

# Geschäftsbericht 2024

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	634,8	643,8	1,4
Adjusted EBITDA Rental	638,1	626,4	-1,8
Adjusted EBITDA Value-add	10,6	20,7	95,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,3	1,4	7,7
Adjusted EBITDA Development	-15,2	-4,7	-69,1
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	44,6	50,4	13,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	546,1	504,2	-7,7
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	1,38	1,27	-8,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	539,3	498,8	-7,5
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	1,36	1,26	-7,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.722,2	-639,9	-82,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3.419,3	-567,9	-83,4
Periodenergebnis	-2.761,1	-591,0	-78,6
Operating Free Cash-Flow	267,2	552,6	>100
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	384,8	725,5	88,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	291,3	-77,8	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-658,9	-417,1	-36,7
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau*	450,1	455,1	1,1
davon Instandhaltungsleistungen	149,0	160,5	7,7
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	115,9	121,9	5,2
davon Neubau	185,2	172,7	-6,7

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.461,1	23.971,9	-2,0
NAV	16.976,6	16.575,4	-2,4
NAV pro Aktie in €***	42,77	41,76	-2,4
LTV in %	30,4	29,3	-1,0 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total*	12,3x	11,2x	-1,1x
ICR	6,8x	5,1x	-1,7x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2023	2024	Veränderung in %
Anzahl eigene Wohnungen	139.847	139.507	-0,2
Anzahl verkaufte Wohnungen	374	1.389	>100
davon Recurring Sales	57	131	>100
davon Non Core/Sonstiges	317	1.258	>100
Anzahl neu gebaute Wohnungen*	339	1.929	>100
davon für den eigenen Bestand*	122	1.033	>100
davon für den Verkauf an Dritte*	217	896	>100
Leerstandsquote in %	1,5	1,4	-0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup>	7,72	8,02	3,9
Mietsteigerung organisch in %	3,4	4,4	1,0 pp
Mitarbeiter, Anzahl	796	723	-9,2

\* Vorjahreswerte 2023 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahldefinition 2024.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

\*\*\* Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

# Inhalt

## Unternehmen und Aktie

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

## Zusammengefasster Lagebericht

- 26 Grundlagen des Konzerns
- 31 Chancen und Risiken
- 45 Unternehmenssteuerung
- 50 Portfolio
- 54 Wirtschaftsbericht
- 72 Prognosebericht
- 73 Weitere gesetzliche Angaben

## Konzernabschluss

- 78 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 79 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 80 Konzernbilanz
- 82 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 84 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 86 Konzernanhang

## Informationen

- 158 Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
- 164 Weitere Angaben zu den Organen
- 166 Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 174 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 176 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

### VERWEISE

→ auf weitere  
Inhalte im Bericht

☒ auf Webseite

### HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Erläuterungen Rundungsdifferenzen zu den sich exakt ergebenden Werten (Euro, Prozent usw.) auftreten. Darüber hinaus werden Beträge unterhalb der Rundungsgrenze mit „0,0“ ausgewiesen. Ein „-“ kennzeichnet nicht vorhandene Sachverhalte.



# Unternehmen und Aktie

Talsole der Immobilienwerte im Jahr 2024 durchschritten.

Unverändert positive Mietentwicklung im Kerngeschäft  
Rental bei hohen Kundenzufriedenheitswerten und  
nahezu Vollvermietung.

Veräußerung des Pflegesegments erfolgreich in Umsetzung.

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

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

im Geschäftsjahr 2024 ist Deutsche Wohnen in ruhigeres Fahrwasser zurückgekehrt. Sinkende Immobilienwerte und stark gestiegene Zinsen hatten in den Vorjahren noch unsere ganze Aufmerksamkeit gefordert, worauf wir mit einer hohen Kosten- und Kapitaldisziplin reagiert haben. Inzwischen haben die Immobilienpreise die Talsohle erreicht.

Unser Kerngeschäft Vermietung verlief im Jahr 2024 den Erwartungen entsprechend gut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist vor allem in den Metropolen, in denen wir aktiv sind, unverändert hoch. Unsere Kundinnen und Kunden sind mit unserer Arbeit weiterhin zufrieden. Der Dank für dieses gute Zeugnis gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der hohe Zuspruch ist zusätzliche Motivation für uns, auch im laufenden Jahr mit vollem Einsatz für unsere Kundinnen und Kunden da zu sein.

Zu den besonderen Vorhaben des vergangenen Jahres zählte die planmäßige Veräußerung unserer Pflegesparte: Als Ergebnis eines strategischen Reviews hatten wir beschlossen, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil unserer Strategie sind. Dem folgte der Verkaufsprozess, den wir effizient vorangetrieben haben und in diesem Januar erfolgreich abschließen konnten. Im Herbst 2024 veräußerten wir 27 Pflegeimmobilien der Katharinenhof-Gruppe mit der dazugehörenden Betriebsplattform an den Standorten Berlin, Hamburg, Brandenburg und Sachsen. Zum Jahresstart 2025 folgten 13 weitere Pflegestandorte unter dem Dach der „Pflegen und Wohnen“ in Hamburg. Somit haben wir unser gesamtes selbst betriebenes Pflegeportfolio erfolgreich veräußert.

Neben dem Pflegeportfolio veräußerten wir im Jahr 2024 insgesamt 1.389 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Verkaufsvolumen von rund 275,7 Mio. € sowie Immobilienvorräte in Höhe von 248,3 Mio. €. Die Verkäufe realisierten

wir in Summe über dem bilanzierten Buchwert, was auch für die Werthaltigkeit unserer Immobilien spricht.

Wir wollen nun wieder verstärkt Development-Projekte umsetzen. Dazu haben wir uns ebenfalls zukunftssicher aufgestellt, indem wir uns im vergangenen Jahr den Zugang zu weiteren Baugrundstücken gesichert haben. Auf diesen werden wir neue Wohnungen bauen und uns so effektiv an der Linderung der Wohnungsknappheit beteiligen.

Parallel dazu haben wir unsere Developmentaktivitäten mit denen von Vonovia zusammengeführt. Mit den gebündelten Kompetenzen können wir den Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor noch fokussierter, rascher und effizienter begegnen.

Blicken wir auf die Geschäftsentwicklung im Jahr 2024:

Unser Kerngeschäft entwickelte sich erwartungsgemäß gut. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt weiterhin hoch, die Mietentwicklung ist positiv. Die durchschnittliche Ist-Miete stieg zum Stichtagsvergleich um 3,9 % auf 8,02 € pro m<sup>2</sup>. Die organische Mietsteigerung betrug 4,4 %. Dabei blieb unser Wohnungsbestand mit einer Leerstandsquote von lediglich 1,4 % erneut nahezu vollvermietet. Dementsprechend stiegen die Erlöse im Segment **Rental** im Vorjahresvergleich um 2,6 % auf 832,8 Mio. €. Beeinflusst durch allgemeine Preissteigerungen erhöhten sich unsere operativen Kosten im Vorjahresvergleich. In der Folge lag das Adjusted EBITDA Rental mit 626,4 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert.

Die Versorgung unserer Kundinnen und Kunden mit Kabelfernsehen, Internet, Telefondienstleistungen und Energie-lieferungen entwickelte sich im Jahr 2024 positiv. Die Verpachtung unseres Coax-Netzes bescherte uns einen Sondereffekt, sodass die Segmenterlöse im Bereich **Value-add** gegenüber dem Vorjahr um 26,2 % auf 36,6 Mio. €



*Olaf Weber*  
CFO

*Eva Weiß*  
CDO



*Lars Urbansky*  
CEO

zulegten. Das Adjusted EBITDA Value-add verdoppelte sich auf 20,7 Mio. €.

Auch im Segment **Recurring Sales** bauten wir die Erlöse auf 29,1 Mio. € aus. Nach Berücksichtigung von bereinigten Verkehrswertabgängen blieb ein Adjusted EBITDA Recurring Sales von 1,4 Mio. €. Das entspricht dem Vorjahresniveau.

Für das Segment **Development** blieb das Umfeld 2024 schwierig: Wirtschaftliche Darstellbarkeit und das herausfordernde Beschaffungsumfeld beeinflussten weiterhin die Geschäftszahlen. Trotzdem stellten wir auch 2024 wieder 1.929 Wohneinheiten in nachgefragten Metropolregionen fertig. In Neubau und Modernisierungen investierten wir 294,6 Mio. €; in die Instandhaltung flossen 160,5 Mio. €.

Infolge der guten Entwicklung in den Segmenten sind auch die konsolidierten Zahlen sehr zufriedenstellend: Das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche stieg gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,4 % auf 643,8 Mio. €. Das entsprechende Adjusted EBT lag mit 504,2 Mio. € moderat unter Vorjahresniveau.

Das Unternehmen ist weiterhin stabil finanziert. Der Verschuldungsgrad LTV verbesserte sich leicht (-1,0 Prozentpunkte) und lag mit 29,3 % weiter auf niedrigem Niveau. Der Verkehrswert unseres Immobilienbestands ging um 2,0 % auf 23.971,9 Mio. € zurück, der NAV um 2,4 % auf 16.575,4 Mio. €. Das führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem negativen Ergebniseffekt in Höhe von 639,9 Mio. €. Wir sahen aber eine deutliche Verlangsamung des Trends im Lauf des

Jahres. Die Wertentwicklung von Immobilien hat nach einer starken Abwärtsbewegung inzwischen die Talsohle erreicht.

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE am 23. Januar 2025 haben Sie einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE zugestimmt. Damit wird die Deutsche Wohnen SE zukünftig ihr Jahresergebnis in Summe an die Vonovia SE abführen. Sollte unsere Gesellschaft einen Verlust ausweisen, wird dieser durch die Vonovia SE ausgeglichen. Als Aktionärinnen und Aktionäre haben Sie die Wahlfreiheit zwischen einer Garantiedividende in Höhe von netto 1,03 € je Aktie p. a. oder die Möglichkeit, ihre Aktien zu einem Umtauschverhältnis von 0,7947 Vonovia-Aktien je Deutsche Wohnen-Aktie anzudienen.

Wir danken Ihnen für Ihr Votum, das mit rund 99 % des anwesenden Grundkapitals auf der außerordentlichen Hauptversammlung eindeutig ausfiel. Dieser Vertrag führt uns im Gesamtkonzern noch enger zusammen und begünstigt unsere gemeinsame Entwicklung am Markt.

**Was erwartet uns im Jahr 2025?** Wir blicken zuversichtlich auf das Jahr 2025 – und auch auf die Zeit darüber hinaus: Die Deutsche Wohnen SE bewegt sich in einem Markt, der von Megatrends getragen wird. Bezahlbarer Wohnraum wird in Metropolregionen noch auf lange Zeit ein knappes Gut bleiben. Wir werden alle Hände voll zu tun haben, diese hohe Nachfrage mit unseren bestehenden und auch neu gebauten Wohnungen zu decken. Wir leisten unseren Beitrag, wir tragen dazu bei, die Wohnungsnot zu lindern. Das haben wir in der Vergangenheit bewiesen und werden wir auch künftig weiterhin tun. Auf uns ist Verlass.

Hinzu kommt unser umfassendes Geschäftsmodell, das wir stetig weiterentwickeln. Wir nutzen unsere gewachsene Erfahrung und setzen die Möglichkeiten ein, die wir über die Einbindung in den Vonovia Konzern in den vergangenen Jahren gewonnen haben. Gemeinsam operieren wir auf einer sehr strukturierten und effizienten Plattform.

Für das laufende Jahr erwarten wir eine weitgehend stabile Geschäftsentwicklung und ein Adjusted EBITDA Total deutlich über Vorjahresniveau. Die gute Entwicklung wird getragen von positivem Mietwachstum und steigenden Preiserwartungen im Segment Development. Das Adjusted EBT wird u. a. aufgrund der stark gestiegenen Fremdkapitalkosten moderat über dem Vorjahreswert liegen.

Des Weiteren erwarten wir für das Jahr 2025 eine leichte Steigerung unseres Unternehmenswerts und – ohne Berücksichtigung marktbedingter Wertveränderungen – einen leichten Anstieg des NAV pro Aktie.

Wir danken Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, und unseren Unternehmenspartnerinnen und -partnern für Ihr Vertrauen und Ihre Mitarbeit im vergangenen Jahr. Wir freuen uns darauf, dass Sie uns auch im laufenden Jahr begleiten.

Berlin, im März 2025

Mit freundlichen Grüßen



Lars Urbansky  
Chief Executive Officer (CEO)



Olaf Weber  
Chief Financial Officer (CFO)



Eva Weiß  
Chief Development Officer (CDO)

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in einem Umfeld anhaltender gesellschaftspolitischer und wirtschaftlicher Herausforderungen führte der Vorstand die Deutsche Wohnen SE auch im Jahr 2024 durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Themen Wohnraumversorgung und Klima prägten weiterhin den Diskurs. Trotz aller Aufgaben, die daraus für die Wohnungswirtschaft resultieren, liefert das Umfeld dem Konzern eine stabile Basis für die erfolgreiche Umsetzung seines Geschäftsmodells. Während sich die gesellschaftlichen Megatrends weiter entfalten, bleiben die regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anspruchsvoll.

Vor diesem Hintergrund entwickelten sich die Segmente in Summe solide: Im Kerngeschäft Bewirtschaftung sicherte die anhaltend hohe Nachfrage weiterhin einen stabilen Cashflow. Währenddessen spiegelten sich in den Segmenten Value-add, Recurring Sales und Development unverändert die komplexen Rahmenbedingungen wider. Die nach eingehender strategischer Analyse beschlossene Aufgabe der Pflegeaktivitäten konnte in wesentlichen Teilen am Anfang des laufenden Geschäftsjahres erfolgreich abgeschlossen werden.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Januar stimmten Sie als Aktionärinnen und Aktionäre mit 98,93% des anwesenden Grundkapitals einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Vonovia SE zu. Das führt uns im Gesamtkonzern noch einmal enger zusammen, vereinfacht die Management-Entscheidungen und fördert die operative und strategische Entwicklung der Deutsche Wohnen.

## Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2024 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Wir berieten den Vorstand regelmäßig bei dessen Leitung des Unternehmens und überwachten laufend seine Tätigkeit. Als Kontrollgremium waren wir in alle

Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren bzw. sind, unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte unser Gremium regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über alle relevanten Fragen der Geschäftspolitik, der Unternehmensplanung und -strategie, der Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken sowie über Fragen des Gangs der Geschäfte, des Risikomanagements und der Compliance. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden durch den Vorstand umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge stimmte der Vorstand mit uns ab.

Auch außerhalb der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen standen ich als Aufsichtsratsvorsitzender und die übrigen Aufsichtsratsmitglieder in regelmäßigem Austausch mit den Vorständen. Die besprochenen Themen betrafen u. a. die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung sowie operative Entscheidungen.

## Fortbildung des Aufsichtsrats

Am 3. Dezember 2024 unterzogen sich alle Mitglieder des Aufsichtsrats einer Schulung zum Thema ESG. In der Sitzung legten die Partner der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH den Teilnehmern ausführlich die aktuellen Regelungen und Auswirkungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) dar, einschließlich der damit verbundenen Überarbeitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Zu den Diskussionspunkten zählte auch die Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) im Hinblick auf den Risikomanagementprozess. In das Risikomanagement werden nach der Transformation in deutsches Recht die Erhebung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Mensch und Umwelt sowie die Steuerung bzw. Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Chancen für das Unternehmen noch intensiver einzubeziehen sein.

## Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 trat der Aufsichtsrat insgesamt zehnmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: zweimal in Form einer Präsenzsitzung (März und Mai), fünfmal im Rahmen einer Videokonferenz (Februar, Juli, August, September und Dezember) und dreimal in hybrider Form (August, September und Dezember). Viermal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (April, Juni, Juli und Dezember).

Die Teilnahmequote an den insgesamt zehn Aufsichtsrats- und sechs Ausschusssitzungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ist in der nachstehenden Tabelle aufgeschlüsselt. An den Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren nahmen stets alle Mitglieder des jeweiligen Gremiums teil. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte der Vorstand dem Aufsichtsratsgremium rechtzeitig umfassende und aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

## Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse\* im Geschäftsjahr 2024

Mitglied	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Quote (%)
Dr. Heß	10/10	2/2	-	100
Coners	10/10	-	4/4	100
Hohlbein	10/10	-	4/4	100
Schauerte	8/10	2/2	-	83
Dr. Stetter	9/10	2/2	4/4	92
Trapp**	8/10	2/2	4/4	88

\* Der Finanzausschuss nahm Beratungen und Entscheidungen im Umlaufverfahren vor.

\*\* Vormalis Schumacher.

## Aufgabenschwerpunkte

Schwerpunkte unserer Aufsichtsratsarbeit bildeten im Geschäftsjahr die überwachende Begleitung der Geschäftsplanung, der Geschäftsentwicklung sowie der Unternehmensstrategie der Gesellschaft. Weitere eingehende Betrachtungen widmeten wir der Finanz- und Liquiditätslage, den laufenden und in Planung befindlichen Baumaßnahmen, den Nachhaltigkeitsprozessen und der organisatorischen Weiterentwicklung der Deutsche Wohnen SE.

Zwei Themen, die unsere Aufmerksamkeit im vergangenen Jahr in besonderer Weise forderten, waren die Beteiligung an der QUARTERBACK-Gruppe sowie die Umsetzung der beschlossenen strategischen Veräußerung des Pflegeportfolios.

### Sitzungen

Am 27. Februar 2024 beriet der Aufsichtsrat per Videokonferenz über die Beteiligung von Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG. Vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation erörterte unser Gremium die potenziellen Folgen für die Projektentwicklungen und besprach einen Plan zur Anpassung der strategischen Ausrichtung. Weitere Themen im Zusammenhang mit der QUARTERBACK-Gruppe waren Restrukturierungsansätze zur Sanierung des Bereichs Real Estate sowie die Neuausrichtung des Segments Neue Energie.

Am 19. März trat unser Gremium zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Wir billigten den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 nebst Lagebericht und verabschiedeten den Bericht des Aufsichtsrats. Ferner verabschiedeten wir den Abhängigkeitsbericht und die Erklärung zur Unternehmensführung. Im Zuge der Betrachtungen der operativen und wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung erörterten wir die Vorteile, die sich für Deutsche Wohnen aus der Geschäftsbesorgung durch die Vonovia Gruppe ergeben. Ein strategischer Beratungspunkt betraf die Fortführung des Segments Pflege. In Vorbereitung auf die ordentliche Hauptversammlung besprachen wir Agenda und Beschlussvorschläge. Besprechungs- und Beschlussthemen mit Personalbezug waren die Zielerreichung für den STI 2023, der Vergütungsbericht 2023, die Festlegung der Zielgrößen für den LTI 2024 bis 2027, die Anpassung des Vorstandsvergütungssystems aufgrund der Änderung der Key Performance Indicators im Konzern, die Anpassung der Vorstandsverträge und die Vertragsverlängerung von CFO Olaf Weber.

Am 8. April beschloss unser Gremium im Umlaufverfahren den Abschluss eines Dienstleistungsvertrags mit einem externen Makler und dessen Beauftragung mit der Veräußerung von Objekten aus dem Pflegeportfolio.

Im Anschluss an die Hauptversammlung trat der Aufsichtsrat am 6. Mai zur konstituierenden Sitzung zusammen. Das Gremium wählte den Vorsitzenden und beriet über die Besetzung der Ausschüsse.

Am 10. Juni setzten wir die Beratung über die Ausschussbesetzung fort und trafen im Umlaufverfahren entsprechende Entscheidungen.

