

Für ein Zuhause mit Zukunft

Geschäftsbericht 2021



KONZERNKENNZAHLEN DER DEUTSCHE WOHNEN SE

Gewinn- und Verlustrechnung		2021	2020	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	843,6	837,6	0,7%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	733,0	720,4	1,7%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	EUR Mio.	174,5	308,7	-43,5%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	85,7	82,0	4,5%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-115,3	-105,9	8,9%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	886,1	1.010,1	-12,3%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	689,4	823,5 ^{3,4}	-16,3%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.776,4	2.252,2 ³	-21,1%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	919,0	1.553,1 ³	-40,8%
Ergebnis nach Steuern ¹	EUR je Aktie	2,45	4,34 ³	-43,7%
FFO I	EUR Mio.	553,6	540,5 ⁴	2,4%
FFO I (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,54	1,55 ⁴	-0,6%
FFO I (verwässert) ¹	EUR je Aktie	1,54	1,55 ⁴	-0,6%
FFO II	EUR Mio.	652,7	802,4 ⁴	-18,7%
FFO II (unverwässert) ¹	EUR je Aktie	1,82	2,31 ⁴	-21,2%
FFO II (verwässert) ¹	EUR je Aktie	1,82	2,31 ⁴	-21,2%
Bilanz		31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	28.730,5	28.069,5	661,0
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	3.411,7	1.745,9	1.665,8
Eigenkapital	EUR Mio.	17.203,4	13.841,3 ³	3.362,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	9.073,2	10.840,1	-1.766,9
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	28,6	37,0	-8,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	33.232,2	30.805,9 ³	2.426,3
Aktie		31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	36,98	43,69	-15,4%
Anzahl Aktien (ohne eigene Anteile)	Mio.	396,93	343,77	15,5%
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile)	EUR Mrd.	14,7	15,0	-2,0%
Net Asset Value (NAV)		31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
NAV	EUR Mio.	21.588,7	17.852,9 ³	20,9%
NAV	EUR je Aktie	54,39	51,93 ³	4,7%
Marktwerte		31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Fair Value Immobilien ²	EUR Mio.	27.629	26.168	1.461
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ²	EUR pro m ²	2.899	2.683	7,9%

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

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

3 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

4 Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK Gruppe werden nicht mehr in den FFO einbezogen und beim bereinigten EBT bereinigt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa und ist Teil des Vonovia-Konzerns. Das Unternehmen ist im MDAX der deutschen Börse gelistet. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich überwiegend in deutschen Metropolregionen befindet. Darüber hinaus schaffen wir durch unser Projektentwicklungsgeschäft neuen Wohnraum in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen. Unser Bestand umfasst:

~154.000

Wohn- und Gewerbeeinheiten

~27,6

Mrd. EUR Gesamtwert

9.580

Pflegeplätze in Pflegeimmobilien

1,2

Mrd. EUR Gesamtwert
der Apartments
für Betreutes Wohnen



zum Finanzbericht



Gemeinsam können wir mehr schaffen

Das Geschäftsjahr 2021 war ein besonderes für die Deutsche Wohnen – aus vielen Gründen. Die Vorstellung unserer Klimastrategie und die Erweiterung unseres Neubauprogramms sind nur einige. Das wichtigste Ereignis des Jahres war aber der Zusammenschluss der Deutsche Wohnen mit der Vonovia. Die neuen Co-CEOs der Deutsche Wohnen, Konstantina Kanellopoulos und Lars Urbansky, erklären im Gespräch, was das für die Deutsche Wohnen bedeutet.



Frau Kanellopoulos, wie waren Ihre ersten Wochen bei der Deutsche Wohnen? Was sind Ihre ersten Eindrücke?

→ **Konstantina Kanellopoulos:** Was ich bisher erlebt habe, ist vor allem ein Team, das eine sehr hohe Identifikation mit dem Unternehmen, aber auch eine große Liebe zum Produkt hat. Damit einher geht ein hoher Leistungs- und Qualitätsanspruch und das hat mich in den ersten Wochen sehr beeindruckt. Es macht viel Freude, jetzt hier mitzuarbeiten und ein Unternehmen weiterzuentwickeln, das bereits eine sehr erfolgreiche Entwicklung hinter sich hat.

Das große Thema des Jahres 2021 war für die Deutsche Wohnen der Zusammenschluss mit der Vonovia. Was waren, was sind die wichtigsten Gründe, jetzt gemeinsam zu arbeiten?

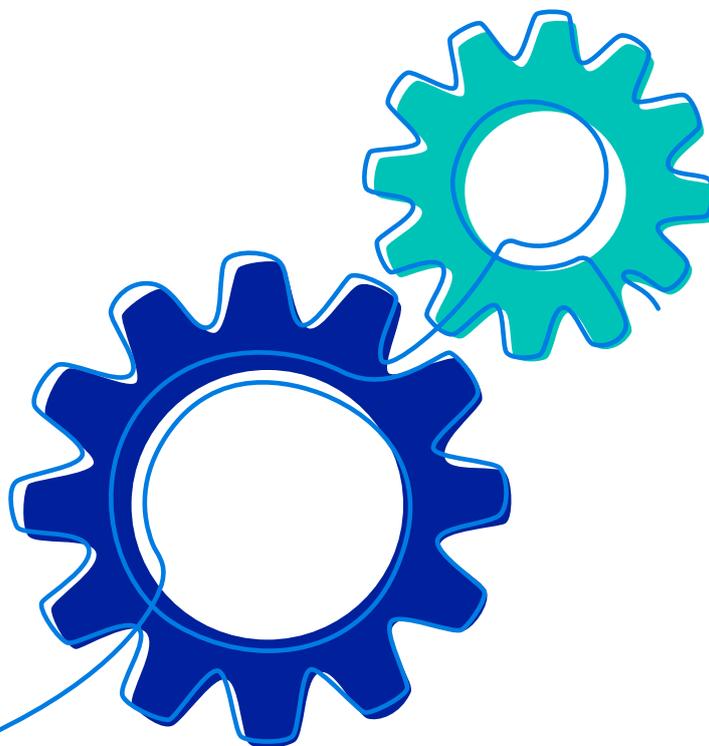
→ **Konstantina Kanellopoulos:** Die Herausforderungen für die Immobilienbranche sind immens, weil wir es gleich mit mehreren Megatrends zu tun haben. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Neubau ist einer davon. Ein anderer ist der Klimaschutz. Der Gebäudesektor ist für einen erheblichen Teil der CO₂-Ausstöße verantwortlich. Beide Unternehmen – Vonovia und Deutsche Wohnen – haben sich

sehr klar zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung bekannt und beide haben jedes für sich entsprechende Pläne entwickelt, wie sie ihren Bestand klimaneutral gestalten können. Dabei müssen wir auch die soziale Frage im Auge behalten. Ich bin überzeugt, dass wir das gemeinsam besser schaffen können.

→ **Lars Urbansky:** Auf dem Weg zur Klimaneutralität geht es vor allem um die technische Umsetzbarkeit. Klimaneutralität erreichen wir nicht allein durch energetische Sanierung des Gebäudebestandes, wir müssen auch die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umstellen. Hier ist Größe ein enormer Vorteil. Klar ist aber auch, dass wir als Unternehmen die Klimaziele nicht allein erreichen können. Das ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Mit der neu gewonnenen Größe, die wir jetzt haben, und den gebündelten Kompetenzen können und sollten wir einen wesentlichen Beitrag leisten und wichtige Impulse setzen.

Wo liegen die Schwerpunkte in Bezug auf Kundenservice und Kundenzufriedenheit im fusionierten Unternehmen?

→ **Lars Urbansky:** Beide Unternehmen haben den gleichen Fokus und sehen Kundenservice als einen wesentlichen Bestandteil des Geschäftsmodells. Dabei sind wir bisher etwas unterschiedliche Wege gegangen. Von der Zusammenführung beider Welten können unsere Kund:innen nur profitieren. Wir bündeln auch hier unsere Möglichkeiten sinnvoll, um für die Menschen, die bei uns wohnen, einen Mehrwert zu schaffen.



→ **Konstantina Kanellopoulos:** In den Chancen der Digitalisierung liegt noch sehr viel Potenzial und das können wir gemeinsam jetzt noch schneller und besser nutzen – wie beim Thema Internet of Things. Gleichzeitig braucht es aber natürlich weiterhin den persönlichen Kontakt, also zum Beispiel den Hausmeister vor Ort. Moderner Kundenservice ist eine Kombination aus beidem: persönlicher Kontakt und digitale Services.

Im Rahmen des Zusammengehens wurde der gemeinsame Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen mit der Stadt Berlin geschlossen. Warum haben Sie sich zu diesem Schritt entschlossen?

→ **Konstantina Kanellopoulos:** Unser Zusammenschluss braucht Akzeptanz – insbesondere in Berlin. Deshalb war es wichtig, hier den Schulterschluss mit der Stadt Berlin zu suchen und Sorgen zu begegnen. Dazu gehört die Begrenzung der regulären Mieterhöhungen im Berliner Bestand auf durchschnittlich ein Prozent jährlich in den kommenden drei Jahren. Und auch die Begrenzung der Modernisierungsumlage auf maximal zwei Euro pro Quadratmeter.

→ **Lars Urbansky:** Damit setzen wir ein klares Zeichen, dass es uns darum geht, gemeinsam unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden und über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus die Mieten zu begrenzen und die Mieter:innen zu schützen.

Ein wichtiger Pfeiler für den Erfolg der Deutsche Wohnen sind ihre Mitarbeiter:innen. Was bedeutet der Zusammenschluß mit der Vonovia für sie?

→ **Lars Urbansky:** Der Zusammenschluss beider Unternehmen bringt viel Veränderung und damit natürlich erst einmal auch Unsicherheit für die Mitarbeiter:innen mit sich. Aber in einer Veränderung liegen auch immer viele neue Chancen. Als Teil des Vonovia-Konzerns können wir unseren Mitarbeitenden neue Entwicklungsmöglichkeiten geben. Und die Größe unseres gemeinsamen Unternehmens kann in einer Branche, die im Umbruch steht, langfristig mehr Sicherheit bieten, als es die beiden Unternehmen allein gekonnt hätten.



Saniertes Hochhaus in der Berliner Gropiusstadt

Unser Pfad zur Klimaneutralität

Die Deutsche Wohnen verfügt schon heute über eines der branchenweit klimafreundlichsten Portfolios. Das ist richtig und wichtig, denn die Klimawende entscheidet sich auch im Gebäudesektor. Die Deutsche Wohnen hat sich ein ambitioniertes Ziel gesetzt: In weniger als 20 Jahren soll unser Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein! Die Grundlage dafür ist unsere Klimastrategie – mit effizienten Maßnahmen, die sozialverträglich umgesetzt werden.

Die Klimaneutralität soll nach den Plänen der Bundesregierung in Deutschland 2045 erreicht sein. Die Deutsche Wohnen hat im vergangenen Jahr ihre Klimaziele sogar auf das Jahr 2040 ausgerichtet. Angetrieben wurden wir vor allem von drei Motiven: Erstens gehört die Wohnungswirtschaft zu den großen Kohlendioxid-Verursachern. Zweitens setzt die Deutsche Wohnen auf eine langfristige, sichere und berechenbare Wertschöpfung. Und drittens prägt nachhaltiges Handeln seit Langem unsere Geschichte und unseren Unternehmensalltag.

Am Anfang stand die Analyse

Zunächst einmal wurden viele Fragen gestellt und beantwortet: Wo steht das einzelne und bereits energetisch ertüchtigte Gebäude heute? Wo steht der Bestand, wenn die noch nicht sanierten Gebäude in den kommenden 20 Jahren auf das gleiche energetische Niveau gehoben werden? Wie viel CO₂ muss bis zur Zielerreichung bei der Energieversorgung eingespart werden? Und mit welchen Technologien

„Es musste eine Klimastrategie entwickelt werden, die auch inhaltlich belastbar ist.“

Jan-Ole Kosch, Leiter Portfoliosteuerung der Deutsche Wohnen SE



und Energieträgern gelingt das? „Hierbei schauen wir nach den individuell besten Lösungen für jedes Gebäude“, erklärt Jan-Ole Kosch, Leiter Portfoliosteuerung der Deutsche Wohnen SE. „Denn nur weil etwas technisch möglich wäre, bedeutet das noch nicht, dass es für uns als langfristig und nachhaltig agierendes Unternehmen sowie für unsere Mieter:innen die beste Lösung ist“, so Kosch weiter.

Als großer Vorteil für die Erreichung unseres Klimaziels zeigte sich im Rahmen der Analyse, dass bereits seit vielen Jahren kontinuierlich in Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Erneuerung investiert wird. Im Vergleich zu anderen Immobilienunternehmen hat die Deutsche Wohnen schon heute ein klimafreundliches Portfolio.

Dreh- und Angelpunkt Energieerzeugung

Neue Fenster und isolierte Fassaden und Dächer sind das eine – die Energieversorgung und die Energieträger das andere. Im Zentrum der Analyse stand hier die Frage, welcher Energiemix uns Richtung Klimaneutralität bringt. Also zu einem Wert unter 12 kg CO₂e/m² bis 2040. „Es ist sehr schwierig, heute zu sagen, welche Technologien und welche Energieträger die Zukunft bestimmen werden. Deshalb setzt unser Klimapfad auf einen Energiemix“, sagt Christian Pfeuffer. Als Leiter des Energiemanagements der Deutsche Wohnen Technology GmbH gehört er ebenfalls zu

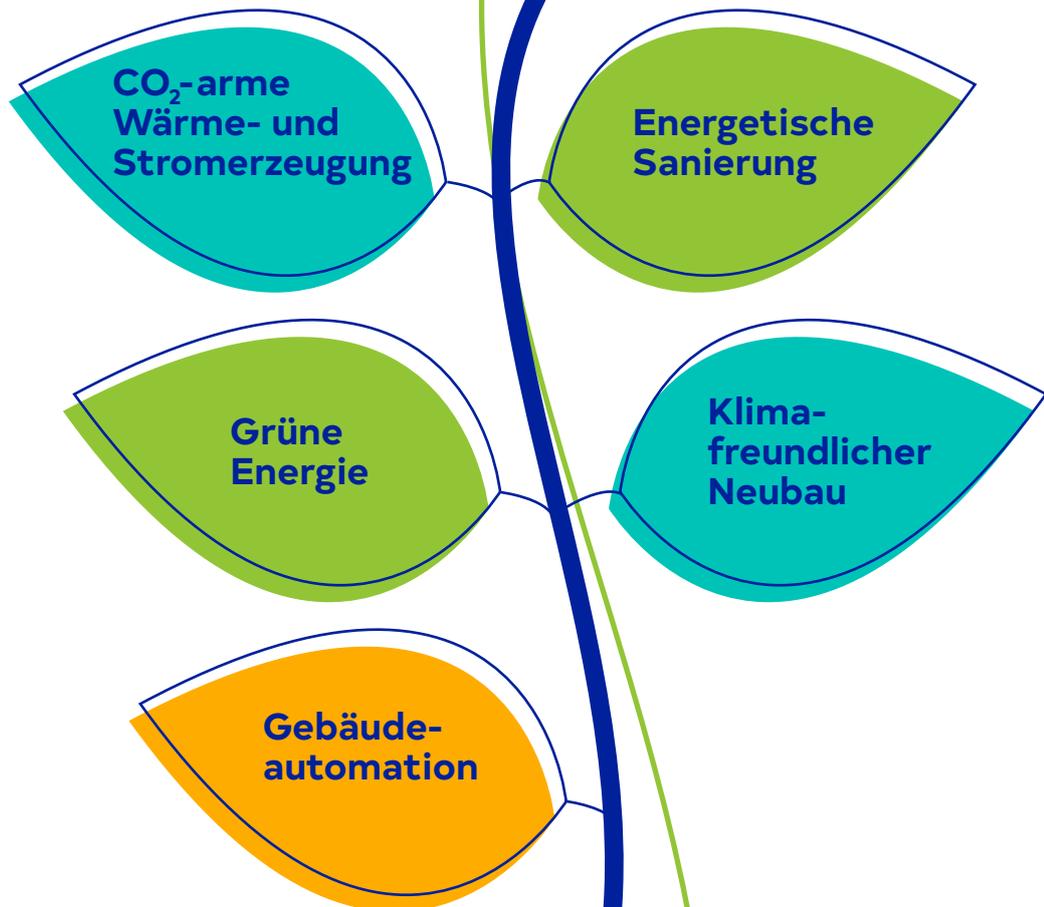
dem Team, das die Klimastrategie maßgeblich mitarbeitet hat. Der Energiemix sorgt für Versorgungssicherheit und Flexibilität. Dazu kommt aber auch die Eigenversorgung mit Sonnenkraft oder Blockheizkraftwerken. Auch sie sind fester Bestandteil unserer Klimastrategie.

Gold-Status beim Neubau

Ein weiterer Schwerpunkt liegt für die Deutsche Wohnen auf dem ressourcenschonenden Neubau – mit hohen energetischen Standards, die auf dem Gold-Status des Zertifizierungssystems der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) basieren. Zudem streben wir beim Neubau den KfW-55-Standard an, der gemessen an der derzeit gültigen EnEV mit einem 20% niedrigeren Energiebedarf verbunden ist. Aber auch die Gebäudeautomation spielt eine große Rolle und trägt zur Erreichung der Klimaneutralität bei. So ermöglichen wir zum Beispiel unseren Mieter:innen, durch automatisierte Verbrauchssteuerung Energie zu sparen und mit Smart-Home-Lösungen selbst klimafreundlicher zu handeln.

Klimapfad bis 2040

Alle Maßnahmen haben das Ziel, den Energiebedarf im Gebäudebestand zu minimieren und für den unvermeidlichen Bedarf möglichst wenig CO₂-intensive Energieträger zu nutzen. Damit können wir einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. In Zahlen heißt das: Wir wollen bis 2040 die CO₂-Intensität von aktuell 33 kg CO₂e/m² auf unter 12 kg CO₂e/m² reduzieren. Diese Emissionsmenge gilt branchenweit als maßgeblicher Zielkorridor für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand.



Neubau neu denken

Die Daumstraße in Berlin-Spandau liegt in der Nähe der geschäftigen Altstadt von Spandau. Wer durch diese Straße fährt, sieht: Hier ist viel freie Fläche zum Bauen. Nicht sofort zu sehen ist, dass die Straße eine beeindruckende Geschichte hat. Nur ein Teil davon ist der Standort der Studios der CCC-Filmkunst. Gedreht wurden hier unter anderem „Die weiße Rose“ und „Ku’damm 56“. Jetzt entsteht in der Daumstraße ein Quartier, das die ideale Kombination aus Wohnen, Arbeiten, Architektur und Nachhaltigkeit sein wird.

Bei manchen Dingen ist das Besondere das Äußere. Bei anderen sind es die „inneren Werte“, die etwas außergewöhnlich machen. Beim geplanten Quartier der Deutsche Wohnen in der Daumstraße – direkt am Ufer der Havel – trifft beides zu. Äußerlich erinnert die Anlage der Häuser an alte Wikingerdörfer. Dazu kommen eine Holzhybridbauweise und teilweise Holzfassaden. Die Vegetation soll der an Fjorden nachempfunden werden. Im Inneren sorgen neue Ideen und innovative Technologien für den Unterschied zum Herkömmlichen.

Unterschiedliche Gebäudetypen für unterschiedliche Bedürfnisse

Gebaut werden hier rund 286 Mietwohnungen in verschiedenen Größen und für verschiedene Lebenssituationen. Die Wohnungen verteilen sich auf drei unterschiedliche Gebäudetypen: Langhäuser, Gartenhäuser und Bootshäuser. Letztere entsprechen in Größe und Aufteilung einer Vier-Zimmer-Wohnung – gemacht für Familien. Daneben gibt es kleinere Wohnungen und auch

Gewerbeflächen für den kleinen Einzelhandel im Rahmen der Nahversorgung, Co-Working und andere Büros. Die Fertigstellung ist bis Ende 2024 geplant.

Auffallend ist, dass die Wege zum Wasser offen sind. Es gibt keine abgeschlossenen Flächen oder Höfe. „Das Quartier an der Daumstraße soll keine ‚Gated City‘ werden – ganz im Gegenteil soll es mit seinem offenen Tor zur Straße zum Besuch einladen“, erklärt Sebastian Höfker, Senior Projektleiter bei der QUARTERBACK Construction Berlin GmbH, die das Projekt für die Deutsche Wohnen umsetzt. Die großen Grünflächen können von den Mieter:innen genutzt werden. Die Erdgeschosswohnungen haben außerdem eigene Gärten.

Wegweisend für die Zukunft

Das ganze Projekt Daumstraße wird mit dem Ziel entwickelt, einen Prototyp für das nachhaltige Bauen und Wohnen der Zukunft zu schaffen und Standards für unsere künftigen Neubauprojekte zu setzen. „Der



Fokus liegt auf der lebenszyklusorientierten Planungs- und Bauweise, der Nachhaltigkeit und dem damit verbundenen Einsatz von neuen Materialien und Methoden“, beschreibt Benjamin Albrecht, Leiter Projektentwicklung bei der QUARTERBACK Construction Berlin GmbH, die Herangehensweise an das Projekt. Der Ansatz umfasst nicht nur Baumaterialien oder die Energieversorgung – er geht weit darüber hinaus. Einige Beispiele zeigen, wie weit der Plan gefasst ist. So setzt das Grünflächenkonzept auf nordische Pflanzen. Sie passen zur Architektur, garantieren gleichzeitig eine hohe Biodiversität und sind pflegearm. Zudem wird das Regenwasser nicht in die Kanalisation und nur teilweise in die Havel abgeführt, es speist vor allem einen Teich im Quartier. Gebaut wird auch mit Recyclingbeton – das spart viel CO₂ ein. Emissionsarm wird auch die Stromversorgung durch Photovoltaikanlagen sein. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass das Quartier am Ende von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Gold-Status zertifiziert wird.

„Wir haben sehr viel analysiert und abgewogen, bis wir alle einzelnen Bausteine so zusammenfügen konnten, dass die Daumstraße wirklich zum Referenzobjekt für unsere zukünftigen Neubauten geworden ist.“

**Benjamin Albrecht,
Leitung Projektentwicklung**



Benjamin Albrecht (rechts) und Sebastian Höfker

Bausteine für das Zukunftsprojekt Daumstraße

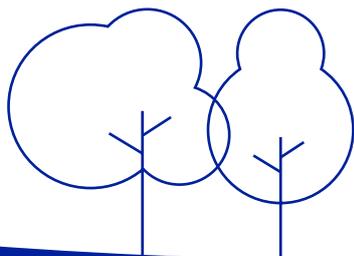
Nachhaltigkeit

Lebenszyklus von Baumaterialien

Holz-/Hybridbauweise

Photovoltaikanlagen

Zertifizierung DGNB Gold



Für die Versorgung mit warmem Wasser wurde nach eingehender Prüfung eine dezentrale Lösung gewählt. Das erscheint zunächst überraschend, denn im Allgemeinen geht man davon aus, dass eine zentrale Lösung die effizientere ist. Die Berechnungen haben aber zu einem eindeutigen Ergebnis geführt, wie Benjamin Albrecht erklärt: „Eine zentrale Warmwasserversorgung würde hier mehr Strom verbrauchen und den sogenannten Primärenergiefaktor verschlechtern – um ganze 30%. Dazu fällt der Wartungsaufwand mit der dezentralen Lösung im Schnitt auch noch geringer aus.“

Modernes Mobilitätskonzept und digitale Technik

Das ganze Quartier wird autofrei. Autos werden ausschließlich in der Tiefgarage parken, die von außen befahrbar ist. Außergewöhnlich ist das besondere Konzept der Tiefgarage: „Aus dem Dach der Tiefgarage wachsen Bäume in den zentralen Platz des Quartiers. Dadurch wird die Garage natürlich belüftet und trägt gleichzeitig

zur Aufenthaltsqualität auf dem Platz bei“, so Sebastian Höfker. Die Hälfte der Stellplätze wird mit einer Lademöglichkeit für E-Autos ausgestattet, eine spätere Erweiterung wird von Anfang an mitgedacht und ist jederzeit bei Bedarf möglich. Außerdem wird es Mobility Hubs inklusive verschiedener Sharing-Angebote geben.

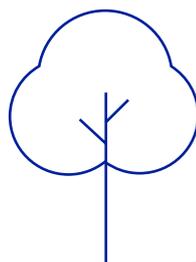
Zum Inneren der Häuser wird die digitale Wohnassistentz der Deutsche Wohnen mit ihrer displaybasierten Steuerung gehören. Sie übernimmt die Funktion einer klassischen Video-Gegensprechanlage und sorgt gleichzeitig für eine energieeffiziente Steuerung der Heizung. Die digitale Wohnassistentz kann zukünftig auch zur Steuerung der Verschattung, der Beleuchtung, der Darstellung der Energieverbrauchswerte und als „digitales Schwarzes Brett“ genutzt werden. Eine andere Smart-Home-Anwendung hingegen ermöglicht es, Häuser und Wohnungen bequem und ohne Schlüssel zu betreten.

Lebensqualität

- Co-Working
- Community
- Wasserlage
- Grünanlagen
- Biodiversität
- Autofreiheit

Services

- Digitale Wohnassistentz
- Schlüsselloser Türzugang
- Glasfaser
- Mobility Hubs
- (Elektro-)Mobilität
- Sharing-Angebote



Zeitenwende im Quartier



Der Stadtteil Sahlkamp in Hannover ist ein Stadtteil mit vielen Ecken – und vielen Kanten. Er gilt seit Jahren als sozialer Brennpunkt. Hochhäuser aus den 1970er-Jahren prägen das Bild. Die Bewohner:innen haben ihre Wurzeln in rund 80 verschiedenen Ländern. Viele von ihnen sind auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Die Deutsche Wohnen hat sich zum Ziel gesetzt, das Quartier attraktiver und damit auch lebenswerter zu machen.



Bis zum Jahr 2024 wird die Plattenbaugroßsiedlung in Sahlkamp mit rund 840 Wohnungen „auf Stand gebracht“. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sind umfangreich. Dazu gehören auf der einen Seite Maßnahmen, die den Energiebedarf senken, wie die Wärmedämmung der Fassaden und Dächer oder der Austausch der Fenster. Auf der anderen Seite Maßnahmen, die zur Verschönerung des Quartiers beitragen. So werden die Balkone instand gesetzt, Treppenhäuser und Flure saniert sowie die Eingangsbereiche und Außenanlagen umgestaltet. Die Innenhöfe werden attraktiver für Kinder, Familien und Senior:innen. Unter anderem wird es neue Begegnungsflächen und Spielplätze geben.

Bei allem steht die Deutsche Wohnen in Kontakt mit der Landeshauptstadt Hannover. Bereits 2009 wurde Sahlkamp-Mitte in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ aufgenommen. Die Deutsche Wohnen unterstützt den Ansatz des Programms, indem sie die Bewohner:innen aktiv an den im Sanierungsgebiet geplanten Maßnahmen beteiligt hat. So konnten die Mieter:innen mitbestimmen, als das Farbkonzept für die Fassaden beschlossen wurde.



Modernisierung und Instandhaltung sind nicht alles

Die baulichen Maßnahmen können eine positive soziale Entwicklung des Quartiers unterstützen. Aber klar ist auch, dass diese allein nicht ausreichen, um den Sahlkamp lebenswerter zu machen. Seit dem Jahr 2012 fördert die Deutsche Wohnen daher auch soziale Einrichtungen und Nachbarschaftsprojekte im Quartier, die für unsere Mieter:innen einen Nutzen haben.

Eine, die sich vor Ort kümmert, ist Vermieterin Jessika Lauer. „Wir unterstützen einzelne kleine Projekte und Aktionen lokaler Vereine wie SPATS e.V. oder Internationale StadtteilGärten Hannover e.V., mit denen wir uns regelmäßig darüber austauschen, wo Bedarf besteht. Auch mit dem Stadtteiltreff Sahlkamp arbeiten wir eng zusammen“, erklärt sie. „So haben wir dort zum Beispiel innerhalb von zwei Wochen in Kooperation einen Container für eine Corona-Teststation aufgestellt.“

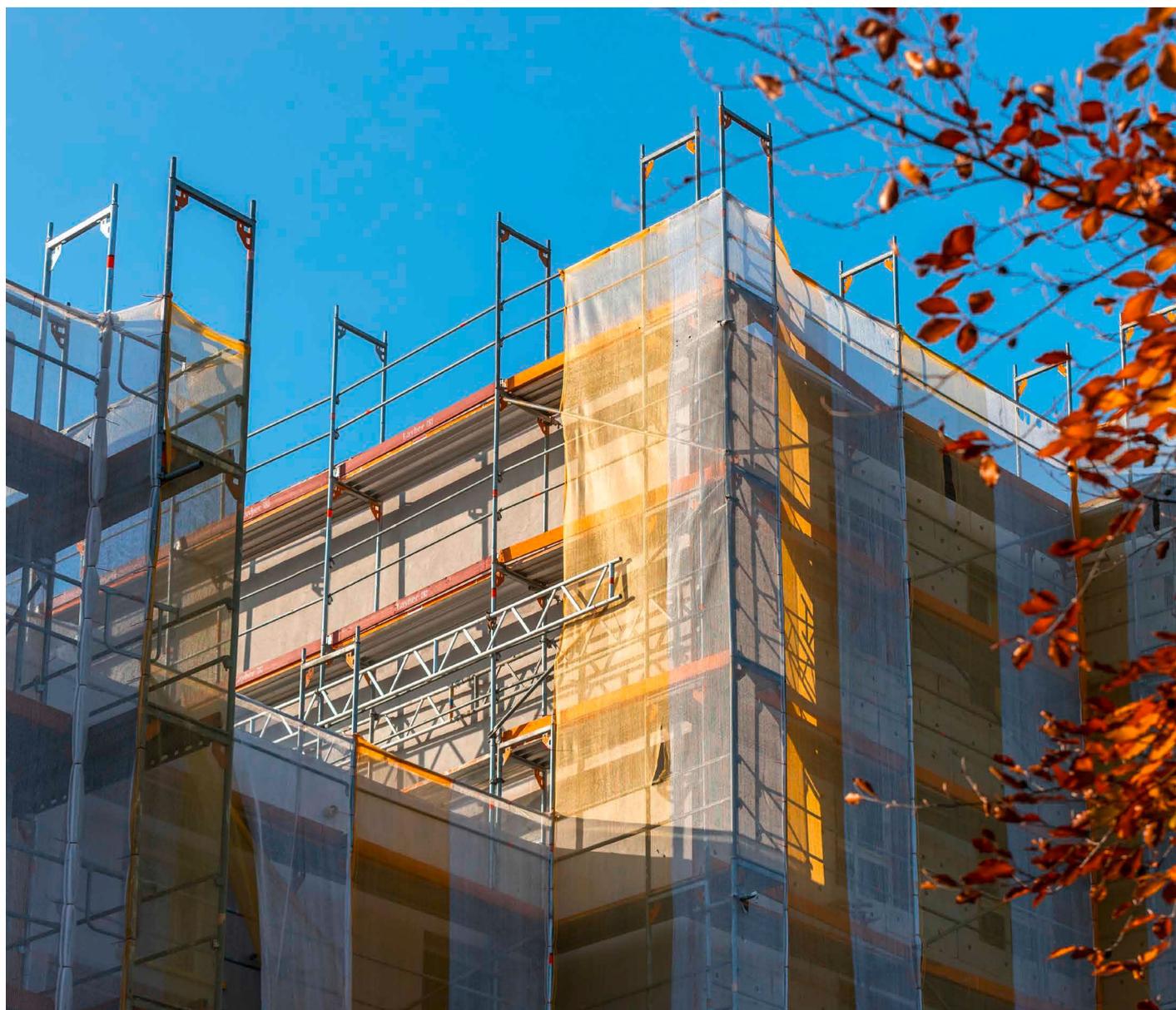
Darüber hinaus unterstützt die Deutsche Wohnen seit vielen Jahren das NaDu-Kinderhaus, das eine wichtige Anlaufstelle für die Kinder und Jugendlichen im Sahlkamp ist. Hier wird gespielt, getanzt, gestaltet, gebastelt und auch gegärtnert. Dazu gibt es Mittagessen, eine Hausaufgabenhilfe, Ferienprogramme und noch viel, viel mehr. Neben der jährlichen Finanzierung einer Projektstelle für eine Sozialarbeiterin fördert die Deutsche Wohnen regelmäßig einzelne Kreativ- und Werkprojekte. Die Kinder erwerben dadurch nicht nur handwerkliche Fähigkeiten, sondern stärken auch ihre sozialen Kompetenzen und lernen, mit ihrer Umgebung und Materialien wertschätzend umzugehen.

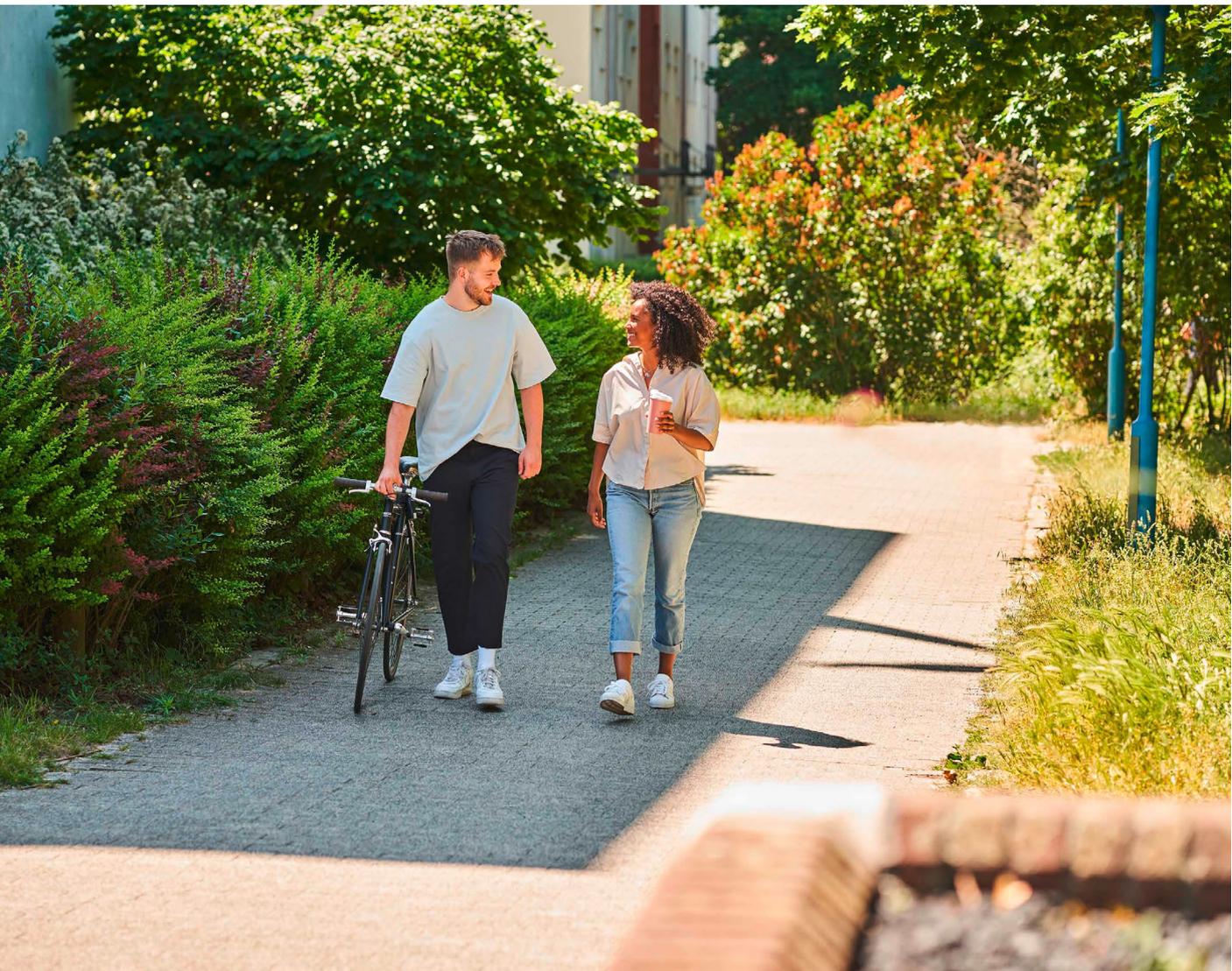
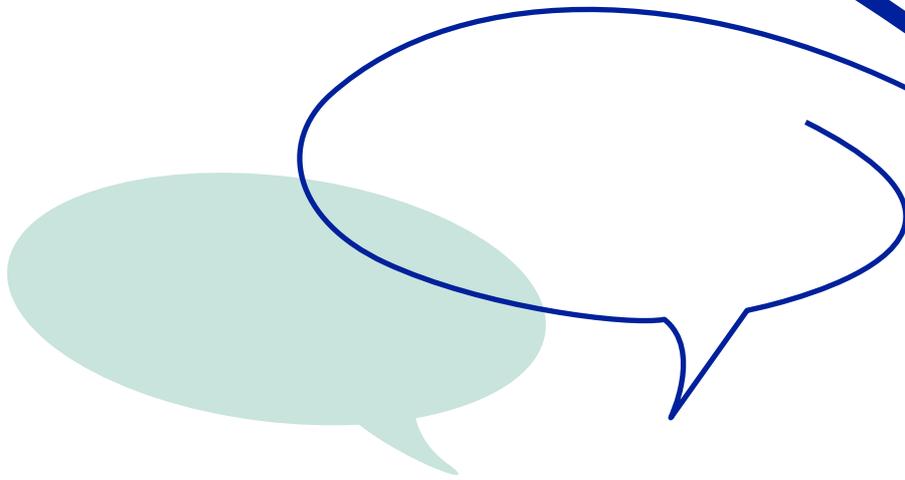
Mit der geplanten Umgestaltung des Innenbereichs vor dem NaDu-Kinderhaus, des sogenannten Spessarthofs, bekommen die Kinder zudem einen schöneren Platz zum Spielen. Und sie werden sogar in die Gestaltung der Spielflächen eingebunden. Auch für die Anwohner:innen wird der Spessarthof zu einem einladenden Ort für Begegnungen.

Sicherheit ist essenziell

Für mehr Lebensqualität im Quartier ist es wichtig, dass die Bewohner:innen sich sicher fühlen. Daher stehen die Beseitigung von „Angsträumen“ und die Förderung der sozialen Kontrolle durch Auslichtung bei der Planung der Modernisierungsmaßnahmen mit ganz oben auf der Liste. Um sofort für mehr Sicherheit zu sorgen, setzt die Deutsche Wohnen schon seit Langem einen

eigenen Sicherheitsdienst vor Ort ein. Die Mitarbeiter sind rund um die Uhr im Einsatz und begleiten auch schon mal Frauen, die im Dunkeln allein auf dem Weg nach Hause sind, bis an die Haustür. „Durch unseren Sicherheitsdienst sind im Quartier deutlich positive Tendenzen zu erkennen“, weiß Daniela Stark, Service Point-Leiterin der Deutsche Wohnen in Hannover, zu berichten. „Es ist ruhiger, es gibt weniger Streit und es ist sauberer geworden.“





Fragen, zuhören und handeln

Zu wissen, ob sich unsere Kund:innen bei uns wohlfühlen, ist uns wichtig. Deshalb haben wir im Jahr 2021 bereits zum vierten Mal nachgefragt, was sie gut finden oder auch nicht so gut. Wir freuen uns sehr, dass wir auch 2021 gleichbleibend hohe Bewertungen erhalten haben.

Bei der Befragung der Mieter:innen holen wir die Meinungen zu verschiedenen Aspekten rund um die eigene Wohnung, aber auch zum Wohnumfeld und über uns als Vermieter:in ein. Ziel ist es, die Services für unsere Mieter:innen laufend zu verbessern. Für die repräsentative Befragung haben wir 2021 deutschlandweit rund 31.000 Haushalte per Post angeschrieben. Dazu kommen noch rund 3.700 digitale Kontakte. Rund 34 % der Befragten haben wieder die Möglichkeit genutzt und uns ihre Meinung mitgeteilt. Bei der digitalen Stichprobe lag die Rücklaufquote sogar bei 43 %.

