilien-Management GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 9. Januar 2023)^{2,4}
- > Wohnungsgesellschaft Norden mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > WOBA DRESDEN GMBH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > BUWOG Holding GmbH, Österreich (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GSW Immobilien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 1. März 2023)³

Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter, Hohlbein & Cie. Consulting

Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen, Vonovia SE

Mandat:

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)⁴

Simone Schumacher

Expert Structured Finance der BMW AG

¹ Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

³ Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

⁴ Weitere Konzernmandate.

⁵ Börsennotiert.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamt-ergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Die im Abschnitt → „**Sonstige Informationen**“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

> vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt → „**Sonstige Informationen**“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Investment Properties

Siehe Konzernanhang → **Textziffern 11** und → **26** sowie das Kapitel zu → **Chancen und Risiken** im zusammengefassten Lagebericht.

Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2022 sind Investment Properties mit einem Buchwert von EUR 27,3 Mrd ausgewiesen und sie stellen mit 86,6 % der Bilanzsumme einen erheblichen Anteil an den Vermögenswerten dar.

Deutsche Wohnen bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in Höhe von EUR -0,9 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte mit unternehmensinternen Bewertungsmodellen. Ausgenommen hiervon sind die Pflegeimmobilien und unbebaute Grundstücke.

Die unternehmensinterne Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die Wohn- und Gewerbeimmobilien erfolgt über Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Sachverständigen ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient. Für die Projektentwicklungen erfolgt eine interne Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts, sofern bereits während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert verlässlich vorgenommen werden kann. Für die Pflegeimmobilien und die unbebauten Grundstücke wird der beizulegende Zeitwert auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen mittels DCF-Verfahren und – sofern relevant – unter Berücksichtigung von Erkenntnissen

aus aktuellen Marktbeobachtungen und -transaktionen ermittelt.

Die Bewertung der Investment Properties ist komplex und es fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Daten ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Daten können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Annahmen und Daten sind die Marktmieten einschließlich der erwarteten Marktmietsteigerung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Bei der Ermittlung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt Deutsche Wohnen unter anderem die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung.

Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nicht angemessen sind.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Für die Wohn- und Gewerbeimmobilien haben wir unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten teilweise kontrollbasiert sowie durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den unternehmensinternen Bewertungsmethoden verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die internen Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der definierten Bewertungseinheiten sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Marktmietsteigerung sowie der geplanten Instandhaltungskosten, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine repräsentative Auswahl, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, haben wir die von Deutsche Wohnen vorgenommenen Wertermittlungen mit eigenen Berechnungen verglichen. Dafür haben wir das normierte Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verwendet. Darüber hinaus haben wir für die Stichprobe Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen.

Wir haben uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von Deutsche Wohnen beauftragten externen Sachverständigen überzeugt, die im Gutachten angewandte Bewertungsmethode im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -daten gewürdigt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Weiterhin wurde die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit des Bewertungsmodells von uns beurteilt.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von Deutsche Wohnen beauftragten externen Sachverständigen überzeugt, 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. Darüber hinaus haben wir die zutreffende Berücksichtigung von Erkenntnissen aus aktuellen Marktbeobachtungen und -transaktionen gewürdigt. In die Prüfung haben wir unsere Immobilienbewertungsspezialisten einbezogen.

Für die Projektentwicklungen haben wir uns unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethode beurteilt. Für die Beurteilung der wesentlichen Annahmen haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen. Darüber hinaus haben wir zur Beurteilung der methodisch und finanzmathematisch sachgerechten Umsetzung der Bewertungsmethode für risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente die von Deutsche Wohnen vorgenommene Bewertung anhand eigener Berechnungen nachvollzogen und Abweichungen analysiert.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit, der nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

Unsere Schlussfolgerungen

Deutsche Wohnen hat sachgerechte Bewertungsmethoden implementiert, die geeignet sind, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die der Bewertung der Investment Properties zugrunde liegenden Annahmen und Daten sind angemessen. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die Investment Properties gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

> die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und

> die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten 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 Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzern-

abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

[Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts](#)

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der

unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten 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 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 Unterneh-

menstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- > beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- > holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- > beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten 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 bedeutsamer 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

[Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 „DWSE_ESEF_Package_31.12.2022.zip“ (SHA256-Hash-wert: FF551A5E86D8D3E45549B3FF1FFBA-D2E78FE649565C4563C3AE31C723E0BB7A2) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- > beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten 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 Gunnar Brandt.