Im Mittelpunkt einer Videositzung am 3. Juli standen Beratungen und Beschlussfassungen zur QUARTERBACK Immobilien AG und der nachhaltigen Beteiligungsrestrukturierung: Mit Blick auf den Bereich Real Estate besprach das Gremium den von der QUARTERBACK erarbeiteten Plan zum Verkauf des Vermietungsbestands und ausgewählter Projekte zur Stärkung der Liquidität der QUARTERBACK Immobilien AG sowie die Rolle der Deutsche Wohnen SE als potenzielle Käuferin. Eine weitere Überlegung war die Herauslösung des Energiegeschäfts aus der QUARTERBACK-Gruppe durch ein Carve-out unter Nutzung der positiven Rahmenbedingungen im Bereich neuer Energien. Unser Gremium beschloss den Erwerb einer 40 %-Minderheitsbeteiligung sowie eine Darlehensvergabe an die QUARTERBACK New Energy, quotal zu dem Mitgesellschafter.

Am 26. Juli wählte der Aufsichtsrat im Umlaufbeschluss Frau Simone Trapp zur Vorsitzenden des Prüfungsausschusses.

Nach eingehender Beratung genehmigte der Aufsichtsrat am 15. August im Rahmen einer Videokonferenz den Verkauf von 25 eigenbewirtschafteten Pflegeheimen und des im Bau befindlichen Pflegeheims in Berlin-Pankow sowie der Betriebsplattformen von Katharinenhof, Hamburger Senioren Domizile und Deutsche Wohnen Care SE.

Am 26. August erteilten wir im Rahmen einer hybriden Zusammenkunft die Zustimmung zum Verkauf von sieben Wohnimmobilien-Projektentwicklungen der Deutsche Wohnen-Gruppe in Leipzig, Dresden, Halle und Böblingen. Zudem gaben wir die Einwilligung zur Bildung eines Joint Ventures, das diese Projektentwicklungen, vier weitere Objekte der Vonovia Gruppe sowie drei Objekte der QUARTERBACK-Gruppe erwarb und an dem minderheitlich die GSW Immobilien AG beteiligt ist.

In der Hybridsitzung am 12. September erörterte das Gremium den Bericht zur Geschäftsentwicklung und beriet zum Fortgang der Restrukturierung der Beteiligung an der QUARTERBACK-Gruppe mit den wesentlichen Zielsetzungen der Fortführung der Geschäftstätigkeit der QUARTERBACK bei angemessener Anpassung des Volumens der aktuellen Developmentplattform sowie Rückführung der

Gesellschafterdarlehen. Ein weiteres Thema war die Aktualisierung der Geschäftsordnung für den Vorstand der Deutsche Wohnen SE durch Anpassung der Wertgrenzen für zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte.

Anknüpfend an die vorausgegangenen Beratungen fasste der Aufsichtsrat am 29. September den Beschluss zum Erwerb wesentlicher Assets und Anteile von Tochtergesellschaften der QUARTERBACK Immobilien AG gegen eine Übernahme bzw. Ablösung von Finanzverbindlichkeiten sowie die Zahlung eines Kaufpreises unter Verrechnung mit bestehenden Gesellschafterdarlehen.

Am 3. Dezember besprach unser Gremium den Bericht zur Geschäftsentwicklung, das Budget für das Jahr 2025 sowie den Fünfjahresplan der Gesellschaft. Wir informierten uns zum Fortgang des QUARTERBACK-Asset-Erwerbs und nahmen die dafür erforderlichen Share und Asset Deals einschließlich der notwendigen Anpassungen in Art, Umfang und Finanzierung billigend zur Kenntnis. Wir erörterten den Bericht zur Integration und Bewirtschaftung der von der QUARTERBACK erworbenen Developmentprojekte. Ferner berieten wir über den anstehenden Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE samt der den Aktionären der Gesellschaft anzubietenden Abfindung auf der Grundlage eines börsenkurs- bzw. ertragswertbasierten Umtauschverhältnisses gegen Aktien von Vonovia. Die Bescheinigung des Abschlussprüfers zur EMIR-Prüfung gemäß § 32 WpHG zum 31. Dezember 2023 für Deutsche Wohnen nahmen wir zur Kenntnis.

Am 11. Dezember genehmigten wir im Umlaufbeschluss den Umsetzungsstart des Neubauprojekts Schlichtallee 1 in Berlin-Lichtenberg im 1. Quartal 2025 als Development to hold mit 158 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 11.666 m<sup>2</sup> sowie 35 PKW-Stellplätzen.

Im Rahmen einer Videositzung am 14. Dezember erteilten wir dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Vonovia SE nach eingehender Beratung mit dem Gutachter und dem Vertragsprüfer unsere Zustimmung. Wir nahmen die Vertragsberichte der Vorstände der Gesellschaften zur Kenntnis und verabschiedeten den Beschlussvorschlag für die außerordentliche Hauptversammlung zum Unternehmensvertrag.

## Arbeit der Ausschüsse

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse, die jeweils mit vier Mitgliedern besetzt sind. Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

- > Präsidial- und Nominierungsausschuss mit den Mitgliedern Dr. Fabian Heß als Vorsitzendem, Peter Hohlbein (seit 10. Juni 2024), Christoph Schauerte, Simone Trapp, Dr. Florian Stetter (bis 10. Juni 2024)
- > Prüfungsausschuss mit den Mitgliedern Simone Trapp als Vorsitzende, Catrin Coners, Peter Hohlbein, Dr. Florian Stetter
- > Finanzausschuss mit den Mitgliedern Christoph Schauerte als Vorsitzendem, Catrin Coners, Dr. Fabian Heß, Peter Hohlbein (bis 10. Juni 2024), Dr. Florian Stetter (seit 10. Juni 2024)

Die Aufgaben der jeweiligen Ausschüsse werden ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben.

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

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

### **Präsidial- und Nominierungsausschuss**

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam im Berichtsjahr zweimal zusammen (12. und 19. März), einmal hybrid und einmal in Präsenz. Der Ausschuss beriet über die Anpassung des Vorstandsvergütungssystems, da die Rahmenbedingungen im Immobiliensektor eine Differenzierung zwischen rendite- und liquiditätsorientierten Steuerungskennzahlen erforderten. Dementsprechend empfahl er dem Aufsichtsrat, zukünftig auf die Kennzahlen Adjusted Earnings Before Taxes (EBT) bzw. Operating Free Cash-Flow (OFCF) abzustellen. Weitere Beratungs- und Empfehlungsthemen betrafen die Aktualisierung der Geschäftsverteilung im Vorstand sowie die Abgabe der aktualisierten Entsprechenserklärung. Im Rahmen der Personalangelegenheiten besprach der Ausschuss die Wiederbestellung des CFO Olaf Weber, die Festlegung der Zielerreichung des Vorstands zum STI 2023, die Zielvereinbarung zum STI 2024, den Vergütungsbericht 2023 sowie die Festlegung der Vorgaben zum Long-Term-Incentive-Plan 2024 bis 2027 gemäß dem neuen Vergütungssystem. Ferner bereitete der Ausschuss den Vorschlag an die Hauptversammlung zur Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder Simone Trapp, Dr. Fabian Heß und Dr. Florian Stetter vor.

### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen (12. März, 2. Mai, 5. August und 7. November). In den Zusammenkünften, von denen zwei in Präsenz und zwei per Videokonferenz stattfanden, behandelte er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit. Dazu zählten die Vorprüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems und der Revision. Der Ausschuss überwachte die Tätigkeit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, besprach die Prüfungsschwerpunkte und arbeitete die Empfehlung an den Aufsichtsrat aus, der Hauptversammlung als Abschlussprüfer PwC PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, vorzuschlagen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Ausschuss eingehend mit der Einführung eines Case-Management-Systems, dem Compliance-Programm und der Prüfung bzw. Einführung eines konzerninternen KI-Systems. Weitere Themen waren die Erörterung der wirtschaftlichen Lage der QUARTERBACK-Gruppe, der Restrukturierung innerhalb der Gruppe durch Bestandsverkäufe und Darlehenstilgung sowie die Planung und Umsetzung der Veräußerung des Segments Pflege.

### **Finanzausschuss**

Der Finanzausschuss traf im Berichtsjahr fünf Beschlüsse im Umlaufverfahren (13. März, 22. April, 2. Mai, 25. Juli und 10. Oktober): Er gab die Zustimmung zum Verkauf von drei fremdbewirtschafteten Pflegeheimen. Er genehmigte die Veräußerung eines Developmentgrundstücks in Berlin im Rahmen eines Share Deals. Zudem bewilligte er die Refinanzierung eines grundpfandrechtlich besicherten Darlehens und stimmte dem Verkauf eines 1.095 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassenden Portfolios zu.

Zudem genehmigte er den Verkauf von vier Development-Projekten an eine GmbH & Co. KG, an der die Tochtergesellschaft GSW Immobilien AG als Kommanditistin minderheitlich beteiligt ist. Diese KG erwarb zudem sechs weitere Objekte der Vonovia Gruppe.

## Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Auch im Berichtsjahr befassten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats sorgfältig mit den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Am 2. März 2025 verabschiedete das Gremium die jüngste Entsprechenserklärung. Seit der letzten Entsprechenserklärung vom März 2024 hat die Gesellschaft sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung mit Ausnahme von G.10 entsprochen, und sie wird den Empfehlungen des Kodex mit Ausnahme von G.10 künftig entsprechen.

Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 1 sollen die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert durch die Gesellschaft gewährt werden. Gemäß dem von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 gebilligten Vergütungssystem und dem der Hauptversammlung am 6. Mai 2024 vorgelegten, angepassten Vergütungssystem erhalten die Vorstände ihre Vergütung vollständig in bar ausgezahlt

[www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung](https://www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung).

Von den sechs Aufsichtsratsmitgliedern waren im Berichtsjahr drei Mitglieder als unabhängig anzusehen. Mögliche Konflikte von Individualinteressen der Organmitglieder mit den Unternehmensinteressen, die die Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich offenzulegen hatten, traten im Geschäftsjahr 2024 nicht auf.

Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Angemessenheit des eingerichteten Internen Kontrollsystems und prüfte dessen Wirksamkeit. Dabei überzeugte er sich, auch auf Basis von Erörterungen mit dem Abschlussprüfer (in Bezug auf die Rechnungslegung) sowie mit der Internen Revision, davon, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen konnten, das Unternehmen vor Schaden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür wurden u. a. auch die Prinzipien des Deutschen Corporate Governance Kodex der jüngsten Veröffentlichung aus dem Jahr 2022 angesetzt. Somit kam der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass das Interne Kontrollsystem in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam ist.

## Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2024 und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 6. Mai 2024 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Verantwortliche Prüfungspartner waren Michael Preiß und Dr. Frederik Mielke.

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

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. März 2025 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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 wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende von 0,04 € je Inhaberaktie auszuschütten, einen Teil in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der Deutsche Wohnen SE sowie den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hierzu hat der Aufsichtsrat ebenfalls geprüft.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

### Personalia

In der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Mai 2024 wurden Dr. Fabian Heß, Dr. Florian Stetter und Simone Trapp (vormals Schumacher) erneut in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. In seiner im Anschluss an die Hauptversammlung abgehaltenen konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Dr. Fabian Heß erneut zum Vorsitzenden des Gremiums.

### Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen SE und sämtlicher Konzerngesellschaften für ihren erneut großen Einsatz und ihre Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 24. März 2025  
Für den Aufsichtsrat



Dr. Fabian Heß

# Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2024 drei Mitglieder an.

## *Lars Urbansky*

### **Vorstandsvorsitzender (CEO)**

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. Mit Wirkung zum 1. September 2023 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands (Chief Executive Officer/CEO) berufen.

Lars Urbansky beendete im Jahr 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 dem Jahr 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 dem Jahr 2014 ist er zudem Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und mitverantwortlich für das bundesweite Servicenetz der Deutsche Wohnen-Gruppe. In diesem wird der gesamte Vermietungsprozess und der kaufmännische und technische Quartiersservice abgebildet.

## *Olaf Weber*

### **Mitglied des Vorstands (CFO)**

Olaf Weber ist zum 1. Januar 2022 zum Mitglied des Vorstands (Chief Financial Officer) von Deutsche Wohnen bestellt worden.

Olaf Weber absolvierte nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann ein Studium an der Frankfurt School of Finance, das er im Jahr 2002 als Diplom-Bankbetriebswirt abschloss. Er war in der Zeit von 1998 bis 2007 bei der Deutschen Bank AG als Vice President im Bereich Capital Market Sales tätig. Im Jahr 2007 wechselte Herr Weber zur OBI Group

Holding als stellvertretender Leiter Group Treasury und leitete anschließend von 2011 bis 2013 die Bereiche Treasury und Risiko-Controlling bei der EDE GmbH. Seit dem Jahr 2013 ist er in führenden Positionen im Finanzbereich bei der Vonovia SE und seit Januar 2025 als Leiter Beteiligungsmanagement Klimainvestitionen tätig.

## *Eva Weiß*

### **Mitglied des Vorstands (CDO)**

Eva Weiß wurde mit Wirkung zum 1. September 2023 zum Mitglied des Vorstands (Chief Development Officer) bestellt.

Eva Weiß ist gelernte Bankkauffrau und seit 1993 Immobilienfachwirtin. Im Jahr 2015 wechselte Frau Weiß zum Immobilienprojektentwickler BUWOG Bauträger GmbH, zunächst als Abteilungsleiterin Development und seit dem Jahr 2020 als Geschäftsführerin. Zuvor war Eva Weiß bei unterschiedlichen Wohnungsbauunternehmen in leitenden Funktionen, u. a. als Prokuristin und Abteilungsleiterin Development, tätig. Für den erfolgreichen strategischen Ausbau und die Platzierung von BUWOG als führenden deutschen Wohnimmobilienentwickler zeichnet sich Frau Weiß verantwortlich. Sie ist Mitglied im Vorstand des ZIA Regionalverband Ost, im Vorstand des BfW-Landesverbands Berlin-Brandenburg, in der IHK-Vollversammlung und der IHK-Etatkommission sowie dem DIHK-Ausschuss Bau- und Immobilienwirtschaft.

# Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern.

## *Dr. Fabian Heß*

### **Vorsitzender**

General Counsel/Leiter Recht, Vonovia SE

## *Dr. Florian Stetter*

### **Stellvertretender Vorsitzender**

Selbstständiger Immobilieninvestor

## *Catrin Coners*

Leiterin Nachhaltigkeit, Vonovia SE

## *Peter Hohlbein*

Geschäftsführender Gesellschafter, Hohlbein & Cie.  
Consulting

## *Christoph Schauerte*

Leiter Rechnungswesen, Vonovia SE

## *Simone Trapp*

Senior Specialist Structured Finance, BMW AG

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### *Präsidial- und Nominierungsausschuss*

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender

Peter Hohlbein (seit 10. Juni 2024)

Christoph Schauerte

Simone Trapp

Dr. Florian Stetter (bis 10. Juni 2024)

### *Prüfungsausschuss*

Simone Trapp, Vorsitzende

Catrin Coners

Peter Hohlbein

Dr. Florian Stetter

### *Finanzausschuss*

Christoph Schauerte, Vorsitzender

Catrin Coners

Dr. Fabian Heß

Peter Hohlbein (bis 10. Juni 2024)

Dr. Florian Stetter (seit 10. Juni 2024)

# Corporate Governance

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

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

## Grundlagen

### Grundverständnis

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

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies z. B. mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Um die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen, ist u. a. die Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften eingeführt worden.

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

### Maßstäbe der Unternehmensführung

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

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

Über eine Verhaltensrichtlinie stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und den wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspart-

nern und Kapitalgebern. Die Verhaltensrichtlinie legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

### Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

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

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

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

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

## Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) sorgfältig befasst und haben im März 2025 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des AktG abgegeben:

Seit der letzten Entsprechenserklärung vom März 2024 hat die Gesellschaft sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung, mit Ausnahme von G.10 entsprochen und sie wird den Empfehlungen des Kodex mit Ausnahme von G.10 entsprechen.

Der Empfehlung G.10 wurde und wird nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 1 sollen die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert durch die Gesellschaft gewährt werden. Gemäß dem von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 gebilligten Vergütungssystem und dem der Hauptversammlung am 6. Mai 2024 vorgelegten, angepassten Vergütungssystem erhalten die Vorstände ihre Vergütung vollständig in bar ausgezahlt.

## Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

**Finanzkalender:** Über die Publikations- und Informationstermine sowie den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und Finanzadressaten mittels

eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

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

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

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

Aufgrund der positiven Erfahrungen der letzten Jahre wurde für die Hauptversammlung 2024 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format genutzt. Dieses Konzept wird von Deutsche Wohnen weiterhin als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist der Hauptversammlung 2023 vorgeschlagen und von dieser beschlossen worden, den Vorstand beschränkt auf die nächsten fünf Jahre zu ermächtigen, die Hauptversammlung im virtuellen Format abzuhalten.

**Vergütung der Führungsorgane:** Gemäß AktG und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene, geänderte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2024 zur Billigung vorgelegt, die mit 95,2 % der Stimmen erteilt worden ist.

Mit 98,5 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Deutsche Wohnen SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE ist in der Satzung geregelt. Es wurde von der Hauptversammlung 2021 mit 99,3 % bestätigt.

## Der Aufsichtsrat

### Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus sechs Mitgliedern, von denen drei durch die Hauptversammlung 2024 wiedergewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen zwei bis drei Jahre.

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

Der Aufsichtsrat hält es angesichts der Abhängigkeit der Deutsche Wohnen SE im Sinne des § 17 AktG für angemessen, wenn nunmehr mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig ist. Dies erfüllt der neubesetzte Aufsichtsrat, da namentlich Peter Hohlbein, Simone Trapp und Dr. Florian Stetter als unabhängig anzusehen sind. Gleiches gilt für den Präsidial- und Nominierungsausschuss sowie den Prüfungsausschuss.

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

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

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

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

Seit dem Jahr 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Indem die Deutsche Wohnen SE seit dem 30. September 2021 im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE steht, ist mit dem Prozess zur Erfassung von Rechtsgeschäften und Maßnahmen mit verbundenen Unternehmen, darzustellen im sogenannten Abhängigkeitsbericht, parallel ein System zur Prüfung von Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen etabliert worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Im Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts wird der Aufsichtsrat selbst über die Zustimmung befinden oder dies auf einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend besetzten Ausschuss delegieren. Für eine Übersicht der Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen und der Deutsche Wohnen-Gruppe siehe → [\[F42\] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen](#).

### Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bekennt sich zur Empfehlung des DCGK, regelmäßig Effizienzprüfungen durchzuführen. Zuletzt erfolgte eine Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder im Dezember 2023. Der seit dem Jahr 2022 im Wesentlichen neu besetzte Aufsichtsrat hat anhand eines qualifizierten Fragebogens intensiv die Art und Weise der Kooperation sowie Erfüllung der übertragenen Aufgaben diskutiert. Sowohl für das Plenum als auch für die Ausschüsse wurde eine effektive, den Anforderungen von Aufsicht und Beratung an die Gremientätigkeit umfänglich entsprechende Arbeitsweise konstatiert (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens drei Mitgliedern des Aufsichtsrats (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichtsrat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufichtsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

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

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

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

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

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

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

## Der Vorstand

### Aufgaben und Zuständigkeiten

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

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen

Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt.