Das hohe Niveau gehalten

Die Ergebnisse für das Jahr 2021 sind erfreulicherweise wieder positiv, wie bereits in den letzten Jahren. Im Einzelnen sind rund 86 % der Mieter:innen mit ihrer Wohnung zufrieden – 2020 waren es 88 %. Rund 81 % der Mieter:innen sind mit der Deutsche Wohnen insgesamt zufrieden. Im Jahr 2020 waren es hier 82 %. Ebenfalls

erfreulich ist, dass bereits zum dritten Mal in Folge die Mieter:innen Verbesserungen bei der Sauberkeit im Quartier feststellten. Dies zeigt sich auch in der Bewertung der Außenanlagen der Häuser der Deutsche Wohnen. Die Werte sind hier von zuvor 66,1 % auf 68,5 % im Jahr 2021 gestiegen. Das ist ein Plus von 2,4 Prozentpunkten. Auch die Pflege der Außen- und Grünanlagen hat sich aus Sicht der Befragten deutlich verbessert, sodass die Zufriedenheit von 61,9 % auf 66,3 % angestiegen ist.

Die Umfrage zeigt auch 2021 wieder, dass die in den vergangenen Jahren umgesetzten Maßnahmen, wie die Umstellung von Dienstleistungen sowie eine erweiterte Qualitätskontrolle und -sicherung, der richtige Weg sind. Zudem hat die Deutsche Wohnen vor rund zwei Jahren das Programm „Bienen finden ein Zuhause“ initiiert. Hier können sich Mieter:innen melden, die eine bienenfreundliche Gestaltung ihrer Außenanlagen wünschen. In diesem Rahmen wurden bereits 31.200 m² Grünflächen angepasst.

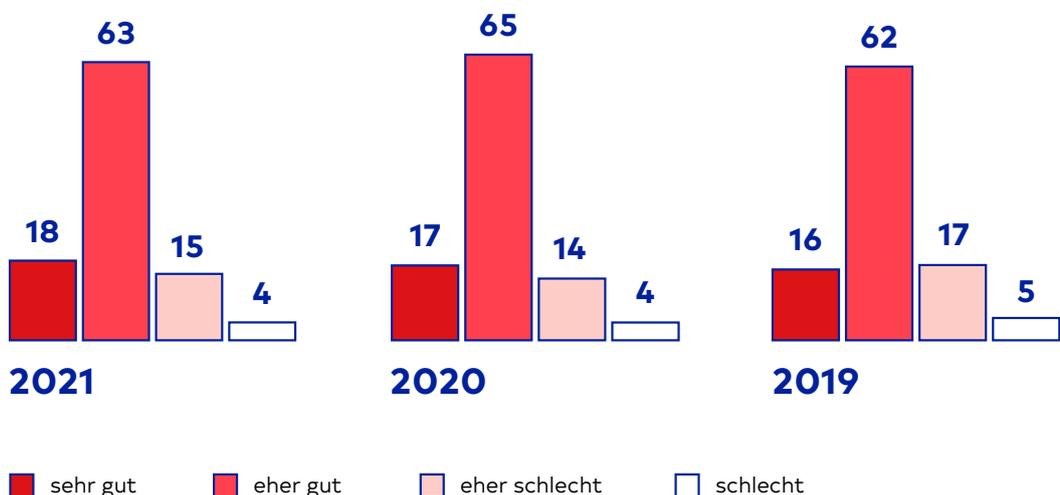
Konkrete Maßnahmen aus der Umfrage

Die Ergebnisse der Umfrage nutzen wir, um Prozesse und Services für unsere Kund:innen gezielt zu verbessern. So haben wir auf den Wunsch nach mehr Fahrradstellplätzen reagiert und im Jahr 2021 das Programm „5.000 Fahrradstellplätze in fünf Jahren“ gestartet. Auch den Hinweis auf zu lange Bearbeitungszeiten der Anliegen und Schadensmeldungen haben

wir uns zu Herzen genommen. Um hier schneller reagieren zu können, haben wir unser digitales Kundenportal weiterentwickelt und den Kundenservice zentral gebündelt. Teil des Zentralen Kundenservice ist ein Feedbackmanagement, das sich gezielt um komplexe Anliegen kümmert. Die Ansprechpartner:innen vor Ort gibt es aber natürlich weiterhin. Sie können sich nun aber stärker auf lokale Anliegen und auf die Entwicklung unserer Quartiere konzentrieren.

Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin

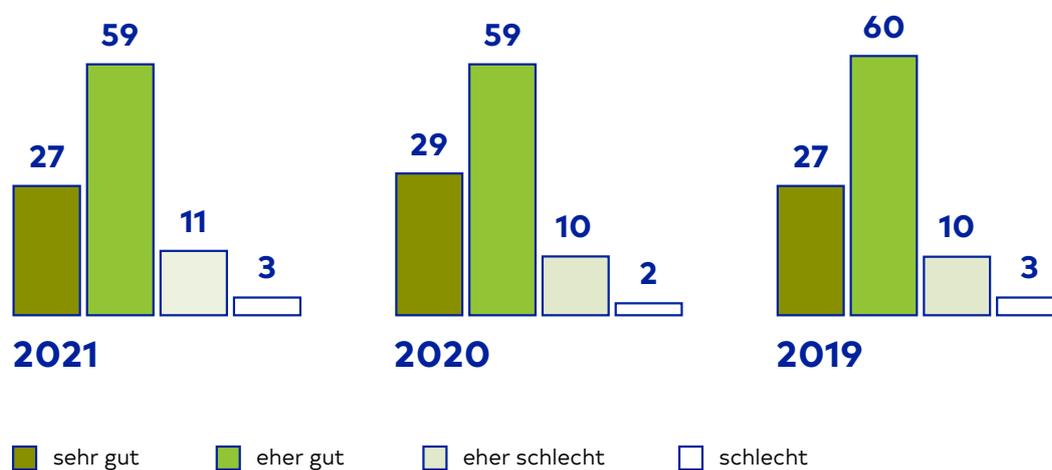
81% sind (sehr) zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin | Angaben in Prozent





Zufriedenheit mit der Wohnung

86% sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung
Angaben in Prozent





Wir sind für unsere Kund:innen da

Bei rund 151.000 Wohnungen, die zur Deutsche Wohnen gehören, gibt es immer wieder Anliegen, die zu klären sind. Um Anfragen schneller und effizienter bearbeiten zu können, hat die Deutsche Wohnen ihren Kundenservice zentralisiert. Janina Teuber, Bereichsleiterin des Zentralen Kundenservice, und Sven Schröter, Leiter Feedbackmanagement, erklären, warum sinnvoll gesteuerte Informationen und Kommunikation das A und O ihrer Arbeit sind.

Der Zentrale Kundenservice hat im Jahr 2021 rund 115.000 Kundenkontakte bearbeitet. Wenn Sie mit einem Beispiel schnell auf den Punkt bringen sollen, warum der Bereich erfolgreich ist, was antworten Sie?

→ **Janina Teuber:** Rund ein Drittel der Menschen, die bei uns anrufen, bekommen schon nach dem ersten Telefonat eine Lösung für ihr Anliegen, weil wir ihnen Ansprechpartner:innen bieten, die zuhören, auskunftsfähig und handlungsfähig sind. Wir sorgen dafür, dass Informationen proaktiv an uns weitergegeben werden, unter anderem zu technischen Störungen. An einem Beispiel erläutert bedeutet das: Eine Mieterin ruft an und meldet, dass der Aufzug nicht funktioniert. Wir können im Newsticker-System sehen, dass der Schaden bereits bekannt und die Behebung veranlasst ist. Damit herrscht für die Mieterin mit einem Anruf Klarheit.

→ **Sven Schröter:** Wir bekommen auch viel positives Feedback. In 10 Prozent der rund 350 Meldungen im Monat, die bei uns im Feedbackmanagement landen, erhalten wir von unseren Kund:innen ein Lob. Auch die Ergebnisse unserer jährlichen Mieterbefragung zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind!

Aber Beschwerden gibt es trotzdem noch – wie gehen Sie damit um?

→ **Sven Schröter:** Die Kommunikation steht immer an erster Stelle, daher gehen wir transparent mit Informationen um. Wenn Kund:innen wegen eines Anliegens mehrfach nachfragen müssen, dann sind sie selbstverständlich unzufrieden. Die Erfahrung zeigt deutlich, dass eine transparente und zeitnahe Weitergabe von Informationen im Vorfeld dafür sorgt, dass



diese Unzufriedenheit gar nicht erst entsteht. Kommt es dann doch zu einer Beschwerde, sorgt heute ein Prozess mit klaren Verantwortlichkeiten für schnelle Deeskalation. Dabei hilft es, dass wir jetzt in der Regel alle Informationen vorliegen haben und sofort auskunftsfähig sind.

Stichwort Informationen: Sie und Ihre Kolleg:innen können Ihre Arbeit nur dann gut machen, wenn Sie alle Fakten vorliegen haben. Bei einem so großen Unternehmen ist das sicher nicht ganz einfach zu organisieren.

→ **Janina Teuber:** Durch die Zentralisierung sind die einzelnen Bereiche mittlerweile sehr gut vernetzt. Meine Mitarbeiter:innen nutzen auch ihr Netzwerk im Unternehmen, um in Einzelfällen schnell an Informationen und Bearbeitungsstände zu gelangen. Wichtig sind jedoch auch die vereinheitlichten Prozesse und definierten Standards, mit denen wir heute Kundenmeldungen schneller und effizienter bearbeiten können. Dabei hinterfragen wir die Prozesse ständig – wenn sie sich in der Praxis nicht bewähren, werden sie angepasst.

Welche Rolle spielt das Feedbackmanagement im Zentralen Kundenservice?

→ **Sven Schröter:** Das Team nimmt positive sowie kritische Rückmeldungen unserer Kund:innen auf und konzentriert sich gezielt auf komplexe oder außergewöhnliche Anliegen, die im Standardprozess nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten. Oftmals greifen wir auch einfach direkt zum Hörer und rufen die Kund:innen an, damit lassen sich viele Sachverhalte schneller erläutern und klären. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch die sozialen Netzwerke. Hier haben wir einen Prozess etabliert, um auch Kundenanliegen, die uns über Social-Media-Kanäle erreichen, zu beantworten. Auch wenn wir nicht immer sofort eine Lösung haben, ist es wichtig, den Kund:innen zu zeigen, dass wir ihr Anliegen ernst nehmen und für sie da sind. Das trägt ebenfalls zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit bei. Wir sind dankbar für das Feedback unserer Kund:innen, lernen daraus und können so unseren Service stetig verbessern.

Der Zentrale Kundenservice auf einen Blick

Der Zentrale Kundenservice wurde vor zwei Jahren als zentrale Anlaufstelle für die Bearbeitung zahlreicher Anliegen unserer Kund:innen eingerichtet. Dazu haben wir unter anderem rund 60 Prozesse analysiert, standardisiert, digitalisiert und gebündelt. So werden zum Beispiel bei Anfrage einer Mietbescheinigung alle Schritte bis zum Versand praktisch per Mausklick angestoßen. Der Zentrale Kundenservice besteht aus fünf Teilbereichen, die eng zusammenarbeiten:



Digitale Post & Dokumentenverarbeitung

Das zentrale Eingangstor für den schriftlichen Kundenkontakt. Hier werden die eingehenden Dokumente digitalisiert und an die Fachbereiche weitergeleitet. Im Schnitt werden hier pro Tag 1.000 schriftliche Anliegen per Brief, Fax oder E-Mail angenommen.



Telefonischer Kundenservice

Die „Stimme“ der Deutsche Wohnen. Das Ziel ist, möglichst viele Anliegen im Erstkontakt zu beantworten. An einem durchschnittlichen Tag nehmen die Mitarbeiter:innen rund 1.300 Anrufe entgegen. Sofern sie die Anliegen nicht direkt klären können, leiten sie diese an den richtigen Fachbereich weiter.



Technischer Kundensupport

Unterstützung der Kund:innen bei Anliegen im Zusammenhang mit den technischen Dienstleistern. Dazu gehören beispielsweise die Beantwortung von Rückfragen zu Reparaturaufträgen und die Unterstützung bei Terminierungen mit den Messdienstleistern – hier erfolgen rund 140 Kundenkontakte am Tag.



Kaufmännische Kundenbetreuung

Bearbeitung zahlreicher schriftlicher Anliegen von Kund:innen und Behörden rund um die vermietete Wohnung. Ob Vertragsumschreibungen, Untervermietungen oder auch Auskunftersuchen – pro Tag werden rund 100 Anliegen beantwortet.



Feedbackmanagement

Das Team bearbeitet monatlich rund 350 positive sowie kritische Rückmeldungen der Mieter:innen, inklusive unserer Social-Media-Kanäle. Hier landen Fälle, die im Standardprozess nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten.



Hier wohnt Leben

Ob in einer Siedlung der klassischen Moderne, in einer Großwohnsiedlung, im stilvollen Altbau oder im Neubau – keine Wohnung ist wie die andere. So vielfältig wie die Wohnungstypen, so vielfältig sind auch die Menschen, die hier wohnen, leben und immer öfter auch arbeiten. Alle haben jedoch eines gemeinsam: Es ist ihnen wichtig, dass sie sich in ihrer Wohnung und Nachbarschaft wohlfühlen.

Gabriele, Pflanzenliebhaberin und Hobbygärtnerin

Gabriele wohnt in Berlin-Zehlendorf. Die Wohnung gefällt ihr, genauso wie das Grün der Umgebung und die ganze Nachbarschaft. Hier im Westen Berlins fühlt sich die Rentnerin wohl. Sie und ihr Mann wollen hier noch lange bleiben.

Einen Palast wollte Gabriele nie. Weder damals in Ostberlin, im Prenzlauer Berg, als die Mauer die Stadt noch teilte – vielmehr war es der Garten mit Beet vor dem Fenster einer Parterrewohnung, den sie mit einem Sprung vom Fensterbrett erreichte und der sie glücklich machte. Noch nach ihrem bewilligten Ausreiseantrag, der die kurze Reise nach Westberlin, nach Zehlendorf, möglich machte. Zusammen mit ihrem Mann fand sie später eine Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon. Auch

ein Beet gibt es wieder. „Ich komme vom Schlafzimmer, geh durchs Wohnzimmer und alles ist lichtdurchflutet. Und ich geh auf den Balkon und dann ist eine Ruhe, die guttut“, erklärt die 75-Jährige. Besser als hier könne man gar nicht leben, direkt an der Grenze von Stadt und Natur.

Gabriele und ihr Mann hängen sehr an dieser Wohnung. Sie haben hier die letzten 30 Jahre verbracht und finden es auch immer noch nicht schlimm, all die Treppen bis ins Dachgeschoss zu steigen. Trotz des Alters. „Natürlich müssen wir uns jetzt einen neuen Plan machen. Wir müssen wissen: ‚Okay, das können wir noch machen und das können wir nicht mehr.‘ Sich das einzugestehen und es dann auch umzusetzen, ist verdammt schwer.“ Die Vertrautheit der eigenen Wohnung werde im Alter jedenfalls immer wichtiger, ergänzt Gabriele.

„Wenn ich unten im Beet irgendwas mache und die Nachbarin kommt vorbei, dann mach ich erstmal einen Schwatz mit ihr.“

Gabriele





„Es kann immer etwas passieren. Deshalb ist es gut, wenn ich mich auf meine Nachbar:innen verlassen kann.“

Hans-Jürgen

Hans-Jürgen, Kunstliebhaber und Sammler

Ein Leben passt nicht in eine Wohnung. Die dazugehörigen Erinnerungen schon, und Hans-Jürgen und sein Partner Rainer sammeln sie mit Leidenschaft. Die Nachbar:innen und das Grün der Umgebung sorgen ebenfalls für Zufriedenheit. Das Paar fühlt sich pudelwohl in seiner Wohnung.

Hans-Jürgen ist Frührentner, 61 Jahre alt und wohnt in Berlin-Marienfelde. Vor einem Jahr ist er mit seinem Lebensgefährten Rainer hergezogen. Beide sammeln für ihr Leben gern. Ein Samowar, 2.500 Bücher, grün schimmerndes Uranglas und Dekoporzellan, soweit das Auge reicht. Das Gesammelte ist ein raumgreifender Mitbewohner. „Betrunken dürfen wir hier nicht sein, sonst verursachen wir einen größeren Schaden“, scherzt Hans-Jürgen.

Die Gegenstände sind aber mehr als Deko. Sie erinnern Hans-Jürgen jeden Tag an besondere Momente seines Lebens: „Ich habe sehr viele Geschenke von ganz lieben Menschen. Die pflege ich natürlich bevorzugt. Der Samowar erinnert mich beispielsweise an einen ukrainischen Freund, der leider nicht mehr bei uns ist.“

Die eigenen vier Wände sind für Hans-Jürgen und Rainer aber mehr als ein Ort, an dem ihre Erinnerungen wohnen. Sie sind auch Unterschlupf und Rückzugsort, der Sicherheit verspricht. „Es gab schon Mieter:innen in anderen Nachbarschaften, die etwas gegen Rainer und mich als Paar hatten. Und das ist hier nicht der Fall“, sagt Hans-Jürgen. Sie sind schnell angekommen in ihrer neuen Umgebung, „die so schön grün ist“.

Serkan, Familienmensch und Spaziergänger

In der Küche stehen Babyfläschchen, auf dem Wohnzimmerboden liegt eine Spieldecke und in einem anderen Zimmer stehen eine Wiege und ein Doppelstockbett – keine Frage, hier wohnen Kinder. Drei Jungs insgesamt, im Alter von fünf Monaten bis zehn Jahren. Der Vater ist Serkan. Die Familie geht ihm über alles – das ist schnell zu spüren. Gleiches gilt für seine Frau.

Beide strahlen, wenn es um ihren Kiez in Britz im Süden von Berlin geht, in dem sie seit elf Jahren leben. „Wenn ich morgens mit dem Hund die Runde mache, dann höre ich die Vögel singen“, sagt Serkan. Das kannte er so nicht: „Früher habe ich in Wilmersdorf gelebt, gleich an der Stadtautobahn.“ Das viele Grün hat es ihm angetan. Den Weg durch die breite und langgestreckte Grünanlage mit den vielen Bäumen zum

alten Gutshof in Britz nennt er „meinen Wald“. Dazu kommen die Gärten der Mieter:innen im Erdgeschoss in seinem Haus, die sich alle Mühe geben, ihr kleines Stück Natur zu pflegen. Das ist ihm wichtig, das erkennt er gerne an. Warum ist ihm das so wichtig? „Weil Natur Leben bedeutet.“ Aber es ist nicht nur das viele Grün, das dafür gesorgt hat, dass sie innerhalb des Kiezes in eine größere Wohnung umgezogen sind. „Auch die sichere Umgebung“, sagt Serkan. Und die Nachbarschaft? „Wir treffen immer jemanden, den wir kennen, sobald wir aus dem Haus gehen. Manchmal wird auch fröhlich vom Balkon gegrüßt.“

In der Wohnung ist die Küche ein besonderer Ort. Hier kocht und backt die Familie zusammen. Danach geht's vielleicht raus zum Gutshof oder zum benachbarten Zirkus oder auf den Spielplatz. Schlechtes Wetter ist ein guter Grund, ein Spiel zu spielen oder Popcorn zu machen und einen Film zu schauen. Hauptsache, gemeinsam.

„Hier muss man sich keine Sorgen machen, wenn die Kinder draußen spielen.“

Serkan



Finanzbericht Inhalt

2	AN UNSERE AKTIONÄR:INNEN	129	KONZERNABSCHLUSS
2	Brief an unsere Aktionär:innen	130	Konzernbilanz
5	Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt	132	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
9	Bericht des Aufsichtsrats	133	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
17	Zusammensetzung des Vorstands	134	Konzern-Kapitalflussrechnung
18	Zusammensetzung des Aufsichtsrats	136	Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung
19	Vergütungsbericht	138	Anhang zum Konzernabschluss
30	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	221	WEITERE ANGABEN
31	Grundlagen des Konzerns	221	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
41	Wirtschaftsbericht	233	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
65	Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE	234	Glossar
73	Risiko- und Chancenbericht	238	Kontakt
87	Prognosebericht	238	Impressum
89	Übernahmerelevante Angaben		
93	Unternehmensführung		
93	Schlussklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG		
94	Nichtfinanzielle Konzernklärung		
125	Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Konzernklärung		

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄR:INNEN

Sehr geehrte Aktionär:innen,

in unserem aktuellen Geschäftsbericht blicken wir nicht nur – wie so oft in den vergangenen Jahren – auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, sondern berichten auch von einem großen Meilenstein: Im November 2021 hat die breite Mehrheit unserer Aktionär:innen den Zusammenschluss mit der Vonovia SE unterstützt. Vor diesem Hintergrund wollen wir auch noch einmal die außergewöhnlich erfolgreiche vergangene Dekade der Deutsche Wohnen SE beleuchten.

Zusammenschluss mit Vonovia

Das prägendste und weitreichendste Ereignis im vergangenen Geschäftsjahr war ganz ohne Frage unser Zusammenschluss mit der Vonovia SE. Wir freuen uns, dass das verbesserte freiwillige öffentliche Übernahmeangebot von Vonovia vom August 2021 auf große Zustimmung bei unseren Aktionär:innen gestoßen ist und letztlich zum Erfolg geführt hat. Heute hält Vonovia etwa 88 % der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen. Vorstand und Aufsichtsrat hatten unseren Anteilseigner:innen nach sorgfältiger Analyse und Abwägung die Annahme des Angebots empfohlen, da wir den Preis von EUR 53 je Deutsche Wohnen-Aktie als sehr attraktiv empfunden haben.

Ein kombiniertes Unternehmen kann in Europa mit seiner Größe und Aufstellung neue Standards setzen und die Zukunft der Branche positiv mitgestalten. Klimaschutz, bedarfsgerechtes Wohnen und bezahlbarer Wohnraum sind gesellschaftliche Herausforderungen, die umfangreicher Investitionen bedürfen und gemeinsam besser geschultert werden können. Ein starker und verlässlicher Akteur kann in dem regulierten Umfeld des Immobilienmarkts verantwortungsvoll und im Sinne aller Stakeholder handeln und gleichzeitig die nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens vorantreiben.

Stolz auf die vergangene Dekade

Die Deutsche Wohnen startet dieses neue Kapitel ihrer Unternehmensgeschichte aus einer Position der außerordentlichen Stärke heraus. Sie ist als Unternehmen mit einer klaren Strategie, einer hohen Portfolioqualität und einer starken Bilanz aufgestellt. Dies wird insbesondere deutlich, wenn wir die Entwicklung der vergangenen Jahre beleuchten: Seit dem 1. Januar 2011 konnte das Portfolio von 47.688 auf 151.200 Wohneinheiten ausgebaut werden. Der Fair Value des Portfolios ist in diesem Zeitraum von EUR 2,7 Mrd. auf EUR 27,6 Mrd. gestiegen. Seit dem 1. Januar 2011 hat die Aktie unseres Unternehmens um 278 % zugelegt und damit stärker als die der meisten Vergleichsunternehmen oder die Indizes MDAX, DAX und EPRA Europe. Legt man den Angebotspreis von EUR 53 je Aktie zugrunde, betrug die Kursentwicklung sogar 442 %. Als Beleg unserer starken Position am Kapitalmarkt sind wir in dieser Zeit zunächst in den MDAX und im Jahr 2020 sogar in den DAX aufgenommen worden. Der FFO I – Funds from Operations ohne Verkauf – ist von EUR 33 Mio. im Geschäftsjahr 2010 auf EUR 553,6 Mio. im Geschäftsjahr 2021 angestiegen. Der Anstieg des FFO I je Aktie von EUR 0,40 auf EUR 1,54 belief sich auf 285%. Der NAV (Nettovermögenswert) je Aktie hat sich im selben Zeitraum von EUR 11,78 auf EUR 54,39 erhöht, der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio, LTV) konnte von 60,6% auf unter 30% reduziert werden.

Möglich gemacht haben diese Entwicklung unsere operativen und strategischen Erfolge. So haben wir in den vergangenen Jahren ein äußerst wertvolles Portfolio aufgebaut – mit einer deutschlandweiten Präsenz und einem Fokus auf Metropolregionen. Die kontinuierliche Aufwertung des Portfolios wird durch die Erhöhung der jährlichen Investitionen in den Bestand von EUR 45,6 Mio. auf EUR 343,4 Mio. unterstrichen.

Dies alles mündete auch in einem hohen Mehrwert für Sie, unsere Stakeholder: Laut einer aktuellen Umfrage sind rund 90% unserer Mieter:innen zufrieden oder sehr zufrieden mit ihren Wohnungen. Wir stellen sozial integrative Lösungen zur Verfügung – unter anderem mit einem Fonds über EUR 30 Mio. und unserem Mieterversprechen. Unsere Mitarbeiterzahl¹ ist von 340 auf 1.500 Personen angestiegen, wobei die Mitarbeiterzufriedenheit mit 84% weiterhin sehr hoch ist.

Sehr gute finanzielle Aufstellung

Auch das vergangene Jahr war – trotz der anhaltenden und weiterhin belastenden Corona-Krise – erneut sehr erfolgreich für die Deutsche Wohnen: Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I – Funds from Operations ohne Verkauf – je Aktie ist mit EUR 1,54 pro Aktie stabil geblieben und der NAV (Nettovermögenswert) erhöhte sich um 4,7% je Aktie. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio, LTV) bewegte sich mit 28,6% auf einem sehr niedrigen Niveau. Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) sank aufgrund von Abverkäufen um rund 12% auf EUR 886,1 Mio. Damit haben wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2021 bestätigt.

Auch operativ haben wir im vergangenen Jahr viele wichtige Meilensteine erreicht und dabei insbesondere die Weiterentwicklung unseres Portfolios an Wohn- und Pflegeimmobilien, die Ausweitung unserer Neubauaktivitäten sowie die weitere Stärkung unserer Bilanz erwirkt. Im Rahmen der Portfolioanpassungen ist insbesondere der Verkauf von rund 11.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten an das Land Berlin hervorzuheben. Diese Vereinbarung trafen wir im September 2021 mit den drei Landesgesellschaften HOWOGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, degewo AG und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH. Mit dem Verkauf konnten wir unsere Rolle als vertrauensvoller Partner für das Land Berlin bekräftigen und zugleich die nachhaltige Qualität unseres Portfolios weiter verbessern.

Der Verkauf ist Teil des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“, den wir im Mai 2021 gemeinsam mit Vonovia und dem Berliner Senat vorgestellt haben. Er unterstreicht zugleich unser langjähriges Engagement für eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft. In diesem Zusammenhang ist auch unser branchenweit einzigartiges Mieterversprechen zu erwähnen. Durch diese freiwillige Selbstverpflichtung gehen wir deutlich über die rechtlichen Vorgaben hinaus und leisten einen ganz konkreten Beitrag zu maßvoller Mietenentwicklung. Unsere Mieter:innen müssen sich daher keine Sorgen um die Bezahlbarkeit der eigenen Wohnung als Folge von zukünftigen Mietanpassungen machen.

Ausdrücklicher Dank an alle Stakeholder

Insbesondere nach diesem bewegten Jahr 2021 ist es uns wichtig, allen unseren Stakeholdern ganz besonders herzlich zu danken. Unsere Mitarbeiter:innen haben all die genannten Erfolge erst möglich gemacht – und das in stürmischen Zeiten angesichts der anhaltenden Corona-Pandemie sowie zuletzt im Rahmen des Zusammenschlusses mit Vonovia. Auch Ihnen, sehr geehrte Aktionär:innen, danken wir für Ihre anhaltende Unterstützung und Ihr Vertrauen! Wir freuen uns, dass Sie uns mit so einer überwältigenden Mehrheit auf dem Weg der Fusion unterstützt und begleitet haben.

Gemeinsam erfolgreich agieren

Nun gilt es, nach vorne zu blicken und die erfolgreiche Zukunft der Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia zu gestalten. Wir sind zuversichtlich, dass uns dies gelingen wird.

Wie Sie sehen, ist die Deutsche Wohnen sehr gut aufgestellt – sowohl strategisch als auch finanziell. Dies ist insbesondere in diesen herausfordernden Zeiten von essenzieller Bedeutung. Die organische Erweiterung unseres Portfolios durch nachhaltige Neubauten in Märkten, die ein solides langfristiges Wachstum versprechen, ist dabei ein wesentlicher Baustein. Immobilienportfolios müssen qualitativ und nicht nur quantitativ wachsen.

Darüber hinaus müssen sich auch die Unternehmen der Immobilienwirtschaft verändern, sich auf Kundenzufriedenheit und Klimaschutz fokussieren. Auch in dieser Hinsicht sehen wir die Deutsche Wohnen hervorragend positioniert.

Auf das Geschäftsjahr 2022 blicken wir insofern optimistisch und erwarten eine solide Entwicklung der wichtigsten Unternehmenskennzahlen. Unsere Prognose sieht einen FFO I in Höhe von EUR 490 Mio. und weiteres NAV-Wachstum vor.

Berlin, März 2022

Mit freundlichen Grüßen



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



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



Philip Grosse
Chief Financial Officer
(CFO)



Olaf Weber
Designierter Chief Financial
Officer (des. CFO)

DEUTSCHE WOHNEN AM KAPITALMARKT

Kursentwicklung der Aktie 2021 (indexiert)



Kapitalmärkte sind von wirtschaftlicher Erholung geprägt

Die wirtschaftliche Erholung führte zu einer positiven Entwicklung der breiteren Aktienindizes. Im Rahmen der Corona-Pandemie wurden umfassende nationale und internationale Hilfsprogramme geschnürt. Trotz der vielen Lockdowns sorgte das breit angelegte Impfangebot zwischenzeitlich für Optimismus. Der Ausbruch der Delta-Variante und später auch der Omikron-Variante trübte die gute Stimmung jedoch wieder etwas ein. Erneute Einschränkungen in vielen Ländern führten dazu, dass die Pandemie die internationalen Kapitalmärkte über das Jahr 2021 hinaus beeinflussen wird. Insgesamt erholt sich die Wirtschaft aber weiterhin und kämpft stellenweise mit einem Mangel an Kapazitäten.

Eine zunehmende Sorge bereitet die hohe Inflation. Die Inflationsrate im Euro-Raum ist auf den höchsten Stand seit Einführung des Euros gesprungen. Zuletzt lag sie bei 4,9%. Die Geldpolitik der Zentralbanken bleibt weiterhin im Fokus; so hat die Fed im Dezember verkündet, die Abkehr von der sehr lockeren Geldpolitik zu beschleunigen. Auch die EZB hat entschieden, das Pandemie-Notfallkaufprogramm PEPP ab April 2022 ruhen zu lassen.

Im Gesamtjahr 2021 legte der DAX um 15,8% zu und schloss mit einem Zählerstand von 15.885 Punkten. Der MDAX gewann 14,1% und schloss mit 35.123 Punkten.

Deutsche Wohnen-Aktie erreicht Allzeithoch beim Angebotspreis von EUR 53,00

Die Aktie der Deutsche Wohnen SE beendete das Jahr 2021 mit einem Schlusskurs von EUR 36,98 und verzeichnete somit einen Kursrückgang von 15,4% gegenüber dem Schlusskurs 2020. Das für die Deutsche Wohnen ereignisreiche Jahr 2021 spiegelte sich auch im Kursverlauf der Aktie wider. Neben dem Gerichtsurteil zur Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels am 15. April 2021 führte das öffentliche Übernahmeangebot der Vonovia SE unterjährig zu einem deutlichen Anstieg des Aktienkurses und einem neuen Allzeithoch.

Das verbesserte Übernahmeangebot der Vonovia SE in Höhe von EUR 53,00 vom 23. August 2021 führte dazu, dass sich der Aktienkurs diesem Niveau annäherte. Die Aktie entwickelte sich demzufolge vorerst besser als die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX. Nachdem Vonovia zum Ende der erweiterten Angebotsfrist 87,6% der stimmberechtigten Deutsche Wohnen-Aktien in ihrem Besitz hatte, sanken der Streubesitz und die Handelsliquidität der Aktie entsprechend stark. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE lag zum Jahresende bei rund EUR 14,8 Mrd. (2020: EUR 15 Mrd.). Aufgrund des Erwerbs der Aktienmehrheit durch die Vonovia SE wurde die Deutsche Wohnen SE mit Wirkung zum 29. Oktober 2021 aus dem deutschen Leitindex DAX ausgeschlossen und zum 20. Dezember 2021 in den MDAX aufgenommen.

Die Kursentwicklung für das Gesamtjahr war insbesondere aufgrund der signifikant gesunkenen Handelsliquidität und der Entnahme aus dem DAX schwächer als die der deutschen Aktienindizes DAX (15,8%) und MDAX (14,1%) sowie der Immobilienindizes EPRA Europe (15,0%) und EPRA Germany (-7,2%).

Erfolgreicher Zusammenschluss mit der Vonovia SE

Die Vonovia SE hat am 23. Juni 2021 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für sämtliche ausstehenden Aktien der Deutsche Wohnen SE veröffentlicht. Die Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE erhielten ein Angebot je Aktie von insgesamt EUR 52,00 in bar. Am 23. Juli 2021 verkündete die Vonovia SE, die Mindestannahmeschwelle von 50% knapp verfehlt zu haben. Daraufhin wurde den Anleger:innen ein neues, um EUR 1,00 auf EUR 53,00 pro Aktie erhöhtes Angebot unterbreitet. Am 13. September 2021 wurde auf sämtliche Angebotsbedingungen verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE unterstützten das Angebot der Vonovia SE und empfahlen den Aktionär:innen die Annahme.

Der Angebotspreis von EUR 53,00 entspricht unter Berücksichtigung der Dividende für das Geschäftsjahr 2020 einer Prämie von 17,8% auf den Schlusskurs der Deutsche Wohnen-Aktie vom 21. Mai 2021 sowie von 24,8% auf Basis des gewichteten Durchschnittskurses der Deutsche Wohnen-Aktie der letzten drei Monate bis zum 21. Mai 2021. Die gemeinsame begründete Stellungnahme der Deutsche Wohnen SE ist im Internet abrufbar.



Am 26. Oktober 2021 gab die Vonovia SE bekannt, zum Ende der erweiterten Annahmefrist 87,71% der Stimmrechte (auf voll verwässerter Basis) an der Deutsche Wohnen SE zu halten.

Des Weiteren wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 1,6 Mrd. im Rahmen der Übernahme in Aktien gewandelt.

Kennzahlen zur Aktie	2021	2020
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 400,31	rd. 359,84
Davon eigene Aktien in Mio.	rd. 3,36	rd. 16,07
Jahresschlusskurs ¹ in EUR	36,98	43,69
Marktkapitalisierung in EUR Mrd. ²	rd. 14,8	rd. 15,0
Davon Streubesitz in EUR Mrd.	rd. 1,7	rd. 15,0
Jahreshöchstkurs in EUR	53,00	46,31
Jahrestiefstkurs in EUR	36,98	27,62
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen ³	1.209.073	1.062.251

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

2 Gemäß Streubesitz-Marktkapitalisierung

3 Gehandelte Stücke

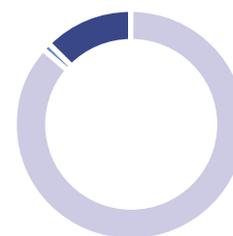
Quelle: Bloomberg, Stand: 6. Januar 2022

Vonovia SE als neuer Hauptaktionär

Durch die Annahme des Übernahmeangebots der Vonovia SE hat sich die Aktionärsstruktur grundlegend geändert. Neben dem Mehrheitsaktionär Vonovia SE, der 86,87% der Aktien hält, gibt es keine weiteren Investoren, die die Meldeschwellen erreicht haben. Die Deutsche Wohnen SE hält 0,84% eigene Aktien. Der Streubesitz von 12,29% liegt bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionär:innen.

Aktionärsstruktur ¹	
■ Vonovia SE	86,87%
■ Eigene Aktien	0,84%
■ Sonstige	12,29%

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



Stimmrechts-
mitteilungen

Abnehmende Analysten-Coverage

Insgesamt beobachten derzeit¹ noch 13 Analyst:innen die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Aufgrund des Mehrheitserwerbs der Aktien durch die Vonovia SE und des damit einhergehenden geringen Streubesitzes der Aktie haben bereits zwölf Analyst:innen ihre Research-Coverage eingestellt.

Ergebnisse der Hauptversammlung und Dividende

Am 1. Juni 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung 2021 der Deutsche Wohnen SE aufgrund der Corona-Pandemie zum zweiten Mal in virtueller Form statt. Die Hauptversammlung wurde für angemeldete Aktionär:innen in Bild und Ton übertragen, die Stimmrechtsausübung wurde durch elektronische Kommunikation ermöglicht. 75,86% des Grundkapitals der Gesellschaft waren vertreten.

Die Aktionär:innen stimmten allen vorgelegten Beschlussvorschlägen der Tagesordnung mit den erforderlichen Mehrheiten zu. Dazu zählte auch die Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,03 je Inhaberaktie für das Geschäftsjahr 2020. Darüber hinaus wurde Herr Dr. Florian Stetter von der Hauptversammlung erneut als Mitglied in den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE gewählt.

Die Dividende von EUR 1,03 pro Aktie ergibt im Verhältnis zum volumengewichteten Durchschnittskurs des Jahres 2020 von EUR 39,32 eine Dividendenrendite von 2,6%.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

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



Helene von Roeder
Vorsitzende des
Aufsichtsrats

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

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

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement sowie die Übernahmeangebote der Vonovia SE. Der Aufsichtsrat tagte teilweise ohne Anwesenheit des Vorstands, zum Beispiel zur Beratung von Personal- und Vergütungsthemen.

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

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 erörterte der Aufsichtsrat in 20 Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Aufgrund der coronabedingten Schutzmaßnahmen und Kontaktbeschränkungen wurden im Geschäftsjahr 2021 sämtliche Sitzungen in Form von Telefon- oder Videokonferenzen abgehalten. Soweit erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die erbetenen Zustimmungen. Im Wege eines schriftlichen Umlaufverfahrens wurde im Januar 2021 der Beschluss zur Fassungsänderung der Satzung angesichts der im Jahr 2020 erfolgten Ausgabe von Aktien der Gesellschaft an außenstehende Aktionär:innen der GSW Immobilien AG sowie an Mitglieder des Vorstands gefasst. Weitere Beschlussfassungen im Umlaufverfahren erfolgten im Mai zur Zustimmung zu einer Portfoliotransaktion und zur Tagesordnung der Hauptversammlung sowie im Juli zu einem Aspekt der Vorstandsvergütung. Die durchschnittliche Präsenzquote bei den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei 97,5%.

Individualisierte Sitzungsteilnahme im Geschäftsjahr 2021

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

Themenschwerpunkte

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

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

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

Sitzungen im Einzelnen

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

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

In seiner Sitzung am **22. März 2021** hat sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit den Berichten aus den Sitzungen der Ausschüsse, dem Jahres- und Konzernabschluss 2020 sowie Vorstandsthemen, insbesondere dem Vergütungssystem, befasst. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2020 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend; sie erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns und gingen auf die Prüfung der Nichtfinanziellen Konzernklärung ein. Weitere Kernthemen waren der Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer, die Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie die Vorbereitung der Hauptversammlung in virtueller Form gemäß der gesetzlichen Sonderregelung aufgrund der Corona-Pandemie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

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

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



Erklärung zur Unternehmensführung

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

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

Der **Prüfungsausschuss** (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu acht Sitzungen, in denen er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit behandelte. Dazu zählten insbesondere die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems, der Compliance und der Revision. Er sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 aus, holte dessen Unabhängigkeitserklärung ein, überwachte dessen Tätigkeit und besprach die Prüfungsschwerpunkte. Zudem wählte er einen neuen Vorsitzenden. Zwei Beschlüsse wurden zudem im schriftlichen Verfahren gefasst; einmal betraf dies die Billigung von Beauftragungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Nichtprüfungsleistungen durch die Vonovia SE als Konzernobergesellschaft an diese, zum anderen die Zustimmung zur Implementierung einer Konzernrichtlinie zur Billigung von Nichtprüfungsleistungen im Konzern durch den Prüfungsausschuss. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Ausschussvorsitzende erfüllt alle Maßgaben des §100 Abs. 5 AktG.