Berlin, den 22. März 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Dr. Hasenburg
Wirtschaftsprüfer



gez. Brandt
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, den 15. März 2023



Konstantina Kanellopoulos
(Co-Vorstandsvorsitzende)



Lars Urbansky
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber
(CFO)

Finanzkalender

Kontakt

8. Mai 2023

Pressemitteilung zum 1. Quartal 2023

15. Juni 2023

Hauptversammlung (virtuell)

8. August 2023

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2023

7. November 2023

Pressemitteilung zum 3. Quartal 2023

Deutsche Wohnen SE – Investor Relations

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. +49 30 89786-5413
Fax +49 30 89786-5419
ir@deutsche-wohnen.com
www.ir.deutsche-wohnen.com

Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-wohnen.com.

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 des Geschäftsberichts 2022 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE
Stand: März 2023
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

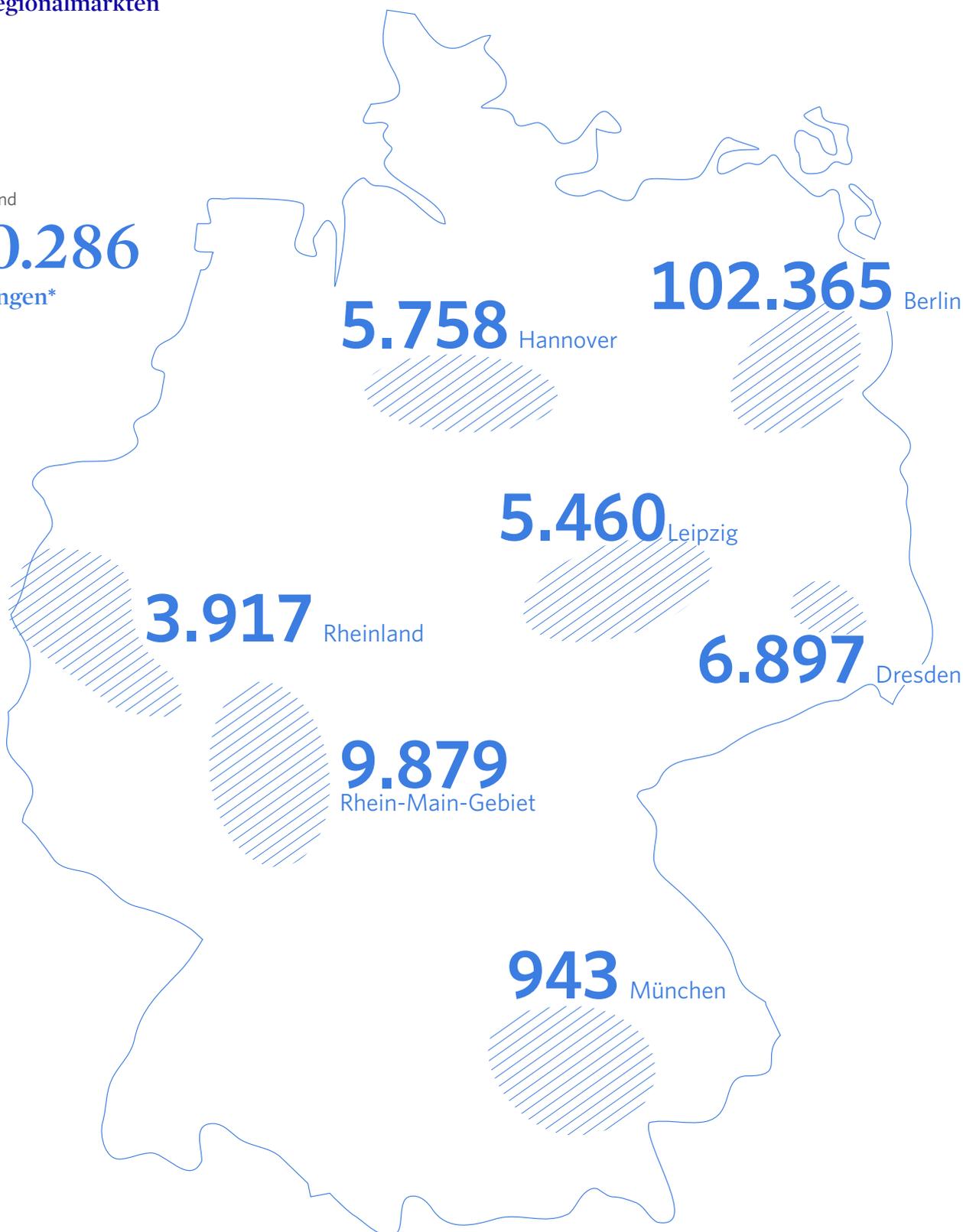
Wohnungsbestand Deutsche Wohnen

nach Regionalmärkten

Deutschland

140.286

Wohnungen*



* Einschließlich 3.443 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 1.624 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