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

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

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

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

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

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

## Besetzung der Führungsorgane

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

### Besetzung des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

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

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt zwei Mitglieder (33 %). Simone Schumacher ist Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Drei der sechs Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der

Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist sachverständig auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

## Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen & Erfahrungsfelder*								
					Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung	Nachhaltigkeit	
Dr. Fabian Heß (Vorsitzender)	nein**	1974	2022	Deutsch		x	x	x		x			x
Dr. Florian Stetter (stellvertretender Vorsitzender)	ja	1964	2006	Deutsch und Österreichisch	x	x	x				x		x
Catrin Coners	nein**	1968	2023	Deutsch	x	x	x				x		x
Peter Hohlbein	ja	1959	2022	Deutsch		x	x	x			x		x
Christoph Schauerte	nein**	1962	2022	Deutsch	x		x			x		x	x
Simone Trapp	ja	1983	2022	Deutsch	x					x	x	x	x

\* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

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

## Besetzung des Vorstands

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

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

verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

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

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

**Zielerreichung:** Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und zwei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen von Deutsche Wohnen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 28,6 %. Die Erreichung der Zielquote für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung und Anwerbemühun-

gen, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen, nicht nur im kaufmännischen, sondern auch im technisch-handwerklichen Bereich zu öffnen.

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

## Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

## Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Rechtsgeschäfte, die die Sorge der Befangenheit einzelner Aufsichtsratsmitglieder begründet hätten, standen nicht zur Beratung an. Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, lagen neben dem gemäß § 111c AktG veröffentlichten Darlehen an die Vonovia SE keine vor.

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

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

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

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

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

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

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

# Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

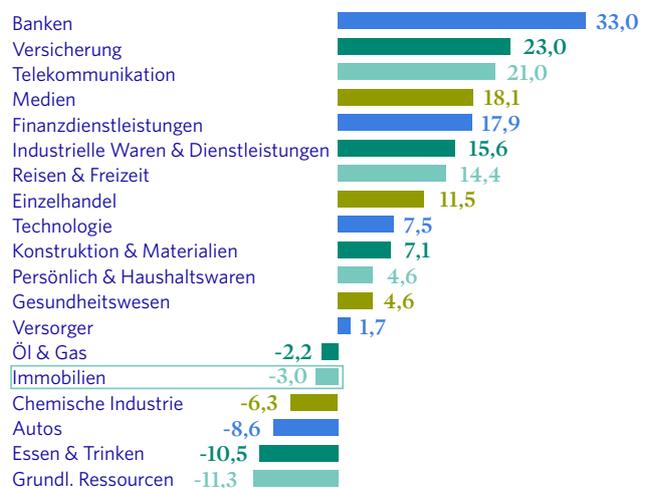
## Kapitalmarktentwicklung und Deutsche Wohnen Aktie

An den internationalen Kapitalmärkten dominierten auch im Jahr 2024 die Themen Zinspolitik der führenden Notenbanken sowie Erwartung der Investoren an die Zinsentwicklung. Die ersten Leitzinssenkungen der US- und europäischen Notenbanken führten dann auch zu Kursschüben bis in das 3. Quartal. Als sich im 4. Quartal abzeichnete, dass die nächsten Zinssenkungsschritte insbesondere in den USA wohl länger auf sich warten lassen dürften oder gar ausbleiben könnten, trübte sich die Stimmung und belastete die Aktienmärkte zunehmend.

In diesem Umfeld schloss der MDAX mit -5,7 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit -7,1 %. Deutsche Wohnen schloss nach einem recht wechselhaften Jahresverlauf mit negativen 3,7 %. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Handelsvolumens zeigt sich die Deutsche Wohnen Aktie insgesamt anfälliger für Volatilität. Die Aktienkursentwicklung der Deutsche Wohnen Aktie wurde im 4. Quartal 2024 geprägt durch die Einleitung des Prozesses zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnsabführungsvertrags

## Branchenentwicklung

in %



zwischen Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE, veröffentlicht am 18. September 2024. Mit Wirkung zum 27. Dezember 2024 ist die Deutsche Wohnen Aktie im MDAX notiert.

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Deutsche Wohnen ■ SDAX ■ MDAX ■ FTSE EPRA Europe  
in %

Quelle: FactSet



Wie auch in den letzten Jahren beobachten wir im Jahr 2024 eine Diskrepanz zwischen der eher verhaltenen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der sich aufhellenden Stimmung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben nach Einschätzung nahezu aller Experten die Talsohle erreicht oder sogar durchschritten. Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen. Zudem hat auch das Transaktionsvolumen wieder spürbar zugenommen.

Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Deutsche Wohnen betrug zum 31. Dezember 2024 ca. 9,2 Mrd. €.

## Aktionärsstruktur

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

Die Vonovia SE hält zum 31. Dezember 2024 86,87% (indirekt und direkt) der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 31. Dezember 2024 betrug der Streubesitz der Deutsche

Wohnen Aktie 12,3% nach Definition der Deutschen Börse. Der Anteil eigener Aktien von Deutsche Wohnen beläuft sich auf 0,84%. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie [online](#).

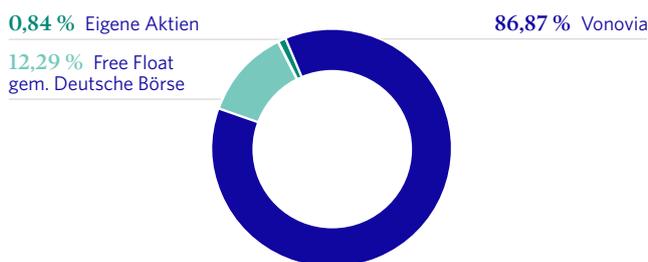
## Hauptversammlung 2024

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Mai 2024 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 96% des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit knapp 87% die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse sind im Einzelnen auf [www.deutsche-wohnen.com/hv](http://www.deutsche-wohnen.com/hv) zu finden.

## Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2024)

Gesamtaktienanzahl	400.296.988
Davon eigene Aktien	3.362.003
Grundkapital	400.296.988 €
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Börsenkürzel	DWNI
Aktienart	Inhaberaktien
Amtlicher Markt	General Standard, Frankfurter Wertpapierbörse, Xetra
Indizes	MDAX, EPRA/NAREIT

## Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2024)



# Zusammengefasster Lagebericht

Positive Bilanz im Vermietungskerngeschäft bei steigenden Mieten, Vollvermietung und hoher Kundenzufriedenheit.

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Vonovia in Vorbereitung zur weiteren Hebung von Synergien ab dem Jahr 2025

Entflechtung im Developmentsegment von QUARTERBACK erfolgreich in Umsetzung.

26	Grundlagen des Konzerns
31	Chancen und Risiken
45	Unternehmenssteuerung
50	Portfolio
54	Wirtschaftsbericht
72	Prognosebericht
73	Weitere gesetzliche Angaben

# Grundlagen des Konzerns

## Makroökonomische Rahmenbedingungen durch Geopolitik bestimmt

**Geopolitische Gegebenheiten** waren auch im Jahr 2024 wieder bestimmend für die **makroökonomischen Rahmenbedingungen**.

Der russische **Angriffskrieg** in der Ukraine hält unverändert an und bekam durch den Einsatz nordkoreanischer Einheiten eine neue Dimension der Eskalation. Die Spannungen in Ostasien um die Eigenständigkeit Taiwans sind ein weiterer Faktor der globalen Beunruhigung für die globalen Lieferketten weit über die Befürchtung einer kriegerischen Eskalation hinaus. Dies gilt genauso für die Spannungen in und um Korea. Bereits die **Corona-Pandemie** hat ein kritisches Hinterfragen der Globalisierung ausgelöst.

Diese Faktoren haben zu erheblichen Verwerfungen in den globalen Volkswirtschaften geführt und damit auch zu Verwerfungen auf den Kapitalmärkten, insbesondere getrieben durch **Zinserhöhungen** in der Folge stark **gestiegener Inflationsraten**. Das Jahr 2024 startete mit einem Zehnjahres-Euro-Zinssatz von 2,52 %; Ende des Jahres betrug dieser Zinssatz 2,37 %. Insgesamt sind die Kapitalmärkte seit der Corona-Pandemie und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine von hohen Volatilitäten geprägt.

Zu diesem Szenario addierten sich im Jahr 2024 **politische Unwägbarkeiten** durch die deutsche Regierungskrise und die Präsidentenwahl in den USA. Ungeachtet dieser politischen Gegebenheiten zeichnet sich insgesamt tendenziell eine Wählerbewegung hin zu einer verstärkt rechtsgerichteten autoritären Politik mit zunehmendem Nationalismus und weg von den liberalen Gesellschaftsmodellen der vergangenen 50 Jahre ab, wie die meisten Wahlen auch und gerade in der westlichen Hemisphäre zeigen. Auch die damit einhergehenden Befürchtungen und Erwartungen eines bevorstehenden Protektionismus und Nationalismus befeuerten die Volatilitäten an den Kapitalmärkten und treffen auf aktuelle Wachstumsschwächen in Asien, Europa und Amerika.

Der globale **Klimawandel** hat sich durch extreme Unwetter in Spanien, Österreich, der Schweiz sowie Italien im Jahr 2024 sowie die Brände in Los Angeles im Januar 2025 wieder nachdrücklich in das Bewusstsein gebracht. Kriege, Klimawandel und globale Wohlstandsungleichgewichte führen zu den aktuellen **Migrationsströmen**.

Für die **Immobilienwirtschaft** haben insbesondere die volatilen Zinsen einen erheblichen Einfluss auf die Geschäftsmodelle und die Bemessung der Unternehmenswerte. Politische Klarheit hinsichtlich der Bauvorschriften, der Mietergesetzgebung, der Umweltstandards, der Energiepolitik und der wohnungspolitischen Förderung ist bedeutend für die Beurteilung der Lage und die Prognosen der Immobilienunternehmen sowie deren strategischen und operativen Antworten auf die Zukunftsfragen.

Die **Megatrends** Klimawandel und Nachhaltigkeit, demografischer Wandel sowie Wohnungsknappheit sind derzeit gemeinsam mit der fortschreitenden Digitalisierung dagegen die konstanten Koordinaten wirtschaftlichen Handelns. Dazu addierte sich die weiter öffnende Schere zwischen **Wohnungsnachfrage** und **Wohnungsangebot**.

Deutsche Wohnen konnte durch ihre robuste Aufstellung den vergangenen Krisenjahren trotzen und sieht sich für neues Wachstum entlang der Megatrends gut gerüstet. Die bilanziellen Kennzahlen und die Ratings sind stabil, die Verkaufsprogramme zur Stärkung der Innenfinanzierung können zurückgefahren werden, der Abwertungszyklus scheint beendet und das Unternehmen ist für die zukünftigen Jahre strategisch und operativ gut aufgestellt.

## Das Unternehmen

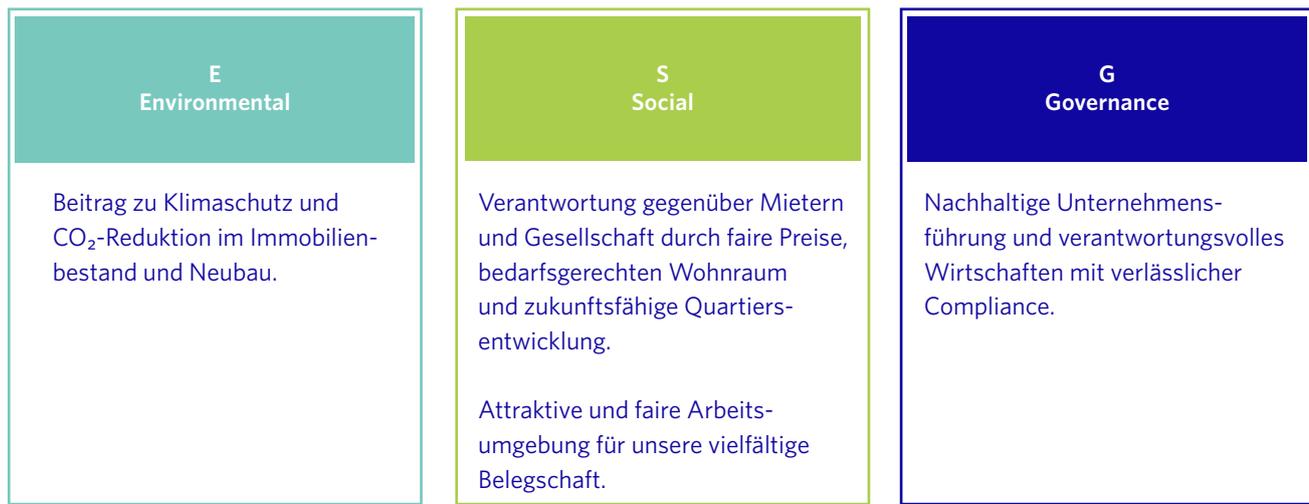
Das **Geschäftsmodell** von Deutsche Wohnen ist die Bereitstellung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Bewirtschaftung.

Deutsche Wohnen entwickelt den Immobilienbestand durch aktives Portfoliomanagement fort. Dazu zählt neben Ankauf,

Verkauf und Modernisierung auch der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich dabei auf die in hohem Maße **digitalisierte Bewirtschaftungsplattform** sowie die ebenfalls hoch **digitalisierte Developmentplattform** von Vonovia zum Management der kompletten Wertschöpfungskette.

## Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Deutsche Wohnen



Ziel ist es, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten und dabei zur Lösung der **aktuellen Nachhaltigkeitsziele** insbesondere durch nachhaltigen Neu- und Umbau und die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Bestand durch Innovationen beizutragen.

Deutsche Wohnen orientiert sich dabei an den ESG-Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich am Klimaschutz und der Umwelt (E) durch den Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, an der Gesellschaft (S) durch verantwortliches Handeln gegenüber allen Interessengruppen und an der Governance (G) durch nachhaltige, verlässliche und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Übergeordnet ist dabei weiterhin der Quartiersgedanke.

Das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen zählt damit positiv auf die drängenden gesellschaftspolitischen Herausforderungen der **Wohnungsknappheit** und des Klimaschutzes ein.

Deutsche Wohnen bewirtschaftet einen **Wohnungsbestand** von rund 140.000 eigenen Wohnungen. Der **Gesamtverkehrswert** zum 31. Dezember 2024 betrug 24,1 Mrd. € und das Nettovermögen belief sich auf 16,6 Mrd. €.

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

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

## Unternehmensstruktur

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

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

Zum 31. Dezember 2024 gehörten 155 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 154 im Inland) zur **Unternehmensgruppe** von Deutsche Wohnen. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE ist im Konzernanhang aufgeführt.

Die Deutsche Wohnen SE nimmt im Konzern die Funktion der **Managementholding** wahr. In dieser Rolle ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe übergeordnete Bewirtschaftungs-, Projektentwicklungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement der Gruppe. Ferner ist die Verantwortung für Nachhaltigkeitsfragen in der Deutsche Wohnen SE zentral angesiedelt; sie koordiniert diese für die gesamte Gruppe.

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen bedient sich Deutsche Wohnen sowohl eigener **Servicegesellschaften** wie auch externer Dienstleister, vornehmlich Vonovia, mit der umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge gemäß Drittvergleichsgrundsätzen, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, abgeschlossen wurden.

Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen **Bewirtschaftungs- und Developmentplattform** mit Vonovia erzielt der Konzern Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Mit einem leistungsfähigen **Organisationsmodell**, optimierten Prozessen, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und damit auf unsere Kunden sowie einer klaren klimaschutzorientierten Investitionsstrategie legen

wir die Grundsteine für ein nachhaltiges Wirtschaften vor dem Hintergrund berechtigter Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens.

Darüber hinaus wird Deutsche Wohnen im Rahmen von **Neubau- und Developmentmaßnahmen**, Nachverdichtung und Aufstockung neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Der Neubau wird auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags über die Developmentaktivitäten von Vonovia und der Marke BUWOG betrieben. Hierdurch kann Deutsche Wohnen ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten vorweisen. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert. Im Jahr 2024 erfolgte die Entflechtung von der Developmentplattform der 40%-Beteiligung an der QUARTERBACK und die Überführung auf die BUWOG-Plattform.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die Segmente **Rental, Value-add, Recurring Sales** und **Development**.

## Die Strategie

Die seit Jahren bei Deutsche Wohnen verfolgte Unternehmensstrategie hatte sich bewährt und wies einen hohen **Reifegrad** und eine hohe Flexibilität auf. Sie hat das Geschäft und den Wachstumspfad der vergangenen Jahre getragen und hat sich in den vergangenen Krisenjahren als robust erwiesen.

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

Diese Strategie wurde in den vergangenen Krisenjahren im Sinne einer **Stakeholder-Value-Strategie** verfeinert und fokussiert sowie ganzheitlicher formuliert, wodurch die Bedeutung aller wesentlichen Interessengruppen Berücksichtigung fand.

Durch die Überarbeitung der **Wesentlichkeitsanalyse** im Konzernverbund gemäß der ESRS (European Sustainability Reporting Standards der EU) und die Ableitung der Chancen und Risiken sowie der Einflüsse aus der Unternehmenstätigkeit auf die Interessengruppen wurde weitere Transparenz

geschaffen und die Basis für eine noch stärker integrierte Unternehmenstätigkeit gelegt.

### Die bedeutenden Werttreiber der Strategie

In diesem Kontext hat der Vorstand die Strategie in seine **bedeutsamsten Werttreiber** aufgeschlüsselt:

1. Die hocheffiziente Bewirtschaftungsplattform
2. Die optimierte Kapitalstruktur und vorteilhafte Kapitalkosten
3. Die Orientierung der Investitionen an den Megatrends
4. Der Wertbeitrag des Developmentgeschäfts
5. Die effiziente Kapitalallokation

Dabei werden verstärkt auch die Einflüsse auf nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen berücksichtigt.

(1) Über die gemeinsame Nutzung der **skalierbaren Bewirtschaftungsplattform** mit Vonovia und deren hochdigitalisierten Prozessen können die Wohneinheiten unter Ausnutzung von Skalen- und Harmonisierungseffekten optimiert bewirtschaftet werden. Damit verbunden ist unmittelbar eine ausgeprägte Fixkostendegression und gleichzeitig die Sicherstellung einer gleichbleibend hohen Qualität.

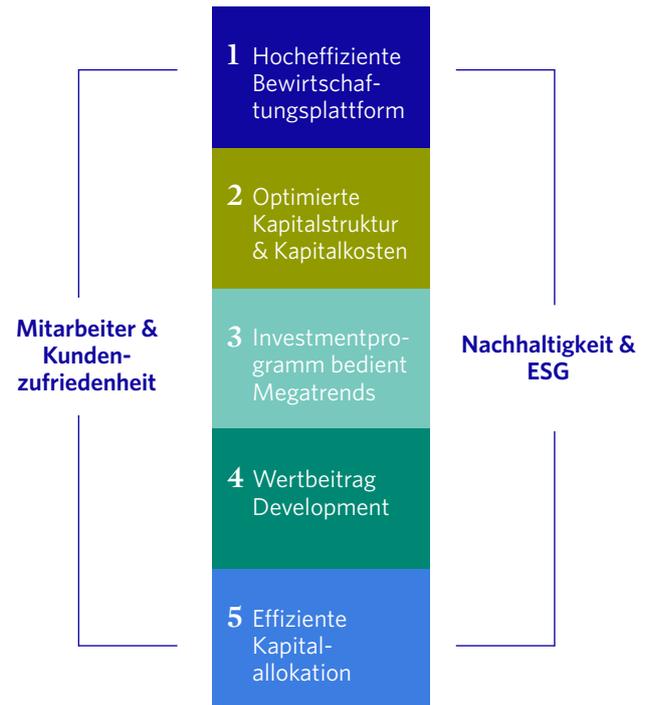
Die weiteren Entwicklungen in der Digitalisierung eröffnen auch zukünftig weitere Effizienzpotenziale sowohl in den Prozessen wie auch in der Verwertung von Gebäudestamm- und Gebäudebewegungsdaten. Der sogenannte digitale Zwilling steht für die Auflösung und Abbildung von Gebäuden in digitaler Form zur unternehmensweiten Weiterverwertung.