Der **Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss** tagte zweimal im Berichtsjahr; einmal in Form einer Telefonkonferenz, einmal als Hybridveranstaltung. Im Mittelpunkt der Beratungen im Mai 2021 standen der Verkauf eines Portfolios, das Thema der ESG-Bonds sowie Fragen zum Rating und zur Kapitalallokation. In der zweiten Sitzung ging es schwerpunktmäßig um aktuelle Entwicklungen angesichts des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE, beispielsweise beim Rating oder der Aktionärsstruktur.

Corporate Governance

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

 [Vergütungsbericht
ab Seite 19](#)

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für das Berichtsjahr geltenden Fassung und die Umsetzung dieser Anforderungen erörtert. Die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG wurde im Oktober 2021 und im Dezember 2021 jeweils aktualisiert und verabschiedet und auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht (www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung).

 [Entsprechens-
erklärung](#)

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

 [Erklärung zur Unter-
nehmensführung](#)

Mögliche Interessenkonflikte werden durch die Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich offengelegt und im Gremium thematisiert. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Konflikte von Individualinteressen der Organmitglieder mit den Unternehmensinteressen.

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

Neue Aufsichtsratsmitglieder werden bei Amtsantritt durch die Gesellschaft und die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats unterstützt und mit notwendigen Informationen versorgt. Die Fortbildung oder Auffrischung von Fähigkeiten und Kenntnissen wird nicht kollektiv organisiert, sondern liegt in der Selbstverantwortung jedes einzelnen Organmitglieds, das auf Wunsch von der Gesellschaft dabei angemessen unterstützt wird. Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch Mitglieder des Aufsichtsrats Fortbildungsmaßnahmen individuell wahrgenommen.

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

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss sowie der Zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 1. Juni 2021 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Verantwortliche Wirtschaftsprüfer waren Christof Hasenburg und René Drotleff, die für die Abschlussprüfung der Gesellschaft und des Konzerns erstmals beziehungsweise im Falle von Herrn Drotleff seit 31. Dezember 2016 verantwortlich zeichnen.

Uneingeschränkter
Bestätigungsvermerk
durch KPMG erteilt.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Konzernabschluss, der Zusammengefasste Bericht über die Lage der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an den vorbereitenden Sitzungen des Prüfungsausschusses für die Bilanz-Aufsichtsratsitzung am 2. und 29. März 2022 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte/Key Audit Matters, berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Die Nichtfinanzielle Konzernklärung wurde ebenfalls vom Aufsichtsrat geprüft. Unterstützt wurde er dabei von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die mit der betriebswirtschaftlichen Prüfung beauftragt war. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses sowie des Zusammengefassten Lageberichts der Gesellschaft hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. März 2022 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Zusammengefassten Lagebericht, die Nichtfinanzielle Konzernklärung, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2022 wird angesichts der klaren Positionierung des Mehrheitsaktionärs vorgeschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

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

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

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

Dank

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

Berlin, 29. März 2022

Für den Aufsichtsrat



Helene von Roeder

ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDS

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-Bertelsmann 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 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.



Philip Grosse wurde am 1. September 2016 zum Mitglied des Vorstands und Chief Financial Officer der Deutsche Wohnen SE bestellt. Er verantwortet die Bereiche Rechnungswesen und Steuern, Controlling sowie Investor Relations. Zum 1. Januar 2022 wurde er zudem als CFO in den Vorstand der Vonovia SE berufen. Philip Grosse schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Banking & Finance an der Universität Würzburg im Jahr 1996 als Diplom-Kaufmann ab. Im Rahmen des Studiums absolvierte er von 1993 bis 1994 ein einjähriges Stipendiat an der European Business Management School in Swansea, Großbritannien. In der Zeit von 1997 bis 2012 war Philip Grosse in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking tätig – zuletzt als Managing Director und Head of Equity Capital Markets Germany & Austria bei der Credit Suisse. Seit 2013 ist er in führenden Positionen mit den Schwerpunkten Corporate Finance und Investor Relations für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig.



Olaf Weber wurde am 1. Januar 2022 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen bestellt. Er betreut als designierter Chief Financial Officer den Bereich Finanzen. Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann absolvierte er ein Studium an der Frankfurt School of Finance, das er im Jahr 2002 als Diplom-Bankbetriebswirt abschloss. Olaf Weber war in der Zeit von 1998 bis 2007 bei der Deutschen Bank AG als Vice President im Bereich Capital Market Sales tätig. Er wechselte 2007 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.



ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

<p>Helene von Roeder Mitglied seit 01.01.2022 Vorsitzende seit 02.01.2022</p>	<p>Dr. Florian Stetter Mitglied seit 23.03.2006 Stellvertretender Vorsitzender seit 02.01.2022</p>	<p>Dr. Fabian Heß Mitglied seit 01.01.2022</p>
<p>Vorständin für Digitalisierung und Innovation Vonovia SE, Bochum</p>	<p>Vorstands- vorsitzender Rockhedge Asset Management AG, Krefeld</p>	<p>General Counsel/ Leiter Recht Vonovia SE, Bochum</p>
<p>Peter Hohlbein Mitglied seit 01.01.2022</p>	<p>Christoph Schauerte Mitglied seit 01.01.2022</p>	<p>Simone Schumacher Mitglied seit 01.01.2022</p>
<p>Geschäftsführender Gesellschafter Hohlbein & Cie. Consulting, Berlin</p>	<p>Leiter Rechnungswesen Vonovia SE, Bochum</p>	<p>Leiterin Rechnungswesen BMW Finance N.V., Rijswijk, Niederlande</p>

Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder:

<p>Matthias Hünlein Mitglied und Vorsitzender bis 31.12.2021</p>	<p>Jürgen Fenk Mitglied und Stellvertretender Vorsitzender bis 31.12.2021</p>	<p>Arwed Fischer Mitglied bis 31.12.2021</p>
<p>Managing Director Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main</p>	<p>CEO Primonial REIM SAS, Paris, Frankreich</p>	<p>Mitglied verschiedener Aufsichtsräte</p>
<p>Kerstin Günther Mitglied bis 31.12.2021</p>	<p>Tina Kleingarn Mitglied bis 31.12.2021</p>	
<p>Geschäftsführerin Helmholtz Zentrum München Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt (GmbH), München</p>	<p>Partnerin Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main</p>	

VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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



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

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

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

Vergütung im Berichtszeitraum – Gesellschaft und Konzernunternehmen

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

Vergütung der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands

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

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

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

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

3 EUR 1.500.000: AOP Tranche 2016

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

5 EUR 137.000: AOP Tranche 2016

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

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

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

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

10 EUR 494.000: AOP Tranche 2016

Sonderzahlungen

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

Festvergütungen

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

Nebenleistungen

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

Einjährige variable Vergütung

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

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

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

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

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

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

Vierjährige variable Vergütung

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

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

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

 [Siehe hierzu die
Seiten 26 und 27](#)

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

Sonderzahlungen

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

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

 Leistungen bei vorzeitiger Beendigung auf Seite 29

Verhältnis der Vergütungskomponenten zur Gesamtvergütung

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

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

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

Vergütung der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Relativer Vergleich

Die vergleichende Darstellung der Entwicklung der Vergütungen der im Berichtsjahr amtierenden Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Entwicklung des Unternehmens und der Gehaltsentwicklung der Mitarbeiter:innen bezieht sich auf die jeweils zugeflossene Gesamtvergütung im Geschäftsjahr.

Dargestellt werden die relativen Veränderungen im Vorjahresvergleich. Die jährlichen FFO I und Immobilienwerte – als NTA beziehungsweise NAV – wurden wie jeweils berichtet verwendet. Während des 5-Jahres-Vergleichszeitraums erfolgte Anpassungen bei der Berechnung sind somit nicht berücksichtigt. Die Entwicklung der Aktienrendite wurde jeweils auf das Geschäftsjahr bezogen auf der Grundlage der Anfangs- und Endkurse des Jahres und die in diesem Jahr gewährte Dividende berechnet. Aktionär:innen, die ab Beginn des Vergleichszeitraums investiert waren und ihre Aktien in das Übernahmeangebot der Vonovia SE eingeliefert haben, haben eine Aktienrendite von 58,2% erzielt.

Entwicklung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands

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

Entwicklung der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Entwicklung der Gehälter der Arbeitnehmer

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

Aktien und Aktienoptionen

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

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

Gewichtung – mit einem Zielerreichungsgrad von 150% einbezogen. Die Wartezeit endete jeweils mit dem vierten Jahrestag nach dem Ausgabebetrag. Der Ausübungszeitraum endete drei Jahre nach Beendigung der Wartezeit, letztmalig 2021.

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

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

Keine Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile

Im Berichtszeitraum bestand kein Anlass, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern.

Abweichungen vom Vergütungssystem

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

Erläuterung zur Berücksichtigung des letzten HV-Beschlusses zum Vergütungsbericht

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

Einhaltung der festgelegten Maximalvergütung der Vorstandsmitglieder

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

Besondere Angaben zur Vergütung der Mitglieder des Vorstands

Drittvergütungszusagen

Die hier berichtete vollständige Auszahlung der LTI-Vergütung und die Konditionen des Wechsels des Vorstandsmitglieds Philip Grosse in den Vorstand der Vonovia SE stehen in Einklang mit dem Business Combination Agreement vom 1. August 2021, das die Vonovia SE und die Gesellschaft im Hinblick auf den Zusammenschluss beider Unternehmen abgeschlossen haben. Die Konditionen des Wechsels werden im nächsten Abschnitt dargestellt. Im Übrigen haben Dritte (einschließlich Konzernunternehmen) den Mitgliedern des Vorstands

im Berichtszeitraum im Hinblick auf ihre Tätigkeit für die Gesellschaft keine Vergütungen gewährt oder zugesagt. Ausgenommen sind geringfügige voll angerechnete Vergütungen für Aufsichtsratsmandate in Tochterunternehmen.

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

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

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

Leistungen bei regulärer Beendigung

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

Zusammengefasster Lagebericht

31	GRUNDLAGEN DES KONZERNS	74	Instrumente des Risikomanagementsystems
31	Geschäftsmodell des Konzerns	78	Risikobericht
31	Organisation und Konzernstruktur	85	Chancen der künftigen Entwicklung
32	Konzernstrategie		
34	Konzernsteuerung		
36	Immobilienportfolio		
41	WIRTSCHAFTSBERICHT	87	PROGNOSEBERICHT
41	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	87	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
45	Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage	87	Deutscher Wohnungsmarkt
47	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	88	Prognose für das Geschäftsjahr 2022
65	BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE	89	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
65	Grundlagen der Deutsche Wohnen SE	93	UNTERNEHMENSFÜHRUNG
65	Mitarbeiter:innen	93	SCHLUSSEKLRÄRUNG GEMÄSS § 312 ABS. 3 AKTG
65	Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf	94	NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG
66	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE	95	Geschäftsmodell
72	Prognose für das Geschäftsjahr 2022	102	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
73	RISIKO- UND CHANCENBERICHT	108	Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien
73	Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen	113	Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen
73	Geltungsbereich	117	Verantwortung für Umwelt und Klima
73	Risikopolitische Grundsätze	122	Verantwortung für die Gesellschaft
74	Verantwortlichkeit	125	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHTFINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell des Konzerns

Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen am Immobilienvermögen, gegenwärtig eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Die Vonovia SE ist seit Oktober 2021 mit einem Anteil von rund 88 % aller stimmberechtigten Aktien der größte Anteilseigner der Deutsche Wohnen.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 27,6 Mrd.¹ umfasst etwa 154.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören zusätzlich auch Pflegeimmobilien mit einem Fair Value von rund EUR 1,2 Mrd. und ca. 9.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien erachten wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

EUR 27,6 Mrd.

Gesamtwert unseres
Immobilienbestands

Organisation und Konzernstruktur

Die Deutsche Wohnen SE entspricht in ihrer Struktur einer klassischen Holding. Organisatorisch wird zwischen Management- und Assetgesellschaften unterschieden, die die folgenden Kerngeschäftsfelder bearbeiten:



Wohnungsbewirtschaftung

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

Unser Kerngeschäft
ist die Bewirtschaftung
eigener Immobilien.

¹ Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke

Pflege und Betreutes Wohnen

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

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

Verkauf/Akquisitionen

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

Neubau

Mit unseren Tochtergesellschaften sowie der 40%-Beteiligung an der QUARTERBACK schaffen wir durch gezielte Projektentwicklungen neuen Immobilienbestand in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen. Darüber hinaus werden auch Immobilien für den Verkauf entwickelt.

Zum Leistungsspektrum zählen der Ankauf von Grundstücken, die Schaffung von Baurecht und die Erstellung der Projektkonzepte sowie die Baubetreuung und Gewährleistungsverfolgung.

Strategische Beteiligungen

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

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

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

Konzernstrategie

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

Wir beobachten außerdem die steigenden Ansprüche aufseiten der Kund:innen: Moderne Ausstattung, neue Technologien und Dienstleistungen rund um die Immobilie gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch das unmittelbare Wohn- und Arbeitsumfeld ist für viele Menschen entscheidend. Verkehrsanbindung, Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Freizeitangebote, Schulen, Kitas, kulturelle Angebote, medizinische Versorgung etc. tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Veränderte Bedürfnisse und zahlreiche Herausforderungen prägen die Immobilienmärkte.

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

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

Herausforderungen für den Immobilienmarkt



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

Mit der klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren konzentriert die Deutsche Wohnen ihr Portfolio seit Jahren in wachstumsstarken Märkten und stellt dort Wohnraum zur Verfügung, wo er benötigt wird. In unseren Core⁺-Regionen befinden sich, gemessen an der Gesamtzahl, rund 95% unserer Immobilien. Rund 5% unserer Bestände liegen in Core-Regionen. Durch Investitionen in den Immobilienbestand verbessern wir kontinuierlich die Qualität und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Vor dem Hintergrund klimapolitischer Ziele sehen wir uns in der Verantwortung, die Energieeffizienz unserer Gebäude zu erhöhen und somit unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Dabei sind wir jedoch in hohem Maße von den regulatorischen Rahmenbedingungen abhängig.

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

Wir denken unsere Quartiere ganzheitlich und wollen unsere Servicequalität stetig verbessern.

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

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

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

Vorausschauend agieren

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

Daher beabsichtigen wir auch zukünftig, die Wertschöpfungskette durch die Ausweitung immobilienbezogener Dienstleistungen auszubauen. Dabei erschließen wir uns im Rahmen von strategischen Beteiligungen zusätzliche Geschäftsfelder mit Immobilienbezug.

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

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

Konzernsteuerung

Die Steuerung des Unternehmens erfolgt über mehrere Ebenen:

Auf **Konzernebene** werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme quartalsweise auf die primären Steuerungsgrößen FFO I (Funds from Operations vor Verkauf), NAV (Net Asset Value) und LTV (Loan-to-Value) aggregiert und bewertet. Die Steuerung der Segmente erfolgt anhand der primären Steuerungsgröße Segmentergebnis. Die operative Steuerung der Segmente erfolgt darüber hinaus anhand weiterer segmentspezifischer Steuerungskennzahlen:

Alle primären Steuerungsgrößen werden vierteljährlich einer Benchmark-Analyse unterzogen.

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

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

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

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

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

Der Vorstand wird monatlich über die Entwicklung aller Steuerungsgrößen unterrichtet.

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

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

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

Anhand regelmäßiger Reports kann die Entwicklung des Konzerns bewertet werden.

Immobilienportfolio

Portfolioüberblick

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet mit rund 151.200 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Unser Fokus liegt mit einem Anteil von rund 95% auf wachstumsstarken Metropolen und Ballungszentren, den sogenannten Core⁺-Märkten.

Wir bewirtschaften eines der größten Immobilienportfolios in Deutschland.

Die durchschnittliche Vertragsmiete des Deutsche Wohnen-Portfolios betrug zum Jahresende 2021 EUR 7,20 pro m² (Vorjahr: EUR 6,71 pro m²), die Leerstandsquote war mit 1,4% (Vorjahr: 1,7%) anhaltend niedrig.

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

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

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

Portfolioentwicklung

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

Akquisitionen

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

Verkäufe

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

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

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

 [Segmentergebnis Verkauf ab Seite 55](#)

Operative Entwicklung

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

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

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

Portfolioinvestitionen

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

Mit EUR 99,2 Mio. entfielen etwa ein Drittel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund zwei Drittel auf Sanierungen, die insbesondere auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen einschließen. Von den Sanierungskosten in Höhe von EUR 244,2 Mio. entfielen rund EUR 106,2 Mio. auf Maßnahmen im Rahmen des Mieterwechsels und EUR 138 Mio. auf komplexe Sanierungsprojekte.

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

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

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

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

Projektentwicklungen

Im Projektentwicklungsbereich verfügt die Deutsche Wohnen über eine Projektpipeline mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von bis zu EUR 5,9 Mrd. Geplant sind insgesamt rund 12.000 Wohneinheiten und rund 1.200 Gewerbeeinheiten. Diese Projekte sind für den eigenen Bestand vorgesehen. Darüber hinaus hält die Deutsche Wohnen eine 40%ige Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Die Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG werden überwiegend im Vorfeld der Fertigstellung an institutionelle Investoren veräußert. Die verstärkten Investitionen in den Wohnungsneubau reflektieren die Notwendigkeit, Wachstumspotenziale außerhalb des immer knapper werdenden Angebots von Bestandsportfolios zu erschließen. Die Deutsche Wohnen leistet somit einen zunehmenden Beitrag gegen die Wohnungsknappheit.

Portfoliobewertung

Die starke Immobiliennachfrage hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt und traf auf ein unverändert geringes Angebot. Der insbesondere durch das außergewöhnliche Zinsumfeld ausgelöste Anlagedruck spiegelt sich in einer Aufwertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von insgesamt rund EUR 1,7 Mrd. für das Geschäftsjahr 2021 wider.

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

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

Die hohe Nachfrage nach Immobilien hat sich 2021 fortgesetzt.

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

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

Pflegeimmobilien

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

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

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

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

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

Pflegegeschäft: Immobilien und Betrieb

Pflegeimmobilien im Betrieb der KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG 2021

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

- 1 Da es in Abhängigkeit der Marktnachfrage zu Umnutzungen zwischen Einheiten des Betreuten Wohnens und Pflegebetten sowie zur Nutzung von Doppelzimmern als Einzelzimmer kommen kann, wird die Angabe der Plätze auf volle 10er-Stellen gerundet.
- 2 In Hamburg werden zwei Einrichtungen grundlegend saniert beziehungsweise neu gebaut. In diesem Zusammenhang wurde die Auslastung sukzessive reduziert. Zum 1. Januar 2021 wurden für diese Einrichtungen sowie für fünf weitere Einrichtungen, die ebenfalls baulich verändert werden, die Kapazität sowie die Versorgungsverträge um insgesamt rund 300 Plätze angepasst.
- 3 Bezieht sich auf 37 Einrichtungen
- 4 Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau, unbebaute Grundstücke und Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, die nach IAS 16 oder IAS 40 bewertet werden

Pflegeimmobilien mit weiteren Betreibern

Bundesland	Einrichtungen	Pflege	Betreutes Wohnen	Plätze ¹		Fair Value 31.12.2021
				Gesamt	WALT ²	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		EUR Mio.
Bayern	11	1.360	50	1.410	8,3	117,4
Nordrhein-Westfalen	7	800	200	1.000	12,0	154,9
Hessen	4	530	0	530	7,7	95,3
Baden-Württemberg	4	490	10	500	7,4	45,3
Sonstige	8	980	0	980	9,3	123,5
Summe Fremdbetreiber	34	4.160	260	4.420	9,3	536,4³
Pflege gesamt	72	8.710	870	9.580		1.200,1

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wieder leicht im Aufschwung

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

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

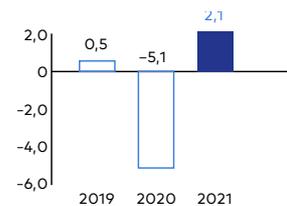
Steigende Löhne und Gehälter: Die Bruttolöhne und -gehälter sind im Jahr 2021 durch eine verstärkte reguläre Einstellung von Arbeitskräften um 3,1% gestiegen. Die Nettolöhne und -gehälter haben sich sogar um 4,0% erhöht, was vor allem mit der Abschaffung des Solidaritätszuschlags zu erklären ist.¹

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

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

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

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



1 DIW Wochenbericht 37/2021

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

3 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 20. Januar 2022

4 DIW Wochenbericht Nr. 1, 2/2022

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

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

Deutscher Wohnungsmarkt bleibt weiterhin stabil

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

Deutscher Wohninvestmentmarkt verzeichnet Rekordvolumen.

Verknappung des Wohnraumangebots setzt sich fort: Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70% der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80% sogar noch höher.⁷

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

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

Weiterhin steigender Bedarf an neuen Wohnungen in den kommenden Jahren

⁵ Investitionsbank Berlin, Berlin Konjunktur, Dezember 2021

⁶ JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

⁷ BBSR, Wohnungsmarktprognose 2030

⁸ Colliers Residential Investment 2021/22

⁹ JLL, Residential City Profile Berlin, September 2021

Dynamik in den Metropolregionen hält an

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

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

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

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

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

Markt für Pflegeimmobilien ist Deutschlands stärkster Wachstumsmarkt

Deutschlands Bevölkerung altert: Die zunehmende Alterung der deutschen Bevölkerung bringt große Herausforderungen mit sich. Mit dem Älterwerden steigt auch die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden und stationär versorgt werden zu müssen.

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

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

¹⁰ DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2021/22

¹¹ JLL, Pressemitteilung vom 19. Januar 2022

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

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

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

Anhaltend hohe Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt: Um die drohende Unterversorgung mit adäquaten Pflegewohnformen zu vermeiden und den immer größer werdenden Pflegenotstand abzuwenden, kommt der Gesamtwirtschaft eine wichtige Aufgabe zu. Diese ist ohne private Investitionen nicht zu bewältigen. In Deutschland werden heute die meisten der 15.380 Pflegeheime von freigemeinnützigen Trägern (52,6%) und privaten Trägern (43%) betrieben. Öffentliche Träger kommen nur auf einen Anteil von 5%. Der Anteil der privaten Träger hat weiter leicht zugenommen, ebenso wie die Konzentration und Internationalisierung der Betreiber.

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

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

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

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

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

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

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

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

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

Im Pflegesegment haben wir unser Ergebnis deutlich steigern können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

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

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

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

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

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

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

1 Einschließlich IAS 2

2 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Verkaufserlöse Immobilien (Development) enthielten ausschließlich Erlöse für laufende Projektentwicklungen, die bereits an Dritte veräußert sind.

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

EUR Mio.	2021	2020
Buchwertabgang Immobilien	-771,0	-1.221,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-16,3	-7,3
Materialaufwand	-547,0	-540,6
Materialaufwand und Buchwertabgänge	-1.334,3	-1.768,9

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

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

Der Materialaufwand hat sich wie folgt entwickelt:

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

Betriebskosten und Instandhaltung betreffen alle Segmente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 [Erläuterungen zum bereinigten Ergebnis auf Seite 47](#)

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

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

Aufgrund der Veränderung des langfristigen Zinsniveaus sind die negativen Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente (Zinssicherungsgeschäfte) gesunken. Soweit diese Finanzinstrumente nicht in einer effektiven Hedging-Beziehung stehen, ist die Zeitwertanpassung als Ertrag in das Finanzergebnis eingeflossen. Darüber hinaus waren im Vergleichszeitraum 2020 Wertveränderungen sonstiger Derivate sowie von als Finanzinstrumente klassifizierten Beteiligungen enthalten.

Die Veränderung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Aufwendungen aus der Zeitwertanpassung der Wandelschuldverschreibungen über den ursprünglichen Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 1.600,0 Mio. zurückzuführen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2021 nominal EUR 1.596,9 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt sowie nominal EUR 3,1 Mio. zurückgezahlt.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Demzufolge ergab sich aufgrund der positiven Kursentwicklung der Deutsche Wohnen-Aktie ein Bewertungsverlust von EUR 368,1 Mio. (Vorjahr: Bewertungsverlust von EUR 96,2 Mio.). Dieser ist auf das Übernahmeangebot der Vonovia SE und den dadurch verursachten Kursanstieg der Deutsche Wohnen-Aktie sowie auf die in den Anleihebedingungen geregelten Wandlungspreise im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) zurückzuführen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente:

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

Ergebnis aus Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung entwickelte sich wie folgt:

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

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

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

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

Zur Entwicklung der Vertragsmieten sowie der Investitionsaufwendungen verweisen wir auf unsere Angaben zum Immobilienportfolio ab Seite 36.

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

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

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

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

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

Ergebnis aus Verkauf

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

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

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

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

Wohnungsprivatisierung

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

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

Institutioneller Verkauf

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

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

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

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

Ergebnis aus Pflegebetrieben

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

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

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

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

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

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

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

¹ Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor internen Miet- und Pacht aufwendungen für Immobilien. Externe Miet- und Pacht aufwendungen finden gemäß IFRS 16 Leasingbilanzierung keinen Eingang in die EBITDA-Berechnung und werden somit beim EBITDAR nicht eliminiert.

Ergebnis aus Pflegeimmobilien

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

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

Ergebnis ohne Segmentzuordnung

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

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

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

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

Die Entwicklung der Personalkosten war insbesondere auf variable Vergütungen zurückzuführen.

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

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

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

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

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

Zur Veränderung der Zahlungsmittel verweisen wir auf die Erläuterungen zum Cashflow auf Seite 62.

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

52%

betrug die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag.

Finanzierung

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

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

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

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

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

Die Deutsche Wohnen SE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard&Poor's und Moody's jeweils ein Long-term-Issuer-Rating erhalten. Die Ratings sind BBB+ von Standard&Poor's (Stand 21. Dezember 2021) mit positivem Ausblick und A3 von Moody's (Stand 17. Dezember 2021) mit stabilem Ausblick.

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

Loan-to-Value Ratio

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

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

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

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

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

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FFO

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

EUR 1,54

betrug der
FFO I je Aktie.

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

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

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

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

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

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

NAV

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

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

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

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

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

BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS DER DEUTSCHE WOHNEN SE

Grundlagen der Deutsche Wohnen SE

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

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des AktG sowie der Verordnung und des Gesetzes über europäische Aktiengesellschaften aufgestellt. Die Deutsche Wohnen SE ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und ist unter anderem an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Die Berichterstattung zur Lage sowie die Darstellung der Risiken und Chancen des Konzerns gelten im Wesentlichen auch für die Deutsche Wohnen SE, da sie als Mutterunternehmen über Ausleihungen und das Beteiligungsergebnis im Wesentlichen durch die Tochterunternehmen geprägt ist. Insofern wird auf die Kapitel Grundlagen des Konzerns, Wirtschaftsbericht sowie Chance- und Risikobericht verwiesen.

Mitarbeiter:innen

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

Gesamtaussage des Vorstands zum Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

Die Erhöhung des Personalaufwands um EUR 5,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Einstellung von Mitarbeiter:innen, Gehaltserhöhungen und Veränderungen in der Bewertung von aktienkursorientierten, variablen Vergütungen zurückzuführen. Die Deutsche Wohnen SE beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2021 240 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 229 Mitarbeiter:innen). Einmalige Personalaufwendungen des Geschäftsjahres 2021 wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthielten hauptsächlich IT-Kosten (EUR 18,8 Mio.; Vorjahr: EUR 17,0 Mio.) sowie Rechts- und Beratungskosten (EUR 10,1 Mio.; Vorjahr: EUR 10,9 Mio.). Sie umfassten darüber hinaus von verbundenen Unternehmen empfangene Leistungen, Marketing- und Repräsentationskosten sowie allgemeine Verwaltungskosten. Einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

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

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

Die Deutsche Wohnen SE hat sich im vergangenen und im vorherigen Geschäftsjahr im Wesentlichen über Eigenkapital sowie über niedrig verzinsliche Wandschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen finanziert. Weitere Mittelflossen der Deutsche Wohnen SE als Cash-Pool-Führerin des Konzerns zu. Diese Finanzmittel hatte sie über Eigenkapital oder Konzerninnenfinanzierungen an Tochtergesellschaften weitergereicht. Vor diesem Hintergrund setzte sich das Zinsergebnis aus einem Zinsergebnis mit Dritten in Höhe von EUR -59,0 Mio. (Vorjahr: EUR -59,0 Mio.) und einem Zinsergebnis mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 43,9 Mio. (Vorjahr: EUR 46,5 Mio.) zusammen. Einmalige Zinsaufwendungen und -erträge, die für Zinssicherungsgeschäfte und im Rahmen der Kündigung von Unternehmensanleihen angefallen waren, wurden zur besseren Vergleichbarkeit in das neutrale Ergebnis einbezogen.

Über das Beteiligungsergebnis fließen der Deutsche Wohnen SE als Holding die Wertschöpfungen auf Ebene der Tochtergesellschaften zu. Das Ergebnis aus Beteiligungen berücksichtigt die Ergebnisübernahmen (Gewinne und Verluste) von Tochtergesellschaften aus Ergebnisabführungs- beziehungsweise Beherrschungsverträgen sowie von Personengesellschaften in Höhe von insgesamt EUR 179,0 Mio. (Vorjahr: EUR -94,2 Mio.) sowie Ausschüttungen der GSW Immobilien AG in Höhe von EUR 74,6 Mio. (Vorjahr: EUR 74,6 Mio.). Von den Ausschüttungen wurden Aufwendungen für Ausgleichszahlungen aus Unternehmensverträgen saldiert abgesetzt (EUR -0,4 Mio.; Vorjahr: EUR -0,4 Mio.). Diese Aufwendungen beziehen sich auf das laufende Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG, das zu einer höheren Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionär:innen führen könnte. Die im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 zu übernehmenden Verluste ergaben sich hauptsächlich aus der Abwertung einzelner Beteiligungen und Immobilien, gehalten durch Organgesellschaften, die nach dem Einzelbewertungsgrundsatz vorzunehmen waren, während stille Reserven in anderen Beteiligungen und Immobilien handelsrechtlich nicht zu realisieren waren. Die übernommenen Gewinne im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich zum einen aus Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Immobilien auf der Ebene von Tochtergesellschaften. Zum anderen erfolgten bei Organgesellschaften Zuschreibungen auf die Buchwerte der Geschäftsanteile von Tochtergesellschaften; hier konnten in der Vergangenheit vorgenommene Wertberichtigungen aufgrund von Wertsteigerungen wieder zurückgenommen werden.

Das neutrale Ergebnis setzte sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

Das Eigenkapital der Deutsche Wohnen SE hat sich im Geschäftsjahr 2021 durch den Jahresüberschuss für 2021 in Höhe von EUR 90,6 Mio. und durch die laufende Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Beherrschungsvertrags mit der GSW Immobilien AG – der den außenstehenden Aktionär:innen das Recht einräumt, Aktien der GSW Immobilien AG gegen Aktien der Deutsche Wohnen SE zu tauschen – um EUR 3,2 Mio. erhöht. Darüber hinaus stieg das Eigenkapital durch die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen um EUR 1.596,9 Mio. und durch den Verkauf eigener Anteile um EUR 660,8 Mio. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 354,1 Mio. sowie die Bewertungsänderungen und die Ausübung von Aktienoptionen in Höhe von saldiert EUR 0,2 Mio. führten zu Verringerungen des Eigenkapitals.

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

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

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

Die unbesicherten Finanzverbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei unbesicherte, grüne Unternehmensanleihen begeben:

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

Im Geschäftsjahr 2020 waren zwei unbesicherte Unternehmensanleihen begeben worden:

- Tranche 1 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 595,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 30. April 2030 und einer festen Verzinsung von 1,50 % p.a. Im Geschäftsjahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal EUR 7,7 Mio. gekündigt, sodass am Abschlusstichtag noch nominal EUR 587,3 Mio. ausstehen.
- Tranche 2 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal EUR 595,0 Mio., einer Laufzeit bis zum 30. April 2025 und einer festen Verzinsung von 1,00 % p.a. Im Geschäftsjahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal EUR 5,3 Mio. gekündigt, sodass am Abschlusstichtag noch nominal EUR 589,7 Mio. ausstehen.

Der Gesamtnennbetrag der unbesicherten Inhaberschuldverschreibungen betrug zum 31. Dezember 2021 nominal EUR 1.360,2 Mio. (Vorjahr: nominal EUR 1.477,5 Mio.). Sie werden mit festen Zinssätzen zwischen 0,00 % p. a. und 2,50 % p. a. verzinst und werden in den Jahren 2022 bis 2036 fällig.

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

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

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

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

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

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

Der stichtagsbezogene Verschuldungsgrad der Deutsche Wohnen SE (Verhältnis aus Fremdkapital zur Bilanzsumme) betrug 56,0 % (Vorjahr: 71,0 %).

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

Die Deutsche Wohnen SE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard&Poor's und Moody's jeweils ein Long-term-Issuer-Rating erhalten. Die Ratings sind BBB+ von Standard&Poor's (Stand 21. Dezember 2021) mit positivem Ausblick und A3 von Moody's (Stand 17. Dezember 2021) mit stabilem Ausblick.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

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

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

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

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

Risikomanagementsystem der Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Sowohl die Nutzung dieser Chancen als auch das aktuelle Geschäftsmodell sind mit Risiken verbunden. Alle wesentlichen Risiken zu kennen, abzuschätzen und zu steuern, ist dabei von hoher Bedeutung. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem (RMS) implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Es soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger:innen kommuniziert werden, um sich für Gegenmaßnahmen oder ein bewusstes Tragen von Risiken entscheiden zu können. Dadurch soll Schaden von der Deutsche Wohnen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

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

Geltungsbereich

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

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

Risikopolitische Grundsätze

Die Risikostrategie der Deutsche Wohnen ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden. Der Vorstand verabschiedet für die Deutsche Wohnen Regelwerke, die gesetzliche Bestimmungen konkretisieren und ergänzen, um ein risikoaverses Verhalten der Mitarbeitenden zu fördern.

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

Verantwortlichkeit

Die Einrichtung eines angemessenen und funktionsfähigen Risikomanagementsystems (RMS) liegt in der gemeinsamen Verantwortung des Vorstands der Deutsche Wohnen SE. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung.

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

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

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

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

Instrumente des Risikomanagementsystems

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

Das bestehende konzernweite RMS wird bei Bedarf an die Entwicklungen der Deutsche Wohnen angepasst.

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess hat zum Ziel, die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung sicherzustellen. In der Deutsche Wohnen ist ein IKS etabliert, das sich im Wesentlichen auf die Prinzipien der Transparenz, Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, Funktionstrennung und Mindestinformation der Mitarbeiter:innen erstreckt.

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

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

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

- Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur aus.
- Zur ganzheitlichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren und bestandsgefährdender Risiken existieren konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- sowie Frühwarnsysteme und -prozesse.
- Die Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (zum Beispiel Finanzbuchhaltung und Controlling) sind eindeutig zugeordnet.
- Die im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme sind gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird überwiegend auf Standardsoftware zurückgegriffen.
- Die Prozesse der in die (Konzern-/)Rechnungslegung involvierten Abteilungen entsprechen den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnungslegung.
- Vollständigkeit und Richtigkeit von Daten des (Konzern-/)Rechnungswesens werden anhand von manuellen und softwaregestützten Kontrollen geprüft.
- Bei (konzern-/)rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt.
- Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-/)Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Abschlussprüfung sowie deren Schwerpunkten.

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

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

2. Reporting

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

Vorstand und Aufsichtsrat erhalten im monatlichen Reporting wesentliche Informationen.

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes monatliches Unternehmensreporting, das die Ist-Größen den vom Aufsichtsrat genehmigten und gegebenenfalls weiterentwickelten Planzahlen gegenüberstellt. Die Deutsche Wohnen fokussiert sich dabei insbesondere auf Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen, der Pachten und Verkäufe, der Segmentergebnisse sowie auf die Entwicklung der Personal- und Sachkosten, auf die Cashflows, die Liquidität und Bilanzstrukturkennzahlen.

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

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

3. Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

Zehn Risikokategorien

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

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

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

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

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

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

4. Compliance

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

Unternehmensweite Verhaltensrichtlinien gelten für alle Mitarbeiter:innen.

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

Risiken aus Corporate Governance werden im Bereich Recht und im Rahmen des Risikomanagements im Risikoinventar nachgehalten.

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

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

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

5. Interne Revision

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

Das Risikomanagement wird durch eine unabhängige Person überwacht.

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

Risikobericht

Gesamteinschätzung der Risikolage durch die Unternehmensleitung

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

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

Zwei Risiken der Kategorie Investitionsrisiken werden als wesentlich identifiziert.

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

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

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

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

Risikokategorie	Risiko	Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit	Relevanz	Ergebnis (nach Bewertung, Relevanz, Gegenmaßnahmen)
1. Allgemeine Unternehmensrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
2. Rechtliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
3. IT-Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
4. Risiken aus Vermietung		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
5. Risiken aus Personal/ Mitarbeitenden		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
6. Risiken aus An- und Verkauf		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
7. Risiken aus Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
8. Objektrisiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
9. Finanzwirtschaftliche Risiken		Kein wesentliches Risiko identifiziert			
10. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/ Projektentwicklung und Neubau)	Kostenrisiko bei Investitionen in Bestandsobjekte (steigende Materialkosten)	Hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend
	Kostenrisiko bei Investitionen in Projektentwicklung und Neubau (steigende Materialkosten)	Hoch	Möglich	Ja	Schwerwiegend

1. Allgemeine Unternehmensrisiken

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

Risiken aus angestrebten Integrationsmaßnahmen mit Vonovia

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

Risiken aus der Corona-Pandemie

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

Nichterkennen von Marktentwicklungen und Trends

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

Marktrisiken können entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten oder Immobilienpreise stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Kund:innen einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsmieten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der Deutsche Wohnen negativ beeinflussen. Auch ein deutlicher Anstieg des Neubauvolumens kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken.

Risiken aus Imageverlusten

Durch die angespannte Angebots- und Nachfragesituation in den deutschen Ballungszentren stehen private Wohnungseigentümer:innen im Fokus von Politik und Medien. Dies führt sowohl zu politischen Forderungen als auch zu entsprechender Berichterstattung.

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

Risiken aus Schadensfällen

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

Risiken aus gesetzlichen Anforderungen

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

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

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

2. Rechtliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

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

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

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

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

3. IT-Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Die Prozesse der Deutsche Wohnen sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Trotz der ständig erfolgenden bedarfsgerechten Optimierung von Sicherheitsvorkehrungen und -maßnahmen besteht generell das Risiko, dass Angriffe auf die IT durch Schadsoftware oder Datenzugriffe durch Unberechtigte erfolgen könnten.

4. Risiken aus Vermietung

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

Auf Länderebene sind insbesondere von der Regierung in Berlin weitere Eingriffe (zum Beispiel die Ausweitung der Milieuschutzgebiete oder die Änderung des Zweckentfremdungsverbots) zu erwarten. In Berlin werden vermehrt Erhaltungssatzungsgebiete festgelegt oder ausgeweitet. Dadurch können Modernisierungsmaßnahmen verweigert oder ihre Umsetzung erschwert werden. Weitere Gesetzesänderungen (zum Beispiel bezüglich des Umfangs der umlegbaren Betriebskosten) werden regelmäßig diskutiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird. Daher überwacht die Deutsche Wohnen kontinuierlich die Ausführungsgesetze, arbeitet in wohnungswirtschaftlichen Gremien mit und nutzt rechtliche Möglichkeiten zur Mitbestimmung.

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

5. Risiken aus Personal/Mitarbeitenden

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

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

6. Risiken aus An- und Verkauf

Es werden in dieser Kategorie keine wesentlichen Risiken identifiziert.

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

Eine gesamtwirtschaftliche Konjunkturverschlechterung, ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus, eine Veränderung der regulatorischen Parameter oder eine Ausweitung des Neubauvolumens können zu einem Rückgang des Kaufinteresses an Bestandsimmobilien führen. Verkaufspläne der Deutsche Wohnen könnten verzögert beziehungsweise Preiserwartungen nicht durchgesetzt werden.

Bei Ankäufen in bestehenden sowie in neuen Regionen besteht die Möglichkeit, dass Businesspläne aus Zukäufen nicht vollständig, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können oder dass streitbare Ansprüche Dritter bestehen.

7. Risiken aus Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)

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

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

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

8. Objektrisiken

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

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

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

9. Finanzwirtschaftliche Risiken

In dieser Kategorie werden keine wesentlichen Risiken identifiziert.

Risiko aus neuer Gesetzgebung

Es ergeben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Risiken aus Unternehmenssteuerreformen.