Das Spektrum der Weiterverarbeitung der digitalen Gebäudedaten reicht von einem weiter verbesserten Servicelevel für die Kunden über die passgenaue Formulierung der nachhaltigen Investitionsmaßnahmen bis hin zu einer sogenannten „predictive maintenance“, insbesondere von Heizungen und Aufzügen.

(2) Eine **optimierte Kapitalstruktur** und damit vorteilhafte Kapitalkosten sichern die Finanzierung mit Eigen- und Fremdkapital langfristig ab und damit auch nachhaltig das kapitalintensive Geschäft eines Wohnimmobilienunternehmens zur Gewährleistung einer dem Risiko angemessenen Rendite.

Die vornehmliche Stärkung der Innenfinanzierung stellt die Basis für Investitionen zur Adressierung der Herausforderungen aus den Megatrends dar. Die Beibehaltung eines sogenannten Investment Grade Ratings stellt unverändert ein wesentliches Ziel dar. Die Auswahl an Fremd- oder Eigenmittelfinanzierung orientiert sich opportunistisch an

### Die Werttreiber unserer Strategie



den aktuellen Eigenkapital- oder Fremdkapitalmarktbedingungen.

(3) Bei den **Investitionen entlang der Megatrends** ist zu unterscheiden in

- > Investitionen in Neubau zur Linderung der Wohnungsknappheit,
- > Investitionen in die Optimierung bestehender Wohnbestände durch Modernisierung und altersgerechten Umbau,
- > Investitionen in Klimaschutz zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und in Quartierszusammenhänge zur Förderung der Mieterzufriedenheit.

Dabei müssen alle Investitionen den geänderten Renditekriterien Rechnung tragen.

(4) Das **Developmentgeschäft** dient unmittelbar der Verringerung der Wohnungsknappheit durch die gezielte Erweiterung der Eigenbestände wie auch der unmittelbaren Ertragsrealisierung im Drittgeschäft.

Die Produktpalette umfasst den Verkauf einzelner Eigentumswohnungen und den Verkauf von Projekten an Investoren (to sell) einerseits und den Bau von Mietwohnungen für den Eigenbestand und den Neubau auf bestehenden Grundstücksreserven im Bestand (to hold) andererseits. Auch das Developmentgeschäft orientiert sich am Quartiersgedanken und an den Aspekten der Nachhaltigkeit.

Garant für den Wertbeitrag des Developmentgeschäfts ist die effiziente Umsetzung der Projekte auf Basis der Developmentplattform entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Wertschöpfungskette reicht von der Akquisition von Baugrundstücken über die Entwicklung, Planung, Realisierung und Vermarktung der Projekte.

Dabei hat das Developmentgeschäft die aktuellen Herausforderungen an die gestiegenen Renditehürden wie die Herausforderungen an eine effiziente Kapitalbindung zu erfüllen.

(5) Weiterer entscheidender Werttreiber ist die **effiziente Kapitalallokation**. Aufgrund der aktuellen Renditeanforderungen basierend auf den erhöhten Kapitalkosten ist die Stärkung des Eigenkapitalanteils und die Fokussierung auf die Innenfinanzierung als ein bedeutender Werttreiber identifiziert worden, der die Möglichkeiten an renditeorientierten nachhaltigen Investitionen optimiert. Die Rendite sowie die Innenfinanzierungskraft determinieren die tatsächliche Kapitalallokation.

Aufgrund der durch Inflation und Zinsanstieg geprägten Kapitalmarktbedingungen der vergangenen Krisenjahre und der damit im Zusammenhang stehenden höheren **Kapitalkosten** musste Deutsche Wohnen eine Portfoliobereinigung durch Verkäufe sowie die Etablierung von Joint-Venture- und Fonds-Strukturen vornehmen, um eine verbesserte Kapitalstruktur mit einer nachhaltigen Innenfinanzierung zu erreichen. In diesem Kontext wurden auch die Pflegeaktivitäten einer strategischen Analyse unterworfen mit dem Ergebnis, diese zu veräußern.

Mit einer aktuell eintretenden Normalisierung des Zinsniveaus sieht sich Deutsche Wohnen auf Basis der optimierten Kapital- und Portfoliostruktur für neues **Wachstum** aufgestellt. Die notwendigen konkreten **Initiativen** wurden in die bestehende Strategie eingearbeitet.

Eine Initiative betrifft die Erhöhung der Profitabilität durch gezieltes **Reengineering** mit Blick auf die Kostenstrukturen.

Der erneute **Ausbau des Developmentgeschäfts** stellt eine wesentliche Initiative der Strategie dar. Im Fokus der Neubauintiativen steht dabei ein am Marktbedarf orientiertes Produktportfolio mit Flexibilität in der Verwertungsstrategie (Development to hold/ Development to sell). Im Rahmen der weiterhin erforderlichen Optimierung der Baukosten setzt Deutsche Wohnen u. a. auf das „Basishaus“, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen.

Eine weitere Initiative adressiert die verstärkte Umsetzung **technologischer Möglichkeiten** in der Immobilienwirtschaft. Hier ist als eine Initiative die serielle Modernisierung zu nennen.

Katalysatoren im Sinne einer erfolgreichen Umsetzung der Strategie ist und bleibt dabei das aktive dynamische Management der Kapitalallokation, die Verfügbarkeit von Mitarbeitern mit den notwendigen Fähigkeiten, die Effizienz in der Wertschöpfungskette und des Einkaufs, die sozial- und gesellschaftspolitische **Akzeptanz des Geschäftsmodells** von Deutsche Wohnen und der gezielte Einsatz neuer Technologien einschließlich künstlicher Intelligenz.

# Chancen und Risiken

## Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Deutsche Wohnen verändern sich stetig. Deutsche Wohnen stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt. Auch auf ESG-Einflüsse der verschiedensten Anspruchsgruppen stellt sich Deutsche Wohnen mit einer Justierung der entsprechenden ESG-Ziele ein. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

Deutsche Wohnen hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungs-

potenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

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

**Chancen** sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts)

## Fünf Säulen des Risikomanagements bei Deutsche Wohnen

<b>Vorstand</b> (Strategie, Vorgaben/Ziele, Kontrollumfeld, Monitoring)				
<b>1 Performance-Management</b>	<b>2 Compliance-Management</b>	<b>3 Risikomanagementsystem</b>	<b>4 Internes Kontrollsystem</b>	<b>5 Interne Revision</b>
<p><b>Controlling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Budget</li> <li>&gt; Forecast</li> <li>&gt; Ergebnisse</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Performance-Management</li> <li>&gt; Technische Integrität</li> </ul>	<p><b>Compliance Officer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Richtlinien, Vorschriften</li> <li>&gt; Verträge</li> <li>&gt; Kapitalmarkt-Compliance</li> <li>&gt; Datenschutz</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Regelkonformes Verhalten sicherstellen</li> </ul>	<p><b>Controlling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risikomanagementprozess</li> <li>&gt; Risikoberichterstattung</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Risikoidentifikation und -bewertung</li> <li>&gt; Risikosteuerung</li> </ul>	<p><b>IT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessdokumentation</li> </ul> <p><b>Rechnungswesen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Rechnungslegungsbezogenes IKS</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dokumentation der Kernprozesse</li> <li>&gt; Kontrollaktivitäten</li> <li>&gt; Control Self Assessment</li> </ul>	<p><b>Interne Revision</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessorientierte Prüfungen</li> <li>&gt; Risikoorientierte Prüfung</li> </ul> <hr/> <p><b>Operative Bereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Prozessverbesserungen</li> </ul>

sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

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

### (1) Performance-Management

Eine detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Es analysiert die Geschäftsentwicklung im Abgleich mit den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin werden regelmäßig Prognosen erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigen.

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

### (2) Compliance-Management

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

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Deutsche Wohnen leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das im Bereich Compliance und Datenschutz angesiedelt ist.

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

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct), der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann sowie eine Compliance-Hotline bei der externen Kanzlei GSK Stockmann stehen für sämtliche Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt werden diese Systeme um einen anonymen Whistleblower-Kanal in sechs Sprachen. Alle Hinweisgeberkanäle stehen nicht nur den Beschäftigten, sondern auch allen externen Personengruppen zur Verfügung wie Kunden und Geschäftspartnern.

### (3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Deutsche Wohnen ist nachhaltig und langfristig ausgerichtet. In Verbindung damit verfolgt Deutsche Wohnen eine konservative Risikostrategie. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Deutsche Wohnen. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Im Rahmen der Einführung der Berichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Menschen und die Umwelt sowie der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Chancen für das Unternehmen in den Risikomanagementprozess integriert. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert, die Unternehmensentwicklung oder Menschen und die Umwelt beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement berücksichtigt umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

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

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands, die auch auf Vonovia Ebene für das entsprechende Segment/Ressort verantwortlich sind. Sie übernehmen die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem erfolgt die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risiko-Tool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen.

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur – jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres – erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken, also Risiken mit spürbarer Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung (Risiken mit einem möglichen Verlust im Adjusted EBT von mehr als 15 Mio. € bzw. einem möglichen bilanziellen Verlust von mehr als 180 Mio. €) unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

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

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

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

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

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

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

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf das Adjusted EBITDA der jeweiligen Segmente sowie den Adjusted EBT. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Adjusted

EBT, aber sehr wohl auf die Vermögenspositionen sowie grundsätzlich auch auf das Periodenergebnis und den NAV. Diese können auch nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei der Risikobewertung von einer Worst-Case-Betrachtung auszugehen. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich ist, ist eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix vorzunehmen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen, wobei die Wertgrenzen für ertragswirksame Risiken im Zuge der Umstellung des Steuerungssystems von Group FFO auf Adjusted EBT entsprechend angepasst wurden:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von >270,0 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von >3.600 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 135,0-270,0 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.800-3.600 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 54,0-135,0 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 720-1.800 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 15,0-54,0 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 180-720 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 1,5-15 Mio. € vom Adjusted EBT	Möglicher bilanzieller Verlust von 24-180 Mio. €

\* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend dem Planungshorizont der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

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

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

## Netto-Heatmap

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

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

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

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

### (4) Internes Kontrollsystem

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

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

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Deutsche Wohnen. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Die fachliche Weiterentwicklung des IKS wird von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche Betreuung der Dokumentations-Software wird von der Internen Revision wahrgenommen, die administrative Betreuung liegt in der IT.

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

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

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

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

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

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

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

#### **(5) Interne Revision**

Die Prüfungen der Internen Revision nimmt die Konzernrevision Vonovia für Deutsche Wohnen vor. Organisatorisch ist die Konzernrevision dem Chief Executive Officer (CEO) Vonovia unterstellt. Bei Deutsche Wohnen ist die Interne Revision der CDO unterstellt. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung der relevanten Prüfungsfelder des Deutsche Wohnen Konzerns und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt.

Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereichs sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält quartalsweise eine Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und der ergriffenen Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartalsweise berichtet. Die Abstellung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

### **Aktuelle Risikoeinschätzung**

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risikoreporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2024 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2024 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

#### **Gesamteinschätzung der Risikosituation**

Zum Jahresende 2024 wurden für Deutsche Wohnen 69 (2023: 73) Einzelrisiken erfasst. Insgesamt sind zum Jahresende 2024 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Deutsche Wohnen erkennbar.

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

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse 2024 ergab, dass für den Fortbestand von Deutsche Wohnen in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der Risikobewertung zum Jahresende 2023.

Zum Jahresende 2024 erfolgte eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden sieben (2023: neun) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 62 (2023: 64) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie:

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					
		4 (5)	0 (1)	3 (3)	7 (9)
	7 (8)	30 (28)	17 (19)	8 (9)	62 (64)
<b>Summe</b>	<b>7 (8)</b>	<b>34 (33)</b>	<b>17 (20)</b>	<b>11 (12)</b>	<b>69 (73)</b>

### Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2024 die nachstehend erläuterten vier (2023: fünf) gelben Risiken.

Aus der Geschäftsbeziehung von Deutsche Wohnen zu Vonovia kann sich ein „Dienstleister-/Ausfallrisiko“ ergeben. Dies umfasst operative Risiken aus der Geschäftsbesorgung sowie Risiken aus Energiedienstleistungen und Risiken aus Finanzierung/Gesellschafterdarlehen. Das ertragswirksame Risiko wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2024 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >270,0 Mio. € (2023: >225,0 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: <5 %) bewertet.

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Kapitel → [D 25] Investment Properties beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und steigende Zinsen das Risiko einer Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das bilanzwirksame operative Risiko „Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von 720,0 – 1.800,0 Mio. € (2023: 720,0 – 1.800,0 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % (2023: 5 – 39 %) bewertet.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, dass sich insbesondere durch deutlich gestiegene Baukosten und dadurch deutlich gestiegene Verkaufspreise oder Miete der Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt. Wir haben unsere Planung für Neubaulinvestitionen entsprechend angepasst. Das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko „Verwertungsrisiko Development“ wurde mit einer Schadenshöhe von 135,0 – 270,0 Mio. € (2023: 112,5 – 225,0 Mio. €) und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit mit 40 – 59 % (2023: 40 – 59 %) bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung.

Das ertragswirksame Risiko „Projektkostenrisiko Development“ wird mit einer Schadenshöhe von 54,0 – 135,0 Mio. € (2023: 45,0 – 112,5 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % (2023: 5 – 39 %) bewertet. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Grundstücke erkennen und sämtliche Risiken im Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, sind entsprechend abgestufte Due-Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten im Akquisitionsprozess des Bereichs Development vorgesehen. Darüber hinaus minimiert der Bereich Development diese Risiken, indem er Projekte erst nach intensiven Prüfungen (Altlastenkataster) und Wirtschaftlichkeitsanalysen startet und diese während der gesamten Projektdauer mit regelmäßigen Kostenkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

Die Entwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde die Portfolioclusterung von Deutsche Wohnen überarbeitet. Auf dieser Basis wird in der aktuellen Unternehmensplanung von einem reduzierten Verkaufsvolumen für das Segment Recurring Sales ausgegangen. Das bisherige gelbe ertragswirksame operative Risiko „Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bezüglich Verkauf von Wohnungen (Marktsicht)/Entgangene Chance des optimalen Verkaufspreises (Prozesssicht)“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von 15,0 – 54,0 Mio. € (2023: 112,5 – 225,0 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % (2023:

5 – 39 %) volumenbedingt auf ein grünes Risiko herabgestuft. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos wurde neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

### Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Deutsche Wohnen Risiken ergeben. Aktuell ist kein (2023: ein) wesentliches gelbes Risiko erfasst.

Das Bundeskabinett hat am 13. November 2024 die Änderung der Gefahrstoffverordnung verabschiedet, welche mit Veränderungen beim Risikokzept für krebserzeugende Gefahrstoffe und mit ergänzten Pflichten für Tätigkeiten mit Asbest einhergeht. Der ursprünglich geplante Generalverdacht auf Asbest für alle vor dem Jahr 1993 fertiggestellten Gebäude sowie die Einführung von grundsätzlichen Erkundungspflichten für Gebäudeeigentümer sind nicht beschlossen worden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Risiko durch die verabschiedete Gesetzesänderung deutlich gemindert wurde. Die Änderung der Gefahrstoffverordnung hat einen möglichen Einfluss auf alle technischen Prozesse von Deutsche Wohnen (u. a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierung, Großinstandsetzung, Modernisierung). Zur Risikomitigation wurde im Jahr 2024 ein umfangreiches Projekt gestartet, um die notwendigen Prozess- und Systemanpassungen zusammenzutragen, die im Rahmen der Gesetzesverabschiedung nun weiter überprüft werden. Ein Abschluss und damit eine Quantifizierung soll bis zum Ende des 1. Halbjahres 2025 erfolgen. Das Risiko „**Novellierung der Gefahrstoffverordnung**“ wurde daher zum Ende des Berichtszeitraums 2024 insgesamt von gelb auf grün herabgestuft. Die Bewertung erfolgte weiterhin qualitativ mit einer geringen (2023: wesentlichen) Schadenshöhe sowie einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60 – 95 % (2023: 60 – 95 %).

### Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2024 die nachstehend erläuterten drei (2023: drei) gelben Risiken.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Deutsche Wohnen mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Adjusted EBT führen. Da das aktualisierte Zinsniveau in der Planung berücksichtigt wurde, wurde das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste Finanzierungsrisiko „**Ungünstige Zinsentwicklung**“ im Jahr 2024 gemäß aktueller Einschätzung mit der erwarteten Schadenshöhe von 135,0 – 270,0 Mio. € (2023: 112,5 – 225,0 Mio. €) und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % (2023: 5 – 39 %) erfasst. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnittliche Laufzeit/Zinsbindung von rund sechs Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Deutsche Wohnen hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für Deutsche Wohnen Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanzierungsrisiko „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2024 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >270,0 Mio. € (2023: >225,0 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: <5 %) bewertet. Um dem Risiko zu begegnen, hat Deutsche Wohnen standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von fünf auf zehn Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ lag zum Ende des

Berichtszeitraums 2024 in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >270,0 Mio. € (2023: >225,0 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2023: <5 %). Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Deutsche Wohnen das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt.

Zum Jahresende 2024 ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

### Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	<5	5-39	40-59	60-95	>95
Ertragswirksam	25 (26)	7 (9)	2 (2)	0 (1)	0 (1)
Bilanzwirksam	10 (6)	2 (2)	1 (1)	1 (1)	3 (3)
Qualitativ	gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch

### Nachhaltigkeitsrisiken

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

#### Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

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

Deutsche Wohnen hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads ein Intensitätsziel zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 gesetzt. Deutsche Wohnen hat sich zur Erreichung ihres **Klimapfads** ein Intensitätsziel zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 gesetzt. Aktuell bewerten wir das Risiko **„Nichteinhaltung Klimapfad“** quantitativ (2023: qualitativ) mit einer Schadenshöhe von 1,5 – 15,0 Mio. € (2023: gering) und erwarten eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % (2023: unwahrscheinlich).

Darüber hinaus können sich Risiken durch einen **„Deutlichen Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises“** ergeben. Während ein steigender CO<sub>2</sub>-Preis bereits in unseren Planungen berücksichtigt ist, kann ein im Hinblick auf die nationalen und europäischen Ziele der Klimaneutralität darüber hinaus steigender CO<sub>2</sub>-Preis zu gegenüber der Planung erhöhten Kosten führen. Das grüne Risiko wird mit einer Schadenshöhe von 1,5 – 15,0 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % bewertet.

Im Berichtsjahr haben wir ein separates Risiko **„Physische Klimarisiken“** definiert, das potenzielle Schäden durch chronische oder akute Auswirkungen des sich verstärkenden Klimawandels beinhaltet. Diese bestehen u. a. in einem kontinuierlichen Temperaturanstieg sowie einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Sturm, Hagel, Starkregen oder Überschwemmungen. Bisher waren diese potenziellen Schäden im **„Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen“** enthalten. Wir bewerten das Risiko mit einer Schadenshöhe von 1,5 – 15,0 Mio. € (2023: 1,5 – 12,0 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 – 39 % (2023: 5 – 39 %). Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisiko-Tool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

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

für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich **„Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle“** ergeben. Ebenso können sich Beschaffungspreise anders entwickeln als erwartet. Im Laufe des Jahres haben wir dieses „Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen“ mit einer Schadenshöhe von 1,5 - 15,0 Mio. € (2023: 12,0 - 45,0 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 - 39 % (2023: 5 - 39 %) herabgestuft und betrachten es nicht mehr als Risiko für die Geschäftstätigkeit von Deutsche Wohnen.