Risiko aus Wertschwankung

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Finanzmarktrisiken und Risiken aus Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Risiken aus Steuerrecht

Die grundlegende Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann zu Finanzrisiken führen.

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

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

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

10. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/Projektentwicklung und Neubau)

Zwei Risiken dieser Risikokategorie werden als wesentlich eingeschätzt.

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

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

Die weiteren Risiken in dieser Risikokategorie werden als nicht wesentlich eingeschätzt. Ein Risiko wird bei Abweichungen von erwarteten baurechtlichen Gegebenheiten identifiziert oder bei einer längeren Dauer von Genehmigungsverfahren. Die Beseitigung von Kontaminationen, Altlasten oder Schadstoffen bei Investitionen kann aufwendiger werden als ursprünglich kalkuliert. Gesetzgebungen sind wichtige Einflussgrößen bei Investitionen und unterliegen immer einem Änderungsrisiko. Ein Risiko wird auch bei Inkrafttreten von neuen Bauvorschriften oder Restriktionen gesehen; Veränderungen könnten sich negativ auf die Renditeziele auswirken. Einen negativen Effekt könnten Baustoppverfügungen und fehlende Baugenehmigungen haben, da diese gegebenenfalls zu ungeplanten Kosten und Bauverzug führen.

Grundsätzlich unterliegen komplexe Investitionsmaßnahmen immer einem Kostenrisiko, einem Projektrisiko und einem zeitlichen Risiko.

Chancen der künftigen Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen für eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung stellen. Insgesamt verspricht die in den vergangenen Jahren betriebene Konzentration und Ausrichtung des Portfolios auf Metropolregionen unter Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur weiteres Wertsteigerungspotenzial in der Zukunft.

Chancen aus dem Zusammenschluss mit Vonovia SE

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

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

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

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

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

Chancen aufgrund von Marktentwicklungen oder Trends

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten, bedingt durch den Zuzug sowie eine tendenzielle Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, verstärkt den positiven Trend. Eine Fortsetzung der expansiven Geldpolitik der EZB und das daraus resultierende Niedrigzinsumfeld können die Attraktivität von Immobilien weiterhin positiv beeinflussen.

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

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

Das im Eigentum der Deutsche Wohnen befindliche Wohn- und Projektentwicklungsportfolio weist insbesondere in den Core⁺-Regionen weitere Wachstumspotenziale in der Entwicklung der Mieten und Marktwerte der Immobilien auf.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen ist sehr stabil und flexibel. Der Konzern ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad (LTV) auf. Das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist bei den Bankpartner:innen etabliert.

Mit den beiden Ratings BBB+ von Standard&Poor's und A3 von Moody's gehört die Deutsche Wohnen nach wie vor zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Europa. Durch die Emittentenratings verfügen wir über eine erhöhte finanzielle Flexibilität.

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

Chancen aus Investitionen

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investiert die Deutsche Wohnen in ihre Immobilien. Zudem werden durch gezielte Investitionen die Neubaupotenziale signifikant erhöht. Dabei wird der Großteil der Neubauprojekte für den eigenen Immobilienbestand entwickelt und sichert zukünftiges Wachstum. Die Chancen liegen dabei nicht in der Erfüllung von kurzfristigen Renditeerwartungen, sondern in nachhaltiger Investition und Wertschaffung.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stellt sich die Deutsche Wohnen den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung. Vor diesem Hintergrund werden einerseits Investitionsmaßnahmen mit dem Ziel energetischer Effizienzsteigerung und CO₂-Vermeidung in Wärmeerzeugungsanlagen getätigt. Zum anderen investiert sie bereits heute in multimediale Infrastrukturen, um den digitalen Kundenbedürfnissen auch in der Zukunft genügen zu können.

Chancen aus der Beteiligung an der QUARTERBACK

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

PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Deutscher Wohnungsmarkt

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

Hoher Neubaubedarf in den Metropolen: Laut Institut der deutschen Wirtschaft wurden in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020 knapp 342.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit hinkt dem Bedarf mit zuletzt etwa 287.000 fertiggestellten Wohnungen deutlich hinterher. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft, der Fachkräftemangel im Baugewerbe und langwierige Prozesse lassen eine Ausweitung der Bautätigkeiten auf über 300.000 Wohnungen pro Jahr unwahrscheinlich erscheinen. In fast allen Großstädten wurde die Bautätigkeit zuletzt spürbar ausgeweitet, dennoch ist dies immer noch nicht ausreichend, um den Bedarf zu befriedigen. Insbesondere in Berlin, München, Stuttgart und Köln bedarf es langfristig einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit.⁴

Berliner Wohnungsbau muss hohen Bedarf decken: Laut JLL-Bedarfsanalyse benötigt Berlin bis 2030 jährlich 20.450 zusätzliche Wohnungen, um den zukünftigen Bedarf zu decken. Die Zahl der Fertigstellungen wird mittelfristig jedoch voraussichtlich stagnieren, da die Zahl der Genehmigungen rückläufig ist und gleichzeitig weniger Bauland zur Verfügung steht.⁵

1 DIW Wochenbericht 37/2021

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

3 JLL Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

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

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

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

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

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

Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) wird sich zum Jahresende 2022 voraussichtlich unterhalb von 30% bewegen.

Die Wertentwicklung unserer Immobilien ist maßgeblich von der Entwicklung der Preise am Transaktionsmarkt abhängig. Vor dem Hintergrund der weiterhin positiven Aussichten für den deutschen Wohnimmobilienmarkt, insbesondere auch in den Metropolregionen, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 eine positive Wertentwicklung unseres Immobilienbestands und eine daraus resultierende leichte Steigerung des NAVs im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

nach §289a und §315a HGB

Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2021 EUR 400.296.988,00 (Vorjahr: EUR 359.843.541,00), eingeteilt in 400.296.988 auf den/die Inhaber:in lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§12, 53a ff., 118ff. und 186 AktG; mithin stehen der Gesellschaft gemäß §71b AktG aus den eigenen Aktien keine Rechte zu. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Nach §33 Abs. 1 WpHG hat jede/r Aktionär:in, die/der die Schwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen SE gemäß §40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE, die die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschreiten, wurden im Berichtsjahr 2021 von der Vonovia SE gemeldet. Zum 31. Dezember 2021 bestand gemäß letzter erhaltener Stimmrechtsmitteilung eine direkte Beteiligung der Vonovia SE in Höhe von 86,87%.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu EUR 15 Mio. durch Ausgabe von bis zu 15 Mio. neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/II**). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionär:innen der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß §5 Abs. 4 des

Bedingtes Kapital
zur Abfindung der
GSW-Aktionär:innen

Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 9.280.652,00 durch Ausgabe von 9.280.652 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 5.719.348,00. Vor dem Landgericht Berlin wird ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionär:innen der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionär:innen gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots beziehungsweise der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt wird, können außenstehende Aktionär:innen der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienaussgabe kommen.

Ferner wurde das Grundkapital um ursprünglich bis zu EUR 12.879.752,00 durch Ausgabe von bis zu 12.879.752 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2014/III**). Dieses bedingte Kapital dient ausschließlich dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie an ausgewählte Führungskräfte der Gesellschaft und verbundener Unternehmen nach näherer Maßgabe der Bestimmungen des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber:innen von Aktienoptionen von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die neuen Aktien, die aufgrund der Ausübung von Aktienoptionen ausgegeben werden, sind erstmals für das Geschäftsjahr dividendenberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, sofern rechtlich und tatsächlich zulässig. Anderenfalls sind die neuen Aktien ab dem Geschäftsjahr ihrer Entstehung dividendenberechtigt. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/III teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 256.418,00 durch Ausgabe von 256.418 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 12.623.334,00.

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

Das **Bedingte Kapital 2015/I** im Umfang von EUR 50 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber:innen der Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 von der Gesellschaft am 27. Februar 2017 begeben wurde. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2015/I teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 18 Mio. durch Ausgabe von 18 Mio. neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 32 Mio.

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

Das **Bedingte Kapital 2017/I** im Umfang von EUR 30 Mio. dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber:innen der Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 1,6 Mrd., die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 2. Juni 2017 von der Gesellschaft am 27. Februar 2017 sowie am 4. Oktober 2017 begeben wurden. Die Aktienaussgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2017/I teilweise ausgenutzt in Höhe von EUR 22.344.203 durch Ausgabe von 22.344.203 neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit entsprechender Erhöhung des Grundkapitals und besteht per 31. Dezember 2021 fort in Höhe von EUR 7.655.797.

Bedingtes Kapital zur
Bedienung der Wandel-
schuldverschreibung
2017–2026

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

Bedingtes Kapital zur
Bedienung zukünftiger
Wandlungs- und
Optionsrechte

Erwerb eigener Aktien

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

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Deutsche Wohnen SE im Zeitraum vom 15. November 2019 bis 14. September 2020 16.070.566 Aktien erworben. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Detaillierte Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b) und Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar. Im Zusammenhang mit dem Business Combination Agreement zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE verkaufte die Deutsche Wohnen 12.708.563 der eigenen Aktien zum Preis von EUR 52,00 je Aktie an die Vonovia SE.

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

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

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

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

Change of Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

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

Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere Wandelschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen, auf die bestehenden Kreditlinien und auf Kreditverträge, die von der Deutsche Wohnen SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubiger:innen das Recht zur vorzeitigen Kündigung beziehungsweise Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

Aktienrückkaufprogramm bis zu maximal 25 Mio. Aktien



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

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Angaben nach § 289f und § 315d HGB (Erklärung zur Unternehmensführung) sind auf unserer Investor Relations-Homepage im Bereich Corporate Governance & CSR veröffentlicht.



SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 ABS. 3 AKTG

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

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

Berlin, 18. März 2022



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorstandsvorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

NICHTFINANZIELLE KONZERNERKLÄRUNG

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2021 eine Nicht-finanzielle Konzernenerklärung gemäß §§ 315b und 315c in Verbindung mit §§ 289c bis 289e HGB. Sie umfasst die wesentlichen nichtfinanziellen Belange, die aufgrund erheblicher Auswirkungen auf Umwelt, Arbeitnehmer:innen, Soziales, Korruption und Bestechung sowie Menschenrechte und ihrer Relevanz für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen 2021 bestimmt wurden. Dabei haben wir uns an den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Die berichteten Kennzahlen sind selbst definierte Leistungsindikatoren. Die Nicht-finanzielle Konzernenerklärung wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.

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

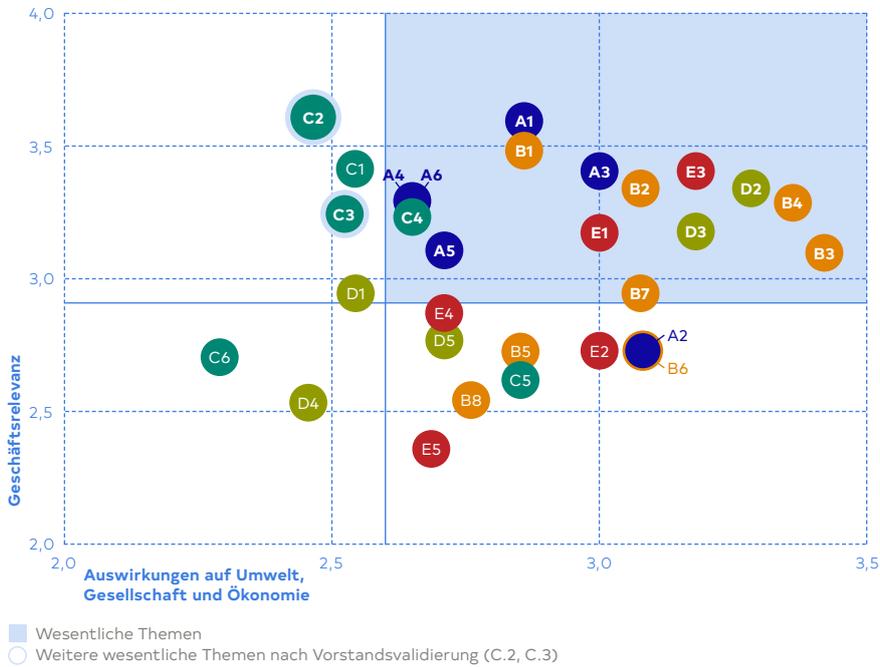
Im Berichtsjahr haben wir die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse des Jahres 2020 validiert und überprüft, inwieweit die wesentlichen Themen auch für das aktuelle Berichtsjahr gelten. Den Überprüfungsprozess steuerte der Bereich Sustainability Management/CSR-Reporting, die finale Prüfung erfolgte durch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

Wesentliche Themen 2021 und Zuordnung zu den Belangen nach HGB

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

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

Wesentlichkeitsmatrix Deutsche Wohnen 2021



Auf Basis der wesentlichen Themen wurde außerdem eine interne Risikoanalyse gemäß §§315b und 315c in Verbindung mit §§289c bis 289e HGB durchgeführt. Dabei wurden keine wesentlichen nichtfinanziellen Risiken für das Jahr 2021 identifiziert.

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

Geschäftsmodell

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

Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung

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

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

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

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

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

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

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

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

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

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

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

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

Umsatzerlöse

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

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

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

CapEx und OpEx

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

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

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

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

¹ Siehe Konsolidierungskreis gemäß Anteilsbesitzliste - Anlage 1 zum Konzernanhang

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

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

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

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

Ergänzende Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

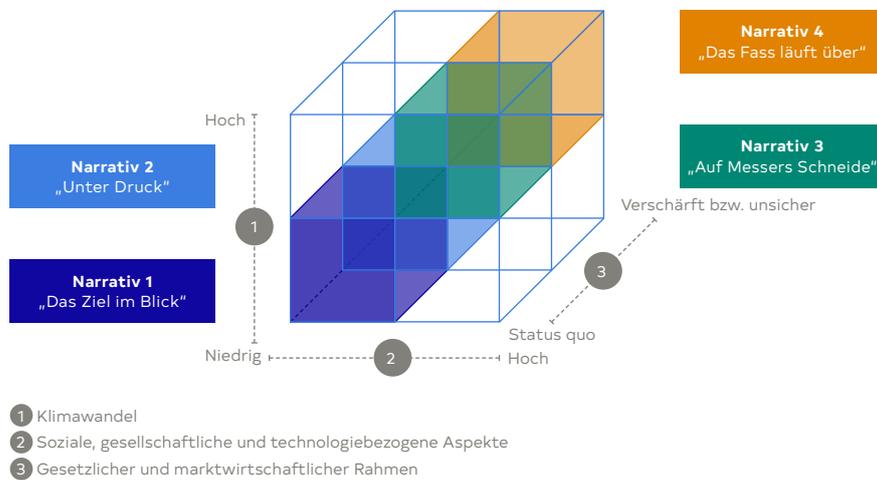
Im Berichtsjahr haben wir zusammen mit einem wissenschaftlichen Partner erstmalig eine Klimaszenarioanalyse nach den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) für unser Portfolio durchgeführt. Das Projekt wurde im CFO-Ressort im Bereich Nachhaltigkeitsmanagement/ CSR-Reporting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

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

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

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

Potenzielle zukünftige Klimaszenarien im dreidimensionalen Szenarioraum



Narrativ 1: Das Ziel im Blick

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

Narrativ 2: Unter Druck

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

Narrativ 3: Auf Messers Schneide

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

Narrativ 4: Das Fass läuft über

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

Treiberprägungen in den jeweiligen Narrativen

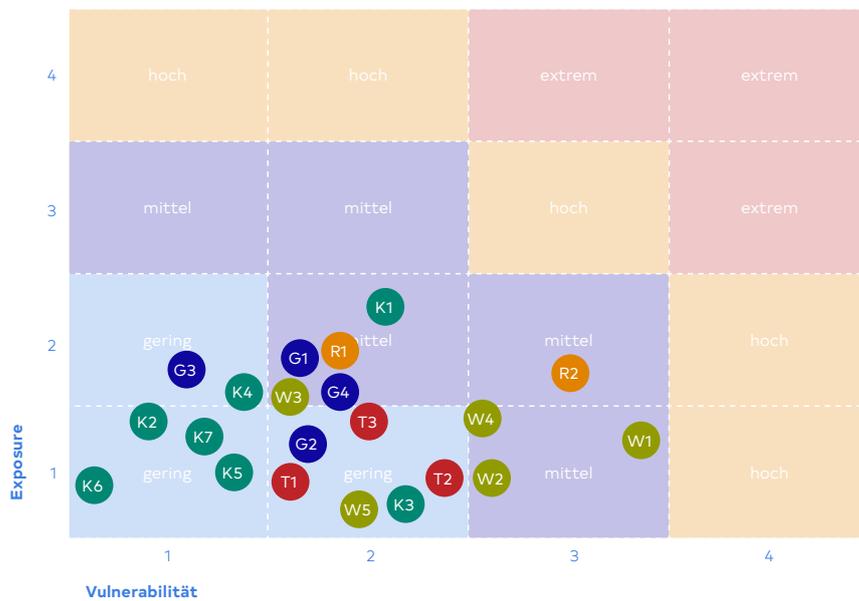
Dimension/Treiber	Narrativ 1: Das Ziel im Blick	Narrativ 2: Unter Druck	Narrativ 3: Auf Messers Schneide	Narrativ 4: Das Fass läuft über
Klimawandel	gering	mittel	hoch	extrem
K1 Hitze bzw. lokaler Temperaturanstieg	mittel	hoch	extrem	extrem
K2 Kälte bzw. lokaler Temperaturabfall	gering	mittel	mittel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

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

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

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

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



Klimawandel

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

Gesellschaft & Technologie

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

Wirtschaft & Regulierung

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

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

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

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

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

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

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

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

[Die Bedeutung von Wohnen nimmt weiterhin zu.](#)

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

Dem Immobiliensektor kommt auch eine tragende Rolle bei der Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen zu, wird doch ein Drittel der CO₂-Emissionen hierzulande durch Gebäude und deren Bewohner:innen verursacht.³ Die Branche muss gleichzeitig noch kraftvoller in die digitale Transformation investieren. Damit kann sie eigene Geschäftsmodelle und Dienstleistungen effizienter machen und ihre Nachhaltigkeitsziele, vor allem im Ressourcenschutz, noch besser erreichen.

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

Wirtschaftliche Stabilität sichert nachhaltige Zukunft

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

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

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

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

Unser Leitbild für Nachhaltigkeit

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

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

Unser Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Metropolregionen mit zukunftsfähigen und nachhaltigen Quartieren, die Wohnen, Arbeiten und Leben verbinden. Für unsere Neubauprojekte streben wir eine Zertifizierung nach dem DGNB Gold Standard an.

Der Wohnungswirtschaft in Deutschland kommt mit rund 19 Mio. Gebäuden eine klimapolitische Schlüsselrolle zu, denn diese verbrauchen etwa 64 % der Energie, die im gesamten Immobiliensektor benötigt wird.⁴ Wir haben uns daher zum Ziel gesetzt, unseren Gebäudebestand bis 2040 klimaneutral zu gestalten und umfassend in die Qualität, Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz unserer Bestände zu investieren. Dabei fokussieren wir uns auf die Sanierung der Gebäudesubstanz und Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen, die Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energien, die effiziente und dezentrale Wärmeerzeugung sowie nachhaltige Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren.

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

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

Platzierung grüner Unternehmensanleihen

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

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

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

Nachhaltigkeitsprogramm zur Steuerung von Zielen und Maßnahmen

Unser Nachhaltigkeitsprogramm besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen in unseren fünf Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit. Zudem dokumentiert es unseren Fortschritt und den Grad der Zielerreichung in den entsprechenden Bereichen. Es bildet die Grundlage für die Steuerung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen, die auch zum Erreichen unserer Unternehmensziele beitragen. Für die Nachhaltigkeitsstrategie ist der Gesamtvorstand verantwortlich. Zudem wurde ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms dient.

Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards in den Geschäftsbeziehungen

Die Deutsche Wohnen hat einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen implementiert, der die Anforderungen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards festlegt. So erwarten wir von unseren Geschäftspartner:innen, dass sie alle für sie jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und

 Compliance-Richtlinien

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

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

Darüber hinaus ist eine Einkaufsrichtlinie in Kraft gesetzt worden. Diese regelt die Verantwortlichkeiten von zentralem und dezentralem Einkauf, die Zusammenarbeit mit den Geschäftspartner:innen und die konkreten Anforderungen in puncto Qualität, Compliance und Nachhaltigkeit.

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

Die Deutsche Wohnen erwartet von ihren Geschäftspartner:innen, dass sie dies ebenfalls tun und sich dafür einsetzen, dass auch ihre eigenen Geschäftspartner:innen, Nachunternehmer:innen oder Dienstleistenden ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen.

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

Vertrauensvoller und enger Dialog mit unseren Stakeholdern

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

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

Transparenz unserer Nachhaltigkeitsleistung

Wir wollen die Transparenz unserer Berichterstattung kontinuierlich verbessern und orientieren uns dabei auch an den wichtigsten Bewertungssystemen und ESG-Ratings unserer Branche. Seit 2013 berichtet die Deutsche Wohnen nach den globalen Leitlinien der GRI. Zudem orientieren wir uns an den Best-Practice-Empfehlungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der EPRA (EPRA sBPR), dem Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen. Unsere Fortschritte im Bereich ESG spiegeln sich im Berichtsjahr auch in überzeugenden Ergebnissen bei wichtigen Ratings und Rankings, zum Beispiel ISS-ESG, Sustainability und MSCI, wider.



Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption

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

Unsere Werte
bestimmen unser
tägliches Handeln.

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

Richtlinien und Prozesse etabliert

Die Deutsche Wohnen hat Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und unternehmensweit für alle Mitarbeiter:innen gelten. Eine Antikorruptionsrichtlinie enthält ergänzend detaillierte Anweisungen zur Einhaltung von Gesetzen und internen Regeln zur Prävention von Korruption und Bestechung. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartner:innen beziehungsweise durch Geschäftspartner:innen durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist danach ausnahmslos untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien haben die Mitarbeiter:innen bei Arbeitsantritt zu bestätigen.⁵ Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter:innen für deren Einhaltung zu sensibilisieren.

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

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

Einhaltung des Steuerrechts durch Tax-Compliance-System

Die Deutsche Wohnen bekennt sich vorbehaltlos und uneingeschränkt zur Befolgung steuerrechtlicher Regelungen. Gebotene Steueroptimierungen sind ausschließlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens und unter Beachtung allgemeingültiger Normen umzusetzen. Zur Einhaltung der gesetzlichen Pflichten und zur Vermeidung steuerlicher und steuerrechtlicher Risiken hat der Deutsche Wohnen-Konzern ein Tax-Compliance-System implementiert.⁶ Dieses besteht aus Regelungen und Arbeitsanweisungen, die an Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des Geschäftsumfelds angepasst werden. Zudem regelt es Aufgaben und Verantwortungsbereiche sowie Melde- und Berichtspflichten im Einzelnen.

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

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

⁶ Das Tax-Compliance-System gilt für die Deutsche Wohnen SE und Gesellschaften, die sich mittelbar oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen SE befinden und für die eine interne Geschäftsbesorgung vorliegt.

Hinweisgebersystem für vertrauliche Meldungen

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

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

Datenschutz und Datensicherheit durchgängig gewährleisten

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

Datenschutz und Datensicherheit haben bei uns hohe Priorität.

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

Zuständigkeiten und Prozesse definiert

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

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

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

Kontinuierliche Überprüfung der Datenschutzrisiken und -vorfälle

Es gab im Jahr 2021 keinen Datenschutzvorfall und keinen Zugriff durch unbefugte Personen auf Daten der Deutsche Wohnen, die im Rahmen einer obligatorischen Datenpannenmeldung an das Team Datenschutz herangetragen worden sind.

Ein Fall aus dem Jahr 2019 wurde im Berichtsjahr weiterverfolgt. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen erlassen. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen. Auf den eingelegten Einspruch des Unternehmens hat das Landgericht das Verfahren eingestellt, weil es den Bußgeldbescheid als unwirksam erachtet hat. Gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin hat die Staatsanwaltschaft sofortige Beschwerde eingelegt. Auf die Beschwerdebegründung hat die Deutsche Wohnen entsprechend repliziert. Das Verfahren wird beim Kammergericht Berlin geführt, welches mit Beschluss vom 6. Dezember 2021 verschiedene Rechtsfragen dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) im Rahmen einer Vorabentscheidung vorgelegt hat.

Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten

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

Mit nachhaltig ausgerichteten Neubauprojekten schaffen wir zusätzlichen Wohnraum in Ballungszentren.

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

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

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

Zufriedenheit unserer Kund:innen im Mittelpunkt

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

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

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

Im Dialog mit unseren Mieter:innen

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



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

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



Aktuelle Mieterbefragung zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation

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

86%
Zufriedenheit unserer Mieter:innen

Leistungsindikator	2021	2020	2019
Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	86	88	87
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieter	81	82	78



Soziale Verantwortung für unsere Mieter:innen

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

Besondere Unterstützung für Mieter:innen während der Corona-Pandemie

Wir haben unseren Mieter:innen zugesichert, dass während der Pandemie niemand seine Wohnung verlieren wird. Sowohl für Wohnungs- als auch Gewerbemieter:innen haben wir Unterstützungsangebote aufgelegt, die von konkreten Hilfen bei Zahlungsschwierigkeiten, über die Aufklärung zu Mieterschutzregelungen, die Beantragung von Fördermitteln bis zur Vermittlung von Beratungskontakten von sozialen Notdiensten reichen.

Im Jahr 2020 haben wir einen Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. ins Leben gerufen, um Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleistende zu unterstützen, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Der Anteil der Mieter:innen, die von diesem Hilfsfonds Gebrauch gemacht haben, ist, ebenso wie die bisherige Ausschöpfung des Hilfsfonds, gering. Die Laufzeit des Fonds werden wir so lange aufrechterhalten, wie die Corona-Krise und deren Auswirkungen auf unsere Mieter:innen anhalten. Wir gehen davon aus, weitere Zahlungen unter dem Fonds im laufenden Geschäftsjahr vorzunehmen, insbesondere um Mieter:innen sowie Geschäftspartner:innen und Dienstleistende zu unterstützen, die nur in einem unzureichenden Umfang von den staatlichen Hilfsprogrammen profitieren.

Einhaltung strenger Hygieneanforderungen im Kontakt mit Kund:innen und Beschäftigten

Während der Corona-Pandemie haben wir laufend die jeweils beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung zur Viruseindämmung zügig umgesetzt und den Mitarbeiter:innen entsprechend aktualisierte Handlungsanweisungen bekanntgegeben. So wurde bei der Durchführung von beauftragten Leistungen in der Instandhaltung und Modernisierung sowie im Kontakt mit Mieter:innen angewiesen, auf die Einhaltung der Hygienebestimmungen zu achten, um Kund:innen, Mitarbeiter:innen und die Beschäftigten der beauftragten Firmen zu schützen. Die Maßnahmen wurden mit unserem internen Sicherheitsgremium abgestimmt. Termine wie Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie Mietvertragsunterzeichnungen mussten im ersten Halbjahr weitgehend kontaktlos durchgeführt werden. Für Wohnungsbesichtigungen konnten wir mit dem Showroom sowie der digitalen 360-Grad-Besichtigung sichere und kundenfreundliche Formate anbieten.

Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen im Fokus

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

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

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

Sicherer Umgang mit Altlasten

Ein großer Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten.

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

Nachhaltiger Immobilienbestand durch Instandhaltung und Sanierung

Unser Immobilienbestand umfasst rund 151.200 Wohn- und 2.800 Gewerbeeinheiten. Unsere umfassenden Investitionen in den vergangenen Jahren tragen insbesondere zur Erhaltung, Zukunftsfähigkeit und Qualitätsverbesserung unserer Immobilien bei. Im Fokus stehen hier neben der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen auch die energetische Ertüchtigung der Gebäude, die Sanierung der Anlagentechnik, die Stärkung der Sicherheit und die Wohnwertverbesserung.

In den letzten Jahren haben wir rund 10.000 Wohnungen für etwa 20.000 Menschen komplex energetisch saniert. Das ermöglicht nicht nur die Zukunftssicherung unserer Bestände und Quartiere. Im Vergleich zu einem Abriss oder Neubau wird durch eine Sanierung auch der Verbrauch sogenannter grauer Energie vermieden. Das betrifft die CO₂-Emissionen, die bei der baulichen Errichtung und insbesondere bei der Herstellung der eingesetzten Materialien wie Stahl, Beton oder Aluminium entstehen. Deren Weiternutzung dient somit auch dem Klimaschutz und der Ressourceneffizienz.

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

 [Unsere Verpflichtung zu Fairness und Sozialverträglichkeit auf Seite 123](#)

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

Die Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsprojekte einschließlich der technischen und kaufmännischen Steuerung sowie der Berücksichtigung der Interessen der Mieter:innen erfolgt im engen Zusammenspiel von DWI/DWKS, DWCF, DWM und FACILITA.⁷

Unsere Neubaustrategie zur Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten

In den deutschen Ballungs- und Metropolregionen fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen, denn dort hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.⁸ Die Deutsche Wohnen will ihren Teil zur Problemlösung beitragen und setzt ihren Kurs fort, Nebaupotenziale auf eigenen Grundstücken und Konversionsflächen zu erschließen. Unsere Neubaustrategie verfolgen wir mit dem Ziel, zukunftsweisende Quartiere zu entwickeln, die Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbinden – heute und mit Blick auf die Zukunft.

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

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

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

Vorrang für nachhaltiges Bauen

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

Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten

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

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

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

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

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

Hohe Sicherheitsstandards auf den Baustellen

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

Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter:innen sind entscheidend für unseren Unternehmenserfolg. Wir wollen deshalb in den Augen unserer Beschäftigten und Bewerber:innen eine attraktive und moderne Arbeitgeberin sein. Um dies zu erreichen, müssen wir Antworten auf aktuelle Herausforderungen geben. Dazu zählen der anstehende Zusammenschluss mit der Vonovia, der andauernde Fachkräftemangel, die demografische Entwicklung und eine sich stark wandelnde Arbeitswelt, die – von der Corona-Pandemie beschleunigt – zunehmend durch virtuelle Kommunikation sowie durch mobiles und flexibles Arbeiten geprägt ist.⁹

Unser Anspruch ist es, eine attraktive Arbeitgeberin zu sein.

Den Umgang mit diesen zentralen Themen wollen wir im Interesse unseres Unternehmenserfolgs proaktiv mit dem Ziel steuern, zu einer hohen Zufriedenheit unserer Mitarbeiter:innen beizutragen. Unsere Arbeitgeberattraktivität ist ein Schlüsselfaktor, um Talente für einen Berufseinstieg in unserem Unternehmen zu gewinnen und Fach- und Führungskräfte an uns zu binden. Im Zuge des Zusammenschlusses mit der Vonovia haben wir betriebsbedingte Beendigungskündigungen bis Ende 2023 ausgeschlossen. Wir stärken kontinuierlich unser System der Aus- und Weiterbildung, bieten flexible Arbeitszeitmodelle für eine bessere Work-Life-Balance und schaffen ein gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld. Zudem setzen wir auf eine wertschätzende Unternehmenskultur, die auf Chancengleichheit, Vielfalt und Offenheit beruht. Klare Orientierung geben uns dabei unsere Arbeitgeberwerte.¹⁰

Klare Verantwortlichkeiten festgelegt

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

⁹ Die Corona-Pandemie hat unsere Mitarbeiter:innenstrategie sowie die damit verbundenen zentralen Ziele nicht signifikant beeinflusst. Auswirkungen zeigten sich diesbezüglich lediglich in der operativen Umsetzung von Maßnahmen (unter anderem Anpassung Rahmenarbeitszeiten, Förderung mobiles Arbeiten, Aus- und Weiterbildung überwiegend remote).

¹⁰ Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen im Rahmen der Personalarbeit sowie die ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich auf alle personalführenden Gesellschaften, ausgenommen FACILITA Berlin GmbH, QUARTERBACK Immobilien AG, SYN VIA media GmbH, PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und KATHARINENHOF. Ausführungen zu PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG und KATHARINENHOF sind dem Textabschnitt Unsere Arbeitgeberverantwortung im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen zu entnehmen.

Weiterbildungsprogramm, dem betrieblichen Gesundheitsmanagement, der Ausbildung der internen Kommunikation, der Gestaltung von Mitarbeiterevents sowie der Weiterentwicklung des Themenbereichs *Digitaler Arbeitsplatz*. Hinzu kommen die Aufgabe der systematischen Steuerung von Veränderungsprozessen in der Organisation und die Begleitung von Strukturprojekten in den operativen Unternehmensbereichen.

Mitarbeiter:innen gewinnen und binden

Viele Beschäftigte in Deutschland werden in den kommenden Jahren aus Altersgründen dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. In der Immobilienwirtschaft signalisieren mehr als die Hälfte der Unternehmen einen deutlichen Fachkräftemangel.¹¹ Sichtbares Zeichen dafür ist ein Rückgang der aktiven Bewerbungen. Um neue Talente für uns zu gewinnen, setzen wir auf eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme, gegenseitiges Kennenlernen und umfassende Informationsangebote zur Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin. Dazu nutzen wir einen Onboarding-Prozess, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, Mentoringprogramme und Feedbackgespräche umfasst.

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



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

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

Faire Vergütung und Teilhabe am Unternehmenserfolg

Wir bieten eine faire und marktgerechte Vergütung. Unsere Vergütungsstruktur legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und ist die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Um unsere Mitarbeiter:innen an unserem Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen, haben wir im Jahr 2018 ein Bonusprogramm eingeführt, das die langjährige Betriebszugehörigkeit honoriert. Dieses Programm wird nicht fortgesetzt, berücksichtigt jedoch die in der Vergangenheit erworbenen Ansprüche.

Aus- und Weiterbildung im Zentrum der Personalentwicklung

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

¹¹ <https://www.e-b-z.de/presse/news-und-pressemeldungen/ebz-personalentwicklungsstudie.html>

Für die Sicherung unseres Fachkräftenachwuchses setzen wir vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus und bieten Ausbildungsabschlüsse als Immobilienkaufleute und Kaufleute für Büromanagement an. Studierende können bei uns als Praktikant:in, Werkstudent:in oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium als Trainee ins Berufsleben starten. Zum Jahresende hat die Deutsche Wohnen 50 Auszubildende und 10 duale Studierende beschäftigt.

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

Auszeichnungen für die Leistungen als Arbeitgeberin und Ausbilderin erhalten

Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen

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

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

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



Ein besonderer Schwerpunkt im Bereich Weiterbildung liegt auf der Stärkung der Kompetenzen unserer Führungskräfte. Sie bereiten wir gezielt auf ihre veränderte Rolle in einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt vor und stärken ihre Fähigkeiten in der generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen. Die digitale Infrastruktur der Deutsche Wohnen zeichnet sich durch eine Dreiklang-Systematik aus: Wir verwenden Plattformen für den Austausch und die Zusammenarbeit, das Intranet für die Kommunikation und Information sowie Tools für die soziale Vernetzung der Mitarbeiter:innen untereinander. Im Berichtsjahr haben wir die Entwicklung des Digitalen Arbeitsplatzes weiter vorangetrieben.

Unseren Nachwuchsführungskräften bieten wir eine modulare Schulung an, die sie gezielt auf die Führungsrolle vorbereitet. Die Module des Führungskräfte-nachwuchsprogramms stellen die Wahrnehmung der eigenen Führungsrolle, aber auch Methoden des Führungshandelns in den Mittelpunkt. Neben den Maßnahmen für bestehende und angehende Führungskräfte sowie unseren Teammaßnahmen schulen wir unsere Mitarbeiter:innen auch auf fachlicher und überfachlicher Ebene, hier mit den Schwerpunkten Recht, Stressmanagement, Kommunikation mit Kund:innen und Verhandlungsführung.

Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit fördern

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

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

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

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



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

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

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

Unsere Arbeitgeberverantwortung im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen

Der demografische Wandel stellt in Verbindung mit dem Fachkräftemangel für den Pflegesektor eine zentrale Herausforderung dar. So werden laut Prognose für das Jahr 2030 rund 120.000 Pflegekräfte in den Einrichtungen in Deutschland fehlen.¹² Unser Ziel ist es daher, den Pflegekräften einen attraktiven Arbeitsplatz mit fairer Bezahlung zu bieten und ihre Bindung an das Unternehmen weiter zu festigen. Zugleich gilt es für uns, die Ausbildung für den Pflegeberuf zu fördern, um zukünftige Fachkräfte zu gewinnen. Die fachliche Qualifizierung unserer Pflegekräfte findet zum einen über verpflichtende Weiterbildungsmaßnahmen statt. Zum anderen legen wir den Schwerpunkt auf den Ausbau der Kompetenzen bei Führungskräften wie der Pflegedienst- oder Einrichtungsleitung.

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

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

Verantwortung für Umwelt und Klima

Unser Klimapfad bis 2040

Bis 2045 soll laut Klimaschutzplan der Bundesregierung die Treibhausgasneutralität im Gebäudesektor erreicht sein. Als eines der größten Immobilienunternehmen in Europa sind wir Teil der Branche, auf die rund ein Drittel der nationalen CO₂-Emissionen entfällt.¹³ Wir sehen uns daher in der Verantwortung, unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu leisten.

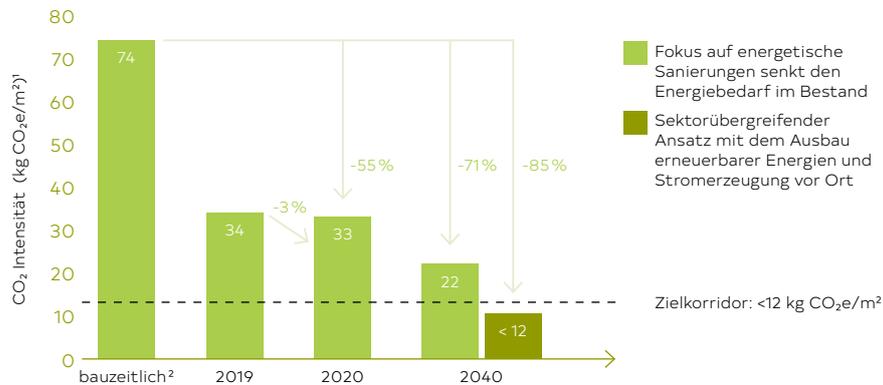
Wir wollen unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand leisten.

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

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

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

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



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

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

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

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

Unser Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität

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

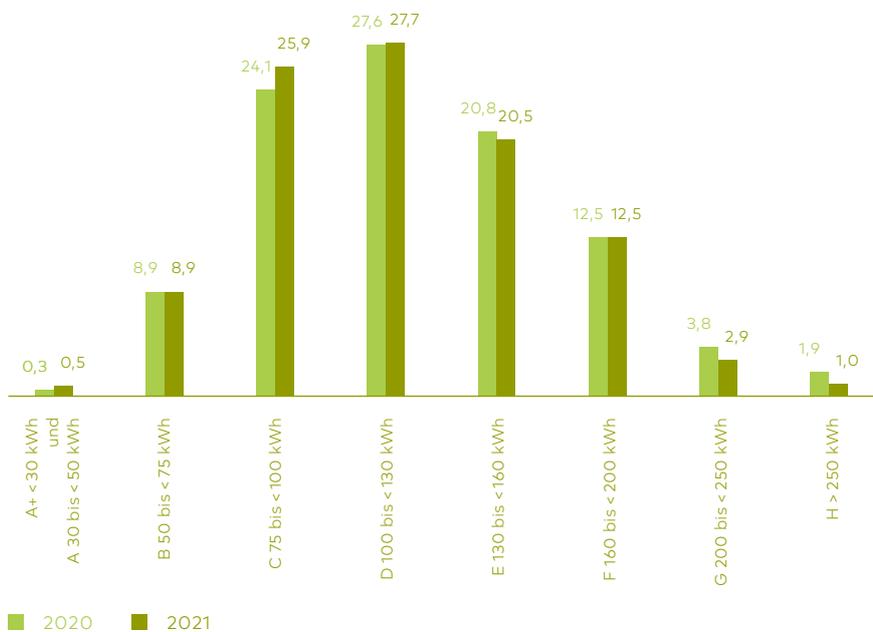
¹⁵ Im Vergleich zu relevanten Peers

Energetische Sanierung

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

Energieeffizienz der Wohneinheiten

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



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

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

17 Vorjahreszahl ungeprüft

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

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



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

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

CO₂-arme Wärme- und Stromerzeugung

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

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

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



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

Grüne Energie

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

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

¹⁹ Exklusive Pflegeimmobilien

Der über PV-Anlagen dezentral erzeugte Strom soll künftig auch zum Laden von E-Fahrzeugen in den jeweiligen Wohnanlagen genutzt werden. Gemeinsam mit der GETEC will die Deutsche Wohnen bundesweit mehr als 2.000 Ladepunkte errichten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. EUR 25 Mio. Im Berichtsjahr wurden bereits 75 Ladestationen eingerichtet.