Mit Bezug auf den geplanten **„Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik“** bewerten wir die Risiken hierzu mit einer Schadenshöhe von 1,5 - 15,0 Mio. € (2023: gering) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5 - 39 % (2023: 5 - 39 %).

#### **Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)**

Deutsche Wohnen hat aufgrund ihrer im Konzernverbund realisierten Insourcing-Strategie – insbesondere im brancheninternen Vergleich – einen hohen Bedarf an qualifizierten Fachkräften. Fehlende Nachbesetzungen könnten zu ausbleibendem Wachstum, Qualitätseinschränkungen und geringerer Kundenzufriedenheit sowie steigenden Kosten durch den Einsatz von Subunternehmern führen. Aufgrund wirksamer Strategien für Recruiting und Retention bewerten wir das Risiko **„Fachkräftemangel“** mit einer Schadenshöhe von 1,5 - 15,0 Mio. € (2023: 1,5 - 12,0 Mio. €) und sehen den Eintritt mit einer Wahrscheinlichkeit von 5 - 39 % (2023: 5 - 39 %) an.

Durch die **„Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement“** können nachteilige Auswirkungen für Deutsche Wohnen und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer spürbaren (2023: wesentlichen) Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: sehr unwahrscheinlich) an.

**„Risiken durch Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas)“**, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen“ beeinträchtigen, bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 15,0 - 54,0 Mio. € (2023: 45,0 - 112,5 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: sehr unwahrscheinlich).

Im Rahmen der Berichterstattung nach ESRS berichtet der Gesamtkonzern Vonovia darüber hinaus im Kontext des Abschnitts **„Wohnen zu fairen Preisen“** detailliert über das finanzielle Risiko, das sich durch Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Bezug auf Mieten und mietrechtliche Standards ergibt (siehe hierzu: → [Nichtfinanzielle Konzernerkklärung der Vonovia SE; S4 - Unternehmensspezifisch: Wohnen zu fairen Preisen](#)).

#### **Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)**

Für Deutsche Wohnen besteht das **„Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen“**. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Deutsche Wohnen z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 15,0 - 54,0 Mio. € (2023: 12,0 - 45,0 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: <5 %).

Darüber hinaus können sich für Deutsche Wohnen **„Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung“** ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 15,0 - 54,0 Mio. € (2023: spürbar) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2023: sehr unwahrscheinlich).

## Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

### Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Im Rahmen ihrer Strategiefestlegung sowie Mittelfristplanung hat Deutsche Wohnen Ertragspotenziale identifiziert. Die dafür zugrunde gelegten Annahmen zu den umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen Abweichungswahrscheinlichkeiten. Diese Abweichungen sind nicht nur in negativer Hinsicht möglich (Risiken). Es kann auch zu vom Plan abweichenden vorteilhaften Geschäftsentwicklungen (Chancen) kommen. Im Rahmen der Einführung der Berichterstattung gemäß ESRS von Vonovia wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Unternehmensumwelt (Impacts), der Chancen (Opportunities) und Risiken (Risks) durchgeführt. Die Risiken sind dabei evaluiert und in den Prozess des Risikomanagements integriert worden. Die Chancen werden separat über den Strategie- und Planungsprozess als zukünftige Potenziale zur Ressourcenschonung und Ertragszielung berücksichtigt. Insgesamt haben sich die Chancen gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

### Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie von Deutsche Wohnen besteht in der langfristigen Vermietung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum, dem Schaffen von neuem Wohnraum, der Verbesserung der Lebensqualität der Kunden und dem Angebot von immobiliennahen Dienstleistungen.

Wir betreiben unser Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der für uns relevanten **Megatrends** (Urbanisierung/ Wohnraummangel, demografischer Wandel, Klimaschutz) und der Nutzung unserer Bewirtschaftungs- und Developmentplattform. Über die Bewirtschaftung von größeren zusammenhängenden Beständen können wir nicht nur Wohnungen besonders ökonomisch bewirtschaften, sondern uns auch an den gesellschaftlichen Aufgaben wirksam beteiligen. Auf Basis der bestehenden Strategie hat Deutsche Wohnen eine neue Wachstumsstrategie und Initiativen entwickelt, aus denen sich zukünftige Ertragspotenziale ergeben.

Die **Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum** bleibt in den nächsten Jahren hoch bzw. wird weiter wachsen, da die Schere zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot sich weiter öffnet. Forschungsdaten zur voraussichtlichen demografischen Entwicklung lassen den Schluss zu,

dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas in den kommenden Jahren anhält. Zentrale Wachstumstreiber sind weiterhin die Zuwanderung und soziologische Einflüsse. Aus heutiger Sicht ist absehbar, dass der grundsätzliche Wohnraumbedarf weder kurz- noch mittelfristig vollständig durch den allgemeinen Neubau abgedeckt werden kann. Daraus ergeben sich für uns unmittelbar Chancen für das Vermietungs- sowie das Development- und Neubaugeschäft.

Der Ausbau des Developmentgeschäfts ist ein wichtiger Teil dieser Strategie. Im Fokus der Neubaustrategie steht dabei ein am Marktbedarf orientiertes Produktportfolio mit Flexibilität in der Verwertungsstrategie für den Eigenbestand oder für den Verkauf (Development to hold bzw. Development to sell). Im Rahmen der weiterhin erforderlichen Optimierung der Baukosten setzt Deutsche Wohnen u. a. auf effiziente Bauprozesse, die über die **Developmentplattform** von Vonovia gesteuert werden, wie z. B. mit Einführung der Typ-E-Genehmigung und den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen, reduzieren wir Bauzeiten, das Umsetzungsrisiko und schonen Ressourcen.

Gemäß dem Klimaschutzgesetz soll Deutschland bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral sein. Wir haben uns auf einen Klimapfad verpflichtet, über den wir unseren Bestand bis zum Jahr 2045 nahezu treibhausgasneutral bewirtschaften können. Wohnraum mit positiven energetischen Werten schont nicht nur das Klima, sondern reduziert auch die Heizkosten. Dies erhöht die Attraktivität für unsere Kunden. Zudem steigert die verbesserte Substanz den Wert der Immobilien.

Sollten wir auf unserem **Klimapfad** schneller als geplant vorankommen, kann sich das entsprechend positiv auf die Ertrags- und Wertentwicklung auswirken.

Die **Dekarbonisierung und Modernisierung** von Gebäuden ist mit hohen Investitionen verbunden. Hier kommt uns zugute, dass die energetische Optimierung unseres Wohnungsbestands bereits seit vielen Jahren Kern unserer Klimastrategie ist. Die Modernisierungs- bzw. Sanierungsquote lag seitdem immer über dem deutschen Durchschnitt. Um die Kosten möglichst gering zu halten, nutzen wir **Innovationen** und intelligente Technologien und setzen in der Umsetzung auf bewährte Quartiersansätze (Urban Quarters).

Chancen in der Umsetzung der energetischen Modernisierungen ergeben sich in der effizienten Abwicklung, dem Vorziehen von Investitionen sowie der Kostenskalierung.

Diese Strategie verfolgen wir mit der **seriellen Sanierung**, einem industrialisierten System, das alle Schritte im Sanierungsprozess bündelt und standardisiert. Die Forcierung der Investitionen in die **Wärmepumpentechnologie** ist ebenfalls Teil unserer Investitionsstrategie. Hierbei setzen wir auf die neue Heizlösung „EnerCube“, eine Wärmepumpenzentrale, die alle notwendigen Komponenten in einem externen Modul vereint und vor Ort außerhalb des Gebäudes installiert wird. Über den Ausbau eigener fachlicher Kapazitäten und Ressourcen für Klimawandelanpassungen besteht die Chance, Wettbewerbsvorteile gegenüber Mitbewerbern durch frühzeitig vorgenommene notwendige bauliche Anpassungen im Wohnungsbestand (z. B. Schutzmaßnahmen vor Wärmebelastung) generieren zu können.

Die Basis für das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen ist die effiziente **Bewirtschaftungsplattform** mit Vonovia, die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet. Diese soll im Rahmen der Wachstumsinitiativen auch Drittkunden im Sinne eines Full-Service Bewirtschaftungsdienstleisters zugänglich gemacht werden, um so weitere Ertragspotenziale zu erschließen.

Mit unserer Bewirtschaftungsplattform verfolgen wir ein effizientes und jederzeit skalierbares Geschäftsmodell. Es ist auch vorbereitet für die Bewirtschaftung neuer Bestände, die wir über **Akquisitionen** in unser Portfolio aufnehmen, wie in der Vergangenheit gezeigt. Deutsche Wohnen verfolgt Akquisitionen auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bei sich weiter verbessernden Rahmenbedingungen besteht die Chance auf Wachstum durch Wiederaufnahme von Akquisitionen.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist eng gekoppelt an die Leistung und die Motivation unserer **Mitarbeiter** in der Kundenbegleitung. Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und der Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Deutsche Wohnen weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben, die in erhöhter Produktivität und geringeren Personalfunktionskosten bestehen.

## Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maße von den gesellschaftlichen Trends beeinflusst. Ein wesentlicher Trend ist die Zuwanderung in die Ballungsräume. Hier ist die Infrastruktur gut ausgebaut und das Angebot zur Gesundheitsversorgung umfassend. Hier sind die Wege zur Arbeit kurz und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vielfältig.

Gemäß Raumordnungsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) ist zu erwarten, dass städtische Regionen in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die aktuell verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So dürfte längerfristig ein Bau von 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten jährlich notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit könnte durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen, aus gezielt geförderter Arbeitskräftemigration und der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen zusätzlich verstärkt werden.

Von diesen Entwicklungstendenzen kann unser Unternehmen stark profitieren. Wir konzentrieren uns mit unserem Immobilienbestand vorwiegend auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen. Damit sind wir mit dem richtigen Angebot an den richtigen Orten. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum können wir zudem durch unser Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Voraussetzung dafür ist, dass sich die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bzw. die Voraussetzungen für Investitionen verbessern. Dies ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Deutsche Wohnen ergeben könnten.

Der **Kapitalbedarf** zur Lösung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben ist ohne privatwirtschaftliche Beteiligung nicht zu decken. Und so ist die Politik zunehmend gefordert, ein Investitionsklima zu schaffen, das langfristig orientierte Eigen- und Fremdkapitalgeber ermutigt, erhebliche Mittel in die Wohnimmobilienmärkte zu investieren. Zu einem positiven Investitionsklima zählt auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern. Mit der steigenden Akzeptanz von langfristig ausgerichteten Kapitalgebern für die Projekte im deutschen

Wohnungsbau dürften sich weitere Entwicklungschancen für Deutsche Wohnen ergeben.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der **Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt** an. Die Umsetzung der Vorhaben der aktuellen Regierung gerät gegenwärtig ins Stocken – mit spürbaren Beeinträchtigungen für die Wohnungsmärkte (Neubaurückgang, wachsender Wohnungsnotstand, geringere Modernisierungsraten in Deutschland). Sobald sich hier kurzfristige Lösungen im Sinne verbesserter Förderbedingungen und Preisentwicklungen finden, ergeben sich auch für uns entsprechende Chancen – für die wir uns auch entsprechend über unsere Kommunikationskanäle und den Stakeholderaustausch (beispielsweise über unsere Verbandsaktivitäten) einsetzen.

### Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Der **demografische Wandel** hin zu einer alternden Gesellschaft schreitet voran und wird zunehmend spürbar. Die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dürfte in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Studienergebnisse zeigen, dass in Deutschland mindestens zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen. Damit verbinden sich Chancen aus der altersgerechten Modernisierung unserer Wohnungen. Mit unserem Angebot an barrierearmen, teilmodernisierten Wohnungen und Investitionen in neue innovative Wohnkonzepte in unseren Quartieren ist zu erwarten, dass dies mit einer Verringerung der Kundenfluktuation und einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Deutsche Wohnen bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten und digitalisierten Systemen und Prozessen. Die Bewirtschaftungsplattform mit Vonovia wurde in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt optimiert und arbeitet heute hocheffizient: Die Leerstandsquote ist sehr niedrig. Die Bewirtschaftungskosten je Wohneinheit konnte über die Jahre erheblich gesenkt werden. Die Kundenzufriedenheit stieg im selben Zeitraum spürbar an. Zusammen mit dem Angebot von wohnungsnahen Dienstleistungen und einem aktiven Quartiersmanagement bieten wir unseren Kunden ein Leistungspaket, das auf dem Wohnungsmarkt äußerst wettbewerbsfähig ist und uns finanzielle Chancen bietet. Gleichzeitig sehen wir Chancen in einer verbesserten Reputation aufgrund von Aufwertungen, die wir in unseren Quartieren vornehmen.

Das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen bildet den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus ab: vom Ankauf

zukunftsfähiger Grundstücke über den (seriellen) Neubau und die effiziente Bewirtschaftung, die Quartiersentwicklung bis hin zu Sanierungssystemen in Serie sowie die Erbringung immobiliennaher Dienstleistungen. Dieser Zyklus soll im Rahmen der Wachstumsinitiativen auch Drittkunden im Sinne eines Full-Service-Bewirtschaftungsdienstleisters zugänglich gemacht werden. Hieraus ergeben sich Chancen für Deutsche Wohnen.

Über das **Value-add-Geschäft** bieten wir unseren Kunden Dienstleistungen, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Auch hier können sich entlang der Wertschöpfungskette Opportunitäten mit zusätzlichem Ertragspotenzial ergeben. Insbesondere durch den Zusammenschluss von Deutsche Wohnen mit Vonovia können Harmonisierungs- und Skaleneffekte im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen, vornehmlich im Bereich der Messservices, des Multimediaangebots und der Energieversorgung, gebündelt werden. Dadurch können sich im Value-add-Geschäft sowohl zukunftssträchtige ökonomische Chancen als auch Potenziale im Kundenangebot und damit in der Kundenzufriedenheit ergeben.

Parallel zum Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen (auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts) sehen wir über die **Digitalisierung** Potenziale, die Kunden noch stärker, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen, an unser Geschäftsmodell zu binden. Aus der Digitalisierung ergeben sich für die Immobilienwirtschaft und damit auch für Deutsche Wohnen erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl technologisch als auch in Bezug auf die Optimierung von Prozessen. Wir investieren weiterhin konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien. Zwei Schwerpunktfelder dabei sind „künstliche Intelligenz“ und „Robotics“.

Wir erwarten Chancen aus dem konsequenten Ausrollen von Konzepten wie „predictive maintenance“ (vorausschauende Wartung), „process-automation“ (Automatisierung von Geschäftsprozessen), „building information modeling“ (digitales Modellieren von Immobilienprojekten), „home-automation“ (Aufsetzen smarter Informationssysteme bzw. Schnittstellen beim Kunden) sowie einer engeren digitalen Verbindung zum Kunden. Ein wichtiger Baustein für die Umsetzung unserer digitalen Strategie ist der sogenannte „digital twin“ (digitaler Zwilling). Er ist das digitale Abbild eines Gebäudes in all seinen Facetten und spiegelt in Zukunft jedes unserer Gebäude mit all seinen unterschiedlichen baulichen und technischen Besonderheiten sowie

Systemen wider und ermöglicht so eine optimale Bewirtschaftung.

Diese Chancen aus der Digitalisierung und künstlichen Intelligenz für das operative Geschäft wirken auch auf die Kundenzufriedenheit. Die Kooperation mit entsprechenden Start-ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Deutsche Wohnen weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Ein Faktor, den Deutsche Wohnen nicht selbst in der Hand hat, der aber für die erfolgreiche und vor allem effiziente Umsetzung von Vorhaben von Bedeutung ist, ist die Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung. Die Verschlinkung von Verwaltungsprozessen und die Einführung des Gebäudetyps E könnten die Genehmigung von Bauanträgen für das Development- und Neubaugeschäft von Deutsche Wohnen beschleunigen und es damit positiv beeinflussen.

### Finanzielle Chancen

Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren die guten Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt für den Aufbau einer sehr stabilen Kapitalstruktur genutzt. Wir verfügen heute über ein ausgewogenes und langfristig stabiles Finanzierungsinstrumentarium. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bieten sich daher auch im aktuellen Marktumfeld Chancen auf relativ vorteilhaftere **(Re-) Finanzierungsmöglichkeiten** zur weiteren Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen machten es zuletzt erforderlich, unsere Investitionen neu auf ihre Rentabilität hin zu überprüfen. Das weitere Verfolgen unserer Nachhaltigkeitsziele und Investitionen stand dabei außer Frage.

Vor dem Hintergrund der soliden Bilanzstruktur und der wieder einsetzenden positiven Marktentwicklung wird unser Verkaufsprogramm als Quelle der Innenfinanzierung fokussiert auf Portfoliobestände im Segment Recurring Sales und Non Core.

Mit einer aktuell eintretenden Normalisierung des Zinsniveaus sieht sich Deutsche Wohnen auf Basis der optimierten Kapital- und Portfoliostruktur für neues Wachstum aufgestellt. Insgesamt können die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale nun wieder Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Wachstumsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Katalysator für eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie ist und bleibt dabei das aktive, dynamische Management der Kapitalallokation. Auf Basis unseres aktualisierten „Kapitalallokations-Frameworks“ optimieren wir die Zuteilung von Investitionsmitteln auf die unterschiedlichen Investitionen. Dies ist ein bedeutender Werttreiber, der die Möglichkeiten zu renditeorientierten, nachhaltigen Investitionen eröffnet.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, die Erhöhung der Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen sowie der Ausbau unseres Marktanteils in den Metropolregionen könnten sich positiv auf die Beurteilung durch unsere Kapitalgeber und die Rating-Agenturen auswirken und somit unsere attraktiven Finanzierungsoptionen weiter verbessern.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können.

# Unternehmenssteuerung

## Steuerungsmodell

Die Instrumente der Unternehmenssteuerung sind auf die Umsetzung der Strategie durch unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2024 hat Deutsche Wohnen das zum Jahreswechsel 2023 eingeführte Steuerungsmodell unverändert fortgeführt. Der zugrunde liegende Werttreiber-Ansatz wird im Kapitel **Grundlagen des Konzerns** detailliert dargestellt und erläutert.

Die Geschäftsaktivitäten werden über die **vier Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development gesteuert.