Klimafreundlicher Neubau

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

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

Gebäudeautomation

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

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

Klimaschutz als gemeinsame Kraftanstrengung

Den Weg zu einem klimaneutralen Bestand möchten wir gemeinsam mit unseren Mieter:innen gehen. Dafür haben wir ein wissenschaftlich fundiertes Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor vorgelegt, mit dem eine Modernisierungsoffensive in Gang gesetzt werden kann, die wirksam zur Erreichung der Klimaziele beiträgt. Wir verstehen dabei Klimaschutz als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich Staat, Unternehmen und Bürger:innen gleichermaßen stellen müssen. Die Deutsche Wohnen hat zu diesem Ansatz zahlreiche Hintergrundgespräche mit Fachpolitiker:innen geführt und das Konzept in Branchenverbänden und Gremien vorgestellt.

²⁰ Dena, „dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019“.

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

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

Verantwortung für die Gesellschaft

Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt

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

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

Quartiere verantwortungsbewusst entwickeln und gestalten

Wir legen Wert auf eine sozial und demografisch ausgewogene Mieterstruktur in unseren Quartieren. In diesem Zusammenhang haben wir uns in unserem Versprechen an unsere Mieter unter anderem dazu verpflichtet, im Rahmen der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vergeben. Diese Verpflichtung haben wir auch 2021 erfüllt und rund 27 % der Wohnungen an Menschen mit der entsprechenden Wohnberechtigung vermietet.

Darüber hinaus unterstützen wir mit einem bereits im Jahr 2020 eingerichteten Corona-Hilfsfonds Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleistende, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Unsere Quartiere, die Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbinden, sollen zu einem lebenswerten Wohnumfeld beitragen. Die Architektur unseres Portfolios umfasst unterschiedlichste Bautypen und Baualtersklassen: von der denkmalgeschützten Siedlung der Klassischen Moderne über den stilvollen Altbau bis zu Großwohnsiedlungen und Neubauten. Rund 1.600 Spielplätze machen unsere Siedlungen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben. Im Rahmen des Grünflächenmanagements entwickelt die Deutsche Wohnen Freiflächen in ihren Quartieren zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und unter der Maßgabe, die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern.

Zu einer gesunden und attraktivitätssteigernden Quartiersentwicklung gehört für uns ebenso, dass lokalen Gewerbetreibenden passende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Deshalb schützen wir Kleingewerbetreibende und fördern zum Beispiel die Einrichtung von Kitas. Rund 16 % der Gewerbeflächen sind an gemeinnützige Initiativen und soziale Einrichtungen vermietet. Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Quartiersentwicklung rund EUR 65,2 Mio. in unseren Bestand investiert. Die Maßnahmen in mehr als 30 Quartieren insbesondere in den Regionen Berlin, Dresden, Hannover und Frankfurt umfassen neben

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

Unterstützung sozialer Projekte

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

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

Wir unterstützen zahlreiche soziale Projekte in unseren Quartieren.

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

Im Dialog mit Politik und Gesellschaft

Aufgrund seiner wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bedeutung steht der Wohnungsmarkt im Zentrum der politischen und gesellschaftlichen Diskussion. Der Deutsche Wohnen als zweitgrößte Vermieterin Deutschlands kommt hier im Dialog mit der Politik in Bund, Ländern und Kommunen, mit Verbänden, Medien und NGOs eine wichtige Rolle zu, die das Unternehmen verantwortungsbewusst ausfüllen will. Wir bringen unsere Positionen und Expertise in die Diskussion ein, um unseren Beitrag zur Erreichung gesellschaftspolitischer Ziele wie Neubau und Klimaschutz zu verdeutlichen und konkrete Lösungsvorschläge aufzuzeigen. Dafür hat die Deutsche Wohnen ein eigenes Klimakonzept vorgelegt, das darauf abzielt, das bestehende *Klimaschutz versus Wohnkosten*-Dilemma aufzulösen. Mit diesem Konzept wollen wir die Aspekte Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit auf sinnvolle Art und Weise verknüpfen. So sollen finanzielle Mittel aus der CO₂-Abgabe im Wärmesektor direkt in die Modernisierung der Gebäude fließen und Mieter:innen und Selbstnutzer:innen deutlich von Sanierungskosten entlastet werden. Dadurch kann laut einem wissenschaftlichen Gutachten bis 2050 eine energetische Modernisierungswelle mit einem Investitionsvolumen von EUR 500 Mrd. im nationalen Gebäudesektor ausgelöst und eine Senkung des CO₂-Ausstoßes von 121 Mio. Tonnen auf 33 Mio. Tonnen erreicht werden. Mit dem Vorschlag würden die Mieter:innen um rund EUR 123 Mrd. entlastet.²³

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

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

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

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

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

Berlin, 18. März 2022



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT DER NICHT- FINANZIELLEN KONZERNERKLÄRUNG

An den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernerklärung (im Folgenden „Erklärung“) der Deutsche Wohnen SE, Berlin (im Folgenden „Gesellschaft“ oder „Deutsche Wohnen“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der Erklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und mit Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren im Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernerklärung dargestellten eigenen Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Erklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung der Erklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ der Erklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

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

- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch Interviews und Einsichtnahme in entsprechende Dokumente vor Ort bei der Deutsche Wohnen SE
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Erklärung

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

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

Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

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

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Deutsche Wohnen SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315b, 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und mit der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie-Verordnung“ der Erklärung dargestellten Auslegung aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

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

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

Berlin, den 29. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stauder
Wirtschaftsprüfer



ppa. Baumann

Konzernabschluss

- 130 KONZERNBILANZ**
- 132 KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**
- 133 KONZERN-GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNG**
- 134 KONZERN-KAPITALFLUSS-
RECHNUNG**
- 137 KONZERN-EIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG**
- 138 ANHANG ZUM
KONZERNABSCHLUSS**

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

EUR Mio.	Anhang	31.12.2021	31.12.2020 angepasst	31.12.2020 wie berichtet
Aktiva				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	28.730,5	28.069,5	28.069,5
Sachanlagen	D.3	206,8	197,0	197,0
Immaterielle Vermögenswerte	D.4	180,8	357,7	357,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	1,2	0,0	0,0
Derivative Finanzinstrumente	D.7	2,8	2,3	2,3
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	B.3	373,3	374,3 ^{1,2}	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	325,0	59,2 ^{1,2}	425,0
Aktive latente Steuern	D.18	0,1	0,0	0,0
Langfristige Vermögenswerte		29.820,5	29.060,0¹	29.051,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	D.5	189,0	472,2	472,2
Andere Vorräte	C.8	11,2	12,3	12,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.6	115,0	35,9	35,9
Forderungen aus Ertragsteuern	D.17	124,4	125,6	125,6
Derivative Finanzinstrumente	D.7	0,2	0,3	0,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	647,4	343,6	343,6
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	C.6	14,5	9,1	9,1
Zahlungsmittel	D.9	676,7	583,3	583,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.10	1.633,3	163,6	163,6
Kurzfristige Vermögenswerte		3.411,7	1.745,9	1.745,9
Summe Aktiva		33.232,2	30.805,9¹	30.797,4

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

2 Vorjahresausweis geändert

EUR Mio.	Anhang	31.12.2021	31.12.2020 angepasst	31.12.2020 wie berichtet
Passiva				
Auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	D.11	400,3	359,9	359,9
Eigene Anteile	D.11	-3,4	-16,1	-16,1
Ausgegebenes Kapital		396,9	343,8	343,8
Kapitalrücklage	D.11	4.433,4	1.688,1	1.688,1
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis		-39,0	-47,8	-47,8
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	D.11	11.936,0	11.416,1 ¹	11.407,6
Summe des auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals		16.727,3	13.400,2¹	13.391,7
Nicht beherrschende Anteile	D.11	476,1	441,1	441,1
Summe Eigenkapital		17.203,4	13.841,3¹	13.832,8
Finanzverbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	D.12	5.839,0	6.444,7	6.444,7
Wandelschuldverschreibungen	D.13	0,0	1.762,8	1.762,8
Unternehmensanleihen	D.13	3.522,5	2.875,5	2.875,5
Pensionsverpflichtungen	D.14	104,8	109,6	109,6
Sonstige Rückstellungen	D.15	38,7	29,9	29,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19,4	67,9	67,9
Derivative Finanzinstrumente	D.7	16,3	48,7	48,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.16	320,3	289,9	289,9
Passive latente Steuern	D.18	5.156,6	4.412,0	4.412,0
Summe langfristige Verbindlichkeiten		15.017,6	16.041,0	16.041,0
Finanzverbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten	D.12	28,6	80,4	80,4
Wandelschuldverschreibungen	D.13	0,0	5,9	5,9
Unternehmensanleihen	D.13	281,3	254,1	254,1
Sonstige Rückstellungen	D.15	36,0	27,5	27,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		356,0	362,0	362,0
Derivative Finanzinstrumente	D.7	7,5	8,6	8,6
Steuerschulden	D.17	126,2	60,5	60,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.16	73,6	108,7	108,7
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten		23,5	15,9	15,9
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	D.10	78,5	0,0	0,0
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		1.011,2	923,6	923,6
Summe Passiva		33.232,2	30.805,9¹	30.797,4

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

EUR Mio.	Anhang	2021	2020
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	E.1/4	1.209,8	1.197,8
Erlöse aus Pflegebetrieben	E.2/4	233,0	226,1
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	E.4	33,8	38,2
Andere Erlöse		25,4	21,7
Verkaufserlöse Immobilien		780,2	1.251,6
Buchwertabgang Immobilien		-771,0	-1.221,0
Verkaufserlöse Immobilien (Development)		16,1	6,8
Buchwertabgang Immobilien (Development)		-16,3	-7,3
Ergebnis aus Verkauf	E.3/4	9,0	30,1
Materialaufwand	E.5	-547,0	-540,6
Personalaufwand	E.6	-259,6	-231,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.7	-143,2	-104,0
Sonstige betriebliche Erträge	E.8	79,8	56,3
		641,0	693,8
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3/4	-213,9	-40,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	1.862,3	1.856,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-6,4	-7,1
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		2.283,0	2.503,1
Finanzerträge		35,5	10,3
Finanzaufwendungen	E.10	-182,2	-171,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	D.7/13, E.11	-356,6	-106,9
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3, E.12	-3,3	17,4 ¹
Ergebnis vor Steuern (EBT)		1.776,4	2.252,2¹
Ertragsteuern	E.13	-857,4	-699,1
Periodenergebnis		919,0	1.553,1¹
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens		877,2	1.511,2 ¹
Nicht beherrschende Anteile		41,8	41,9
		919,0	1.553,1¹
Ergebnis je Aktie			
Unverwässert in EUR	H	2,45	4,34 ¹
Verwässert in EUR	H	2,45	4,16 ¹

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

EUR Mio.	Anhang	2021	2020
Periodenergebnis		919,0	1.553,1¹
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettogewinn/Nettoverlust aus Derivaten in Cashflow Hedges	D.7	12,6	-5,9
Ertragsteuereffekte	D.18	-2,7	1,5
		9,9	-4,4
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten	C.7	0,0	-2,0
Ertragsteuereffekte	C.18	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	D.14	3,7	-3,4
Ertragsteuereffekte	D.18	0,1	0,2
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	C.11	-6,9	10,3
Ertragsteuereffekte	D.18	2,0	-2,4
		-1,1	2,7
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		8,8	-1,7
Gesamtergebnis nach Steuern		927,8	1.551,4¹
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens		885,6	1.509,7 ¹
Nicht beherrschende Anteile		42,2	41,7

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

EUR Mio.	Anhang	2021	2020
Betriebliche Tätigkeit			
Periodenergebnis		919,0	1.553,1 ¹
Finanzerträge		-35,5	-10,3
Finanzaufwendungen		182,2	171,7
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	D.7/13, E.11	356,6	106,9
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	B.3, E.12	3,3	-17,4 ¹
Ertragsteuern		857,4	699,1
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen		2.283,0	2.503,1
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen			
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.1	-1.862,3	-1.856,4
Abschreibungen und Wertminderungen	D.3/4	213,9	40,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	G	5,0	-4,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-0,8	-11,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-13,3	-33,1
Operativer Cashflow		625,5	638,0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit			
Einzahlungen aus der Veräußerung zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude	G	26,2	55,6
Investitionen in zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Gebäude		-15,5	-6,9
Gezahlte Zinsen		-151,8	-155,4
Erhaltene Zinsen		9,7	6,4
Gezahlte Steuern		-60,0	-56,0
Erhaltene Steuern		31,1	22,8
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		465,2	504,5
Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Verkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	G	635,7	1.266,0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien		-762,0	-1.069,0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-779,0	-644,5
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures		0,1	0,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich abgegebener Zahlungsmittel		9,7	0,0
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel		0,0	-517,1
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		197,3	64,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-698,2	-899,6

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

EUR Mio.	Anhang	2021	2020
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	D.12	4,2	571,5
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	D.12	-594,1	-533,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	D.13	-3,1	0,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	D.13	1.350,2	1.998,2
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	D.13	-670,3	-873,8
Einmalige Finanzierungszahlungen		-37,4	-21,9
Auszahlungen aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		-22,7	-21,8
Einzahlungen aus dem Verkauf von eigenen Anteilen		660,8	0,0
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Anteilen	D.11	0,0	-507,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	D.11	0,0	0,1
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit		-2,2	-2,1
Kosten der Kapitalerhöhung	D.11	-0,1	0,0
Auszahlung der Dividende an Aktionär:innen der Deutsche Wohnen SE	H	-354,1	-312,6
Auszahlung der Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner:innen		-4,8	-4,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		326,4	292,8
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		93,4	-102,3
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode		583,3	685,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode		676,7	583,3

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2021

EUR Mio.	Grundkapital	Eigene Anteile	Ausgegebenes Kapital	Kapitalrücklage	Pensionen und Finanzinstrumente
Anhang	D.11	D.11	D.11	D.11	D.11
Eigenkapital zum 1. Januar 2020	359,7	-2,6	357,1	2.555,5	-33,9
Periodenergebnis					
Sonstiges Ergebnis					2,7
Gesamtergebnis					2,7
Kapitalerhöhung	0,2		0,2	2,4	
Erwerb eigener Aktien		-13,5	-13,5	-484,4	
Entnahme aus der Kapitalrücklage			0,0	-385,3	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,1	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2
Eigenkapital zum 1. Januar 2021 wie berichtet	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2
Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert			0,0		
Eigenkapital zum 1. Januar 2021 angepasst	359,9	-16,1	343,8	1.688,1	-31,2
Periodenergebnis					
Sonstiges Ergebnis					-1,1
Gesamtergebnis					-1,1
Kapitalerhöhung	40,4		40,4	2.097,5	0,4
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt			0,0	-0,1	
Verkauf eigener Aktien		12,7	12,7	648,1	
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen			0,0	-0,2	
Veränderung nicht beherrschende Anteile			0,0		
Dividende			0,0		
Sonstiges			0,0		
Eigenkapital zum 31. Dezember 2021	400,3	-3,4	396,9	4.433,4	-31,9

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumu- liertes sonstiges Konzernergebnis	Erwirtschaftetes Konzernerneigen- kapital	Auf die Anteils- eigner:innen des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
D.11	D.11	D.11	D.11	D.11	D.11
-12,4	-46,3	9.834,1	12.700,4	406,9	13.107,3
		1.511,2 ¹	1.511,2 ¹	41,9	1.553,1 ¹
-4,2	-1,5		-1,5	-0,2	-1,7
-4,2	-1,5	1.511,2¹	1.509,7¹	41,7	1.551,4¹
			2,6		2,6
			-497,9		-497,9
		385,3	0,0		0,0
			-0,1		-0,1
		0,2	0,2	-7,5	-7,3
		-312,6	-312,6		-312,6
		-2,1	-2,1		-2,1
-16,6	-47,8	11.416,1¹	13.400,2¹	441,1	13.841,3¹
-16,6	-47,8	11.407,6	13.391,7	441,1	13.832,8
		8,5	8,5		8,5
-16,6	-47,8	11.416,1	13.400,2	441,1	13.841,3
		877,2	877,2	41,8	919,0
9,5	8,4		8,4	0,4	8,8
9,5	8,4	877,2	885,6	42,2	927,8
	0,4	-0,4	2.137,9		2.137,9
			-0,1		-0,1
			660,8		660,8
			-0,2		-0,2
		-0,7	-0,7	-7,2	-7,9
		-354,1	-354,1		-354,1
		-2,1	-2,1		-2,1
-7,1	-39,0	11.936,0	16.727,3	476,1	17.203,4

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021

A Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE

1 Die Deutsche Wohnen Gruppe

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE („Deutsche Wohnen“) zum 31. Dezember 2021 wurde am 18. März 2022 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird voraussichtlich den Konzernabschluss in seiner Sitzung am 29. März 2022 billigen. Die Deutsche Wohnen SE ist eine in Deutschland ansässige und national tätige börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Berlin, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, HRB 190322 B.

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

Seit dem 30. September 2021 befindet sich die Deutsche Wohnen SE im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum, und wird durch diese beherrscht. Die Deutsche Wohnen wird seitdem in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen. Ein Beherrschungsvertrag mit der Vonovia SE besteht nicht.

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

2 Konzernabschluss

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

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

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

3 Anwendung von IFRS im Geschäftsjahr

Mit Ausnahme der Anwendung neuer und überarbeiteter Standards und Interpretationen im abgelaufenen Geschäftsjahr werden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 unverändert fortgeführt.

Erstmalige Anwendung neuer Standards im Geschäftsjahr 2021:

Der IASB hat im Mai 2020 eine Änderung an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ herausgegeben. Diese Änderungen gewähren den Leasingnehmern eine befristete Befreiung von der Beurteilung, ob eine aufgrund der Coronavirus-Pandemie gewährte Mietkonzession eine Leasingmodifikation darstellt. Im März 2021 hat der IASB diese befristete Befreiung bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Im August 2020 hat der IASB Änderungsvorschläge zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der zweiten Phase der IBOR-Reform veröffentlicht. Die Änderungen ergänzen die Vorgaben der ersten Phase des Projekts und adressieren Sachverhalte, die die Finanzberichterstattung nach der Reform eines Referenzzinssatzes beeinflussen könnten, einschließlich seiner Ersetzung durch alternative Referenzzinssätze. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2021 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen haben.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

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

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

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

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

Darüber hinaus hat der IASB „Jährliche Verbesserungen an den IFRS Zyklus 2018 – 2020“ im Mai 2020 veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und IAS 41 „Landwirtschaft“. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Die Deutsche Wohnen erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

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

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

Weitere Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ hat der IASB im Februar 2021 veröffentlicht. Zusammen mit dem IFRS-Leitliniendokument 2 sollen die Änderungen dem Ersteller helfen, sich auf die Angabe der wesentlichen Informationen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zukünftig zu konzentrieren. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Ebenfalls im Februar 2021 veröffentlichte der IASB Änderungen an IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“. Mit der Überarbeitung der jeweiligen Definitionen sollen Rechnungslegungsmethoden gegenüber rechnungslegungsbezogenen Schätzungen klar abgegrenzt werden. Demnach stellen mit Bewertungsunsicherheit behaftete monetäre Angaben rechnungslegungsbezogene Schätzungen dar, deren Änderung durch neue Informationen oder Entwicklungen keine Fehlerkorrektur nach IAS 8 darstellt. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im Mai 2021 hat der IASB Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“ veröffentlicht. Hiermit schränkt der IASB den Anwendungsbereich der bestehenden Ausnahmeregelung hinsichtlich des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und Schulden ein. Demnach sind zukünftig aktive und passive latente Steuern zu bilden, wenn bei einer Transaktion (zum Beispiel im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen und Entsorgungs- beziehungsweise Wiederherstellungsverpflichtungen) gleichlaufend abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2023 geplant. Die Deutsche Wohnen analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

Im September 2014 veröffentlichte der IASB Änderungen an IFRS 10 und IAS 28. Hierbei wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen der Umfang der erfassten Erlöse davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als Share oder Asset Deal ausgestaltet ist. Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch den IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

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

4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

Einstufung von Pflegeimmobilien als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Schätzungen und Annahmen

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

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

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien wurde anhand von Portfoliobewertungen intern ermittelt und auch extern bestätigt. Die Immobilien werden abhängig von ihrer Lage und Objektqualität in Cluster eingeteilt. Auf Basis dieser Cluster werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Mieten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Die Pflege- und Projektimmobilien wurden durch eine externe Gutachtergesellschaft bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten, Diskontierungszinssätzen und Instandhaltungskosten ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betragen EUR 30,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 28,2 Mrd.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Werthaltigkeitsüberprüfung von Geschäfts- oder Firmenwerten

Die Deutsche Wohnen überprüft jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dabei ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet Schätzungen und Annahmen bezüglich der zugrunde liegenden zukünftigen Cashflows und Kapitalkosten. Obwohl die Unternehmensführung davon ausgeht, dass die Schätzungen und Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen zu einem Wertminderungsaufwand führen. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.4 „Immaterielle Vermögenswerte“.

Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie die Bewertung der damit im Zusammenhang bilanzierten Pensionsverpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterblichkeit und den künftigen Rentensteigerungen. Entsprechend der langfristigen Ausrichtung dieser Pläne unterliegen solche Schätzungen wesentlichen Unsicherheiten. Die Pensionsverpflichtungen betragen zum 31. Dezember 2021 EUR 104,8 Mio. (Vorjahr: EUR 109,6 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.14 „Pensionsverpflichtungen“.

Latente Steuern

Die Bilanzierung latenter Steuern erfordert insbesondere Einschätzungen zu Steuersätzen, zur Umkehrung temporärer Differenzen sowie der Nutzung aktiver Steuerabgrenzungen aus Verlustvorträgen. Hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen bestehen Unsicherheiten. Die Steuerlatenzen betragen nach Saldierung zum 31. Dezember 2021 aktivisch EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) und passivisch EUR 5.156,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4.412,0 Mio.). Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.18 „Latente Steuern“.

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst die Deutsche Wohnen SE und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Zusammensetzung der Deutsche Wohnen Gruppe ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt 163 (Vorjahr: 160) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen (Anlage 1).

Im Zuge der Weiterentwicklung der Neubauaktivitäten wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH, München, an die QUARTERBACK Immobilien AG („QUARTERBACK Gruppe“) für EUR 12,5 Mio. mit einem Gewinn in Höhe von EUR 10,2 Mio. veräußert und damit die vorhandenen Neubaukompetenzen der Deutsche Wohnen Gruppe in der QUARTERBACK Gruppe zusammengeführt. Im zweiten Quartal 2021 wurden im Segment Wohnen vier neue Gesellschaften ohne eigenständiges Geschäft in der Rechtsform einer deutschen GmbH erworben, von denen eine im dritten Quartal konzernintern auf ein anderes Tochterunternehmen verschmolzen wurde. Zudem wurde im dritten Quartal 2021 eine Gesellschaft innerhalb der SYNVIA Gruppe in der Rechtsform einer deutschen GmbH neu gegründet. Im vierten Quartal wurde eine Vorratsgesellschaft im Segment Pflegebetriebe erworben und im Segment Wohnen ist eine Gesellschaft in der Rechtsform Gesellschaft bürgerlichen Rechts aufgrund einer Verschmelzung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Darüber hinaus haben sich im Konsolidierungskreis keine Veränderungen ergeben.

2 Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das heißt ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschungsmöglichkeit erlangt, vollkonsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschungsmöglichkeit durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach entsprechender Prüfung erfolgswirksam erfasst. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, ab dem der Konzern die Möglichkeit hat, die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens zu beeinflussen, den schwankenden Renditen des Engagements ausgesetzt ist und die Verfügungsgewalt zur Beeinflussung dieser hat. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner:innen werden innerhalb des Eigenkapitals verrechnet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu den Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz in Höhe der anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbzeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner:innen des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

3 Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen

Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Die Deutsche Wohnen SE verfügt am Stichtag über 162 Tochterunternehmen (Vorjahr: 159). Bei diesen Tochterunternehmen bestehen keine Beschränkungen beim Zugriff auf die Vermögenswerte und Schulden.

An einigen Tochterunternehmen, unter anderem der GSW Immobilien AG, Berlin, bestehen nicht beherrschende Minderheitsanteile, die nur Ergebnisanteile haben. Für diese werden im Konzernabschluss nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2021 betrug die Anteilsquote nicht beherrschender Gesellschafter:innen an der GSW Immobilien AG 6,0 % (Vorjahr: 6,0 %). Die GSW Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2021 Dividenden von EUR 4,8 Mio. an nicht beherrschende Anteilseigner:innen ausgeschüttet.

Für die GSW Gruppe als wesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen ergeben sich folgende zusammengefasste Finanzinformationen:

EUR Mio.	2021	2020
Langfristige Vermögenswerte	9.130,1	9.502,3
Kurzfristige Vermögenswerte	88,8	94,1
Zahlungsmittel	6,9	6,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.134,7	101,2
Langfristige Verbindlichkeiten	-3.972,2	-4.088,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-528,6	-158,2
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	-10,3	0,0
Nettovermögen	5.849,4	5.457,3
Jahresergebnis	471,4	484,1
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Veränderung Zahlungsmittel	0,5	0,4
Dividende	79,3	79,3

Für Konzerngesellschaften hat die Deutsche Wohnen SE Garantien und Bürgschaften sowie andere Sicherheiten gegenüber Dritten im Umfang von EUR 2.641,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2.762,0 Mio.) übernommen.

Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen und assoziierten Unternehmen

Die Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 22 Gemeinschafts- und fünf assoziierten Unternehmen beteiligt (Vorjahr: 22 Gemeinschafts- und vier assoziierte Unternehmen).

Die Deutsche Wohnen hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2021 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wird. Die QUARTERBACK Gruppe umfasst per 31. Dezember 2021 gemäß den IFRS-Finanzinformationen 133 vollkonsolidierte Tochtergesellschaften (Vorjahr: 88) und 38 Finanzbeteiligungen, die nach der at-Equity-Methode konsolidiert werden (Vorjahr: 38). Die QUARTERBACK Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist insbesondere in der Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Projektimmobilien sowie in der Bewirtschaftung diverser Bestandsobjekte tätig.

Weiterhin ist die Deutsche Wohnen an elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert werden. Der Unternehmensgegenstand dieser Objektgesellschaften bzw. Holdings von Objektgesellschaften ist mittelbar oder unmittelbar das Projektimmobiliengeschäft.

Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2020 die Finanzinformationen der QUARTERBACK Gruppe zum Erwerbszeitpunkt noch nicht final vorlagen und damit die erstmalige Bilanzierung des Anteilserwerbs noch nicht abgeschlossen war, umfasste die Kaufpreisallokation im Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr vorläufige Angaben. Diese vorläufige Kaufpreisallokation wurde im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2021 im Wesentlichen um die Bewertung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angepasst, sodass sich der Geschäfts- oder Firmenwert bei der QUARTERBACK Immobilien AG entsprechend um rund EUR 23,4 Mio. erhöht hat. Die beizulegenden Zeitwerte des Nettovermögenswerts der elf QUARTERBACK-Objektgesellschaften haben sich um EUR 28,4 Mio. erhöht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2021 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils der Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

	QUARTERBACK Immobilien AG	QUARTERBACK Immobilien AG	QUARTERBACK- Objektgesell- schaften	QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
EUR Mio.	2021	2020	2021	2020
Langfristige Vermögenswerte	774,3	631,9¹	234,3	247,7¹
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112,7	72,4	15,7	6,8 ¹
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.133,6	413,1 ¹	567,9	614,5 ¹
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.246,3	485,5¹	583,6	621,3¹
Langfristige Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	-353,7	-235,9	-83,0	-24,9
Sonstige Verbindlichkeiten	-416,2	-171,2 ¹	-28,9	-58,2 ¹
Summe langfristige Verbindlichkeiten	-769,9	-407,1¹	-111,9	-83,1¹
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Finanzverbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	-203,2	-86,8	-75,9	-94,8 ¹
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-705,5	-309,6 ¹	-386,3	-456,1
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	-908,7	-396,4¹	-462,2	-550,9¹
Nicht beherrschende Anteile	-40,9	-28,5 ¹	-11,9	-9,5 ¹
Nettovermögen (100 %)	301,1	285,4¹	231,9	225,5¹
Anteil des Konzerns in %	40	40	44 bis 50	44 bis 50
Anteil des Konzerns am Reinvermögen in EUR	120,4	114,2 ¹	108,8	106,3 ¹
Konzernanpassungen	-1,6	10,4 ^{1,2}	-4,6	-2,5 ^{1,2}
Geschäfts- oder Firmenwert	114,5	114,5 ²	-	-
Buchwert der Unternehmensanteile	233,3	239,1²	104,2	103,8²
Nettoumsatzerlöse	891,6	199,8	85,2	67,2
Zinserträge	4,3	2,0	9,1	13,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,0	-1,1 ¹	-0,2	-0,3
Zinsaufwendungen	-48,3	-28,6	-17,1	-13,7
Ertragsteuern	-13,7	-27,0 ¹	1,9	-22,9 ¹
Gewinn und Gesamtergebnis (100 %)	16,5	26,7¹	7,2	16,6¹

¹ Vorjahresangabe angepasst

² Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Auf Basis der finalen Kaufpreisallokation wurde die vorläufige at-Equity-Bilanzierung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Gruppe zum 31. Dezember 2020 angepasst. Zum 31. Dezember 2020 beträgt der at-Equity-Buchwert der QUARTERBACK Immobilien AG somit EUR 239,1 Mio. (vorläufige at-Equity-Bilanzierung per 31. Dezember 2020: EUR 220,4 Mio.) und für die QUARTERBACK-Objektgesellschaften EUR 103,8 Mio. (vorläufige at-Equity-Bilanzierung per 31. Dezember 2020: EUR 113,9 Mio.).

Aus der at-Equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2021 ein Ergebnis in Höhe von EUR -5,4 Mio. (Vorjahr: EUR -15,0 Mio.).

Die Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit der QUARTERBACK Gruppe. Diese Transaktionen resultieren grundsätzlich aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und alle Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Zum Abschlussstichtag bestehen Darlehensforderungen in Höhe von EUR 806,5 Mio. (Vorjahr: EUR 252,4 Mio.), die überwiegend maximal zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 5,05 %. Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK Gruppe an Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE per 31. Dezember 2021 in Höhe von EUR 876,0 Mio. (Vorjahr: EUR 292,5 Mio.), zu denen die Deutsche Wohnen Gruppe insgesamt Anzahlungen in 2020 und 2021 in Höhe von EUR 135,8 Mio. (Vorjahr: EUR 17,0 Mio.) geleistet hat. Zum 31. Dezember 2021 bestanden offene Salden an Forderungen in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.). Im Rahmen neuer von der QUARTERBACK Gruppe bezogener Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von EUR 16,6 Mio. hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Ferner wurde im Geschäftsjahr der QUARTERBACK Gruppe eine Garantie in Höhe von EUR 12,3 Mio. gewährt. Zudem wurde im ersten Quartal 2021 die Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Gruppe für EUR 12,5 Mio. veräußert.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält die Deutsche Wohnen Anteile an 15 (Vorjahr: 14) weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

EUR Mio.	2021	2020
Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften	30,9	28,6
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften:		
Gewinnanteil aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	1,8	2,4
Sonstiges Ergebnis	-	-
Anteiliges Gesamtergebnis	1,8	2,4

Die Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2021 Geschäftsbeziehungen mit den nicht wesentlichen at-Equity-einbezogenen Gesellschaften. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

EUR Mio.	Forderungen		Verbindlichkeiten		Bezogene Leistungen		Erbrachte Leistungen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Assoziierte Unternehmen	0,7	0,4	0,0	0,0	2,3	2,5	0,5	0,4
Gemeinschaftsunternehmen	5,4	7,2	2,9	1,8	226,7	219,3	7,6	10,0
Summe	6,1	7,6	2,9	1,8	229,0	221,8	8,1	10,4

Darüber hinaus bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften der Deutsche Wohnen gegenüber diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

Beteiligungen an nicht konsolidierten Unternehmen

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2021 Anteile an sieben weiteren Objektgesellschaften der QUARTERBACK Gruppe erworben, die zusammen mit den in 2020 erworbenen Anteilen an 18 Objektgesellschaften als Finanzinstrumente gehalten werden. Darüber hinaus hält die Deutsche Wohnen Anteile an neun (Vorjahr: acht) weiteren nicht konsolidierten Unternehmen, die im Konzern von untergeordneter Bedeutung sind. Bei diesen handelt es sich in der Regel um Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Es bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen gegenüber diesen Gesellschaften.

Das Gesamtrisiko der Deutsche Wohnen aus diesen 34 Beteiligungen entspricht dem Buchwert. Die Buchwerte der nicht konsolidierten Unternehmen betragen am 31. Dezember 2021 EUR 33,9 Mio. (Vorjahr: EUR 23,1 Mio.).

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmer:innen am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer:innen bei der Preisbildung für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer:innen in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien, Projektimmobilien, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (auch Fair Value genannt) bewertet. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung werden als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Es erfolgte eine interne Bewertung für die Wohn- und Geschäftsbauten. Parallel wurde der Bestand durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, nach international anerkannten Bewertungsverfahren bewertet und im Gesamtwert bestätigt. Die Vergütung der externen Gutachtergesellschaften erfolgt zu einem festen Kostensatz und ist somit unabhängig von dem Ergebnis der Immobilienbewertung. Die Wertabweichung zwischen der internen Ermittlung und der externen Bestätigung für die einzelne Immobilie ist grundsätzlich nicht größer als +/- 10 %, sofern eine absolute Wesentlichkeitsgrenze von +/- EUR 250 Tsd. überstiegen wird. Die Bewertung für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt durch W&P Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

3 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Sachanlage verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Nutzungsdauer für Gebäude beträgt 50 Jahre. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern vier bis zehn Jahre. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

4 Immaterielle Vermögenswerte

In der Deutsche Wohnen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für die immateriellen Vermögenswerte bestehen derzeit keine wirtschaftlichen beziehungsweise rechtlichen Restriktionen hinsichtlich ihrer Nutzung.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und zwanzig Jahren. Die Abschreibungen werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie Abschreibungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Für sie wird bei Hinweis oder – bei Geschäfts- oder Firmenwert – mindestens einmal jährlich eine Wertminderungsüberprüfung vorgenommen.

5 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierenden Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden aktiviert. Die Deutsche Wohnen übt für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Projektimmobilien das Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte mit beizulegendem Zeitwert gemäß IAS 23.4 aus. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

6 Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Zur Durchführung des Werthaltigkeitstests werden diese Vermögenswerte denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die erwartungsgemäß von den Synergien der Unternehmens- und Geschäftserwerbe profitieren. Diese zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren die unterste Ebene, auf der diese Vermögenswerte für Zwecke der Unternehmenssteuerung überwacht werden. Für diese Zwecke sind die Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 148,1 Mio. (Vorjahr: EUR 319,6 Mio.) wie folgt allokiert: EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 171,6 Mio.) sind dem Segment Wohnen zugeordnet, unverändert EUR 140,0 Mio. sind dem Segment Pflegebetriebe zugeordnet und unverändert EUR 8,1 Mio. wurden der SYNIA Gruppe zugeordnet. Der Geschäfts- oder Firmenwert des Segments Wohnen hat sich im ersten Quartal 2021 durch den Verkauf der Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Gruppe um EUR 0,1 Mio. und per 31. Dezember 2021 durch die jährliche Werthaltigkeitsüberprüfung um EUR 171,5 Mio. reduziert.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt durch Ermittlung des Nutzungswerts der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anhand geschätzter zukünftiger Cashflows, die aus Ist-Werten abgeleitet wurden und für eine Detailplanungsphase unter Fortschreibung mit einer branchenüblichen Wachstumsrate fortentwickelt werden. Die Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten werden jedoch im Wesentlichen durch den Endwert bestimmt. Die Höhe des Endwerts hängt neben dem prognostizierten Cashflow im fünften Jahr der Mittelfristplanung von der Wachstumsrate der Cashflows nach Ablauf der Mittelfristplanung und dem Diskontierungssatz ab. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe D.4 „Immaterielle Vermögenswerte“.

Für nichtfinanzielle Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst. Eine Zuschreibung auf einen außerplanmäßig abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert erfolgt nicht.

7 Finanzielle Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen stuft ihre finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien ein:

- solche, die in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (entweder erfolgsneutral oder erfolgswirksam), und
- solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, sofern der Konzern nicht das Wahlrecht ausübt, Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, das heißt zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte mit eingebetteten Derivaten werden in ihrer Gesamtheit betrachtet, wenn ermittelt wird, ob ihre Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen darstellen.

Die Wertminderung von Schuldinstrumenten basiert auf dem erwarteten Kreditverlust. Der Konzern wendet bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen sind. Die Wertminderung auf die Forderungen aus Vermietung wird in Abhängigkeit von der Überfälligkeit der Forderungen vorgenommen. Für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Zinssicherungsgeschäfte werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktbasierter Bewertungsmodelle bilanziert.

Ein finanzieller Vermögenswert (beziehungsweise ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

8 Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert, sodass dieser einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen kann. Immobilien werden aus dem Bestand zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, das heißt insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der erwartete Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Vertriebs- und Herstellungskosten bis zur Fertigstellung.

9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben.

10 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Deutsche Wohnen bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

11 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der Deutsche Wohnen entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden,
- als finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert.

Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

Darlehen und Unternehmensanleihen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Wandelschuldverschreibungen

Wandelschuldverschreibungen, als zusammengesetzte Finanzinstrumente aus Anleihe und Aktienoption, die im Falle der Wandlung durch die Gläubiger:innen von der Gesellschaft wahlweise in bar oder in Aktien bedient werden können und für die Wertpapiernotierungen an Märkten ermittelbar sind, werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert, der dem Nominalwert entspricht, bewertet. Die mit der Ausgabe verbundenen Transaktionskosten werden als Finanzaufwendungen erfasst. Aufgrund der Anwendung der Bewertungsoption zum beizulegenden Zeitwert für zusammengesetzte Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung der Wandelschuldverschreibung zum Wertpapierkurs am jeweiligen Stichtag. Gewinne und Verluste aus der Bewertung werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst, sofern diese auf Änderungen des Ausfallrisikos der Wandelschuldverschreibung zurückzuführen sind. Die Erfassung der aus der Wandlung resultierenden Eigenkapitalinstrumente erfolgt in Analogie zu IFRIC 19, indem die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert der Verbindlichkeit der Wandelschuldverschreibung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit zum Zeitwert behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

12 Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Hinterbliebenenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen gegenüber berechtigten aktiven und ehemaligen Mitarbeiter:innen sowie deren Hinterbliebenen gebildet. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 2.084 Mitarbeiter:innen (davon 370 aktive Mitarbeiter:innen und 1.714 ausgeschiedene Mitarbeiter:innen und Rentner:innen), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 2.111 Mitarbeiter:innen, davon 406 Aktive und 1.705 ausgeschiedene Mitarbeiter:innen und Rentner:innen).

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (nachfolgend VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter:innen. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen.

Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber:innen dar, der nach IAS 19.30(a) wie ein beitragsorientierter Plan bilanziert wurde, da die Gesellschaften keine ausreichenden Informationen für eine Behandlung als leistungsorientierten Plan zur Verfügung stellen.

Konkrete Informationen über etwaige Vermögensüber- oder Vermögensunterdeckungen und damit verbundene künftige Auswirkungen auf die Deutsche Wohnen sind nicht bekannt. Aus etwaigen Vermögensüber- oder -unterdeckungen könnten in der Zukunft sinkende/steigende Beitragszahlungen für die Deutsche Wohnen an die BVK und die VBL resultieren.

13 Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie zum Beispiel bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzierungsaufwendung erfasst.

14 Leasingverhältnisse

Die Deutsche Wohnen bilanziert als Leasingnehmer für alle Dauerschuldverhältnisse, die die Nutzung eines identifizierten materiellen Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren zugrunde legen, einen Vermögenswert für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und eine korrespondierende Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden etwaige Verlängerungs- und Kündigungsoptionen einbezogen. Die Diskontierung der Zahlungsverpflichtung erfolgt grundsätzlich mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da der Konzern die impliziten Zinssätze der eingegangenen Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet, welche sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Anreizleistungen sowie Vertrags- und Rückbaukosten ergeben. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt gemäß vergleichbaren erworbenen Vermögenswerten. Somit werden Sachanlagen linear abgeschrieben und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern nutzt die Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) und erfasst die Leasingzahlungen grundsätzlich linear als Aufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Schließt ein Unternehmen mit der Deutsche Wohnen als Leasinggeber einen Vertrag ab, bei dem alle wesentlichen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übergehen, werden anstelle des Leasinggegenstands die zukünftig von Kund:innen zu zahlenden Leasingraten als Leasingforderungen in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingvertrag bilanziert.

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

15 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Verfügungsgewalt von der Deutsche Wohnen auf Kund:innen zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen erzielt der Konzern insbesondere aus Pflegeleistungen, Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber Mieter:innen als primärer Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Erlöse aus der Veräußerung von Projektimmobilien werden gemäß IFRS 15 entweder zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum erfasst, sobald Kund:innen die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangen. Die Deutsche Wohnen erfüllt bei der Veräußerung von Objekteinheiten in der Regel die Kriterien für den zeitraumbezogenen Kontrollübergang und realisiert die Umsatzerlöse anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit Kund:innen (Cost-to-Cost-Methode). Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit Kund:innen festgelegten Gegenleistung gemessen.

Zusätzliche Kosten bei der Vertragsanbahnung sind als Vermögenswert zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben. Ist der Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Abnahme des Sondereigentums sowie des anteiligen Gemeinschaftseigentums nicht länger als ein Jahr, werden die Vertragsanbahnungskosten nicht aktiviert und sofort als Aufwand erfasst. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Mieterträge

Mieterträge werden monatlich über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsaufwendungen und Zinserträge

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

Im Rahmen langfristiger erfolgsabhängiger Vergütungen bestehen aktienbasierte Vergütungskomponenten. Die über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam zu erfassenden Vergütungskomponenten entsprechen dem Zeitwert der gewährten aktienbasierten Vergütung zum Bilanzstichtag. Die Bestimmung der Zeitwerte erfolgt auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmodelle. In korrespondierender Höhe werden Verbindlichkeiten bilanziert.

16 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam in dem Zeitraum erfasst, in dem die jeweilige Miete vereinnahmt wird. Der Ausweis erfolgt in den Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Die Darlehen sind bei Erstansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den Anschaffungskosten fortgeführt. Dem stehen allerdings Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Ermittlung der Immobilien berücksichtigt werden.

17 Aktivierte Eigenleistungen

Die direkt zurechenbaren Einzelkosten und produktionsbezogenen Gemeinkosten, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, werden ertragswirksam als Zugang zu dem Buchwert der Immobilie erfasst, sofern es wahrscheinlich ist, dass der Deutsche Wohnen ein mit der Baumaßnahme verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Der Ertrag aus dem erstmaligen Ansatz wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen und die Folgebewertung des Zugangs erfolgt entsprechend der Bewertungsmethode des Bilanzpostens der Immobilie.

18 Steuern

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden beziehungsweise eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung steuerlicher Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung von Ertragsteuern erfolgen gemäß IAS 12. Latente Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen gebildet. Die Ermittlung der zu versteuernden und abzugsfähigen temporären Differenzen erfolgt durch den Vergleich der IFRS-Buchwerte und der lokalen Steuerwerte der Vermögenswerte und Schulden (bereinigt um permanente Differenzen). Der Steuerwert ergibt sich nach den steuerlichen Vorschriften der jeweiligen Steuerjurisdiktion, in der die Besteuerung des Sachverhalts erfolgt.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen mit folgender Ausnahme erfasst: Die latente Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wird nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, dürfen nicht angesetzt werden.
- Latente Steueransprüche aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, dürfen nur in dem Umfang erfasst werden, in dem es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit umkehren werden und ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewandt werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern reflektieren eine etwaige enthaltene Unsicherheit in den Ertragsteuern.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Allokation von GuV-wirksamen und -neutralen Veränderungen der aktiven latenten Steuern erfolgt auf Basis einer angemessenen anteiligen Verrechnung (IAS 12.63(c)).

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

19 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt über die Discounted-Cash-flow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden. Gemäß den Vorgaben des IFRS 13.42 ff. werden das Risiko der Nichterfüllung (Kontrahentenrisiko) sowie das eigene Ausfallrisiko in die Bewertung einbezogen.

Die Deutsche Wohnen bilanziert abgeschlossene Zinsswaps gemäß den Hedge-Accounting-Regelungen des IFRS 9, sofern die Bedingungen des Standards erfüllt werden. Voraussetzung für Hedge Accounting ist neben einer vorliegenden Dokumentation des Sicherungszusammenhangs zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft der Nachweis über die Effektivität der Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungs- und Grundgeschäft. Ferner ist im IFRS 9 geregelt, dass bei Vorliegen einer effektiven Beziehung der effektive Teil der Wertveränderung des Sicherungsgeschäfts erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals und der nicht effektive Teil erfolgswirksam innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird. Die Deutsche Wohnen hat die Effektivität der abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte auf prospektiver Basis (Hypothetisches-Derivat-Methode) getestet. Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst. Die Zeitwerte der Zinsswaps werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- beziehungsweise langfristige Vermögenswerte/Schulden klassifiziert.

Die Deutsche Wohnen sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

20 Aktienbasierte Vergütungen

Der Vorstand der Deutsche Wohnen erhielt in dem Zeitraum von 2014 bis 2017 eine aktienbasierte Vergütung in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen). Bei dem Aktienoptionsprogramm handelte es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird.

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

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

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionär:innen ergibt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein RSU (Restricted Share Unit)-Programm für Vorstandsmitglieder eingeführt, welches als aktienbasierte Vergütung mit Barerfüllung eingestuft wurde. Bei diesem Vergütungsprogramm sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entstandene Schuld mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu erfassen. Bis zur Begleichung der Schuld ist der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlusstichtag und am Erfüllungstag neu zu bestimmen und es sind alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam zu erfassen.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung einzelnen Vorstandsmitgliedern unter bestimmten Voraussetzungen Bezugsrechte auf SU (Share Units) gewährt, welches als aktienbasierte Vergütung eingestuft wurde. Die Erfüllung ist zu 40 % in bar und zu 60 % durch eigene Aktien vereinbart. Bei der Barkomponente dieses Vergütungsprogramms sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entstandene Schuld mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu erfassen. Bis zur Begleichung der Schuld ist der beizulegende Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlusstichtag und am Erfüllungstag neu zu bestimmen und es sind alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam zu erfassen. Bei der Aktienkomponente dieses Vergütungsprogramms sind die erworbenen Güter oder Dienstleistungen und die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Güter oder Dienstleistungen bei Gewährung anzusetzen.

Die SU wurden im Geschäftsjahr 2021 vollständig abgerechnet.

D Angaben zur Konzernbilanz

1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Wohn- und Geschäftsbauten	Wohnprojekt- immobilien	Pflegeeinrichtungen	Summe
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Periodenbeginn	25.873,0	985,9	1.210,6	28.069,5
Zukäufe	213,1	36,0	-8,9	240,2
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Zugänge	285,4	182,9	37,0	505,3
Abgang durch Verkauf	-5,4	0,0	0,0	-5,4
Anpassung des beizu- legenden Zeitwerts	1.661,0	26,6	47,2	1.734,8
Umbuchung innerhalb IAS 40	41,8	-41,8	0,0	0,0
Umbuchung zwischen Bewertungsbereichen	-1.746,1	-0,1	-67,7	-1.813,9
Periodenende	26.322,8	1.189,5	1.218,2	28.730,5

EUR Mio.	Wohn- und Geschäftsbauten	Wohnprojekt- immobilien	Pflegeeinrichtungen	Summe
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Periodenbeginn	23.906,9	333,0	1.193,3	25.433,2
Zukäufe	675,0	0,3	0,9	676,2
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	509,4	0,0	509,4
Sonstige Zugänge	300,6	68,7	18,7	388,0
Abgang durch Verkauf	-23,8	0,0	-0,3	-24,1
Anpassung des beizu- legenden Zeitwerts	1.650,4	3,2	-0,8	1.652,8
Umbuchung innerhalb IAS 40	-71,3	71,3	0,0	0,0
Umbuchung zwischen Bewertungsbereichen	-564,8	0,0	-1,2	-566,0
Periodenende	25.873,0	985,9	1.210,6	28.069,5

Die Umbuchungen zwischen Bewertungsbereichen in Höhe von EUR 1.813,9 Mio. (Vorjahr: EUR 566,0 Mio.) umfassen zum einen Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 2.079,1 Mio. (Vorjahr: EUR 563,9 Mio.) sowie gegenläufig Umbuchungen von zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 265,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). In den Zukäufen befinden sich unter anderem Anzahlungen für Zukäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die sonstigen Zugänge umfassen insbesondere aktivierte Baumaßnahmen.

Die Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgten anhand von Bewertungsmodellen gemäß der Stufe 3 der Bemessungshierarchie des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“. Das daraus resultierende Bewertungsergebnis von EUR 1.734,8 Mio. ist vollständig erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Die Bewertung zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliederten Immobilien gemäß notariell beurkundeten Kaufverträgen führte zu einem ebenfalls ergebniswirksamen Bewertungsergebnis von EUR 127,5 Mio. Bis zu einer marktgerechten Veräußerung der bewerteten Objekte sind die Bewertungsergebnisse unrealisiert.

Wohn- und Geschäftsbauten

Für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten wurden folgende Grundsätze angewandt, die im Rahmen der internen periodischen Wertermittlung entwickelt wurden:

Bewertung auf Basis von festgelegten Clustern:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten und Zielleerständen basierend auf den Lage- und Objekteigenschaften der Immobilien,
- Ableitung von Diskontierungszinssätzen für die Detailphase der Planung,
- Ableitung von Kapitalisierungszinssätzen für die ewige Rente.

Ableitung der Bewertung auf Basis der Einzelimmobilien:

- Festlegung der Marktmiete zum Stichtag,
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete,
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)),
- Ermittlung des Cashflows aus jährlichen Ein- und Auszahlungen sowie des Terminal Value am Ende des Jahres zehn, basierend auf dem stabilisierten erwarteten Cashflow des Jahres elf,
- Ermittlung eines verwaltungseinheitsbezogenen Fair Value zum Stichtag.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurden auf der Basis von immobilien-spezifischen Risikoeinschätzungen abgeleitet.

Für den Instandhaltungsaufwand werden in der Immobilienbewertung für jeden Bewertungsgegenstand typisierte und objektspezifische Ansätze verwendet. Dabei sind der jeweilige Objektzustand sowie Erfahrungswerte aus in der Vergangenheit regelmäßig entstandenen Instandhaltungen in den objektspezifischen Ansatz eingeflossen.

Eine Überprüfung der Wertermittlung durch eine Bewertung unabhängiger Dritter erfolgte zum Bilanzstichtag. Die angewandten Bewertungsmethoden für die interne Wertermittlung und für die Bewertung durch Dritte entsprechen sich dabei. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte beziehungsweise unter Anwendung eines ertragsorientierten Verfahrens durch eine:n externe:n Immobilienbewerter:in

Die nachfolgende Übersicht fasst die auf die einzelnen Cluster angewandten Bewertungsparameter zusammen. Dabei wurden alle Sub-Cluster der Haupt-Cluster Core⁺, Core und Non-Core angegeben, die insgesamt einen Mindestanteil von 10 % des Gesamtimmobilienswerts aufweisen. Sub-Cluster, die diesen Wert nicht erreichen, wurden zusammengefasst ausgewiesen. Die angegebenen Bewertungsparameter für „Wohnen“ beziehen sich auf die in dem jeweiligen Cluster vorliegenden Korridore sowie den gewichteten Durchschnitt. Aufgrund des Zusammenschlusses mit der Vonovia SE und der damit einhergehenden Vereinheitlichung der Darstellung werden im Folgenden zusätzlich zu den wesentlichen Bewertungsparametern Marktmietsteigerung, Diskontierungszins und Kapitalisierungszins weitere Parameter berichtet sowie die dazugehörigen Sensitivitäten angegeben:

31.12.2021			Core ⁺	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Beizulegender Zeitwert Gesamt (EUR Mio.)	19.546,2	5.378,3	24.924,5	906,9	11,2	25.842,6
Verwaltungskosten (in EUR pro Mieteinheit/Jahr)	299	299	299	300	298	299
Instandhaltungskosten (in EUR/m ² pro Jahr)	13,48	13,55	13,50	13,30	16,50	13,49
Marktmiete (in EUR/m ² pro Monat)	9,46	9,41	9,45	7,25	7,11	9,31
Marktmietsteigerung (in %)	1,2	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3
Stabilisierte Leerstandsquote (in %)	1,0	2,6	1,4	2,1	3,6	1,4
Diskontierungszinssatz Gesamt (in %)	3,8	4,6	4,0	5,0	6,1	4,0
Kapitalisierungszinssatz Gesamt (in %)	2,6	3,4	2,8	3,8	4,9	2,8
31.12.2020 ¹			Core ⁺	Core	Non-Core	Gesamt
	Berlin	Sonstige	Summe	Summe	Summe	Summe
Beizulegender Zeitwert Gesamt (EUR Mio.)	19.702,3	4.835,2	24.537,5	1.029,2	14,5	25.581,3
Verwaltungskosten (in EUR pro Mieteinheit/Jahr)	299	299	299	300	298	299
Instandhaltungskosten (in EUR/m ² pro Jahr)	13,66	13,55	13,64	13,31	15,46	13,62
Marktmiete (in EUR/m ² pro Monat)	9,10	9,05	9,09	7,30	6,86	8,96
Marktmietsteigerung (in %)	1,3	1,6	1,4	1,2	1,3	1,3
Stabilisierte Leerstandsquote (in %)	1,3	3,1	1,7	3,0	3,5	1,8
Diskontierungszinssatz Gesamt (in %)	3,8	5,1	4,1	5,7	6,8	4,2
Kapitalisierungszinssatz Gesamt (in %)	2,8	3,7	3,0	4,7	5,9	3,0

¹ Vorjahresangaben wegen vereinheitlichter Ermittlungsmethodik der Darstellung angepasst

Die Analysen der Sensitivitäten der Wohn- und Geschäftsbauten von Deutsche Wohnen zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietsteigerung, 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 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, welches 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 per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten. Der oben beschriebene sowie unten quantifizierte kausale Zusammenhang zwischen den Bewertungsparametern und dem beizulegenden Zeitwert traf hinsichtlich der jeweiligen Tendenz ebenfalls für das Geschäftsjahr 2020 zu.

31.12.2021		Berlin	Sonstige	Core ⁺ Summe	Core Summe	Non-Core Summe	Gesamt
Verwaltungskosten	-10%/+10%	0,6%/-0,6%	0,5%/-0,5%	0,6%/-0,6%	0,7%/-0,7%	0,9%/-0,9%	0,6%/-0,6%
Instandhaltungskosten	-10%/+10%	1,3%/-1,3%	1,1%/-1,1%	1,2%/-1,2%	1,6%/-1,6%	2,2%/-2,2%	1,3%/-1,3%
Kostensteigerung/ Inflation	-0,5 %-/ +0,5 %- Punkte	4,4 %/-4,3 %	2,9 %/-2,9 %	4,0 %/-4,0 %	3,8 %/-3,8 %	1,8 %/-1,9 %	4,0 %/-4,0 %
Marktmiete	-2 %/+2 %-	-1,2 %/1,2 %	-1,6 %/1,6 %	-1,3 %/1,3 %	-1,6 %/1,6 %	-0,9 %/0,9 %	-1,3 %/1,3 %
Marktmietsteigerung	0,2 %-/ +0,2 %- Punkte	-7,4 %/8,6 %	-6,0 %/6,8 %	-7,1 %/8,2 %	-5,8 %/6,5 %	-4,3 %/4,5 %	-7,0 %/8,2 %
Stabilisierte Leerstandsquote	-1 %-/ +1 %- Punkte	1,1 %/-1,6 %	1,5 %/-1,5 %	1,2 %/-1,6 %	1,7 %/1,7 %	1,9 %/-1,9 %	1,2 %/-1,6 %
Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt	-0,25 %-/ +0,25 %- Punkte	10,9 %/-9,0 %	8,6 %/-7,3 %	10,4 %/-8,6 %	7,5 %/-6,5 %	5,7 %/-5,1 %	10,3 %/-8,5 %

Wohnprojektimmobilien

Die Bewertung der Wohnprojektimmobilien erfolgte durch die Jones Lang LaSalle SE gemäß Residualwertmethode. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende Nettokapitalwerte nach Fertigstellung und Projektentwicklungskosten in die Bewertung mit ein:

	31.12.2021	31.12.2020
Nettokapitalwerte nach Fertigstellung (EUR Mio.)	4.361	4.153
Projektentwicklungskosten (EUR Mio.)	3.278	3.108

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung des Nettokapitalwerts nach Fertigstellung um 10 %; Erhöhung der Projektentwicklungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Projektimmobilien:

in %	31.12.2021	31.12.2020
Nettokapitalwert nach Fertigstellung	-28,80	-30,84
Projektentwicklungskosten (EUR Mio.)	-21,16	-22,45

Pflegeeinrichtungen

Die Bewertung der Pflegeeinrichtungen erfolgte durch die W&P Immobilienberatung GmbH. Als wesentliche Inputfaktoren fließen folgende durchschnittliche Marktmieten, Diskontierungszinssätze und Instandhaltungsaufwendungen in die Bewertung mit ein:

	31.12.2021	31.12.2020
Marktmiete (EUR/m ²)	9,04	8,16
Diskontierungszins in %	4,45	4,67
Instandhaltungskosten (EUR/m ² p.a.)	11,60	11,14

Bei einer Anpassung dieser wesentlichen Inputfaktoren (Absenkung der Marktmiete um 5 %; Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,1 %; Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10 %) ergeben sich folgende nicht kumulierte Wertanpassungen bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen:

in %	31.12.2021	31.12.2020
Marktmiete	-5,0	-5,0
Diskontierungszins	-2,0	-2,0
Instandhaltungskosten	-1,0	-1,0

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind teilweise mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Regelungen, dass sich der Zustand der Immobilien nicht verschlechtern darf, beziehungsweise sind durchschnittliche Mindestinvestitionen auf Quadratmeterbasis festgelegt worden.

2 Leasinggeberverhältnisse

Die Mietverträge, die die Deutsche Wohnen mit ihren Mieter:innen abgeschlossen hat, führten zu Mieteinnahmen in Höhe von EUR 843,6 Mio. (Vorjahr: EUR 837,6 Mio.). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen EUR 479,4 Mio. (Vorjahr: EUR 482,6 Mio.).

Aus bestehenden Operating-Leasingverhältnissen mit Dritten (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) und mit dem derzeitigen Immobilienbestand im Segment Wohnen wird die Deutsche Wohnen Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von ca. EUR 198 Mio. erhalten.

Weiterhin wird die Deutsche Wohnen aus den Immobilien im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen und den Pflegeleistungen Mindestleasingzahlungen in Höhe von ca. EUR 5,1 Mio. im Jahr 2022 erhalten (durchschnittliche vertragliche Kündigungsfrist: ein Monat). Mit den Pflegeimmobilien, die sich im Fremdbetrieb befinden, wird die Deutsche Wohnen Pachterlöse in Höhe von ca. EUR 29 Mio. im Geschäftsjahr 2022 erzielen.

Die Deutsche Wohnen unterliegt neben den gesetzlichen Beschränkungen teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Vorrechtsmieter:innen sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Investitionszuschüssen. Des Weiteren sind rechtliche Auflagen bei der Privatisierung von Wohnungen einzuhalten.

Die Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen wurde als Finanzierungsleasing klassifiziert und daraus ergaben sich per 31. Dezember 2021 eine Leasingforderung in Höhe von EUR 26,4 Mio. (Vorjahr: EUR 28,7 Mio.) und ein Zinsertrag in Höhe von EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.). Die Fälligkeitsstruktur der Forderung stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	31,9	35,6
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,7	3,7
davon fällig zwischen ein und zwei Jahren	3,5	3,7
davon fällig zwischen zwei und drei Jahren	3,6	3,5
davon fällig zwischen drei und vier Jahren	3,0	3,5
davon fällig zwischen vier und fünf Jahren	3,0	3,1
davon fällig nach mehr als fünf Jahren	15,1	18,1
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-5,8	-7,1
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	26,4	28,7

3 Sachanlagen

In dieser Position werden nach IAS 16 klassifizierte Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Diese haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

31.12.2021				
EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	55,2	181,2	55,6	292,0
Zugänge	7,9	31,8	13,6	53,3
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	-6,8	-17,7	-5,5	-30,0
Umbuchungen	-2,3	5,3	-3,4	-0,4
Ende der Periode	54,0	200,6	60,3	314,9
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	10,1	58,4	26,5	95,0
Zugänge	4,3	23,2	7,2	34,7
Abgänge	-2,8	-15,0	-3,8	-21,6
Ende der Periode	11,6	66,6	29,9	108,1
Restbuchwerte	42,4	134,0	30,4	206,8

31.12.2020

EUR Mio.	Selbstgenutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungskosten				
Beginn der Periode	47,2	164,6	47,6	259,4
Zugänge	9,0	28,3	12,4	49,7
Zugänge durch Unternehmenserwerb	3,9	0,0	0,4	4,3
Abgänge	-3,4	-17,8	-2,2	-23,4
Umbuchungen	-1,5	6,1	-2,6	2,0
Ende der Periode	55,2	181,2	55,6	292,0
Kumulierte Abschreibungen				
Beginn der Periode	7,3	40,1	20,5	67,9
Zugänge	2,8	21,8	7,6	32,2
Abgänge	0,0	-3,5	-1,6	-5,1
Ende der Periode	10,1	58,4	26,5	95,0
Restbuchwerte	45,1	122,8	29,1	197,0

Die in den Sachanlagen enthaltenen Grundstücke und Gebäude (EUR 25,0 Mio.; Vorjahr: EUR 23,8 Mio.) dienen als grundpfandrechtliche Sicherheiten.

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen in den Sachanlagen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

31.12.2021

EUR Mio.	Wärme-Contracting	Mess-technik	Gewerbe-mietverträge Büro-immobilien	Kfz-Leasing	Summe
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	97,9	34,4	16,2	1,8	150,3
Zugänge	4,6	17,8	3,3	0,3	26,0
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	-11,8	-3,8	-6,9	-0,5	-23,0
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	90,7	48,4	12,6	1,6	153,3
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	43,9	6,7	3,1	0,7	54,4
Zugänge	13,5	4,5	3,5	0,5	22,0
Abgänge	-11,3	-2,0	-2,9	-0,3	-16,5
Ende der Periode	46,1	9,2	3,7	0,9	59,9
Restbuchwerte	44,6	39,2	8,9	0,7	93,4

31.12.2020

EUR Mio.	Wärme- Contracting	Mess- technik	Gewerbe- mietverträge Büro- immobilien	Kfz-Leasing	Summe
Anschaffungskosten					
Beginn der Periode	101,5	30,4	9,5	1,3	142,7
Zugänge	6,7	10,8	4,2	0,7	22,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	3,9	0,0	3,9
Abgänge	-10,3	-6,8	-1,4	-0,2	-18,7
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende der Periode	97,9	34,4	16,2	1,8	150,3
Kumulierte Abschreibungen					
Beginn der Periode	31,8	3,7	1,1	0,4	37,0
Zugänge	14,3	4,3	2,0	0,6	21,2
Abgänge	-2,2	-1,3	0,0	-0,3	-3,8
Ende der Periode	43,9	6,7	3,1	0,7	54,4
Restbuchwerte	54,0	27,7	13,1	1,1	95,9

Die im Rahmen der Anwendungserleichterung für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) erfassten Leasingzahlungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entsprachen im aktuellen Geschäftsjahr EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) beziehungsweise EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.). Die Erträge aus der Untervermietung von Nutzungsrechten an Wärme-Contracting und Messtechnik betragen EUR 18,4 Mio. (Vorjahr: EUR 19,3 Mio.). Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) entstanden. Diese sind nicht in die Bilanzierung der Nutzungsrechte mit eingeflossen.

4 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

31.12.2021

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	319,7	71,6	391,3
Zugänge	0,0	2,1	2,1
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0
Abgänge	-171,6	-2,1	-173,7
Umbuchungen	0,0	0,4	0,4
Ende der Periode	148,1	72,0	220,1
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,0	33,6	33,6
Zugänge	171,5	7,7	179,2
Abgänge	-171,5	-2,0	-173,5
Ende der Periode	0,0	39,3	39,3
Restbuchwerte	148,1	32,7	180,8

31.12.2020

EUR Mio.	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstige	Summe
Anschaffungskosten			
Beginn der Periode	148,1	66,7	214,8
Zugänge	0,0	2,5	2,5
Zugänge durch Unternehmenserwerb	171,6	2,4	174,0
Abgänge	0,0	-0,1	-0,1
Umbuchungen	0,0	0,1	0,1
Ende der Periode	319,7	71,6	391,3
Kumulierte Abschreibungen			
Beginn der Periode	0,0	25,9	25,9
Zugänge	0,0	7,8	7,8
Abgänge	0,0	-0,1	-0,1
Ende der Periode	0,0	33,6	33,6
Restbuchwerte	319,7	38,0	357,7

Der Abgang in Höhe von EUR 171,6 Mio. betrifft den Geschäfts- oder Firmenwert aus der Kaufpreisallokation im Rahmen des Unternehmenserwerbs der Münchener ISARIA Gruppe im Geschäftsjahr 2020. Der Geschäfts- oder Firmenwert war vollumfänglich dem operativen Segment Wohnen zugeordnet. Dieser Geschäfts- oder Firmenwert des Segments Wohnen hat sich im ersten Quartal 2021 durch den Verkauf der Isaria München Projektentwicklungs GmbH an die QUARTERBACK Gruppe um EUR 0,1 Mio. und per 31. Dezember 2021 durch die jährliche Werthaltigkeitsüberprüfung um EUR 171,5 Mio. reduziert.

Dem Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Wohnen in Höhe von EUR 171,5 Mio. lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der zehnjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Der Zeitraum der Detailplanungsphase ist konsistent mit der Detailplanungsphase der Immobilienbewertung.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Immobiliensektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 4,4 % vor Steuern (Vorjahr: 3,0 % vor Steuern) verwendet. Der Werthaltigkeitstest ergibt einen erzielbaren Betrag des Nutzungswerts von EUR 16.710,4 Mio. Der Anstieg der Kapitalkosten und die Aufwertung der Immobilien führten zu einer vollständigen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts mit EUR 171,5 Mio.

Dem Segment Pflegebetriebe ist ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 140,0 Mio. zugeordnet. Dem Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der fünfjährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,0 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet.

Ausgehend von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten des Pflege- und Gesundheitssektors wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 5,49 % vor Steuern verwendet.

Ferner liegt ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 8,1 Mio. vor, der vollumfänglich der erworbenen SYNVIA Gruppe zugeordnet ist. Der Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts lagen folgende Planungsprämissen sowie marktgestützte Parameter zugrunde:

Die Planung der Mittelzuflüsse basiert auf Erfahrungswerten und berücksichtigt geschäftsspezifische Marktwachstumserwartungen.

Die Zahlungsströme nach der 15-jährigen Detailplanungsphase werden unter Nutzung einer Wachstumsrate von 1,2 % extrapoliert, die das angenommene durchschnittliche Markt- oder Branchenwachstum nicht überschreitet. Der Zeitraum der Detailplanungsphase spiegelt die langlaufenden Projektzyklen des Geschäfts wider.

Ausgehend von durchschnittlich gewichteten Kapitalkosten wird der Abzinsungssatz ermittelt. Zur Ermittlung des Barwerts wird ein Diskontierungssatz auf Basis des gewichteten Kapitalkostensatzes von 8,29 % vor Steuern verwendet.

5 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude

Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude ergibt sich im Wesentlichen aus Umgliederungen in Höhe von EUR 265,2 Mio. in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Erlöse in Höhe von EUR 26,2 Mio. (Vorjahr: EUR 55,6 Mio.) erzielt. Den Erlösen standen Buchwertabgänge in Höhe von EUR 16,9 Mio. (Vorjahr: EUR 27,1 Mio.) gegenüber.

6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Vermietung	29,2	18,2
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	62,0	0,8
Forderungen aus Verkauf (Development)	12,0	7,0
Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	13,0	9,9
	116,2	35,9

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter:innen handelt, gebildet. Es sind auf nahezu sämtliche überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mietforderungen in Höhe von EUR 4,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.) abgeschrieben beziehungsweise wertberichtigt. Die Wertberichtigung auf Forderungen zum 31. Dezember 2021 betrug EUR 21,9 Mio. (Vorjahr: EUR 20,1 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus weiteren Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf. Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind voll werthaltig und nur zu einem sehr geringfügigen Teil überfällig.

Die Forderungen aus Verkauf (Development) sind unverzinslich, voll werthaltig und nicht überfällig.

Die sonstigen Forderungen sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit zwischen 1 und 90 Tagen auf.

7 Derivative Finanzinstrumente

Der Deutsche Wohnen-Konzern hat mehrere Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 1,0 Mrd. (Vorjahr: EUR 1,1 Mrd.) abgeschlossen. Die im Rahmen des Cashflow Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2025 bis 2030 anfallen. Die Strikesätze betragen zwischen -0,35 % und 1,49 % (Vorjahr: 0,88 % bis 1,49 %). Die Summe der positiven sowie negativen Zeitwerte dieser Geschäfte betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 20,8 Mio. (Vorjahr: EUR -54,7 Mio.).

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Bei Änderungen des Zinsniveaus ändern sich die Marktwerte entsprechend. Erträge und Aufwendungen werden für den effektiven Teil des Hedging im Eigenkapital erfasst, der nicht effektive Teil wird im laufenden Ergebnis erfasst.

Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der gesamten Zinssicherungskontrakte nach der Restlaufzeit dargestellt:

EUR Mio.	Zeitwerte		Nominalwerte	
	2021	2020	2021	2020
Fälligkeitsdatum				
Bis 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,0
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	-8,4	-3,9	376,0	194,2
Mehr als 5 Jahre und bis zu 10 Jahren	-12,4	-50,8	606,3	942,2
	-20,8	-54,7	982,3	1.136,5

Die negativen Buchwerte der in die Sicherungsbilanzierung einbezogenen Zins-sicherungskontrakte betragen EUR 11,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,8 Mio.) und sind auf der Passivseite im Bilanzposten Derivative Finanzinstrumente nach Fristigkeit ausgewiesen. Die Cashflow-Hedge-Rücklage entwickelte sich wie folgt:

EUR Mio.	2021	2020
Eröffnungssaldo zum 01.01.	-17,2	-12,9
Zuzüglich: Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Sicherungsinstrumente	9,3	-6,1
Abzüglich: Aus dem sonstigen Ergebnis in die Zinsaufwendungen umgegliedert	3,3	0,2
Abzüglich: Latente Steuern	-2,7	1,5
Endsaldo zum 31.12.	-7,3	-17,2

Im Geschäftsjahr wurden EUR 0,2 Mio. aufgrund der Ineffektivität in die Zinsaufwendungen umgegliedert. Nachfolgend werden die Nennbeträge sowie der gewichtete durchschnittliche Sicherungskurs aus der Sicherungsbilanzierung dargestellt:

EUR Mio.	2021	2020
Nennbetrag	210,5	248,8
Gewichteter durchschnittlicher Sicherungskurs im Geschäftsjahr in %	0,93	0,93

8 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen die Forderungen gegen Finanzbeteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

9 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 676,7 Mio. (Vorjahr: EUR 583,3 Mio.) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten liegen.

10 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrifft im Wesentlichen den im September 2021 beurkundeten Verkauf von rund 10.700 Wohn- und 200 Gewerbeeinheiten für rund EUR 1,65 Mrd. an Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin. Hierbei wurden neben Wohnungsbeständen im Rahmen von Asset Deals auch drei bestandhaltende Gesellschaften im Rahmen von Share Deals veräußert, wobei der Nutzen- und Lastenwechsel fast ausschließlich im Januar 2022 stattfindet. Darüber hinaus beinhalten die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte weitere als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, der Eigentumsübergang jedoch noch nicht stattfand.

11 Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Aufstellung über Veränderungen des Konzerneigenkapitals verwiesen.

a) Gezeichnetes Kapital

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

Alle Aktien sind mit den gleichen Rechten und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionär:innen am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG; mithin stehen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG aus den eigenen Aktien keine Rechte zu. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder Übertragung der Aktien betreffen.

Bei Kapitalerhöhungen werden die neuen Aktien als Inhaberaktien ausgegeben.

Entwicklung des genehmigten Kapitals

EUR Tsd.	
Genehmigtes Kapital 2018/I	
Stand zum 1. Januar 2021	107.383
Inanspruchnahme	0
Stand zum 31. Dezember 2021	107.383

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

Entwicklung des bedingten Kapitals

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

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

Das Bedingte Kapital 2014/II reduzierte sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Ausgabe von 60.650 Aktien durch die Andienung von Aktien im Rahmen des Abfindungsangebots um den Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG.

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

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

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

Das Grundkapital ist insgesamt um bis zu EUR 93,0 Mio. durch Ausgabe von bis zu rund 93,0 Mio. neuen, auf den/die Inhaber:in lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung grundsätzlich ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II, Bedingtes Kapital 2014/III, Bedingtes Kapital 2015/I, Bedingtes Kapital 2017/I und Bedingtes Kapital 2018/I).

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

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den/die Inhaber:in lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen

dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 3,0 Mrd. zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 35 Mio. zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Erwerb eigener Aktien

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

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat 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 i. V. m. Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar. Im Zusammenhang mit dem Business Combination Agreement zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE verkaufte die Deutsche Wohnen 12.708.563 der eigenen Aktien zum Preis von EUR 52,00 je Aktie an die Vonovia SE.

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

b) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage wurde durch den Verkauf eigener Aktien um EUR 648,1 Mio. erhöht. Weiterhin ergab sich aus dem Aktienoptionsprogramm eine Verringerung um EUR 0,2 Mio. Ferner wurde die Kapitalrücklage durch die seit September 2014 laufende Sacheinlage von Aktien der GSW Immobilien AG im Rahmen des sich aus dem Beherrschungsvertrag ergebenden Aktien-tausches um EUR 3,1 Mio. erhöht. Aufgrund der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen wurden Kapitalrücklagen in Höhe von EUR 2.094,4 Mio. gebildet.

c) Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital

Das kumulierte Konzernergebnis umfasst die Gewinnrücklagen der Deutsche Wohnen sowie den kumulierten Ergebnisvortrag.

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

d) Nicht beherrschende Anteile

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteile bezieht sich im Wesentlichen auf die Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Beteiligungsunternehmen, bei denen die Deutsche Wohnen nicht zu 100 % beteiligt ist. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

12 Finanzverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 84,3 % (Vorjahr: rund 81,5 %) fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 1,4 % (Vorjahr: rund 1,3 %).

Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	Buchwert	Nominalwert	2021	2022	2023	2024	2025	≥2026
Prolongationsstruktur 2021	5.946,1	5.961,4	-	62,6	701,4	160,5	957,9	4.079,0
Prolongationsstruktur 2020	6.525,1	6.551,8	12,7	37,7	747,7	222,7	1.069,0	4.461,9

Die Verbindlichkeiten werden in nahezu voller Höhe grundpfandrechtlich besichert.

13 Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen sind insgesamt um EUR 673,7 Mio. gestiegen. Planmäßige Rückzahlungen in Höhe von EUR 300,0 Mio. sowie aufgrund der Ausübung von Sonderkündigungsrechten bei Kontrollwechsel (Change of Control) von EUR 370,3 Mio. im Kontext des Übernahmeangebots der Vonovia SE standen Einzahlungen aus Emissionen in Höhe von EUR 1.350,2 Mio. gegenüber, die im Wesentlichen die Ausgabe von zwei langfristigen, grünen Anleihen (jeweils EUR 500,0 Mio.) umfassten.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen veränderten sich aufgrund von Wandlungen, Tilgungen und Marktwertschwankungen. Per 31. Dezember 2021 bestehen keine Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen mehr. Infolge des Kontrollwechsels wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von EUR 1.596,9 Mio. in Aktien der Deutsche Wohnen SE gewandelt. Der nach den Wandlungen verbliebene Nominalbetrag in Höhe von EUR 3,1 Mio. wurde getilgt.

Insgesamt hat die Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 folgende Anleihen und Schuldverschreibungen ausstehend:

Typ	Emission	Laufzeit- ende max.	Nominal EUR Mio.	Coupon % p.a.	Buchwert EUR Mio.	Wandlungs- preis EUR/Aktie
Unternehmensanleihen	2020-2021	2022-2041	1.987,0	0,0-1,5	1.970,4	-
Namenschuld- verschreibungen	2017-2019	2026-2032	475,0	0,9-2,0	477,2	-
Inhaberschuld- verschreibungen	2018-2021	2022-2036	1.360,2	0,0-2,5	1.356,3	-

14 Pensionsverpflichtungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt ca. 17,4 Jahre (Vorjahr: 17,7 Jahre), Zahlungen aus Altersversorgungsplänen für 2022 werden in Höhe von EUR 4,1 Mio. (abzüglich Zahlungen auf Planvermögen) erwartet (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß IAS 19 nach der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Dabei werden die zukünftigen Verpflichtungen unter Anwendung versicherungsmathematischer Verfahren bei Einschätzung der relevanten Einflussgrößen bewertet.

Die Höhe der Pensionsverpflichtung (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden auf Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen berechnet:

in %	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungsfaktor	0,81	0,62
Gehaltsdynamik	3,01	2,99
Rententrend	1,46	1,48
Erhöhung der Beitragsbemessungsgrenze	1,84	1,91
Sterbetafeln	R 18G	R 18G

Der Gehaltstrend umfasst erwartete zukünftige Gehaltssteigerungen, die unter anderem in Abhängigkeit von der Inflation und der Dauer der Zugehörigkeit zum Unternehmen jährlich geschätzt werden.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba – Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e.V. – und als Planvermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgte mit einer Verzinsung in Höhe von 0,75 % (Vorjahr: 0,55 %).

Die folgende Übersicht zeigt den Finanzierungsstatus der Pensionspläne des Konzerns, welcher gleichzeitig dem Bilanzausweis entspricht:

EUR Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Barwert der Pensionsverpflichtung	112,3	117,3
Abzüglich beizulegender Zeitwert der Planvermögen	-7,5	-7,7
	104,8	109,6

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen und des beizulegenden Zeitwerts des Planvermögens:

EUR Mio.	2021	2020
Pensionsverpflichtung, Periodenbeginn	117,3	115,0
Zugang durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0
Pensionszahlungen	-3,4	-3,9
Zinsaufwand	0,7	0,9
Dienstzeitaufwand	1,5	2,0
Umgliederung Sonstige Rückstellungen	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-3,8	3,3
Pensionsverpflichtung, Periodenende	112,3	117,3
Davon Pensionspläne mit Finanzierung durch Planvermögen	11,0	11,7
Davon Pensionspläne ohne Finanzierung durch Planvermögen	101,3	105,6
Planvermögen, Periodenbeginn	7,7	7,8
Zinsertrag aus Planvermögen	0,0	0,0
Rentenzahlungen aus dem Planvermögen	-0,2	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0,0	-0,1
Planvermögen, Periodenende	7,5	7,7

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Zinsaufwand	-0,7	-0,9
Dienstzeitaufwand	-1,5	-2,0
	-2,2	-2,9

Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenrente. Bezugsbasis ist das letzte feste Jahresbruttogehalt. Je nach Stellung im Unternehmen gibt es unterschiedliche Leistungspläne.

Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Zinsaufwand“ und die laufenden Rentenzahlungen, Dienstzeitaufwand sowie Anpassungen der laufenden Renten im Posten „Personalaufwand“ erfasst.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind insgesamt Aufwendungen in Höhe von EUR 17,9 Mio. (Vorjahr: EUR 17,6 Mio.) angefallen. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für Altersvorsorge (beitragsorientiert und leistungsorientiert) EUR 20,1 Mio. (Vorjahr: EUR 20,5 Mio.). Für das Jahr 2022 werden auf Basis des derzeitigen Mitarbeiterbestands Aufwendungen in Höhe von ca. EUR 17,9 Mio. anfallen.