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

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

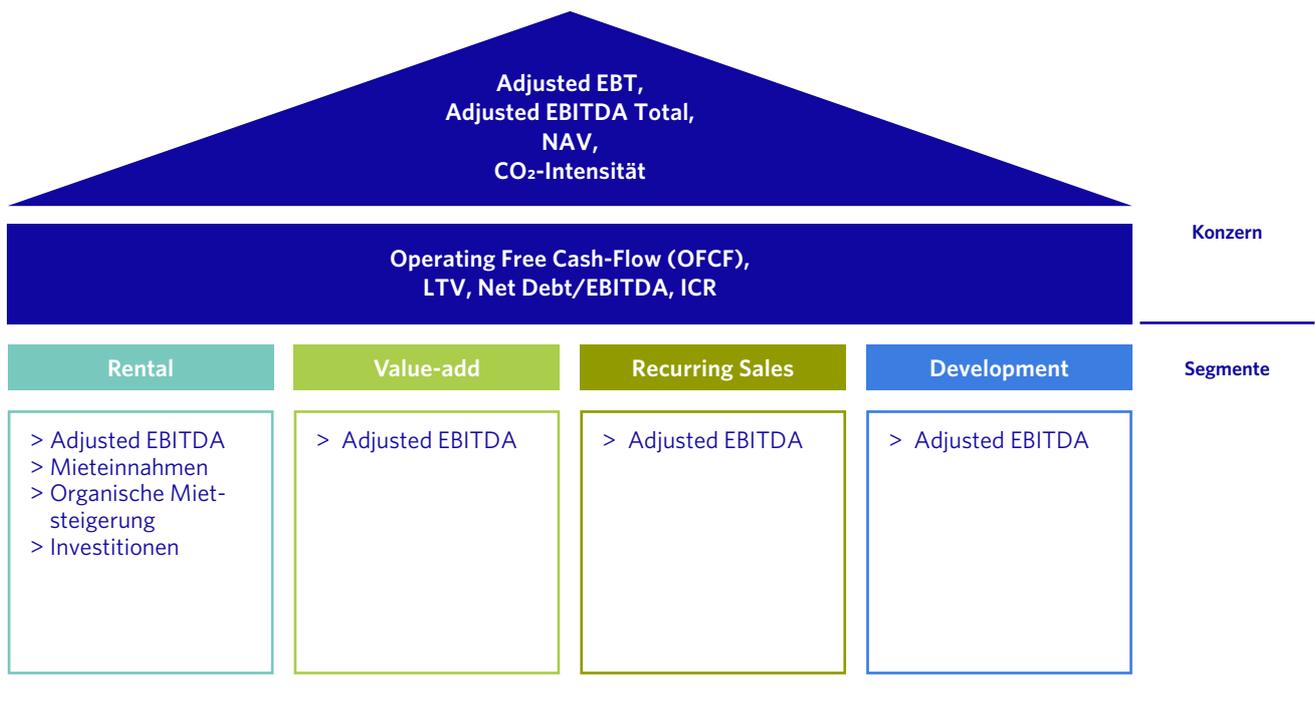
Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio.

Der Verkauf ganzer Gebäude, von Grundstücken oder größerer Portfolios, die jeweils nicht Bestandteil des strategisch relevanten Bestands sind (Non Core und das Ende 2024 aufgelöste Verkaufscluster MFH Sales), erfolgt opportunistisch und ist deshalb nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf (to sell) bzw. der Integration in den eigenen Bestand (to hold). Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

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

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



Das Steuerungssystem ist **modular** aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzernebene in bedeutsamste Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 sowie weitere Steuerungskennzahlen. Daneben gibt es Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

Steuerungskennzahlen auf Konzernebene

Ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS wird auf das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** übergeleitet, da Steuern nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Dieses EBT wird bereinigt um die **Sondereffekte** in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig wiederkehrende, nicht cashrelevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren

Bereinigungen um Effekte aus der IAS 40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns sowie weiter unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile zu einem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten.

Das Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) stellt die **führende Rentabilitätssteuerungskennzahl** dar.

Operativ wird das **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) wie folgt hergeleitet:

### Operative Herleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

	Segmenterlöse Rental	
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung	
(-)	Operative Kosten Rental	
=	<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	
	Segmenterlöse Value-add	
	davon externe Erlöse	
	davon interne Erlöse	
(-)	Operative Kosten Value-add	
=	<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	
	Segmenterlöse Recurring Sales	
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales	
=	<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	
(-)	Herstellkosten Development to sell	
(-)	Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	
=	Rohertrag Development to sell	
(+)	Mieterlöse Development	
(-)	Operative Kosten Development	
=	<b>Adjusted EBITDA Development</b>	
<b>Σ</b>	<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	
(-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	
(-)	Planmäßige Abschreibungen	
(-/+)	Zwischengewinne/-verluste	
=	<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	

Aus dem Periodenergebnis lassen sich **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) und **Adjusted EBITDA** (fortgeführte Geschäftsbereiche) wie folgt herleiten:

### Herleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) aus dem Periodenergebnis

	<b>Periodenergebnis gem. IFRS-Abschluss</b>	
(+)	Ertragsteuern gem. Gewinn- und Verlustrechnung	
=	<b>Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
(+/-)	Sondereinflüsse	
(+/-)	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	
(+)	Nicht-planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen	
(+/-)	Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	
(+/-)	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	
(+/-)	Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	
(+/-)	Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	
=	<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)</b>	
/	Anzahl der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien	
=	<b>Adjusted EBT pro Aktie</b>	
	<b>Adjusted EBT</b>	
(+)	Planmäßige Abschreibungen	
(+)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	
(+/-)	Zwischengewinne/-verluste	
=	<b>Adjusted EBITDA Total</b>	

### Weitere Steuerungskennzahlen auf Konzernebene

Aufbauend auf dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wird auf einen **Operativen Free Cash-Flow (OFCF)** als **führende Innenfinanzierungskennzahl** übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie der Liquiditätsbeitrag des Segments Recurring Sales und die Veränderung des Working Capital berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

## Herleitung Operating Free Cash-Flow

<b>Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)</b>	
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)
(+)	Buchwertabgänge Recurring Sales
(-)	Substanzwahrende Investitionen
(-)	Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)
(-)	Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)
<b>=</b>	<b>Operating Free Cash-Flow</b>

Der Beitrag **aufgegebener Geschäftsaktivitäten** wird separat dargestellt.

Auf Gesamtkonzernebene ist zudem der **Net Asset Value (NAV)** als eine der bedeutsamsten Steuerungskennzahlen zu nennen.

Die Überprüfung der Fortentwicklung des Unternehmenswerts erfolgt anhand der Kennzahl NAV.

## Herleitung NAV

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

\* Anteil für Hold-Portfolio.

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet. Aufgrund dieser Ausrichtung hat Deutsche Wohnen als ESG-Ziel die Reduktion der **CO<sub>2</sub>-Intensität** im Portfolio im Fokus.

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

## Steuerungskennzahlen auf Segmentebene

Die wesentliche Steuerungskennzahl auf Segmentebene stellt unverändert das jeweilige **Adjusted EBITDA** dar. Die Summe der Adjusted EBITDA-Kennzahlen der Segmente ergeben wiederum das auf Konzernebene dargestellte Adjusted EBITDA Total. Das Adjusted EBITDA stellt damit die Basis für die operative Steuerung der vier fortgeführten Segmente, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt, dar.

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

Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Deutsche Wohnen und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m<sup>2</sup> gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Neben der operativen Ertragskraft sind die **Investitionen (Modernisierungs- und Neubauleistungen)** maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios.

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über das **Adjusted EBITDA Value-add**.

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

Das Adjusted **EBITDA Development** beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellungskosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

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

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

# Portfolio

## Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2024 hatte die Gruppe ein **Gesamtimmobilienportfolio** bestehend aus 139.507 Wohneinheiten (2023: 139.847), 25.500 Garagen und Stellplätzen (2023: 25.847) sowie 2.481 gewerblichen Einheiten (2023: 2.541), verteilt auf 76 Städte und Gemeinden in Deutschland. Die Gesamtwohnfläche betrug 8.301.368 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 60 m<sup>2</sup>. Bei einer Leerstandsquote von 1,4 % wurde eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 8,02 € pro m<sup>2</sup> erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2024 betrug für Wohnungen 784 Mio. €.

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

### Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2024 erfolgten keine Zukäufe.

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

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )
Verkaufsportfolios 2024	1.155	72,2	3,7	6,5	7,74

Deutsche Wohnen entwickelte das Portfolio dynamisch weiter. Neben dem Verkauf größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Deutsche Wohnen 2024 vornehmlich durch den Neubau von Wohnungen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Deutsche Wohnen investiert in ihre strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang ihrer Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios besteht aus Quartieren, die wir als **Urban Quarters** klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände,

die wir als **Urban Clusters** zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Im Sommer 2022 wurde im Rahmen einer angepassten Unternehmensstrategie ein neues Verkaufscluster MFH Sales definiert, in dem sich hauptsächlich Bestände mit einem niedrigen Yield befanden und deren Verkauf primär als Liquiditätszufluss zur Innenfinanzierung dienen sollte. Mit der neuen Wachstumsstrategie ab Ende 2024 wird dieses Verkaufscluster nicht mehr benötigt. Es wurde daher im Rahmen der aktuellen Portfolioanalyse aufgelöst und die

betroffenen Einheiten im Wesentlichen in Urban Clusters zurückgliedert.

Das Portfolio von Deutsche Wohnen stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

### Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )
Strategic	133.270	7.907	1,2	21.080,3	2.590
Urban Quarters	114.035	6.680	1,1	17.788,3	2.601
Urban Clusters	19.235	1.227	1,9	3.292,0	2.528
Recurring Sales	2.645	180	1,9	492,7	2.570
Non Core	3.592	214	10,1	802,7	1.675
<b>Gesamt</b>	<b>139.507</b>	<b>8.301</b>	<b>1,4</b>	<b>22.375,7</b>	<b>2.539</b>

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

### Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete		Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)
Strategic	782	751	8,05	4,5
Urban Quarters	652	631	7,98	4,6
Urban Clusters	129	120	8,40	3,8
Recurring Sales	17	16	7,64	2,9
Non Core	55	17	7,32	3,4
<b>Gesamt</b>	<b>855</b>	<b>784</b>	<b>8,02</b>	<b>4,4</b>

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

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 97 % unseres Portfolios in den sieben Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser sieben Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige Strategische Standorte“ (rund 1 % gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus den Teilportfolios „Recurring Sales“ und „Non Core“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-Strategic Standorte ausgewiesen.

Das Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2024 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

## Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m <sup>2</sup> )	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	102.445	5.992	0,7	16.711,8	2.709	28,1
Rhein-Main-Gebiet	9.216	556	4,6	1.601,1	2.769	23,7
Dresden	7.167	453	2,2	1.057,9	2.117	23,9
Leipzig	5.752	389	2,8	862,1	1.996	24,8
Rheinland	3.937	236	2,6	663,0	2.705	24,0
Hannover	5.759	357	2,6	631,7	1.677	18,9
München	943	54	0,5	199,8	3.607	25,6
Sonstige Strategische Standorte	3.419	208	7,5	257,9	1.214	17,7
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>138.638</b>	<b>8.246</b>	<b>1,4</b>	<b>21.985,4</b>	<b>2.566</b>	<b>26,7</b>
Non-Strategic Standorte	869	56	9,4	390,4	1.611	12,7
<b>Gesamt</b>	<b>139.507</b>	<b>8.301</b>	<b>1,4</b>	<b>22.375,7</b>	<b>2.539</b>	<b>26,2</b>

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

## Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m <sup>2</sup> )	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)*
Berlin	594	568	7,97	4,3	2,3
Rhein-Main-Gebiet	67	64	10,04	3,7	2,2
Dresden	44	38	7,35	6,8	2,0
Leipzig	35	31	7,05	11,0	2,0
Rheinland	28	26	9,51	2,2	2,1
Hannover	33	31	7,35	2,8	2,0
München	8	8	11,63	1,8	2,3
Sonstige Strategische Standorte	15	14	6,11	4,2	1,6
<b>Gesamt Strategische Standorte</b>	<b>824</b>	<b>780</b>	<b>8,03</b>	<b>4,4</b>	<b>2,2</b>
Non-Strategic Standorte	31	4	6,43	2,7	1,7
<b>Gesamt</b>	<b>855</b>	<b>784</b>	<b>8,02</b>	<b>4,4</b>	<b>2,2</b>

\* Zehnjahreshorizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

## Immobilienentwicklungsaktivitäten

Deutsche Wohnen unterhält Immobilienentwicklungsaktivitäten mit der Intention, die fertiggestellten Projekte dem eigenen Bestand hinzuzufügen oder am Markt zu veräußern.

Zur Stärkung der Immobiliendevelopmentfähigkeiten hatte Deutsche Wohnen im Jahr 2020 den Immobilienentwickler Isaria erworben und war eine 40 %-ige Beteiligung an der

QUARTERBACK Immobilien AG eingegangen. Nach Integration beider Developmentplattformen wurden die Developmentprojekte von Deutsche Wohnen bis zum Jahr 2022 über die Plattform der QUARTERBACK Immobilien AG abgewickelt.

Mit dem Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen-Gruppe durch Vonovia konnte die attraktive Development-Pipeline mit der bereits bestehenden Projekt-Pipeline von

Vonovia kombiniert werden. Die regionale Verteilung erstreckt sich damit auf die Kernregionen Berlin, Rhein/Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart sowie München und stellt somit eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte deutsche Bundesgebiet dar.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags auf die Developmentplattform von Vonovia mit dem Ziel integriert, neben der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-how von Vonovia zu profitieren. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien konnten die Herausforderungen im Wohnimmobilien Sektor mit Blick auf Immobiliendevelopmentprojekte im Geschäftsjahr 2024 noch fokussierter, rascher und effizienter umgesetzt werden. Zusätzlich werden die Ressourcen der QUARTERBACK Immobilien AG, insbesondere für begonnene Projekte, weiterhin genutzt.

Da Vonovia unter der Marke BUWOG über eine komplette Developmentplattform verfügt, die die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt, kann Deutsche Wohnen durch die Zusammenarbeit von der Expertise und an Größenvorteilen partizipieren.

Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen an den Neubau im Wohnimmobilien Sektor rascher und effizienter bewältigt werden.

Mit ihrer substanziellen Projekt-Pipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählen Deutsche Wohnen und Vonovia zu den führenden Bauträgern Deutschlands.

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt.

Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter Quartiere mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO<sub>2</sub>-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

Nachhaltigkeit wird dabei über die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnimmobilien realisiert – von der Auswahl ökologischer und kreislauffähiger Baumaterialien über die Beauftragung lokal agierender Gewerke und Dienstleister bis hin zum nachhaltigen Betrieb der Developmentprojekte.

Zertifizierungen kommt eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern.

Die aktuellen Rahmenbedingungen im Wohnimmobilien Sektor geprägt von steigenden Baukosten und steigenden Zinsen führen zu geänderten Anforderungen an Immobilienentwicklungsprojekte hinsichtlich Rentabilität und Finanzierung. Vor diesem Hintergrund werden die Projekte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Designation für den Eigenbestand aktuell laufend überprüft und ggf. für einen Verkauf umdesigniert oder pausiert.

Aufgrund der insbesondere durch den Nahost-Konflikt und den Ukraine-Krieg verursachten Störungen auf den Finanzmärkten und der weltweiten Volkswirtschaften und der diese verbindenden Liefer- und Wertschöpfungsketten war der Geschäftsbereich Development auch im Jahr 2024 mit Blick auf Verkaufspreise, Einstandspreise sowie Rentabilitäten vor besondere Herausforderungen gestellt. In dem Kontext dieser geänderten Rentabilitätskriterien und zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft wurden ausgewählte Developmentprojekte, die bisher mit dem Ziel der Eigennutzung zugeordnet waren, auch im aktuellen Geschäftsjahr als zum Verkauf designiert.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 1.929 Wohneinheiten fertiggestellt.

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung zeichneten das Kerngeschäft **Rental** im Geschäftsjahr 2024 aus. Mit einer Leerstandsquote von 1,4 % Ende 2024 (31.12.2023: 1,5 %) war der Wohnimmobilienbestand von Deutsche Wohnen nahezu voll vermietet.

Im 2. Halbjahr 2024 zeigten sich höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine Bodenbildung bei den Immobilienwerten. Die EZB-Leitzinssenkungen begünstigten Transaktionen, insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development.

Am 18. September 2024 haben die Deutsche Wohnen SE und die Vonovia SE einen Prozess zum Abschluss eines **Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags** zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Den Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt. Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist derzeit aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert. Nach erfolgter Eintragung führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die Aktionäre erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie netto.

Im September 2024 wurden durch Deutsche Wohnen Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der **QUARTERBACK** Immobilien-Gruppe geschlossen. Mit ihrem Vorrat an Grundstücken ist Deutsche Wohnen gut für zukünftige Developmentprojekte aufgestellt, die dabei helfen werden, die Wohnungsknappheit zu lindern. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten durch Deutsche Wohnen von der **QUARTERBACK** Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der Transaktion beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktionen soll voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025 erfolgen.

Für die 1. Jahreshälfte 2025 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken der **QUARTERBACK**-Objektgesellschaften in Höhe von rund 0,2 Mrd. € geplant.

Die in den finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Darlehensforderungen gegenüber der **QUARTERBACK** Immobilien-Gruppe werden im Zuge der Transaktionen mit den ausstehenden Kaufpreisbestandteilen verrechnet.

Deutsche Wohnen geht davon aus, dass die nach Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungsbestände nicht werthaltig sind und hat eine entsprechende Wertberichtigung von kumuliert 340,0 Mio. €, davon 319,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2024, auf den Forderungsbestand vorgenommen.

Darüber hinaus sind vereinnahmte Zinserträge im Geschäftsjahr 2024 vollständig wertberichtigt worden. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag saldiert dargestellt. Die weitere Wertberichtigung auf Darlehensforderungen wird in der Linie Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Deutsche Wohnen hat im August 2024 sieben Development-Projekte für rund 270,0 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußert. Zusätzlich wurden weitere Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG für rund 142 Mio. € an den Fonds verkauft. Bis zum Jahresende 2024 ist der Besitzübergang für ein Volumen von rund 160 Mio. € erfolgt.

Am 14. Oktober 2024 und 15. Oktober 2024 konnte Deutsche Wohnen weitere vier Development-Projekte für rund 139 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußern. Bis zum Jahresende 2024 ist der Besitzübergang für ein Volumen von rund 70 Mio. € erfolgt.

Im Rahmen der Verkaufsbemühungen hinsichtlich des Pflegesegments wurden am 2. Oktober 2024 Vertragsabschlüsse über die Veräußerung von insgesamt 27 Pflegeimmobilien sowie über die Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erzielt.

Am 17. Januar 2025 hat Deutsche Wohnen einen Vertrag zum Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien durch die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Erwerb umfasst dabei 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und rund 2.400 Pflegeplätzen. Der Ankauf erfolgt über die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt, in der ein Großteil der privatrechtsförmlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt sind. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Bereits am 26. Juli 2024 konnte Deutsche Wohnen erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten vereinbaren. Der Kaufpreis liegt mit rund 160 Mio. € über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 15.877.399,40 €.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde ein modifiziertes Steuerungssystem eingeführt, welches mit der Hauptsteuerungsgröße Adjusted EBT klarer auf Renditeorientierung und Innenfinanzierung ausgerichtet ist. Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

## Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die deutsche Wirtschaft ist nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft und kann sich laut IfW Kiel nicht aus der Stagnation lösen. Quartale mit steigender und rückläufiger Wirtschaftsleistung, so das IfW Kiel, wechseln sich ab. Aufwärtsgerichtet sind insgesamt nur die Dienstleistungsbereiche, während das verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe schrumpfen. Belastet wurde die Konjunktur laut Destatis durch hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und die wachsende Konkurrenz für die Exportwirtschaft auf bedeutenden Absatzmärkten. Für das Jahr 2025 wird ein BIP-Wachstum von 0,0 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin könnte das BIP im Jahr 2024 laut Investitionsbank Berlin (IBB) um voraussichtlich knapp 1,3 % gestiegen sein, nach 1,6 % im Vorjahr. Dank sinkender Inflationswerte und eines verlässlichen Real-Lohnzuwachses könnte die Konsumlaune in Berlin im Jahr 2024 gestiegen sein. Der positive Jahresendspurt im Handel sowie das Wachstum der Dienstleistungen dürften die wirtschaftliche Lage der Hauptstadt etwas stabilisiert haben.

Laut Bundesagentur für Arbeit beeinflusste die wirtschaftliche Stagnation den Arbeitsmarkt in Deutschland. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 im zweiten Jahr in Folge an. Gleichzeitig ist aber die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen und damit auf neuem Höchststand. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %. Im Jahresdurchschnitt 2025 wird eine Arbeitslosenquote von in Deutschland 6,3 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote 9,7 %, rund 0,6 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr und damit einer der stärksten Anstiege im Vergleich der Bundesländer. Laut IBB mehren sich die Anzeichen für ein vorübergehendes Ende des langjährigen Beschäftigungsaufbaus in Berlin.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2024 weiter abgeschwächt, vor allem sinkende Energiepreise trugen sowohl in Deutschland als auch in Berlin zu dieser Entwicklung bei. Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahr laut Destatis im Jahresdurchschnitt bei 2,2 % in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2025 wird ein VPI-Anstieg von in Deutschland 2,2 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin stiegen die Verbraucherpreise laut Statistischem Amt Berlin-Brandenburg im Jahresdurchschnitt 2024 um 1,6 %.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2%-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 die Leitzinsen. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, stieg in mehreren Schritten bis auf 4,00 %. Im Juni 2024 begann die EZB, den Grad der geldpolitischen Straffung zu reduzieren und senkte den Zinssatz in mehreren Schritten, zuletzt im Dezember 2024 auf 3,00 % bzw. zum 5. Februar 2025 auf 2,75 %. Weitere Zinssenkungsschritte der EZB dürften im laufenden Jahr folgen. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen in Deutschland in der Tendenz zuletzt leicht rückläufig, lagen aber im Jahr 2024 noch spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Der Immobilienmarkt zeigte sich differenziert: Am Markt für Wohneigentum haben sich die Preise weitgehend stabilisiert, mancherorts sind wieder Anstiege zu beobachten. Der Immobilieninvestmentmarkt zeigte sich noch vergleichsweise verhalten, aber mit zuletzt wieder steigenden Transaktionsvolumen im Segment Wohnen. Für Projektentwickler gestaltete sich die Situation herausfordernd. Derweil bleiben auf dem Mietwohnungsmarkt die Rahmenbedingungen aus Vermietersicht günstig. Angesichts hoher Wohnungsnachfrage, aber rückläufiger Baugenehmigungen ist, so Savills, nicht damit zu rechnen, dass die Mietdynamik zum Stillstand kommt. Zementierende Angebotsknappheit und steigende Mieten dürften auch zu steigenden Kapitalwerten führen. Die inserierten Mieten legten deutschlandweit weiter zu und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2024 um 4,7 % (Neubau 5,1 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research sind die Mieten bei bestehenden Verträgen um mehr als 2 % gewachsen. Für das Jahr 2025 werden weitere Mietanstiege erwartet. CBRE zufolge nimmt der Druck auf den Mietwohnungsmarkt in Berlin stetig zu. Dies führt zu stark steigenden Mietpreisen und einem verstärkten Trend, ins Umland zu ziehen. In Berlin lagen die inserierten Mieten laut Angaben der Value AG im Segment gebrauchte Wohnungen im 4. Quartal 2024 um 7,1 % (Neubau 0,4 %) höher als im Vorjahresquartal.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese in Deutschland merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam im Jahresverlauf im Durchschnitt zum Stillstand. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2024 um 0,7 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Preise im 4. Quartal bereits wieder leicht um 0,1 %. Andere Marktbeobachter sehen die Preise für Bestandswohnungen (Immowelt) bzw. Eigentumswohnungen (Europace) im Durchschnitt zum Jahreswechsel bereits leicht über den Vorjahreswerten. Im Neubausegment lag der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2024 um 2,1 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Experten von

DB Research, Fitch Ratings und Immowelt erwarten, dass die Preise im Jahr 2025 weiter steigen. In Berlin stiegen die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 4. Quartal 2024 um 0,6 % (Neubau 1,0 %) gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland im Jahr 2024 erneut gestiegen und dürfte noch weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. In der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen bzw. hohen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in einer schwierigen Phase. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2024 in Deutschland nur 256.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu rund 294.400 im Jahr 2023. Für das Jahr 2025 könnte die Zahl auf 229.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Da eine rasche Zunahme der Neubautätigkeit laut Savills unwahrscheinlich ist, wird Wohnraum noch länger sehr knapp bleiben. Auch in Berlin ist die Bevölkerung im Jahr 2024 voraussichtlich erneut gewachsen und in der mittleren Prognosevariante rechnet die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 5 % von 2021 bis 2040. Der Nachfrageüberhang nach Wohnraum bleibt, so die IBB, weiter hoch. Im Jahr 2024 sind voraussichtlich rund 15.000 neue Wohnungen in Berlin gebaut worden, im Jahr 2023 waren es noch knapp 16.000 Wohnungen. Auch für das Jahr 2025 wird keine deutliche Erholung gesehen. Das Ziel, durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, wird damit weiterhin nicht erreicht.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland legte im Jahr 2024 wieder zu. Das Transaktionsvolumen betrug laut CBRE 8,7 Mrd. € und lag rund 50 % höher als im Vorjahr. Zeigte sich das Transaktionsvolumen in der 1. Jahreshälfte noch verhalten, kam es im Schlussquartal mit einem Volumen von 3,9 Mrd. € zu einer Jahresendrally. Wesentliche Trends waren laut CBRE zum einen Verkäufe im Rahmen von Refinanzierungsrunden vor allem durch gelistete Bestandhalter, und zum anderen der Verkauf von Projektentwicklungen insbesondere an öffentliche Wohnungsgesellschaften. Die Risikoklassen Core und Core-plus hatten im Jahr 2024 einen Anteil von etwas mehr als 50 %. Stark zulegen konnte der Anteil von Value-Add- und opportunistischen Investments. Die Spitzenrenditen lagen Ende des Jahres 2024 bei 3,4 % bzw. 0,05 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. CBRE rechnet für das Jahr 2025 mit steigender Dynamik am Wohnimmobilieninvestmentmarkt und einem Transaktionsvolumen von bis zu 10 Mrd. €. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,8 Mrd. € war Berlin laut CBRE im Jahresverlauf 2024

der mit Abstand größte Markt für Wohnimmobilieninvestments. Durch Großtransaktionen und Forward Fundings der öffentlichen Hand stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 53 %.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in Deutschland im Jahr 2024 zählen u. a. Änderungen am Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Am 1. Januar 2024 trat eine GEG-Novelle in Kraft, die den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem erhöhen und Emissionen reduzieren soll. Gleichzeitig führte die BEG eine Richtlinie ein, die den Austausch fossiler Heizungen durch klimafreundliche Heizungen mit Investitionskostenzuschuss unterstützt. Nach einem kurzen Antragsstopp für das BEG-Förderprogramm für klimafreundlichen Neubau konnten seit Februar 2024 wieder Anträge für günstige Kredite bei der KfW gestellt werden. Im Oktober startete dann das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment, um den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu fördern. Das bis Ende des Jahres 2025 befristete Programm verlangt den Effizienzhausstandard 55. Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde im März 2024 die degressive AfA für den Bau von Wohnungen beschlossen. Diese gilt befristet für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Im Dezember 2024 beschloss die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse. Dieser befindet sich jedoch weiterhin im parlamentarischen Verfahren und kommt nicht voran. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 führte die Bundesregierung ab dem 1. Januar 2025 eine neue Wohngemeinnützigkeit ein, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ende Mai 2024 trat die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in Kraft, welche u. a. die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vorsieht. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Zu Beginn des Jahres 2025 treten außerdem die Grundsteuerreform und die Anpassung des Wohngeldes an die Preis- und Mietentwicklung in Kraft. Zudem steigt der CO<sub>2</sub>-Preis von 45 € auf 55 € pro Tonne. Die vom Berliner Senat einberufene Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ übergab Ende Juni 2023 ihren Abschlussbericht mit dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ihrer Einschätzung nach juristisch möglich sei. Der Berliner Senat werde in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz gehen. Im Juli 2024 beauftragte die Initiative eine Kanzlei zur weiteren Ausarbeitung. Ende Dezember 2024 trat das Schneller-Bauen-Gesetz gegen den Wohnungsmangel in Berlin in Kraft.

## Gesamtentwicklung des Konzerns

### Geschäftsentwicklung im Jahr 2024 im Überblick

Trotz angespannter Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten blickt Deutsche Wohnen auf ein positives Geschäftsjahr 2024 zurück. Der erfolgreiche Abschluss des Wohnungsverkaufsprogramms ermöglicht nach zwei Jahren der Bilanzstabilisierung nun eine Fokussierung auf Wachstum und höhere Investitionen ab dem Jahr 2025.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 131 Recurring Sales Einheiten (2023: 57) und 1.258 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2023: 317) veräußert.

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete das Kerngeschäft Rental eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit. Im Segment Value-add konnte ein Pachtvertrag für das bestehende Coax-Netz abgeschlossen werden. In den eigenen Bestand wurde im Geschäftsjahr 2024 für Instandhaltung 160,5 Mio. € (2023: 149,0 Mio. €) sowie für Neubau und Modernisierung insgesamt rund 294,6 Mio. € (2023: 301,1 Mio. €) investiert. Im Segment Development wurden 1.033 Einheiten für den eigenen Bestand (2023: 122) durch Neubau fertiggestellt. Darüber hinaus wurden 896 für den Verkauf bestimmte Einheiten (2023: 217) fertiggestellt.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt für das Jahr 2024 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr inklusive aufgegebenen Geschäftsbereiche.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 643,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 1,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 634,8 Mio. € und somit entsprechend der Prognose auf dem Niveau des Vorjahres. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 626,4 Mio. € (2023: 638,1 Mio. €), Value-add mit 20,7 Mio. € (2023: 10,6 Mio. €), Recurring Sales mit 1,4 Mio. € (2023: 1,3 Mio. €) sowie Development mit -4,7 Mio. € (2023: -15,2 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2024 bei 504,2 Mio. € gegenüber 546,1 Mio. € im Vorjahr und somit entsprechend der angepassten Prognose moderat unter Vorjahresniveau. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -117,0 Mio. € (2023: -67,3 Mio. €) und die planmäßigen Abschreibungen mit 22,6 Mio. € (2023: 21,4 Mio. €) bei.

Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 42,77 € Ende des Jahres 2023 auf 41,76 € Ende des Jahres 2024. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögenskennzahl war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -639,9 Mio. € im Jahr 2024 (2023: -3.722,2 Mio. €).

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich stabil dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung und des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen und der Einsatz von neuen digitalen Softwarelösungen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

## Ertragslage

### Überblick

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnete Deutsche Wohnen insgesamt eine erwartungsgemäße Geschäftsentwicklung.

Das Kerngeschäft im Segment Rental zeichnete sich durch eine unverändert hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eine positive Mietenentwicklung aus.

Das Segment Value-add verzeichnete einen deutlichen Ergebnisanstieg, im Wesentlichen bedingt durch einen positiven Effekt durch Verpachtung unseres Coax-Netzes, der sich im nächsten Jahr nicht in der gleichen Größenordnung niederschlagen wird.

Für die übrigen Segmente haben sich die Rahmenbedingungen im 2. Halbjahr angesichts hoher Transaktionsvolumina und einer Bodenbildung bei den Immobilienwerten weiter stabilisiert.

Das Management hatte sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege bereits zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 23,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 (2023: 23,2 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT im Berichtszeitraum wie folgt:

## Adjusted EBT

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	811,4	832,8	2,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-91,7	-109,5	19,4
Operative Kosten Rental	-81,6	-96,9	18,8
<b>Adjusted EBITDA Rental</b>	<b>638,1</b>	<b>626,4</b>	<b>-1,8</b>
Segmenterlöse Value-add	29,0	36,6	26,2
davon externe Erlöse	26,7	35,7	33,7
davon interne Erlöse	2,3	0,9	-60,9
Operative Kosten Value-add	-18,4	-15,9	-13,6
<b>Adjusted EBITDA Value-add</b>	<b>10,6</b>	<b>20,7</b>	<b>95,3</b>
Segmenterlöse Recurring Sales	12,8	29,1	>100
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-10,3	-25,1	>100
<b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	<b>60,0</b>
Vertriebskosten Recurring Sales	-1,2	-2,6	>100
<b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>7,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	155,0	253,5	63,5
Herstellkosten Development to sell	-142,0	-251,4	77,0
<b>Rohrertrag Development to sell</b>	<b>13,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-83,8</b>
Mieterlöse Development	3,0	-	-100,0
Operative Kosten Development	-31,2	-6,8	-78,2
<b>Adjusted EBITDA Development</b>	<b>-15,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>-69,1</b>
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>634,8</b>	<b>643,8</b>	<b>1,4</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-67,3	-117,0	73,8
Planmäßige Abschreibungen*	-21,4	-22,6	5,6
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>546,1</b>	<b>504,2</b>	<b>-7,7</b>
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	1,38	1,27	-7,7
Minderheiten	6,8	5,4	-20,6
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten</b>	<b>539,3</b>	<b>498,8</b>	<b>-7,5</b>
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**</b>	<b>1,36</b>	<b>1,26</b>	<b>-7,5</b>

\* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

\*\* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte Deutsche Wohnen im fortgeführten Geschäft 723 Mitarbeiter (31.12.2023: 796) und bewirtschaftete ein Portfolio von 139.507 eigenen Wohnungen (31.12.2023: 139.847), 17.497 Garagen und Stellplätzen (31.12.2023: 25.847) sowie 2.481 gewerblichen Einheiten (31.12.2023: 2.541).

## Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

### Segment Rental

Zum 31. Dezember 2024 war der Wohnungsbestand im **Segment Rental** bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,4 % (31.12.2023: 1,5 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental von 811,4 Mio. € im Jahr 2023 um 2,6 % auf 832,8 Mio. € an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug im Jahr 2024 insgesamt 4,4 % (31.12.2023: 3,4 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 3,5 % (31.12.2023: 3,2 %) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 0,9 % (31.12.2023: 0,2 %).

Zum Jahresende lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 8,02 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,72 € pro m<sup>2</sup> per Ende Dezember 2023.

Im Geschäftsjahr 2024 lag die Gesamtleistung an Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 455,1 Mio. € auf Vorjahresniveau.

## Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	91,7	109,5	19,4
Substanzwahrende Investitionen	57,3	51,0	-11,0
<b>Instandhaltungsleistungen</b>	<b>149,0</b>	<b>160,5</b>	<b>7,7</b>
Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	115,9	121,9	5,2
Neubau (to hold)	185,2	172,7	-6,7
<b>Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen</b>	<b>301,1</b>	<b>294,6</b>	<b>-2,2</b>
<b>Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau*</b>	<b>450,1</b>	<b>455,1</b>	<b>1,1</b>

\* Vorjahreswerte 2023 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahldefinition 2024.

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2024 mit 96,9 Mio. € um 18,8 % über den Vergleichszahlen des Jahres 2023 von 81,6 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 626,4 Mio. € im Jahr 2024 um 1,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 638,1 Mio. €.

### Segment Value-add

Im **Segment Value-add**, das die Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen, Internet, Telefondienstleistungen und Energielieferungen umfasst, verzeichneten unsere Geschäftsaktivitäten im Geschäftsjahr 2024 eine positive Entwicklung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023. Im Bereich Multimedia konnte durch den Abschluss eines Pachtvertrags für das bestehende Coax-Netz im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebniseffekt in Höhe von 6,8 Mio. € erzielt werden.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2024 mit 36,6 Mio. € um 26,2 % über dem Vergleichswert 2023 von 29,0 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit den Endkunden lagen im Zeitraum 2024 mit 35,7 Mio. € um 33,7 % über dem Vergleichswert des Jahres 2023 von 26,7 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Jahr 2024 mit 0,9 Mio. € 60,9 % unter dem Vergleichswert im Jahr 2023 von 2,3 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2024 mit 15,9 Mio. € unter den Vergleichszahlen des Jahres 2023 von 18,4 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 20,7 Mio. € im Jahr 2024 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres 2023 von 10,6 Mio. €.

### Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2024 mit 29,1 Mio. € und 131 Wohnungsverkäufen (2023: 57) über dem Vergleichswert des Jahres 2023 von 12,8 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im Jahr 2024 mit 16,0 % unter dem Vergleichswert von 24,4 % im Jahr 2023.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Jahr 2024 mit 2,6 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert des Jahres 2023 von 1,2 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Geschäftsjahr 2024 mit 1,4 Mio. € auf Vorjahresniveau des Jahres 2023 von 1,3 Mio. €.

Ferner sind im Jahr 2024 im Rahmen der Bestandsbereinigung 1.258 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2023: 317) mit Gesamterlösen in Höhe von 220,7 Mio. € (2023: 23,9 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag im Jahr 2024 bei 1,1 % (2023: 1,7 %).

### Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2024 896 Einheiten fertiggestellt (2023: 217 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 253,5 Mio. € (2023: 155,0 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Jahr 2024 2,1 Mio. € (2023: 13,0 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Jahr 2024 mit 6,8 Mio. € aufgrund von geringeren Abschreibungen von Immobilienvorräten deutlich unter dem Vergleichswert des Jahres 2023 von 31,2 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Jahr 2024 bei -4,7 Mio. € (2023: -15,2 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2024 1.033 Einheiten (2023: 113 Einheiten) fertiggestellt. Der Ausweis des Ergebnisbeitrags aus Erstbewertung dieser Objekte (Rohertrag Development to hold) in Höhe von 1,8 Mio. € im Jahr 2024 (2023: -6,6 Mio. €) erfolgt seit Ende des 4. Quartals 2023 im Bewertungsergebnis und damit außerhalb des Adjusted EBITDA.

### Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag mit 643,8 Mio. € im Jahr 2024 1,4 % über dem Vergleichswert von 634,8 Mio. € im Jahr 2023. Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 8,7 Mio. € gegenüber 17,0 Mio. € im Vorjahr 2023.

Das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag im Jahr 2024 bei 504,2 Mio. € gegenüber 546,1 Mio. € im Jahr 2023. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -117,0 Mio. € (2023: -67,3 Mio. €) und die planmäßigen Abschreibungen mit 22,6 Mio. € (2023: 21,4 Mio. €) bei.

## Überleitungsrechnungen

Das **bereinigte Netto-Finanzergebnis** entwickelte sich von -67,3 Mio. € im Jahr 2023 auf -117,0 Mio. € im Jahr 2024. Die Entwicklung ist wesentlich bedingt durch die Wertberichtigung auf Zinsforderungen auf bereits im 1. Halbjahr 2024

vereinnahmte, aber noch nicht gezahlte Zinserträge gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag der ersten sechs Monate 2024 im 3. Quartal 2024 in Höhe von 26,2 Mio. € saldiert dargestellt.

### Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	58,6	15,2	-74,1
Zinserträge Finance Lease	-	0,4	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	18,0	5,4	-70,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	3,3	11,8	>100
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-165,3	-171,0	3,4
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	17,1	21,1	23,4
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,3	0,1	-66,7
Finanzerträge aus Beteiligungen	0,7	-	-100,0
<b>Bereinigtes Netto-Finanzergebnis</b>	<b>-67,3</b>	<b>-117,0</b>	<b>73,8</b>
Zinsabgrenzungen	-26,7	-2,8	-89,5
<b>Zinszahlungssaldo</b>	<b>-94,0</b>	<b>-119,8</b>	<b>27,4</b>

Im Jahr 2024 lag das **Periodenergebnis** bei -591,0 Mio. € (2023: -2.761,1 Mio. €). Diese Entwicklung ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen bedingt durch das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit -639,9 Mio. € (2023: -3.722,2 Mio. €). Die bereinigten Sonder-

einflüsse umfassen Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung.