Ein Rückgang des Zinssatzes um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 4,09 % zur Folge, ein Anstieg des Zinssatzes um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 3,84 % zur Folge. Ein Rückgang des Rententrends um 0,25 % hätte eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 2,97 % zur Folge, ein Anstieg des Rententrends um 0,25 % hätte einen Anstieg der Pensionsverpflichtungen um 3,11 % zur Folge.

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2021 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestufteten versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den zum 31. Dezember 2021 berechneten Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen. Da den Sensitivitätsanalysen die durchschnittliche Duration der erwarteten Versorgungsverpflichtungen zugrunde liegt und folglich die erwarteten Auszahlungszeitpunkte unberücksichtigt bleiben, führen sie nur zu näherungsweisen Informationen beziehungsweise Tendenzaussagen.

Weitere Änderungen der relevanten versicherungsmathematischen Parameter, die innerhalb des nächsten Jahres zu einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der Pensionsrückstellung führen könnten, halten wir derzeit für nicht realistisch.

Es bestehen Rückstellungen für Zusagen im Falle von Berufsunfähigkeit zugunsten der Vorstände in Höhe von EUR 10 Tsd. (Vorjahr: EUR 16 Tsd.), die auch in den Pensionsrückstellungen abgebildet werden.

15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	Restrukturierung	Rechtsrisiken	Sonstige	Summe
Beginn der Periode	2,9	21,5	33,0	57,4
Zugänge durch Unternehmenserwerb	0,0	0,0	0,0	0,0
Inanspruchnahme	-2,2	-0,4	-0,5	-3,1
Auflösung	0,0	-0,8	-2,0	-2,8
Zuführung	8,2	1,7	13,3	23,2
Ende der Periode	8,9	22,0	43,8	74,7
Davon langfristig	1,1	19,6	18,0	38,7
Davon kurzfristig	7,8	2,4	25,8	36,0

Die sonstigen Rückstellungen (EUR 43,8 Mio.; Vorjahr: EUR 33,0 Mio.) umfassen eine Vielzahl von Drittverpflichtungen.

Aufzinsungen der langfristigen Rückstellungen sind in Höhe von EUR 0,0 Mio. in den Zuführungen enthalten.

16 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die Deutsche Wohnen bilanziert für Dauerschuldverhältnisse aus Wärme-Contracting, Erbbaurechtsverträgen, Gewerbemietverträgen sowie Kfz-Leasingverhältnissen Verbindlichkeiten von EUR 140,3 Mio. zum Jahresende (Vorjahr: EUR 148,7 Mio.), die nach Fristigkeit in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen betrug EUR 2,2 Mio. im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.).

Aus den Leasingverhältnissen ergeben sich folgende Verbindlichkeiten:

EUR Mio.	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
31.12.2021			
Zahlungen	20,8	62,7	104,1
Zinsanteil	-1,8	-5,6	-39,9
Tilgungsanteil	19,0	57,1	64,2
31.12.2020			
Zahlungen	23,7	66,4	111,9
Zinsanteil	-2,1	-6,6	-44,5
Tilgungsanteil	21,6	59,8	67,4

17 Steuerschulden

Die Steuerschulden (EUR 126,2 Mio.; Vorjahr: EUR 60,5 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen für laufende Steuern sowie für mögliche Steuerrisiken aus Betriebsprüfungen. Die Forderungen aus Ertragsteuern (EUR 124,4 Mio.; Vorjahr: EUR 125,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Vorauszahlungen von Ertragsteuern.

18 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	31.12.2021	Veränderung	31.12.2020
Aktive latente Steuern			
Immobilien	11,2	5,5	5,7
Pensionen	14,8	1,3	13,5
Verlustvorträge	128,5	-143,1	271,6
Zinssicherungsgeschäfte	7,2	-6,0	13,2
Darlehen	0,7	-0,2	0,9
Wandelschuld- verschreibungen	0,0	-23,0	23,0
Sonstige	54,1	7,1	47,0
	216,5	-158,4	374,9
Saldierung	-216,4	158,5	-374,9
Bilanzansatz	0,1	0,1	0
Passive latente Steuern			
Darlehen	-5,7	3,4	-9,1
Immobilien	-5.318,2	-583,7	-4.734,5
Sonstige	-49,0	-5,7	-43,3
	-5.372,9	-586,0	-4.786,9
Saldierung	216,4	-158,5	374,9
Bilanzansatz	-5.156,5	-744,5	-4.412,0
Latente Steuern netto	-5.156,4	-744,4	-4.412,0

Die Veränderung der latenten Steuern in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	2021	2020
Unternehmenserwerb	0,0	-69,4
Direkt im Sonstigen Ergebnis erfasst	-0,6	-0,7
Ergebniswirksam	-743,8	-628,1
	-744,4	-698,2

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen, die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die daraus resultierenden latenten Steuern werden ebenfalls ergebnisneutral erfasst und betreffen mit EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste, mit EUR –2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte sowie mit EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR –2,4 Mio.) das Kontrahentenrisiko der Wandelschuldverschreibungen.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Bereich der erweiterten Grundstückskürzung hat eine Anpassung der zugrunde liegenden Schätzungen zu einem negativen ergebniswirksamen Effekt in Höhe von EUR 54,8 Mio. (Vorjahr: EUR 11,7 Mio.) geführt.

Durch den Kontrollwechsel infolge des Mehrheitserwerbs durch die Vonovia SE wurden aktivierte latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 101,2 Mio. ausgebucht.

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 556,7 Mio. (Vorjahr: EUR 1.483,3 Mio.) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 515,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1.310,7 Mio.). Die Beträge an körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen, für die keine aktiven latenten Steuern angesetzt werden, belaufen sich auf EUR 145,7 Mio. (Vorjahr: EUR 563,2 Mio.) und EUR 75,6 Mio. (Vorjahr: EUR 429,0 Mio.). Die Verlustvorträge verfallen grundsätzlich nicht. Ferner hat die Deutsche Wohnen Gruppe auf die gesamten Zinsvorträge in Höhe von EUR 11,7 Mio. (Vorjahr: EUR 90,3 Mio.) keine aktiven latenten Steuern gebildet, da aufgrund der Kapitalstruktur nicht davon auszugehen ist, dass diese in Zukunft genutzt werden können.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für temporäre Differenzen in Höhe von EUR 20,8 Mio. (Vorjahr: EUR 171,3 Mio.) keine aktiven latenten Steuern bilanziert, da für diese Beträge die Erzielung eines ausreichenden steuerlichen Einkommens in der näheren Zukunft nicht wahrscheinlich ist.

Für bei Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen aufgelaufene Gewinne in Höhe von EUR 11.750,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10.432,2 Mio.) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen beziehungsweise keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der Besteuerung unterliegen, woraus sich in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

E Angaben zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1 Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Sollmieten	862,3	859,5
Zuschüsse	0,9	1,0
Erlösschmälerungen aus Leerstand	-19,6	-22,9
Mietminderungen	-5,8	-7,3
Betriebskosten	369,6	365,9
Sonstiges	2,4	1,6
	1.209,8	1.197,8

2 Erlöse aus Pflegebetrieben

Die Erlöse aus Pflegebetrieben setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Erlöse aus Pflegeleistungen	171,9	167,0
Mieterlöse aus Pflegeeinrichtungen	61,1	59,1
	233,0	226,1

3 Ergebnis aus Verkauf

Das Verkaufsergebnis berücksichtigt die Verkaufserlöse und Buchwertabgänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

4 Angaben zur Umsatzrealisierung nach IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter:innen und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien sowie der Erbringung von Pflegeleistungen realisiert. Für Zwecke dieser Angabe sind Erlöse aus Betriebskosten, denen keine Gegenleistung gegenübersteht, auf die Vertragsmieten und die anderen Erlöse aus Betriebskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von EUR 73,7 Mio. im Geschäftsjahr 2021), gewichtet gemäß den Einzelveräußerungspreisen, verteilt.

Angaben für das Geschäftsjahr 2021 gemäß IFRS 15 und IFRS 16

EUR Mio.	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	838,5	-	61,1	32,5	6,7	938,8
Betriebskosten	54,0	-	-	-	-	54,0
	892,5	0,0	61,1	32,5	6,7	992,8
Erlöse gemäß IAS 40						
Wohnungsprivatisierung	-	38,3	-	-	-	38,3
Institutioneller Verkauf	-	715,7	-	-	-	715,7
	0,0	754,0	0,0	0,0	0,0	754,0
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	315,6	-	-	1,3	-	316,9
Wohnungsprivatisierung	-	20,1	-	-	-	20,1
Institutioneller Verkauf	-	6,1	-	-	-	6,1
Verkaufserlöse Develop- ment cost-to-cost	16,1	-	-	-	-	16,1
Pflegeleistungen	-	-	171,9	-	-	171,9
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen	1,7	-	-	-	18,7	20,4
	333,4	26,2	171,9	1,3	18,7	551,5
Zeitpunkt der Umsatz- realisierung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	26,2	-	-	15,0	41,2
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	333,4	-	171,9	1,3	3,7	510,3
	333,4	26,2	171,9	1,3	18,7	551,5

Angaben für das Geschäftsjahr 2020 gemäß IFRS 15 und IFRS 16

EUR Mio.	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Gesamt
Erlöse gemäß IFRS 16						
Mieten und Pachten	830,6	-	59,1	37,0	6,3	933,0
Betriebskosten	54,5	-	-	-	-	54,5
	885,1	0,0	59,1	37,0	6,3	987,5
Erlöse gemäß IAS 40						
Wohnungsprivatisierung	-	38,3	-	-	-	38,3
Institutioneller Verkauf	-	1.157,7	-	-	-	1.157,7
	0,0	1.196,0	0,0	0,0	0,0	1.196,0
Erlöse gemäß IFRS 15						
Betriebskosten	311,4	-	-	1,2	-	312,6
Wohnungsprivatisierung	-	12,9	-	-	-	12,9
Institutioneller Verkauf	-	42,7	-	-	-	42,7
Verkaufserlöse Develop- ment cost-to-cost	6,8	-	-	-	-	6,8
Pflegeleistungen	-	-	167,0	-	-	167,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kund:innen	1,3	-	-	-	15,4	16,7
	319,5	55,6	167,0	1,2	15,4	558,7
Zeitpunkt der Umsatz- realisierung gemäß IFRS 15						
Zeitpunktbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	-	55,6	-	-	12,7	68,3
Zeitraumbezogen übertragene Güter oder Dienstleistungen	319,5	-	167,0	1,2	2,7	490,4
	319,5	55,6	167,0	1,2	15,4	558,7

5 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

Der Anstieg der Löhne und Gehälter resultiert im Wesentlichen aus Ablösungen ursprünglich langfristiger Vergütungskomponenten in Höhe von rund EUR 6,6 Mio. sowie Abfindungen und Freistellungen in Höhe von EUR 16,8 Mio. In der Deutsche Wohnen Gruppe waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 1.313 Mitarbeiter:innen beschäftigt (Vorjahr: 1.339 Mitarbeiter:innen), die dem Bereich Wohnen zuzuordnen sind. Im Segment Pflegebetriebe waren zudem durchschnittlich 3.813 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 3.984 Mitarbeiter:innen) beschäftigt.

7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Sach- und Verwaltungskosten		
IT-Kosten	-14,6	-12,9
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-13,1	-12,6
Kommunikationskosten	-10,2	-7,4
Sonstige Personalsachkosten	-4,7	-5,1
Gebäudekosten	-5,1	-4,7
Sonstige Sach- und Verwaltungskosten	-8,3	-6,9
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-87,2	-54,4
	-143,2	-104,0

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 enthielten hauptsächlich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Vonovia SE und betrafen insbesondere Beratungsaufwendungen in Höhe von rund EUR 48,1 Mio. Die Höhe der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2020 betrafen mit EUR 22,0 Mio. hauptsächlich Grunderwerbsteuern, die als Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem nach IFRS 3 bilanzierten Unternehmenserwerb der ISARIA anfielen.

8 Sonstige betriebliche Erträge

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

9 Aktienbasierte Vergütung

Restricted Share Units

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 8.125 RSU mit einem beizulegenden Zeitwert je Stück von EUR 35,47 gewährt und im Berichtsjahr 2021 der Gegenwert dieser RSU den jeweiligen Vorständen ausgezahlt. Dem Deutsche Wohnen-Konzern ist aus dem RSU-Programm ein Aufwand von EUR 0,5 Mio. im laufenden Geschäftsjahr (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) entstanden. RSU werden als Vergütungsinstrument nicht mehr eingesetzt und waren auch nicht mehr Bestandteil des Vergütungssystems 2021.

Share units

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen einer Ausgleichsvereinbarung einzelnen Vorstandsmitgliedern unter bestimmten Voraussetzungen Bezugsrechte auf SU (Share Units) gewährt, welches als aktienbasierte Vergütung eingestuft wurde. Die Erfüllung ist zu 40 % in bar und zu 60 % durch eigene Aktien vereinbart. Der vereinbarte Wert jeder SU entspricht dem Referenzkurs der Aktie der Deutsche Wohnen SE zum jeweiligen Ausgleichsstichtag zuzüglich einer kalkulatorischen Dividende. Die Bezugsvoraussetzungen liegen vor, wenn die Verfassungswidrigkeit des Berliner Mietendeckels vom Bundesverfassungsgericht festgestellt wird und der Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft an mindestens einem Handelstag im XETRA der Deutschen Börse AG zwischen dem Tag der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und dem Ausgleichsstichtag den Betrag von EUR 35,56 erreicht oder übersteigt, oder, wenn das Bundesverfassungsgericht entscheidet, dass der Berliner Mietendeckel verfassungsgemäß ist und die Wertentwicklung der Aktie der Gesellschaft zwischen dem 1. Januar 2019 und dem Ausgleichsstichtag mindestens der Wertentwicklung des EPRA/NAREIT Germany Index in diesem Zeitraum entspricht. Die Abwicklung der SU erfolgt im Gegenwert von 60 % der Gesamtzahl der SU in Aktien der Gesellschaft. Der Differenzbetrag zwischen dem Wert der übertragenen Aktien und dem Wert der SU insgesamt erfolgt einschließlich kalkulatorischer Dividende als Barvergütung. Aus dieser Vereinbarung wurde ein Aufwand in Höhe von EUR 0,5 Mio. im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) erfasst. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Berliner Gesetzes zur Kappung und Herabsetzung von Wohnungsmieten in Berlin („Berliner Mietendeckel“) wurden die SU im Geschäftsjahr 2021 vollständig abgerechnet.

Aktienoptionsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden aus dem Aktienoptionsprogramm AOP 2014 keine Bezugsrechte ausgegeben (Vorjahr: keine Bezugsrechte ausgegeben) und die letzte Tranche vollumfänglich ausgeübt. Zum Jahresende 2021 bestanden damit keine Bezugsrechte mehr (Vorjahr: 64.857) und das AOP wurde entsprechend geschlossen. Die Auswirkungen des AOP auf die Ertragslage des Konzerns in den beiden Berichtsperioden sind unwesentlich.

10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Laufende Zinsen	-142,5	-145,8
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-27,2	-30,7
Aktivierten Zinsaufwendungen	15,3	8,8
Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung	-27,8	-4,0
	-182,2	-171,7

Die einmaligen Finanzaufwendungen von EUR 27,8 Mio sind im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Vonovia SE angefallen. Der durchschnittliche Zinssatz für die aktivierten Zinsaufwendungen betrug 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %).

11 Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten

Das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung umfasst negative Zeitwertanpassungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 368,1 Mio. (Vorjahr: EUR 96,2 Mio. negative Anpassungen), die aus der Wandlung infolge des Kontrollwechsels und gegenläufigen Marktwertschwankungen aufgrund der positiven Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen resultieren. Zudem beinhaltet das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung positive Wertanpassungen der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von EUR 11,6 Mio. (Vorjahr: EUR 15,6 Mio. negative Anpassungen) und negative Anpassungen der als Finanzinstrumente klassifizierten Finanzbeteiligungen von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,9 Mio. positive Anpassungen).

12 Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen

Das Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen beläuft sich auf EUR -3,3 Mio. (Vorjahr angepasst: EUR 17,4 Mio.). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der at-Equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Gruppe. Für weitere Informationen siehe Anhangangabe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

13 Ertragsteuern

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem/der Gesellschafter:in für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2004 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu EUR 1 Mio. unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

Der für 2021 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Deutsche Wohnen SE wird sich nominal auf 30,18 % (Vorjahr: 30,18 %) belaufen.

Der Ertragsteueraufwand/-ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Tatsächlicher Steueraufwand	-113,6	-71,0
Steueraufwand auf Kapitalerhöhungskosten	0,0	0,0
Latenter Steueraufwand		
Immobilien	-578,2	-605,9
Verlustvorträge	-143,1	-46,8
Darlehen	3,3	4,1
Wandelschuldverschreibungen	-23,0	14,0
Zinssicherungsgeschäfte	-3,4	-0,4
Pensionen	0,9	-1,3
Sonstige	-0,3	8,1
	-743,8	-628,2
	-857,4	-699,2

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

EUR Mio.	2021	2020
Konzernergebnis vor Steuern	1.776,4	2.243,7
Anzuwendender Steuersatz	30,18 %	30,18 %
Erwarteter Steueraufwand	-536,0	-677,0
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und gewerbesteuerlichen Korrekturen sowie steuerfreie Erträge	45,7	31,2
Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen	-72,5	-25,6
Periodenfremde Ertragsteuern	-24,0	-0,8
Sonstige Effekte	-270,6	-27,0
	-857,4	-699,2

Die laufenden Ertragsteuern berücksichtigen im Geschäftsjahr 2021 periodenfremde Erträge in Höhe von EUR -24,2 Mio. (Vorjahr: EUR -0,8 Mio.). Von den EUR -72,5 Mio. (Vorjahr: EUR -25,6 Mio.) Veränderung der nicht erfassten latenten Steuern auf Verlustvorträge und aktive temporäre Differenzen mindern EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) den laufenden Steueraufwand. Der Anstieg der sonstigen Effekte umfasst im Wesentlichen die Ausbuchung des Geschäfts- oder Firmenwerts des Segments Wohnen sowie die Ausbuchung der Verbindlichkeiten der Wandelschuldverschreibung.

F Segmentberichterstattung

Die Deutsche Wohnen berichtet auf Basis der Informationsgrundlagen der Entscheidungsträger der Deutsche Wohnen Gruppe nach Geschäftssegmenten.

Die Deutsche Wohnen fokussiert sich im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die folgenden vier Haupttätigkeitsbereiche:

Wohnungsbewirtschaftung

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der Deutsche Wohnen, das Management von Mietverträgen, die Betreuung der Mieter:innen und die Vermarktung von Wohnungen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei auf der Optimierung der Mieterlöse. Daher werden im Rahmen der baulichen Unterhaltung laufend mögliche Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial geprüft, Mieterwechsel für Wertsteigerungen genutzt sowie Versorgungsleistungen nach Maßgabe größtmöglicher Einsparungen eingekauft und an die Mieter:innen weitervermittelt. Ferner umfasst das Segment Wohnungsbewirtschaftung die Neubauaktivitäten, die im Wesentlichen die Projektentwicklungen für den Eigenbestand umfassen.

Verkauf

Der Geschäftsbereich Verkauf ist die weitere Säule des operativen Geschäfts des Deutsche Wohnen Konzerns. Die Privatisierung kann zum einen im Wege der Einzelprivatisierung, also durch Verkauf einzelner Wohnungen (zum Beispiel an Mieter:innen), aber auch durch Blockverkäufe erfolgen.

Der Geschäftsbereich Verkauf umfasst alle Aspekte der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung und -bereinigung.

Ferner können Wohnungsprivatisierungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Erwerb von Portfolios zum Zwecke der Portfoliobereinigung sowie zur Finanzierung erfolgen.

Bezüglich bestimmter Wohnungen, vor allem in Rheinland-Pfalz sowie im Hinblick auf einzelne Bestände der GEHAG- sowie der BauBeCon-Gruppe, unterliegt die Deutsche Wohnen Privatisierungsbeschränkungen aufgrund der Erwerbsverträge. Vor dem Hintergrund dieser Verpflichtungen ist sie in ihrer Privatisierungsentscheidung zum Teil an bestimmte Vorgaben (zum Beispiel Verkauf an Mieter:innen, soziale Rahmenbedingungen) gebunden. Diese Beschränkungen sehen zum Teil auch vor, dass für einen bestimmten Zeitraum eine Veräußerung der betroffenen Objekte gänzlich ausgeschlossen ist.

Pflegebetriebe

Das Segment Pflegebetriebe umfasst die Geschäftsaktivitäten der Beteiligungen KATHARINENHOF sowie PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG. Das Dienstleistungsangebot der Pflegebetriebe setzt sich zusammen aus der Vermarktung und Bewirtschaftung von Pflege- und Wohnimmobilien für Senior:innen sowie den Dienstleistungen rund um die Betreuung der in den Immobilien lebenden Senior:innen.

Pflegeimmobilien

Im Segment Pflegeimmobilien werden die Ergebnisbeiträge aus den Pachtverträgen mit internen und externen Betreibern ausgewiesen.

Konzerninterne Transaktionen betreffen im Wesentlichen Geschäftsbesorgungsverträge sowie Pachtverträge für Pflegeimmobilien im Eigenbetrieb, die zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Segmentberichterstattung ist als Anlage 2 dem Konzernanhang beigelegt.

Die Segmentergebnisse entsprechen den jeweiligen Zwischensummen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR Mio.	2021					
	Konzern	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	1.209,8	1.209,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Pflegebetrieben	233,0	0,0	0,0	233,0	0,0	0,0
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	33,8	0,0	0,0	0,0	33,8	0,0
Andere Erlöse	25,4	0,0	0,0	0,0	0,0	25,4
Verkaufserlöse Immobilien	780,2	0,0	780,2	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien	-771,0	0,0	-771,0	0,0	0,0	0,0
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	16,1	16,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-16,3	-16,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	9,0	-0,2	9,2	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-547,0	-481,9	-5,5	-46,8	-3,4	-9,4
Personalaufwand	-259,6	-15,4	-1,7	-141,8	0,0	-100,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-143,2	-5,5	0,0	-15,0	0,0	-122,7
Sonstige betriebliche Erträge	79,8	32,0	0,0	22,6	3,4	21,8
	641,0	738,8	2,0	52,0	33,8	-185,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-213,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-213,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.862,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1.862,3
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-6,4	-5,8	0,0	0,1	-0,2	-0,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	2.283,0	733,0	2,0	52,1	33,6	1.462,3
Finanzerträge	35,5					
Finanzaufwendungen	-182,2					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-356,6					
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-3,3					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.776,4					
Ertragsteuern	-857,4					
Periodenergebnis	919,0					

2020

EUR Mio.	Konzern	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung	1.197,8	1.197,7	0,0	0,0	0,0	0,1
Erlöse aus Pflegebetrieben	226,1	0,0	0,0	226,1	0,0	0,0
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien	38,2	0,0	0,0	0,0	38,2	0,0
Andere Erlöse	21,7	0,1	0,0	0,0	0,0	21,6
Verkaufserlöse Immobilien	1.251,6	0,0	1.251,6	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien	-1.221,0	0,0	-1.221,0	0,0	0,0	0,0
Verkaufserlöse Immobilien (Development)	6,8	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang Immobilien (Development)	-7,3	-7,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Verkauf	30,1	-0,5	30,6	0,0	0,0	0,0
Materialaufwand	-540,6	-477,9	-8,9	-40,8	-3,0	-10,0
Personalaufwand	-231,8	-16,7	-1,3	-140,1	0,0	-73,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-104,0	-6,1	0,0	-11,5	0,0	-86,4
Sonstige betriebliche Erträge	56,3	30,1	0,0	13,8	0,1	12,3
	693,8	726,7	20,4	47,5	35,3	-136,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-40,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-40,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.856,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1.856,4
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-7,1	-6,3	0,0	-0,6	-0,2	0,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)/ Segmentergebnisse	2.503,1	720,4	20,4	46,9	35,1	1.680,3
Finanzerträge	10,3					
Finanzaufwendungen	-171,7					
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten	-106,9					
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	17,4 ¹					
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.252,2¹					
Ertragsteuern	-699,1					
Periodenergebnis	1.553,1¹					

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

G Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzu- und -abflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 („Kapitalflussrechnungen“) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge (2021: EUR 5,0 Mio.; Vorjahr: EUR 4,4 Mio.) enthalten im Wesentlichen die Buchgewinne aus Verkäufen und sonstige Rückstellungen. Insgesamt sind der Deutsche Wohnen aus Immobilienverkäufen EUR 661,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.321,6 Mio.) zugeflossen. Die Auszahlungen für Investitionen in Immobilien enthalten Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen und Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden.

Dem Konzern stehen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 448,2 Mio. (Vorjahr: EUR 430,3 Mio.) aus Finanzierungszusagen zur Verfügung, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	Nicht zahlungswirksame Veränderungen						Endbestand Bilanz
	Anfangsbestand Bilanz	Zahlungswirksame Veränderungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzinsungen und Zinsabgrenzung	Wandlung	
Finanzverbindlichkeiten	6.525,1	-589,9	0,0	0,0	10,9	0,0	5.946,1
Wandel-schuldver-schreibungen	1.768,7	-3,1	0,0	374,6	-5,8	-2.134,4	0,0
Unternehmensanleihen	3.129,6	679,9	0,0	0,0	-5,7	0,0	3.803,8
Summe	11.423,4	86,9	0,0	374,6	-0,6	-2.134,4	9.749,9

H Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt.

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

EUR Mio.	2021	2020
Konzernergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses	877,2	1.511,2 ¹
Korrektur: Zinsen aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	0,0	5,2
Korrektur: Bewertungseffekt aus der Wandelanleihe (nach Steuern)	0,0	67,2
Bereinigtes Konzernergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	877,2	1.583,6¹

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert und unverwässert) beträgt:

Tsd. Stück	2021	2020
Ausgegebene Aktien, Periodenbeginn	343.773	357.087
Zugang ausgegebener und Erwerb eigener Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr	53.162	-13.314
Ausgegebene Aktien, Periodenende	396.935	347.773
Durchschnittlich ausgegebene Aktien unverwässert	358.498	347.851
Verwässernde Aktienanzahl durch Wandlungsrecht und Aktienoptionsprogramm	0	33.189
Durchschnittlich ausgegebene Aktien verwässert	358.498	381.040

Das Ergebnis je Aktie beträgt:

EUR	2021	2020
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	2,45	4,34 ¹
Verwässert	2,45	4,16 ¹

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

Im Jahr 2021 ist eine Dividende für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 354,1 Mio. beziehungsweise EUR 1,03 je Aktie ausgeschüttet worden. Für 2021 ist keine Dividende geplant.

I Sonstige Angaben

1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzrisikomanagement

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung des zentralen Unternehmensziels bei, die Profitabilität der Deutsche Wohnen – die sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands konzentriert – nachhaltig sicherzustellen. Für eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems siehe Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente und Eigenkapitalinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Wandelschuldverschreibungen, Unternehmensanleihen, Namensschuldverschreibungen, Inhaberschuldverschreibungen und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps und Floors ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9

31.12.2021

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum	Wertansatz	Summe
		Buchwert	Fair Value	Fair Value bewertet	Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	116,2	116,2	0,0	-	116,2
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	0,0	-	0,0
Eigenkapitalinstrumente	FVtPL	-	-	33,9	-	33,9
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschafts- unternehmern	n/a	-	-	-	373,3	373,3
Ausleihungen	AC	0,7	0,7	-	-	0,7
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	26,3	26,3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	911,6	911,6	-	-	911,6
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungs- instrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	3,0	-	3,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	676,7	676,7	-	-	676,7
Summe finanzielle Vermögenswerte		1.705,2	1.705,2	36,9	399,6	2.141,7
Finanzverbindlichkeiten	AC	5.946,1	6.106,4	-	-	5.946,1
Wandelschuld- verschreibungen	FVtPL	-	-	-	-	0,0
Unternehmensanleihe	AC	3.803,8	3.989,2	-	-	3.803,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	375,4	375,4	-	-	375,4
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	n/a	-	-	-	140,3	140,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	263,1	263,1	-	-	263,1
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	12,0	-	12,0
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	11,8	-	11,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		10.388,4	10.734,1	23,8	140,3	10.552,5

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)
FVtPL - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)
FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2020

EUR Mio.	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Summe
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Bilanzposten Buchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	35,9	35,9	-	-	35,9
Sonstige Vermögenswerte						
Eigenkapitalinstrumente	FVOCI	-	-	0,5	-	0,5
Eigenkapitalinstrumente	FVtPL	-	-	22,6	-	22,6
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschafts- unternehmern	n/a	-	-	-	374,3 ¹	374,3 ¹
Ausleihungen	AC	0,8	0,8	-	-	0,8
Leasingforderungen	n/a	-	-	-	28,7	28,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	AC	350,2	350,2	-	-	350,2
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungs- instrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	2,6	-	2,6
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	AC	583,3	583,3	-	-	583,3
Summe finanzielle Vermögenswerte		970,2	970,2	25,7	403,0¹	1.398,9¹
Finanzverbindlichkeiten	AC	6.525,1	6.798,7	-	-	6.525,1
Wandelschuld- verschreibungen	FVtPL	-	-	1.768,7	-	1.768,7
Unternehmensanleihe	AC	3.129,6	3.486,5	-	-	3.129,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	429,9	429,9	-	-	429,9
Sonstige Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	n/a	-	-	-	148,7	148,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	249,9	249,9	-	-	249,9
Derivative Finanzinstrumente						
Zinssicherungsinstrumente (kein Hedge Accounting)	FVtPL	-	-	32,5	-	32,5
Cashflow Hedges (Zinsswaps)	n/a	-	-	24,8	-	24,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		10.334,5	10.965,0	1.826,0	148,7	12.309,2

1 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe – mit Ausnahme der Verbindlichkeiten für Andienungsrechte von Mitgesellschafter:innen und Eigenkapitalinstrumente (Stufe 3) – erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Für die Derivate wurde das DCF-Bewertungsverfahren unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern, insbesondere von Marktzinsen, angewandt. Die Ermittlung des Zeitwerts der Wandelschuldverschreibungen erfolgt anhand der Marktnotierungen der Wertpapiere. Die Verbindlichkeiten für Andienungsrechte entsprechen abgezinsten vertraglich zugesagten Kaufpreisen, die sich aus prognostizierbaren Zahlungsflüssen ableiten lassen.

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, undiskontierten Auszahlungen:

31.12.2021					
EUR Mio.	Buchwert				Restlaufzeiten
		2022	2023	2024	>2025
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	5.946,1	184,1	821,0	264,6	5.148,1
Unternehmensanleihe	3.803,8	300,2	50,2	50,2	3.911,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375,4	356,0	1,0	16,6	1,8
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	140,3	20,8	18,8	17,6	130,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	263,1	64,1	0,0	0,0	199,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten					
	23,8	7,8	5,4	3,9	7,2
Summe	10.552,5	933,0	896,5	352,9	9.398,2
31.12.2020					
EUR Mio.	Buchwert				Restlaufzeiten
		2021	2022	2023	>2024
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzverbindlichkeiten	6.525,1	140,1	169,4	872,4	5.900,1
Wandelschuldverschreibungen	1.768,7	7,4	7,4	7,4	1.617,0
Unternehmensanleihe	3.129,6	244,5	44,5	44,5	3.271,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429,9	362,0	48,7	1,0	18,2
Sonstige Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen	148,7	23,7	19,5	18,6	140,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	249,9	87,1	0,0	0,0	162,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten					
	57,3	8,9	9,7	9,3	28,3
Summe	12.309,2	873,8	299,3	953,3	11.138,2

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2021									
EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Dividenden		Folgebewertungen	Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis	
				zum Fair Value	Wert-berich-tigung	Wert-auf-holung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-124,3	-12,1	0,0	-2,1	1,5	-4,9	-31,9	-173,8
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-13,7	0,0	-354,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-368,3
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	-6,5	-3,5	0,0	-3,4	0,0	-13,4
Summe		-138,0	-12,1	-361,1	-5,6	1,5	-8,3	-31,9	-555,4

31.12.2020									
EUR Mio.	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Aus Zinsen	Aus Dividenden		Folgebewertungen	Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis	
				zum Fair Value	Wert-berich-tigung	Wert-auf-holung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	AC	-139,7	-2,0	0,0	-2,6	1,3	-3,5	-5,0	-151,5
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVtPL	-27,7	0,0	-107,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-134,8
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	FVOCI	0,0	0,0	10,3	-3,5	0,0	0,0	0,0	6,8
Summe		-167,5	-2,0	-96,8	-6,0	1,3	-3,5	-5,0	-279,5

AC – Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (Amortized Cost)

FVtPL – Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Profit and Loss)

FVOCI – Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Zeitwertänderungen der im Geschäftsjahr 2021 noch bestandenen Wandschuldverschreibungen, die aus dem Kontrahentenrisiko resultieren, wurden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflow-, Liquiditäts-, Ausfall- sowie Marktrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden:

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken beziehungsweise das Risiko, dass Vertragspartner:innen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert. Sofern angemessen, beschafft sich das Unternehmen Sicherheiten. Für die Ausleihungen an die QUARTERBACK Gruppe über insgesamt EUR 805,6 Mio. wurden die zu erwartenden Kreditverluste gemäß dem „general approach“ des IFRS 9 ermittelt. Diese Kreditverluste sind aufgrund ihrer Unwesentlichkeit bilanziell nicht erfasst worden. Die Ausleihungen beinhalten grundsätzlich eine Risikokonzentration. Da zum Stichtag kein signifikanter Anstieg des Kreditrisikos vorlag, wurden die Berechnungen auf Basis einer 12 Monats-Ausfallwahrscheinlichkeit analog IFRS 7.35M durchgeführt. Zum Bilanzstichtag ergibt sich folglich ein bilanzieller Ansatz dieser Ausleihungen in Höhe des Nominals.

Darüber hinaus besteht für die Deutsche Wohnen weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht täglich das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungs-Tools. Dieses Tool berücksichtigt die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden.

Die Deutsche Wohnen ist bestrebt, jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung zukünftiger Verpflichtungen zu verfügen. Die Deutsche Wohnen hat derzeit eine Fremdkapitalquote von ca. 48 % (Vorjahr: 55 %) beziehungsweise eine Loan-to-Value Ratio von 28,6 % (Vorjahr: 37,0 %).

Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit variablem Zinssatz.

Die Steuerung der Zinsaufwendungen des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung dieser Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht. Mit diesen Zinsswaps wird das zugrunde liegende Fremdkapital abgesichert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht entsprechend nur für nicht durch Zinsswaps abgesicherte variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten. Bezogen auf diese Finanzverbindlichkeiten hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 3,8 Mio./EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio./EUR 1,8 Mio.) geführt. Bezogen auf die derivativen Finanzinstrumente hätte eine Erhöhung/Verminderung des Zinssatzes um 0,5 % zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um EUR 9,9 Mio./EUR -11,1 Mio. (Vorjahr: EUR 15,3 Mio./EUR -17,4 Mio.) geführt. Bezogen auf das sonstige Ergebnis hätte eine Zinsanpassung in gleicher Höhe zu einem Anstieg/einer Verringerung um EUR 6,7 Mio./EUR -7,0 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio./EUR -9,9 Mio.) geführt.

Marktrisiken

Die nicht zum Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der Deutsche Wohnen umfassen in erster Linie Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Leasingforderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Der Buchwert der Zahlungsmittel kommt ihrem Zeitwert aufgrund der kurzen Laufzeit dieser Finanzinstrumente sehr nahe. Bei Forderungen und Schulden, denen normale Handelskreditbedingungen zugrunde liegen, kommt der auf historischen Anschaffungskosten beruhende Buchwert dem Zeitwert ebenfalls sehr nahe.

Zeitwertrisiken können sich bei festverzinslichen und zinsgesicherten Darlehen ergeben, wenn das Marktzinsniveau unter das Niveau der im Konzern abgeschlossenen Darlehenszinsen absinkt. In einem solchen Fall nimmt die Deutsche Wohnen regelmäßig Verhandlungen mit den Banken auf und nimmt Anpassungen und Refinanzierungen vor, um Zinsnachteile zu vermeiden.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

Zur Sicherung von Cashflowrisiken geht die Deutsche Wohnen Finanztermingeschäfte ein. Diesen Derivaten liegen standardisierte Nettingvereinbarungen mit den Banken zugrunde, woraus sich ein bedingter Anspruch auf Verrechnung ergeben kann, der zu einem Bruttoausweis der Finanztermingeschäfte am Bilanzstichtag führt.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2021 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 362,8 Mio. (Vorjahr: EUR 342,3 Mio.) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von EUR 357,4 Mio. (Vorjahr: EUR 355,7 Mio.) verrechnet. Bei den Derivaten bestanden keine bedingten Aufrechnungsansprüche mit den Verbindlichkeiten aus Derivaten.

2 Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhält.

Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Zahlungsmittel berücksichtigt.

Wesentliche Kennzahlen bei der Kapitalsteuerung sind:

- Eigen-/Fremdkapitalquote und Verschuldungsgrad

Der Konzern strebt dabei eine Eigenkapitalquote von 40 % an. Zukünftige Investitionen werden daher unter anderem vor dem Hintergrund einer ausgewogenen Finanzierung getätigt. Die Eigenkapitalquote zum Stichtag betrug 52 % (Vorjahr: 45 %).

- Loan-to-Value Ratio

Das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird als Loan-to-Value Ratio bezeichnet.

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

¹ Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert.

3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im dritten Quartal 2021 hatte die Deutsche Wohnen den Verkauf von rund 10.700 Wohneinheiten und rund 200 Gewerbeeinheiten an Wohnungsbau-gesellschaften des Landes Berlin zu einem Kaufpreis von rund EUR 1,65 Mrd. beurkundet. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist bis zum Januar 2022 voll-ständig vollzogen worden.

Die Deutsche Wohnen SE hat am 04. Januar 2022 als Darlehensgeberin mit der Vonovia SE als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag über die Gewährung eines unbesicherten Darlehens mit einer Laufzeit von drei Jahren über insgesamt bis zu EUR 2,0 Mrd. und einer Verzinsung von 0,6 % p.a. über dem 1-Monats-EURIBOR (inkl. EURIBOR Floor von 0,0 %) abgeschlossen. Die Deutsche Wohnen SE kann die Rückzahlung der ausgereichten Beträge jederzeit mit 14-tägiger Ankündigungsfrist verlangen. Am 04. Januar 2022 wurden unter diesem Darlehensvertrag EUR 1,45 Mrd. an die Vonovia SE ausgezahlt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Aus Geschäftsbesorgungsverträgen bezüglich IT-Dienstleistungen resultieren sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 31,4 Mio. (Vorjahr: EUR 32,8 Mio.).

Zudem bestehen kurzfristige Verpflichtungen aus dem Erwerb mehrerer Immobilienportfolios in Höhe von EUR 868,1 Mio. (Vorjahr: EUR 414,8 Mio.). Aus dem Bestellobligo sowie den Investitionspflichten resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 536,3 Mio. (Vorjahr: EUR 265,2 Mio.) beziehungsweise EUR 921,9 Mio. (Vorjahr: EUR 656,7 Mio.).

Eine Konzerngesellschaft (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH) ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin.

Im GSW-Teilkonzern bestehen Grundschuldeintragungen aus Bauverpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.).

Beschäftigte von F&W Fördern & Wohnen AöR – vormals pflegen & wohnen AöR –, die ihr Beschäftigungsverhältnis bis zum 31. Juli 2001 begründet haben, erwerben/erwerben Zusatzversorgungsansprüche nach dem HmbZVG, das sogenannte Ruhegeld. Nach Ausgründung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH am 1. November 2005 und der sich anschließenden Privatisierung vereinbarten F&W und die Erwerber:innen der Gesellschafteranteile von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH eine Aufteilung der Anwartschaften auf eine betriebliche Altersversorgung. Alle bis zum 31. Dezember 2005 erworbenen Anwartschaften sind wirtschaftlich von F&W beziehungsweise der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen. Die anschließend erworbenen Anwartschaften werden von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, getragen. Für diesen letztgenannten Anteil bildet die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg, Pensionsrückstellungen. F&W und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH haben einen gemeinsamen Schuldbeitritt erklärt, sodass für jedes der Unternehmen auch eine Haftung für die jeweils nicht zu tragenden Anwartschaften besteht. PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH ist im Fall des Vermögensverfalls von F&W vertraglich ein Rückgriffsrecht für die F&W zugeordneten Anwartschaften gegen die Freie und Hansestadt Hamburg eingeräumt worden, sodass wirtschaftlich kein Risiko besteht, nicht von PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH zu tragende Anwartschaften übernehmen zu müssen. Die Anwartschaften, welche von F&W zu tragen sind, belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 21,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,4 Mio.).

Im Rahmen der Kontrollwechsel-Vereinbarung zum vorzeitigen Ausscheiden von Philip Grosse als Vorstandsmitglied bei der Deutsche Wohnen SE beziehungsweise zur Bestellung als Vorstand für Finanzen der Vonovia SE besitzt Philip Grosse einen bedingten Abfindungsanspruch, wenn sein Vorstandsamt für die Vonovia SE innerhalb des ersten Jahres aufgrund von abredewidrig eintretenden Umständen, die er nicht zu vertreten hat, endet.

5 Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

EUR Tsd.	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	2.815	1.561
Andere Bestätigungsleistungen	211	87
Sonstige Leistungen	0	202
	3.026	1.850

6 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Deutsche Wohnen Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen beziehungsweise nahestehende Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Nahestehende Unternehmen

Seit dem 30. September 2021 steht die Deutsche Wohnen SE im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE, Bochum. Es gab zwischen dem 30. September 2021 und dem 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen der Vonovia Gruppe und der Deutsche Wohnen Gruppe.

Darüber hinaus sind die in den Konzernabschluss einbezogenen verbundenen, gemeinschaftlich geführten und assoziierten Unternehmen als nahestehende Unternehmen zu betrachten.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Für eine Übersicht der Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen und der Deutsche Wohnen Gruppe siehe B.3 „Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen“.

Nahestehende Personen

Nahestehende Personen sind namentlich die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige.

Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

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

1 Gesellschaft des Deutsche Wohnen-Konzerns

2 Börsennotierte Gesellschaft

3 Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns

4 Gesellschaft des Vonovia-Konzerns

Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche Wohnen SE

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 5 AktG
Helene von Roeder Mitglied seit 01.01.2022 Vorsitzende seit 02.01.2022	Vorständin für Digitalisierung und Innovation Vonovia SE, Bochum	<ul style="list-style-type: none"> • AVW Versicherungsmakler GmbH, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats) • E. Merck KG*, Darmstadt (Mitglied des Gesellschafterrats) • Merck KGaA*, Darmstadt (Mitglied des Aufsichtsrats) • Vonovia Finance B.V.¹, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Dr. Florian Stetter Stellvertretender Vorsitzender seit 02.01.2022	Vorstandsvorsitzender Rockhedge Asset Management AG, Krefeld	<ul style="list-style-type: none"> • C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • Noratis AG, Eschborn (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Historie & Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • Intelliway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)
Dr. Fabian Heß Mitglied seit 01.01.2022	General Counsel/ Leiter Recht Vonovia SE, Bochum	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH¹, Essen (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH¹, Köln (Aufsichtsratsvorsitzender) • BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH¹, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH¹, Karlsruhe (Aufsichtsratsvorsitzender) • Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH¹, Kassel (Aufsichtsratsvorsitzender) • „Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH¹, Mainz (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH¹, Siegau (Aufsichtsratsvorsitzender) • Baugesellschaft Bayern mbH¹, München (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH¹, Nürnberg (Aufsichtsratsvorsitzender) • Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH¹, Regensburg (Aufsichtsratsvorsitzender) • GAGFAH GmbH¹, Bochum (Aufsichtsratsvorsitzender) • GAGFAH M Immobilien-Management GmbH¹, Essen (Aufsichtsratsvorsitzender) • Wohnungsgesellschaft Norden mbH¹, Hannover (Aufsichtsratsvorsitzender) • Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung¹, Hannover (Aufsichtsratsvorsitzender) • WOBA DRESDEN GMBH¹, Dresden (Aufsichtsratsvorsitzender) • Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH¹, Stuttgart (Aufsichtsratsvorsitzender) • BUWOG Holding GmbH¹, Wien, Österreich (Aufsichtsratsvorsitzender) • Vonovia Finance B.V.¹, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Peter Hohlbein Mitglied seit 01.01.2022	Geschäftsführender Gesellschafter Hohlbein & Cie. Consulting, Berlin	keine
Christoph Schauerte Mitglied seit 01.01.2022	Leiter Rechnungswesen Vonovia SE ¹ , Bochum	<ul style="list-style-type: none"> • BUWOG Holding GmbH¹, Wien, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)
Simone Schumacher Mitglied seit 01.01.2022	Leiterin Rechnungswesen BMW Finance N.V., Rijswijk, Niederlande	<ul style="list-style-type: none"> • Vonovia Finance B.V.¹, Amsterdam, Niederlande (Mitglied des Aufsichtsrats)
Ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder		

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

Matthias Hünlein Mitglied und Vorsitzender bis 31.12.2021	Managing Director der Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> • Tishman Speyer Investment Management GmbH+, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Jürgen Fenk Mitglied und stellvertretender Vorsitzender bis 31.12.2021	CEO Primonial REIM SAS, Paris, Frankreich	<ul style="list-style-type: none"> • Alfons & alfreda AG, Düsseldorf (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 09.11.2021) • SIGNA Development Selection AG#, Innsbruck, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH#, Essen (Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.02.2021)
Arwed Fischer Mitglied bis 31.12.2021	Mitglied verschiedener Aufsichtsräte	<ul style="list-style-type: none"> • 6B47 Real Estate Investors AG, Wien, Österreich (Vorsitzender des Aufsichtsrats) • SUMMIQ AG, München (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 04.11.2021) • Five Quarters Real Estate AG, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats)
Kerstin Günther Mitglied bis 31.12.2021	Geschäftsführerin des Helmholtz Zentrum München Deutsches Forschungs- zentrum für Gesundheit und Umwelt (GmbH), München	keine
Tina Kleingarn Mitglied bis 31.12.2021	Partnerin der Westend Corporate Finance, Frankfurt am Main	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunalkredit Austria AG, Wien, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats seit 01.10.2021)

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

7 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	2021	2020
Bezüge des Vorstands		
Erfolgsunabhängige Vergütung	2,5	2,3
Erfolgsabhängige Vergütung	12,2	3,4
Sonderzahlungen	10,5	0,0
Summe	25,2	5,7
Bezüge des Aufsichtsrats		
Fixe Vergütungsbestandteile	0,8	0,8
Summe	0,8	0,8

Die erfolgsunabhängigen Bestandteile der Vorstandsvergütung enthalten eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Die erfolgsabhängigen Bestandteile enthalten sowohl Short Term Incentives, die kurz- und langfristig ausgestaltet sind, als auch Long Term Incentives. Die Sonderzahlungen enthalten im Wesentlichen Abfindungen.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Pensionsrückstellungen für aktive beziehungsweise ausgeschiedene Vorstände oder Aufsichtsräte bestehen nicht.

Im Übrigen verweisen wir auf den im Internet unter www.deutsche-wohnen.com veröffentlichten Vergütungsbericht.

8 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet unter www.deutsche-wohnen.com und www.gsw.de den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, 18. März 2022



Konstantina Kanelloupolos
Co-Vorstandsvorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

ANTEILSBESITZ³

zum 31. Dezember 2021

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Tochterunternehmen, vollkonsolidiert				
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Algarobo Holding B.V., Baarn, Niederlande	100,00	23.663,4	-7,0	31.12.20
Alpha Asset Invest GmbH, Berlin (vormals: Alpha Asset Invest GmbH & Co. KG, Berlin)	100,00	753,8	250,9	31.12.20
Amber Dritte VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-7.295,6	21,2	31.12.20
Amber Erste VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-11.050,4	0,0	31.12.20
Amber Zweite VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-11.830,2	283,3	31.12.20
Aragon 13. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-6.228,2	432,1	31.12.20
Aragon 14. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-10.598,0	694,9	31.12.20
Aragon 15. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-6.259,8	293,5	31.12.20
Aragon 16. VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-9.637,6	0,0	31.12.20
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung, Berlin	100,00	8.596,0	561,9	31.12.20
BauBeCon BIO GmbH, Berlin	100,00 ¹	8.626,5	0,0	31.12.20
BauBeCon Immobilien GmbH, Berlin	100,00 ¹	686.438,3	208.404,6	31.12.20
BauBeCon Wohnwert GmbH, Berlin	100,00 ¹	26.710,2	0,0	31.12.20
Beragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-10.242,4	539,0	31.12.20
Berlinovo Wohnquartier GmbH, Berlin (vormals: GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH, Berlin)	100,00 ¹	9.576,8	1.855,8	31.12.20
C. A. & Co. Catering KG, Wolkenstein	100,00	0,2	21,0	31.12.20
Ceragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-7.835,3	253,0	31.12.20
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH, Leipzig	100,00	2.174,3	0,0	31.12.20
degewo Haackzeile GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Berlin XI GmbH, Berlin)	94,80 ¹	7.504,6	0,0	31.12.20
DELTA VIVUM Berlin I GmbH, Berlin	94,90 ¹	12.443,1	1.681,5	31.12.20
DELTA VIVUM Berlin II GmbH, Berlin	94,90 ¹	-1.530,4	364,3	31.12.20
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH, Berlin	94,90 ¹	3.415,6	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH, Berlin	94,90 ¹	506,9	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH, Berlin	94,90 ¹	2.738,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH, Berlin	94,00 ¹	1.488,1	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH, Berlin	94,90 ¹	4.809,5	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH, Berlin	94,90 ¹	24.705,1	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH, Berlin	94,80 ¹	7.691,7	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH, Berlin	94,80 ¹	1.761,1	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH, Berlin	94,80 ¹	6.858,4	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH, Berlin	94,80 ¹	12.102,0	0,0	31.12.20

¹ Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

² Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

³ Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH, Berlin	94,80 ¹	6.596,9	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH, Berlin	94,80 ¹	5.914,2	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH, Berlin	94,80 ¹	3.256,7	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	1.025,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²	1.020,0	150,9	31.12.20
Deutsche Wohnen Care SE, Berlin (vormals: Youco B21-D425 Vorrats-SE, Berlin)	100,00	k. A.	k. A.	k. A.
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, Berlin	100,00 ¹	275,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	100,00	1.956.626,9	-23,9	31.12.20
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH, Berlin	100,00 ¹	5.087,3	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.762,4	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	17.825,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00 ¹	1.610,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,7	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Management GmbH, Berlin	100,00 ¹	325,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	325,6	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH, Berlin	100,00 ¹	638,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.563,5	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Technology GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	64.025,2	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	3.035,7	214,9	31.12.20
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	4.507,3	94,3	31.12.20
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	6.083,9	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	2.621,2	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	4.565,4	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	10.337,6	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	3.658,7	132,2	31.12.20
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH, München	100,00	2.626,2	290,8	31.12.20
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	2.824,6	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	4.456,4	0,0	31.12.20
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH, München	100,00 ¹	3.790,3	0,0	31.12.20
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH, München	100,00	27.707,1	-551,5	31.12.20
DW Property Invest GmbH, Berlin	100,00 ¹	328,5	0,0	31.12.20
DWRE Alpha GmbH, Berlin	100,00 ¹	343,8	0,0	31.12.20
DWRE Braunschweig GmbH, Berlin	100,00 ¹	16.325,2	0,0	31.12.20
DWRE Dresden GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
DWRE Halle GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.
2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.
3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
DWRE Hennigsdorf GmbH, Berlin	100,00 ¹	1.085,3	0,0	31.12.20
DWRE Leipzig GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung, Berlin	94,90	11.889,8	0,0	31.12.20
EMD Energie Management Deutschland GmbH, Berlin	100,00 ¹	30.022,8	0,0	31.12.20
Eragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-9.170,2	0,0	31.12.20
FACILITA Berlin GmbH, Berlin	100,00	5.740,7	497,0	31.12.20
Faragon V V GmbH, Berlin	94,90 ¹	-7.319,0	301,7	31.12.20
Fortimo GmbH, Berlin	100,00 ¹	6.127,2	0,0	31.12.20
Gehag Acquisition Co. GmbH, Berlin	100,00	1.557.217,2	1.436,3	31.12.20
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	100,00 ²	21.912,1	271,7	31.12.20
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	378,8	0,0	31.12.20
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	45,0	0,0	31.12.20
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG, Berlin	99,99 ²	45.904,8	1.137,0	31.12.20
GEHAG GmbH, Berlin	100,00	2.522.634,0	52.820,3	31.12.20
GEHAG Grundbesitz I GmbH, Berlin	100,00 ¹	26,0	0,0	31.12.20
GEHAG Grundbesitz II GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
GEHAG Grundbesitz III GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
GEHAG Vierte Beteiligung SE, Berlin	100,00 ¹	20.220,5	0,0	31.12.20
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH, Berlin	100,00 ¹	16.625,0	0,0	31.12.20
Geragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-8.232,6	261,9	31.12.20
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, Berlin	100,00 ¹	44.153,0	5.207,7	31.12.20
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ¹	6.680,3	0,0	31.12.20
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.390,2	0,0	31.12.20
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH, Berlin	100,00 ¹	1.099,3	0,0	31.12.20
GSW Acquisition 3 GmbH, Berlin	100,00 ¹	91.798,9	11.357,7	31.12.20
GSW Corona GmbH, Berlin	100,00 ¹	3.777,3	0,0	31.12.20
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR, Berlin	78,19	-5.183,5	91,9	31.12.20
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Berlin	100,00	2.808,5	1.359,3	31.12.20
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹	15.255,7	0,0	31.12.20
GSW Immobilien AG, Berlin	94,02	1.317.268,7	221.247,6	31.12.20
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG, Berlin	94,00 ²	454,5	22,3	31.12.20
GSW Pegasus GmbH, Berlin	100,00 ¹	30.702,3	0,0	31.12.20
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH, Hamburg	100,00	-1.126,9	-469,4	31.12.20
Hamburger Senioren Domizile GmbH, Hamburg	100,00	2.496,3	373,0	31.12.20
Haragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-5.441,7	177,8	31.12.20
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH, Berlin	100,00 ¹	2.798,7	0,0	31.12.20
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	147,9	16,9	31.12.20
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
HOWOGE Landsberger Allee GmbH, Berlin (vormals: Deutsche Wohnen Berlin XIV GmbH, Berlin)	94,80 ¹	10.666,3	0,0	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH, Hamburg (vormals: HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg)	100,00	7.076,0	4.562,5	31.12.20
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH, Hamburg	100,00	2.344,7	-0,7	31.12.20
Iragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-6.250,5	486,9	31.12.20
ISABELL GmbH, Berlin	100,00	135.965,3	-96.059,7	31.12.20
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft GmbH, München	100,00	13.325,7	-849,9	31.12.20
ISARIA Hegeneck 5 GmbH, München	100,00	393,7	79,1	31.12.20
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH, München	100,00	322,8	81,4	31.12.20
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH, München (vormals: Blitz 20-700 GmbH, München)	100,00	11,3	-1,2	31.12.20
ISARIA Objekt Garching GmbH, München	100,00	30,7	7,8	31.12.20
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH, München	100,00	-798,7	-12,4	31.12.20
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH, München	100,00	17,9	-7,1	31.12.20
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH, München	100,00	-412,3	-717,3	31.12.20
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH, München	100,00	-19.211,6	-18.792,9	31.12.20
ISARIA Stuttgart GmbH, München	100,00	539,4	4,0	31.12.20
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen, München	100,00	376,8	274,9	31.12.20
Karagon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-5.639,0	127,2	31.12.20
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, Berlin	100,00	12.976,5	5.420,1	31.12.20
KATHARINENHOF Service GmbH, Berlin	100,00	25,0	0,0	31.12.20
Laragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-10.089,9	0,0	31.12.20
Larry I Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ¹	193.057,2	0,0	31.12.20
Larry II Targetco (Berlin) GmbH, Berlin	100,00 ¹	520.878,6	0,0	31.12.20
LebensWerk GmbH, Berlin	100,00	457,1	0,0	31.12.20
Long Islands Investments S.A., Luxemburg	100,00	1.705,5	-405,1	31.12.20
Main-Taunus Wohnen GmbH, Eschborn (vormals: Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn)	99,99	9.893,4	5.547,3	31.12.20
Maragon VV GmbH, Berlin	94,90 ¹	-2.528,3	0,0	31.12.20
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH, München	100,00	-1.538,4	-865,1	31.12.20
Olympisches Dorf Berlin GmbH, Berlin	100,00	21,2	-1,9	31.12.20
Omega Asset Invest GmbH, Berlin	100,00	48,7	11,0	31.12.20
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, Hamburg	100,00	8.359,1	0,0	31.12.20
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH, Hamburg	100,00	307,3	119,4	31.12.20
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH, Hamburg	100,00	467,8	114,9	31.12.20
PUW AcquiCo GmbH, Hamburg	100,00	51.705,5	-508,3	31.12.20
PUW OpCo GmbH, Hamburg	100,00	-1.157,0	-417,9	31.12.20
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00	68.138,4	3.733,9	31.12.20
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	1.922.249,3	129.161,7	31.12.20
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ¹	1.006.189,5	75.248,1	31.12.20
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	100,00 ¹	1.392.054,4	10.136,0	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
RMW Projekt GmbH, Frankfurt am Main	100,00 ¹	16.238,3	0,0	31.12.20
RPW Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	94,00 ²	59.889,1	32.155,1	31.12.20
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH, Leipzig	100,00	102,3	0,0	31.12.20
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH, Berlin	100,00 ¹	25,0	0,0	31.12.20
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00 ¹	2.193,0	0,0	31.12.20
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin	100,00	3.917,2	-69,2	31.12.20
SYNVIA energy GmbH, Magdeburg	74,90	79,1	-20,9	31.12.20
SYNVIA media GmbH, Magdeburg	100,00	2.338,9	585,4	31.12.20
SYNVIA mobility GmbH, Magdeburg	74,90	-130,5	-155,5	31.12.20
SYNVIA technology GmbH, Magdeburg	100,00	k. A.	k. A.	k. A.
TELE AG, Leipzig	100,00	904,4	684,4	31.12.20
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH, Berlin	100,00 ¹	2.263,5	0,0	31.12.20
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH, Berlin	100,00 ¹	850,9	0,0	31.12.20
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	94,90 ²	1,0	344,2	31.12.20
Zisa Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	68,4	-21,6	31.12.20
Zweite GSW Verwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	69,7	-22,8	31.12.20
Gemeinschaftsunternehmen, konsolidiert at-Equity				
B & O Service Berlin GmbH, Berlin	24,94	5.626,2	0,0	30.06.21
Casa Nova 2 GmbH, Grünwald	50,00	-1.163,3	-367,6	31.12.20
Casa Nova 3 GmbH, Grünwald	50,00	-2.215,0	-516,5	31.12.20
Casa Nova GmbH, Grünwald	50,00	-164,6	-79,9	31.12.20
Deutsche KIWI.KI GmbH, Berlin	49,00	-73,5	-621,1	31.12.20
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	50,00	-32,3	-57,3	31.12.20
Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	49,00	205,1	105,1	31.12.20
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg	49,00	29.044,4	5.738,4	31.12.20
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin	33,33	399,7	154,9	31.12.20
IOLITE IQ GmbH, Berlin	33,33	-212,8	-63,4	31.12.20
LE Property 2 GmbH & Co. KG, Leipzig	49,00	-1.589,7	-733,3	31.12.20
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG, Leipzig	46,50	-1.375,4	-1.564,1	31.12.20
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG, Leipzig	49,00	-303,9	-204,8	31.12.20
LE Quartier 1.4 GmbH, Leipzig	50,00	-430,8	-96,8	31.12.20
LE Quartier 1.5 GmbH, Leipzig	44,00	16,7	-1,0	31.12.20
LE Quartier 1.6 GmbH, Leipzig	50,00	-168,0	-131,9	31.12.20
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG, Leipzig	44,00	-5.897,3	-1.696,5	31.12.20
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	50,00	k. A.	k. A.	k. A.
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH, Leipzig	50,00	-9.659,3	-9.825,8	31.12.20
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	50,00	10.023,6	460,3	31.12.20
Telekabel Riesa GmbH, Riesa	26,00	308,8	139,7	31.12.20
WB Wärme Berlin GmbH, Schönefeld	49,00	15,5	-5,1	31.12.20

1 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264 Abs. 3 HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

2 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften nach § 264b HGB aufgrund der Einbeziehung in diesen Konzernabschluss.

3 Darüber hinaus besteht eine mittelbare Beteiligung an einer Arbeitsgemeinschaft.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR Tsd.	Ergebnis in EUR Tsd.	Stichtag
Assoziierte Unternehmen, konsolidiert at-Equity				
Comgy GmbH, Berlin	10,47	325,9	-12.665,0	31.12.20
KIWI.KI GmbH, Berlin	21,11	5.782,8	-3.343,6	31.12.20
Krampnitz Energie GmbH, Potsdam	25,10	482,5	-15,0	31.12.20
QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig	40,00	112.749,2	-5.827,3	31.12.20
Zisa Beteiligungs GmbH, Berlin	49,00	15,9	-6,9	31.12.20
Beteiligungen, nicht konsolidiert				
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg	85,00	292,3	-28,3	31.12.20
BAU-KULT.GmbH, Amt Wachsenburg	6,00	1.019,7	-1.982,5	31.12.20
Deutsche Netzmarketing GmbH, Köln	3,03	3.038,6	421,7	31.12.20
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH, Schwartzatal	11,00	-114,8	-109,7	31.12.20
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH, Berlin	11,00	-143,3	-39,9	31.12.20
Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin	18,60	282,9	-182,0	30.06.20
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	46,10	612,4	-43,3	31.12.20
GETEC mobility solutions GmbH, Hannover	10,00	-130,6	-169,1	31.12.20
GLB Projekt 7 S.à r.l., Luxemburg	11,00	1.126,8	-385,2	31.12.20
Implementum II GmbH, Grevenbroich	11,00	-307,2	-152,3	31.12.20
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	6,00	-4,4	-4,2	31.12.20
LE Campus GmbH, Leipzig	6,00	18,6	297,8	31.12.20
LE Central Office GmbH, Leipzig	11,00	63,5	-20,0	31.12.20
LE Quartier 100 GmbH, Frankfurt am Main	6,00	18,6	-2,4	31.12.20
LE Quartier 101 GmbH, Frankfurt am Main	6,00	18,6	-0,7	31.12.20
LE Quartier 102 GmbH, Frankfurt am Main	6,00	78,9	35,2	31.12.20
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH, Frankfurt am Main	6,00	23,1	-0,3	31.12.20
LE Quartier Torgauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	6,00	17,4	-2,9	31.12.20
Marcolini Grundbesitz GmbH, Dresden	6,00	-1.221,2	-17,9	31.12.20
Projekt Bikini Leipzig GmbH, Leipzig	6,00	1.323,1	106,9	31.12.20
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH, Leipzig	6,00	1.226,5	-176,6	31.12.20
QUARTERBACK Premium 1 GmbH, Berlin (vormals: MCG blueorange Projekt 1 GmbH, Berlin)	11,00	-76,2	-219,2	31.12.20
QUARTERBACK Premium 4 GmbH, Leipzig (vormals: LEB Bestand 5 GmbH, Leipzig)	11,00	13,3	-8,1	31.12.20
QUARTERBACK Premium 10 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main)	11,00	-7.350,7	-3.051,9	31.12.20
Quartier 315 GmbH, Leipzig	15,00	5.013,5	-22,2	31.12.20
Sea View Projekt GmbH, Leipzig	11,00	5.580,6	350,7	31.12.20
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH, Berlin	10,10	13,1	-8,6	31.12.19
SIAAME Development GmbH, Berlin	20,00	-118,7	-37,7	31.12.20
STRABAG Residential Property Services GmbH, Berlin	0,49	246,7	0,0	31.12.20
VRnow GmbH, Berlin	10,00	78,0	-186,1	31.12.17
WasE-2 GmbH, Offenbach	11,00	-842,7	234,8	31.12.20
Westside Living GmbH, Leipzig	11,00	-352,5	-3,0	31.12.20
WirMag GmbH, Grünstadt	14,85	1.239,0	-645,7	31.12.19
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l., Luxemburg	11,00	-14,3	-19,9	31.12.20

Anlage 2 zum Konzernanhang

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

für das Geschäftsjahr 2021

EUR Mio.	Außenumsatz		Interner Umsatz		Gesamter Umsatz		Segmentergebnis	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Segmente								
Wohnungs- bewirtschaftung	1.212,4	1.203,0	4,6	4,2	1.217,0	1.207,2	733,0	720,4
Verkauf	780,2	1.251,6	7,6	10,8	787,8	1.262,4	2,0	20,4
Pflegebetriebe	253,1	238,1	0,0	0,0	253,1	238,1	52,1	46,9
Pflegeimmobilien	37,2	38,3	29,7	26,9	66,9	65,2	33,6	35,1
Überleitung Konzernabschluss								
Zentralfunktion und sonstige operative Aktivitäten	0,8	0,2	114,2	127,1	115,0	127,3	-186,1	-136,1
Konsolidierungen und sonstige Überleitung	0,1	0,0	-156,1	-169,0	-156,0	-169,0	0,0	0,0
	2.283,8	2.731,2	0,0	0,0	2.283,8	2.731,2	634,6	686,7

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzern- abschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden: Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden: Konzernlagebericht) der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien sowie Projektentwicklungen

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang in den Abschnitten A.4, C.1, C.2 und D.1.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Wesentlichen Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien und Projektentwicklungen) in Höhe von EUR 28,7 Mrd ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge aus positiven Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,73 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Deutsche Wohnen ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten intern über ein Discounted-Cashflow-Modell. Zusätzlich wird durch die Jones Lang LaSalle SE (im Folgenden JLL) ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Deutsche Wohnen zur Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse für die Wohn- und Geschäftsbauten dient. Für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten nutzt die Deutsche Wohnen als Ausgangsbasis Residualwertkalkulationen von JLL. Die Bewertung der Pflegeimmobilien erfolgt durch die W&P Immobilienberatung GmbH (im Folgenden W&P) mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Die interne Bewertung und die Bewertungen von JLL und W&P erfolgten auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2021.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag das jährliche Mietwachstum sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen aus der Residualwertkalkulation für die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten waren zum Bemessungsstichtag die Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, die ausstehende Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Pflegeimmobilien waren zum Bemessungsstichtag die Marktmieten, die Diskontierungszinssätze und die Instandhaltungsaufwendungen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Bestandsimmobilien der Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie des jährlichen Mietwachstums, sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben das interne Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die für die Bewertung relevanten Annahmen und Daten sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben wurden.

Die im internen Bewertungsmodell verarbeiteten Sollmieten haben wir mit den im ERP-System hinterlegten Sollmieten verglichen. Wir haben uns zuvor von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt, die sicherstellen, dass die im ERP-System hinterlegten Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben danach die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer repräsentativen Auswahl von Immobilien, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung des immobilienpezifischen jährlichen Mietwachstums sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Wir haben für bewusst ausgewählte Objekte auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Wir haben uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL überzeugt, die in ihrem Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen.

Zudem haben wir die von der Deutsche Wohnen ermittelten beizulegenden Zeitwerte des Bestands an Wohn- und Geschäftsbauten mit beobachtbaren Vervielfältigern, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verglichen.

Unsere Prüfungshandlungen in Bezug auf die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten umfassten insbesondere:

- Die Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der von der Deutsche Wohnen für die Bewertung der Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten beauftragten JLL.
- Die Beurteilung der in der Wertermittlung angewandten Bewertungsmethodik unter Berücksichtigung der speziellen Bewertungsannahmen im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.
- Die Beurteilung der Genauigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten.
- Die Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Nettokapitalwerte nach Fertigstellung, den ausstehenden Projektentwicklungskosten inklusive Finanzierungskosten und Entwicklergewinn.

Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Projektentwicklungen beurteilt. Dazu haben wir für bewusst ausgewählte Projektentwicklungen auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Projektentwicklungsstand zu überzeugen.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität von W&P überzeugt und die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Wohn- und Geschäftsbauten, Pflegeimmobilien und Projektentwicklungen verwendeten Annahmen und Daten sind angemessen.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Sachgerechte Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen

Zur Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter dem Abschnitt B.3

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Deutsche Wohnen hält eine 40% Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG, Leipzig, dem Mutterunternehmen der QUARTERBACK Gruppe. Darüber hinaus hält Deutsche Wohnen weitere elf 44% bis 50% Beteiligungen an QUARTERBACK-Objektgesellschaften, deren anderer wesentlicher Gesellschafter die QUARTERBACK Gruppe ist. Im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2021 werden die QUARTERBACK Gruppe und die QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode einbezogen. Der fortgeschriebene Equity-Buchwert für die QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt EUR 337,5 Mio. und es wurde im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Equity-Bilanzierung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften von insgesamt EUR -5,4 Mio in der Konzern – Gewinn – und Verlustrechnung erfasst.

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2021 ihre gegenwärtigen und zukünftigen Projektaktivitäten in die unternehmerische Führung der QUARTERBACK Gruppe gegeben.

Im Geschäftsjahr sind insbesondere die nachfolgenden Geschäftsvorfälle mit der QUARTERBACK Gruppe und einzelnen QUARTERBACK-Objektgesellschaften erfolgt:

- Gewährung von Gesellschafterdarlehen durch die Deutsche Wohnen
- Veräußerung einer Projektmanagementgesellschaft an die QUARTERBACK Gruppe
- Vereinbarung von Verträgen über künftige Erwerbe von Projektimmobilien durch die Deutsche Wohnen
- Vereinbarung von Geschäftsbesorgungsverträgen

Hinzu kamen personelle Wechsel von der Deutsche Wohnen zur QUARTERBACK Gruppe.

Die Entscheidung, ob eine Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode sachgerecht ist, wird insbesondere anhand der Regelungen in IAS 28, IFRS 11 und IFRS 10 vorgenommen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass auf Grund der Komplexität des Sachverhalts die Einbeziehung QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen nach der Equity-Methode nicht sachgerecht ist.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Im Rahmen der Prüfung der Sachgerechtigkeit der Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen nach der Equity Methode haben wir risikoorientiert insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Erlangung eines Verständnisses über die Konzernabschlusserstellung und Beurteilung der Einrichtung und Ausgestaltung identifizierter interner Kontrollen insbesondere im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der der Einbeziehungsentscheidung zu Grunde liegenden Informationen.
- Befragung von Mitgliedern des Managements der Deutsche Wohnen und der QUARTERBACK Immobilien AG, des Abschlussprüfers der QUARTERBACK Immobilien AG sowie weiterer Ansprechpartner.
- Analyse der abgeschlossenen Verträge, auch im Hinblick auf ihren wirtschaftlichen Gehalt und die Marktüblichkeit ihrer Konditionen.
- Würdigung der Auswirkungen der personellen Veränderungen auf mögliche Änderungen der Einflussnahme.
- Überprüfung der von der Deutsche Wohnen erstellten Gesamtanalyse zur Equity-Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften bezüglich der sachgerechten Beurteilung und vollständigen Berücksichtigung aller relevanten Sachverhalte.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Einbeziehung der QUARTERBACK Gruppe und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen ist sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die nichtfinanzielle Konzernklärung, die in Abschnitt 9 des Konzernlageberichts enthalten ist
- die Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Konzernlagebericht in Abschnitt 7 Bezug genommen wird

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsgemäß haben wir eine gesonderte betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung durchgeführt. In Bezug auf Art, Umfang und Ergebnisse dieser betriebswirtschaftlichen Prüfung weisen wir auf unseren Prüfungsvermerk vom 29. März 2022 hin.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um

Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „deutschewohnense-2021-12-31-de.zip“ (SHA256-Hashwert: 521f6a5370ee406050468b9c175f43b4b-9ca5726cd69ffcb7c657bc28557c1d7), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10/2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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 Konzernlageberichts 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 eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

Betriebswirtschaftliche Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung, Comfort Letter, prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen und andere vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das XHTML-Format überführte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 29. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Dr. Hasenburg
Wirtschaftsprüfer



gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Berlin, 18. März 2022
Deutsche Wohnen SE



Konstantina Kanellopoulos
Co-Vorsitzende



Lars Urbansky
Co-Vorsitzender



Philip Grosse
Vorstand



Olaf Weber
Vorstand

GLOSSAR

Core⁺, Core, Non-Core

Clusterung der Immobilienmärkte zur Bewertung der Attraktivität und Zukunftsperspektive aus Sicht der Deutsche Wohnen. Dabei sind Core⁺-Standorte (Metropolstädte) als besonders dynamisch und wachstumsstark charakterisiert. Core-Standorte weisen ein stabiles Wachstum auf. Non-Core-Standorte werden eher als wachstumsschwach eingeschätzt und tendenziell bereinigt.

Cost Ratio

Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) im Verhältnis zur Vertragsmiete. Die Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) aus dem Verkauf bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

EBIT

Earnings before Interest and Taxes/Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern

EBITDA

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation/Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen. Das EBITDA wird ermittelt, indem die Verwaltungskosten sowie die sonstigen Aufwendungen und Erträge von der Summe der Segmentergebnisse aus Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflegebetriebe sowie Pflegeimmobilien subtrahiert werden.

EBITDA (bereinigt)

EBITDA zuzüglich einmaliger Aufwendungen und abzüglich einmaliger Erträge, die im Zusammenhang mit einmaligen Projekten (zum Beispiel Restrukturierungen oder Ankäufen) anfallen.

EBITDAR

Das EBITDAR wird bei der Beschreibung des Segmentergebnisses Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien verwendet. Das EBITDAR ist das EBITDA aus dem operativen Betrieb der Pflegeeinrichtungen vor internen Miet- und Pacht aufwendungen für Immobilien. Externe Miet- und Pacht aufwendungen finden gemäß IFRS 16 Leasingbilanzierung keinen Eingang in die EBITDA-Berechnung und werden somit beim EBITDAR nicht eliminiert.

EBT

Earnings before Taxes/Ergebnis vor Steuern. Der Konzern ermittelt diese Kennzahl auch als bereinigtes Ergebnis vor Steuern (bereinigtes EBT). Das EBT (wie berichtet) wird bereinigt um das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, um das Ergebnis aus der Zeitwertanpassung von Finanzinstrumenten sowie um sonstige Einmaleffekte.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen entsprechen der Summe der jeweils letzten vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag nicht vermieteten, aber vermietbaren Flächen der jeweils betrachteten Immobilien.

Fair Value

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartner:innen getauscht werden könnte.

FFO

Funds from Operations: Der FFO ist eine aus Sicht der Gesellschaft für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet und Basis für die Dividendenausschüttung ist. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden Bereinigungen um etwaige Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen/-erträge vorgenommen. Der FFO I (ohne Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt. Der FFO II (inklusive Verkauf) beinhaltet das Verkaufsergebnis und bezieht Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten) für das Segment Verkauf mit ein.

Financial Covenants

Financial Covenants sind in einigen Finanzierungsverträgen enthaltene Vereinbarungen, in denen sich der Kreditnehmer für die Laufzeit des Kreditvertrags auf die Einhaltung bestimmter, in der Nebenabrede festgelegter Finanzkennzahlen verpflichtet.

Hedging-Quote

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

Instandhaltung

Instandhaltungsaufwendungen umschreiben Maßnahmen zum Erhalt des funktionsfähigen Zustands der Immobilie. Dazu zählen zum Beispiel Reparaturen und der Austausch von Bauteilen. Größere und komplexe Instandsetzungsmaßnahmen werden in der Position Sanierung ausgewiesen.

Institutioneller Verkauf

Verkauf von Gebäuden (Blockverkäufe)

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote beschreibt das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete, jeweils zum betrachteten Stichtag.

Like-for-like-Mietwachstum

Das Like-for-like-Mietwachstum beschreibt das operative Mietwachstum des Wohnungsbestands, der innerhalb des Vergleichszeitraums durchgehend bewirtschaftet wurde. Falls nicht anders gekennzeichnet, wird bei der Ermittlung die Nettokaltmiete Wohnen je Quadratmeter zu Beginn des Vergleichszeitraums mit dem entsprechenden Wert zum Ende des Zeitraums verglichen. Mietveränderungen, die durch An- und Verkäufe im Vergleichszeitraum zustande gekommen sind, werden dementsprechend bereinigt.

LTV Ratio

Loan-to-Value Ratio/Verschuldungsgrad. Beschreibt das Verhältnis der Summe der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

Mietpotenzial

Differenz aus Markt- und Vertragsmiete

Multiplikator Marktmiete

Der Multiplikator Marktmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Marktmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Als Marktmiete werden dabei die im laufenden Jahr erzielten Neuvertragsmieten angesetzt.

Multiplikator Vertragsmiete

Der Multiplikator Vertragsmiete errechnet sich aus dem Fair Value dividiert durch die annualisierte Vertragsmiete zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

NAV

Der Net Asset Value gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben. Die Ermittlung des NAV entspricht der Definition des EPRA Net Tangible Assets (NTA).

Neuvermietungsmiete

Die Neuvermietungsmiete ermittelt die Deutsche Wohnen aus den durchschnittlich vereinbarten monatlichen Nettokaltmietzahlungen pro Quadratmeter auf Basis der neu abgeschlossenen Mietverträge im preisfreien Bestand für die jeweils betrachteten Immobilien während des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Neuvermietungsmiete wird als Marktmiete für die Bewertung des Bewirtschaftungsbestands herangezogen.

NOI

Das Net Operating Income ist das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten (Verwaltungskosten). Es ist mit dem Net Rental Income oder dem EBITDA aus der Vermietung gleichzusetzen.

Sanierung

Sanierungen beinhalten alle Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der technischen Beschaffenheit der Immobilien und Herstellung eines zeitgemäßen Zustands. Hierin enthalten sind neben komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechsel. Typische Sanierungsmaßnahmen sind die Durchführung von Energiesparmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern oder Wärmeschutzmaßnahmen sowie der Austausch von Strängen und Fenstern und die Erneuerung der Bäder. Nur ein Teil der Sanierungskosten sind Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB, die zu einer entsprechenden Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigen.

Sollmiete

Die Sollmiete ist die Summe aus Vertragsmieten und Erlösschmälerungen.

Vertragsmiete

Die Vertragsmiete ist die Summe der vertraglich vereinbarten Nettokaltmietzahlungen für die während des betrachteten Zeitraums oder zum betrachteten Stichtag vermieteten Flächen der jeweiligen Immobilien.

Vertragsmiete pro Quadratmeter

Die Vertragsmiete pro Quadratmeter ist die vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietbare Fläche.

Wohnungsprivatisierung

Verkauf von Eigentumswohnungen

KONTAKT

Andrea Frese
Leiterin Investor Relations

Telefon +49 30 89786-5413
Telefax +49 30 89786-5419

Deutsche Wohnen SE

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon +49 30 89786-0
Telefax +49 30 89786-1000

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen SE, Berlin

Konzept, Gestaltung und Realisation

Silvester Group, Hamburg
www.silvestergroup.com

metagate GmbH
metagate.com

Bildnachweis

Andreas Pohlmann, München (Seite U9)
beyonity Germany GmbH; Berlin (Seite U13)
Georgios Anastasiades, Berlin (Seite U8)
GRAND VISIONS, Berlin (Seite U5/U6, U14, U18, U20,
U23, U24, U31)
Mikghost, Momento Design, Victor via Getty Images
(Seite U27)
Murat Aslan, Berlin (Seite U29)
Olga Ubirailo via Getty Images (Seite U6, Seite U28)
Philipp Kirschner, Leipzig (Seite U16/U17, U19)
Tanja Häring, Berlin (Seite U30)
Tetiana Garkusha via Getty Images (Titel)

Aufsichtsrat und Vorstand

Andreas Pohlmann, München
(Lars Urbansky, Philip Grosse)
Vonovia/Catrin Moritz
(Helene von Roeder, Konstantina Kanellopoulos)
Vonovia/Simon Bierwald (Olaf Weber)

Dieser Geschäftsbericht liegt in
deutscher Sprache vor. Die Version steht
unter berichterstattung.deutsche-wohnen.com zum
Download zur Verfügung.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