Insgesamt leitet sich das Periodenergebnis gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

### Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-2.761,1</b>	<b>-591,0</b>	<b>-78,6</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	333,5	-26,7	-
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-2.427,6</b>	<b>-617,7</b>	<b>-74,6</b>
Ertragsteuern	-991,7	49,8	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-3.419,3	-567,9	-83,4
Sondereinflüsse	17,0	8,7	-48,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.722,2	639,9	-82,8
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen (inkl. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten)	111,2	345,3	>100
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	37,6	22,4	-40,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	75,1	57,4	-23,6
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	2,0	6,1	>100
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,3	-7,7	-
<b>Adjusted EBT (Fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>546,1</b>	<b>504,2</b>	<b>-7,7</b>
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	67,3	117,0	73,8
Planmäßige Abschreibungen	21,4	22,6	5,6
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>634,8</b>	<b>643,8</b>	<b>1,4</b>

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

### Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2023	2024	Veränderung in %
<b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>546,1</b>	<b>504,2</b>	<b>-7,7</b>
Planmäßige Abschreibungen	21,4	22,6	5,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-219,9	131,4	-
Buchwertabgänge Recurring Sales	10,3	25,1	>100
Substanzwahrende Investitionen	-57,3	-51,0	-11,0
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-6,2	-6,1	-1,6
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-27,2	-73,6	>100
<b>Operating Free Cash-Flow</b>	<b>267,2</b>	<b>552,6</b>	<b>&gt;100</b>

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

#### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2023		31.12.2024	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	24.066,4	88,5	23.162,2	87,9
Kurzfristige Vermögenswerte	3.119,6	11,5	3.197,7	12,1
<b>Aktiva</b>	<b>27.186,0</b>	<b>100,0</b>	<b>26.359,9</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	13.998,2	51,5	13.411,6	50,9
Langfristige Schulden	12.394,3	45,6	10.872,3	41,2
Kurzfristige Schulden	793,5	2,9	2.076,0	7,9
<b>Passiva</b>	<b>27.186,0</b>	<b>100,0</b>	<b>26.359,9</b>	<b>100,0</b>

Die wesentlichste Entwicklung in den **langfristigen Vermögenswerten** stellt der Rückgang der Investment Properties um 481,8 Mio. € dar, überwiegend bedingt durch das Bewertungsergebnis der Investment Properties mit -639,9 Mio. €. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen erhöhte sich zum 31. Dezember 2024 um 5,0 Mio. € leicht. Daneben verringerten sich die langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 561,6 Mio. € um 480,9 Mio. € auf 80,7 Mio. €. Die Entwicklung resultiert vorrangig aus der außerplanmäßigen Rückführung der Ausleihung an die Vonovia SE in Höhe von 320,0 Mio. € im Mai 2024.

Bei den **kurzfristigen Vermögenswerten** nahmen die Immobilienvorräte von 752,6 Mio. € um 110,9 Mio. € auf 641,7 Mio. € ab. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich von 686,1 Mio. € um 159,6 Mio. € auf 526,5 Mio. €. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** erhöhte sich auf 388,6 Mio. € gegenüber 157,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023.

Zum 31. Dezember 2024 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 24.115,2 Mio. €. Dies entspricht 91,5 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 24.658,4 Mio. € oder 90,7 % zum Jahresende 2023.

Das **Eigenkapital** verminderte sich von 13.998,2 Mio. € um 586,6 Mio. € auf 13.411,6 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Periodenergebnis in Höhe von -591,0 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** zum 31. Dezember 2024 beträgt 50,9% im Vergleich zu 51,5% am Jahresende 2023.

Die **Schulden** verringerten sich von 13.187,8 Mio. € um 239,5 Mio. € auf 12.948,3 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 8.248,3 Mio. € um 1.462,7 Mio. € auf 6.785,6 Mio. €. Gegenläufig erhöhten sich die kurzfristigen originären Finanzschul-

den von 234,0 Mio. € um 1.282,3 Mio. € auf 1.516,3 Mio. €. Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 3.799,4 Mio. € um 10,6 Mio. € auf 3.788,8 Mio. €.

### Nettovermögen (NAV)

Zum Jahresende 2024 lag der NAV mit 16.575,4 Mio. € um 2,4% unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 16.976,6 Mio. €. Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 42,77 € zum Jahresende 2023 auf 41,76 € zum Jahresende 2024.

### Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen</b>	<b>13.611,1</b>	<b>13.030,0</b>	<b>-4,3</b>
Latente Steuern auf Investment Properties*	3.398,6	3.562,4	4,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-32,6	-16,7	-48,8
Immaterielle Vermögenswerte	-0,5	-0,3	-40,0
<b>NAV</b>	<b>16.976,6</b>	<b>16.575,4</b>	<b>-2,4</b>
<b>NAV pro Aktie in €</b>	<b>42,77</b>	<b>41,76</b>	<b>-2,4</b>

\* Anteil für Hold-Portfolio.

### Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Zum 30. Juni 2024 und auch zum Jahresende 2024 erfolgte eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot und wirkte sich im Jahr 2024 positiv auf die Mietentwicklung aus. Unsere Einschätzung ist, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Abgeleitet aus Marktdaten setzen wir daher in der Bewertung bei der Marktmietentwicklung eine Steigerung von durchschnittlich 2,9% in den nächsten zehn Jahren an. Darüber hinaus steigern die Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung den **Marktwert unserer Immobilien**. Am Markt treffen die **gestiegenen Mieten** auf insbesondere im 1. Halbjahr **gestiegene Renditeerwartungen** von Immobilienkäufern. In Summe ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein geringerer Verkehrswert unseres Immobilienbestands und eine Entwicklung, bereinigt um An- und Verkäufe, in Höhe von -2,0%.

Das Wohnimmobilienportfolio von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert lag auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

### Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

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

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

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungszuflüsse und Zahlungsabflüsse einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Zahlungszuflüsse im DCF-Modell

setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlöschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt etc.) abgeleitet.

Auf der Seite der Zahlungsabflüsse werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Zahlungsabflüsse sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten und Mietausfall. Alle Zahlungsabflüsse werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → [\[D25\] Investment Properties](#)).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbauerechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 23.971,9 Mio. € (2023: 24.461,1 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -639,9 Mio. € (2023: -3.722,2 Mio. €).

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	384,8	725,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	291,3	-77,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-658,9	-417,1
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>17,2</b>	<b>230,6</b>
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen*	2,8	-0,9
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>142,7</b>	<b>157,1</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>157,1</b>	<b>388,6</b>

\* Für das Jahr 2023 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie im Jahr 2024.

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 725,5 Mio. € für das Jahr 2024, im Vergleich zu 384,8 Mio. € für das Jahr 2023. Die Entwicklung ist im Wesentlichen bedingt durch Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2024 eine Nettoauszahlung in Höhe von 77,8 Mio. € gegenüber einer Nettoeinzahlung in Höhe von 291,3 Mio. € für das Jahr 2023. Hierin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 621,4 Mio. € (2023: 356,8 Mio. €). Gegenläufig sind für das Jahr 2024 Einzahlungen aus der außerplanmäßigen Rückführung der Ausleiherung an die Vonovia SE in Höhe von 320,0 Mio. € enthalten.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -417,1 Mio. € (2023: -658,9 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 223,0 Mio. € (2023: 472,9 Mio. €). Die Zinsauszahlungen für das Jahr 2024 betragen 154,6 Mio. € (2023: 148,8 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 230,6 Mio. €.

## Finanzierung

Zum Stichtag stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.518,0	8.301,7	-2,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-201,6	-432,1	>100
<b>Net Debt</b>	<b>8.316,4</b>	<b>7.869,6</b>	<b>-5,4</b>
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-495,9	-635,1	28,1
<b>Bereinigtes Net Debt</b>	<b>7.820,5</b>	<b>7.234,5</b>	<b>-7,5</b>
<b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>24.461,1</b>	<b>23.971,9</b>	<b>-2,0</b>
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.134,3	521,8	-54,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	160,1	167,3	4,5
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>25.755,5</b>	<b>24.661,0</b>	<b>-4,2</b>
<b>LTV</b>	<b>30,4 %</b>	<b>29,3 %</b>	<b>-1,0 pp</b>
Bereinigtes Net Debt	7.820,5	7.234,5	-7,5
Adjusted EBITDA Total*	634,8	643,8	1,4
<b>Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total</b>	<b>12,3x</b>	<b>11,2x</b>	<b>-1,1x</b>

\* Summe über vier Quartale.

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

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung in %
Total Financial Debt		8.316,4	7.869,6	-5,4
Total Assets		27.186,0	26.359,9	-3,0
<b>LTV</b>	<b>&lt; 60,0 %</b>	<b>30,6 %</b>	<b>29,9 %</b>	<b>-0,7 pp</b>
LTM Adjusted EBITDA		634,8	643,8	1,4
LTM Net Cash Interest		94,0	127,1	35,2
<b>ICR</b>	<b>&gt; 1,8x</b>	<b>6,8x</b>	<b>5,1x</b>	<b>-1,7x</b>

## Wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

### Grundlagen

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

Der **Hauptaktionär** der Deutsche Wohnen SE ist mit einer Beteiligung von 86,87 % der Aktien die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) mit Sitz in Bochum, wobei diese eine Beteiligung von rund 19,83 % vermittelt durch eine Tochtergesellschaft hält. Die Deutsche Wohnen SE ist damit eine abhängige Gesellschaft, Vonovia ist damit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG. Es existiert kein Unternehmensvertrag im Sinne des § 291 ff. AktG. Die Deutsche Wohnen SE erstellt demzufolge einen **Abhängigkeitsbericht** nach § 312 AktG i. V. m. Art. 9 Abs. 1 lt. c) ii) SE-VO; die Schlussfolgerung dieses Abhängigkeitsberichts ist in diesem zusammengefassten Lagebericht wiedergegeben.

Am 18. September 2024 haben die Vonovia SE und die Deutsche Wohnen SE einen Prozess zum Abschluss eines **Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags** zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Den Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden. Die erforderliche Zustimmung ist durch außerordentliche Hauptversammlungen der Gesellschaften am 23. und 24. Januar 2025 eingeholt worden. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wirksam. Die Eintragung ins Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist derzeit aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

Vonovia und Apollo Capital Management L.P. haben am 30. September vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 % der Anteile an der Deutsche Wohnen SE verfügen soll. Neben Vonovia mit 49 % sind von Apollo beratene langfristige Investoren in dieser Gesellschaft mit insgesamt 51 % investiert. Der Liquiditätszufluss für Vonovia aus dieser Transaktion wird ca. 1 Mrd. € betragen. Diese Transaktion kommt mit der Wirksamkeit des Unternehmensvertrags zum Tragen.

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

Die Beschreibung der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Deutsche Wohnen Konzerns an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein. Die Sicht auf die **Lage der Gesellschaft** kommt somit durch die zuvor für den Konzern von Deutsche Wohnen gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft zusammen mit Vonovia erfolgte mit dem Ziel, für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren. Dabei werden die Anforderungen an eine **Good Corporate Governance** im faktischen Konzern jederzeit gewahrt und durch entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sichergestellt.

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

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

Der **Jahresabschluss** der Deutsche Wohnen SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) i. V. m. der SE-Verordnung aufgestellt.

Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Wohnen SE als **große Kapitalgesellschaft**.

Der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht. Die Deutsche Wohnen SE und ihre Tochtergesellschaften werden in den Konzernabschluss, in den Konzernlagebericht und in die darin enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung nach ESRS der Vonovia SE einbezogen.

### Geschäftsverlauf 2024

Mit Vollzug der Integration der Prozesse und Systeme auf die Vonovia **System- und Prozessplattform** im Jahr 2023 ist Deutsche Wohnen nunmehr in der Lage, die angestrebten Synergiepotenziale auf Dauer zu erwirtschaften.

Im **Wohnimmobiliensektor** herrschen unverändert komplexe Rahmenbedingungen vor, die geprägt sind durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bei einem unzureichenden Wohnungsangebot bedingt durch eine zu geringe Anzahl an Immobiliendevelopmentprojekten. Die Nachfrage wird wesentlich durch Migration und soziologische Aspekte geprägt, das Angebot im Wesentlichen durch gestiegene Baukosten, Bauregulatorik sowie Zinsen.

Auch aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen wurde die etablierte und erfolgreiche **Strategie** auf deren bedeutsamste Werttreiber hin analysiert, um die Unternehmenssteuerung gezielter auszurichten.

Das **operative Bewirtschaftungsgeschäft** der Deutsche Wohnen SE und ihrer Tochtergesellschaften verlief im Geschäftsjahr 2024 weitestgehend planmäßig und erfolgreich. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte Deutsche Wohnen darüber hinaus im Jahr 2024 ein zufriedenstellendes Transaktionsvolumen vorweisen.

Die **Pflegeaktivitäten** unter dem Dach von Deutsche Wohnen wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse mit dem Ergebnis unterzogen, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden und deshalb veräußert werden sollen. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten dementsprechend als nicht fortgeführte bzw. aufgegebenen Aktivitäten ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Pflegeaktivitäten unter dem Dach „Katharinenhof“ mit 27 Pflegeimmobilien erfolgreich veräußert. Für die Pflegeaktivitäten und dem Dach „Pflege und Wohnen“ erfolgte die Unterzeichnung eines Verkaufsvertrags im Januar 2025.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden ebenfalls durch Deutsche Wohnen Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der **QUARTERBACK** Immobilien-Gruppe geschlossen.

Mit ihrem Vorrat an Grundstücken ist Deutsche Wohnen gut für zukünftige Developmentprojekte aufgestellt, die dabei helfen werden, die Wohnungsknappheit zu lindern. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten durch Deutsche Wohnen von der **QUARTERBACK** Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der im Geschäftsjahr geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktion soll voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025 erfolgen.

Das Geschäftsjahr 2024 war ebenfalls geprägt von **Refinanzierungsmaßnahmen** als Reaktion auf sinkende Verkehrswerte und steigende Zinsen. Diese Refinanzierungsmaßnahmen im Jahr 2024 waren mitgeprägt durch Erlöse aus Verkäufen an durch HIH betreute Fondsstrukturen.

Die Deutsche Wohnen SE verfügt analog zu Vonovia über ein sogenanntes **Investment Grade Rating** der Rating-Agenturen S&P, welches am 6. September 2024 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick bestätigt hat.

Am 4. Januar 2022 hatte die Deutsche Wohnen SE ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses Darlehen wurde am 17. Mai 2024 vollständig zurückgeführt.

Die **Hauptversammlung** am 6. Mai 2024 beschloss auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 von Deutsche Wohnen in Höhe von 461.443.705,50 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 €, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und gemäß § 58 Abs. 3 AktG weitere 440.000.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen aus Gründen der Eigenfinanzierung unter komplexen Rahmenbedingungen des Wohnimmobiliensektors einzustellen sowie den verbleibenden Betrag in Höhe von 5.566.306,11 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### *Ertragslage der Deutsche Wohnen SE*

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung.

Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Bestandsgesellschaften wie den Servicegesellschaften, letztere wiederum erzielen Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobilienbestandsgesellschaften.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungs-

vorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

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

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf 2024** und damit das Jahresergebnis 2024 war wie im Vorjahr ganz durch Sondereffekte beeinflusst. Die Deutsche Wohnen SE schloss dadurch das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 65,5 Mio. € ab. Diese Sondereffekte resultieren im Wesentlichen aus Wertaufholungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 67,9 Mio. € (31.12.2023: 13 T€) sowie Abschreibungen auf Forderungen an Beteiligungsunternehmen in Höhe von 39,1 Mio. € (31.12.2023: 0,0 Mio. €).

Aus Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften resultierten Erträge in Höhe von 315,4 Mio. € (2023: 1.335,2 Mio. €). Aus entsprechenden Verlustübernahmen resultierte ein Aufwand in Höhe von 397,2 Mio. € (2023: 367,7 Mio. €). Die entsprechenden Ergebnisse der Tochtergesellschaften waren wiederum maßgeblich von Wertaufholungseffekten und Forderungsabschreibungen geprägt. Die Ausschüttung der GSW Immobilien AG betrug wie im Vorjahr rund 74,2 Mio. €.

Die Zinserträge aus verbundenen Unternehmen betragen 287,9 Mio. € (2023: 209,8 Mio. €). Die Zinsaufwendungen aus Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen demgegenüber 143,9 Mio. € (2023: 119,2 Mio. €), sodass sich erneut ein positives innerkonzernliches Zinsergebnis ergab.

Nach Verrechnung des verbleibenden Betrags in Höhe von 65.480.976,00 € mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 5.566.306,10 € ergibt sich ein **Bilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 71.047.282,10 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 71.047.282,10 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 €, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 55.169.882,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2023	2024
Umsatzerlöse	4,6	8,6
Sonstige betriebliche Erträge	10,3	82,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,0	-0,3
Personalaufwand	-7,5	-3,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2,0	-1,2
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-59,8	-55,0
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern</b>	<b>-55,4</b>	<b>30,5</b>
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	1.335,2	315,4
Beteiligungserträge	74,2	76,5
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-67,9	-
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	105,6	135,5
Zinsen und ähnliche Erträge	118,9	180,4
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-367,6	-397,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-182,5	-203,8
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.015,9</b>	<b>106,7</b>
Steuern	-47,6	-71,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>912,9</b>	<b>65,5</b>

## Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** verringerten sich um 1,4 Mio. € aufgrund geringerer EDV-Hard- und Softwareausstattung.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** stiegen um 233,8 Mio. € aufgrund von Wertaufholungen um 67,8 Mio. € und Einlagen in Höhe von 165,9 Mio. €.

Der **Konzernfinanzierungssaldo** verminderte sich um 331,5 Mio. € auf 3.640,4 Mio. €. Die **liquiden Mittel** stiegen um 150,1 Mio. €. Die Finanzschulden mit Dritten blieben mit 3.031,1 Mio. € unverändert, sodass sich die **Nettoanlagenposition** von 1.079,1 Mio. € im Vorjahr um 181,4 Mio. € auf nunmehr 897,4 Mio. € verminderte. Die Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten belaufen sich nahezu unverändert auf 10.182,1 Mio. € (31.12.2023: 10.183,5 Mio. €).

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 60,8 Mio. € im Vergleich zu 68,7 Mio. € im Vorjahr. Von den Rückstellungen zum 31. Dezember 2024 entfielen auf Pensionsrückstellungen 1,0 Mio. € (31.12.2023: 1,0 Mio. €) und auf Ertragsteuerrückstellungen 19,5 Mio. € (31.12.2023: 22,6 Mio. €).

Die übrigen Rückstellungen sanken per Saldo im Vergleich zum 31. Dezember 2023 um 4,8 Mio. €.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 von 4.997,6 Mio. € auf 5.047,2 Mio. € im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 65,5 Mio. € abzüglich der gezahlten Dividende. Zudem beträgt die Eigenkapitalquote 45,05 %.

## Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024	in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktiva</b>			<b>Passiva</b>		
Finanzanlagevermögen	9.584,0	9.290,5	Eigenkapital	4.997,6	5.047,2
Übriges Anlagevermögen	5,6	4,2	Rückstellungen	68,7	60,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.185,3	1.413,8	Anleihen	3.020,9	3.020,9
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	216,2	206,7	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.485,7	2.518,5
Liquide Mittel	138,2	288,4	Übrige Verbindlichkeiten	556,4	556,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.129,3</b>	<b>11.203,6</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>15.129,3</b>	<b>11.203,6</b>

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

### Mitarbeiter der Deutsche Wohnen SE

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 20 Mitarbeiter (2023: 52) in der Gesellschaft beschäftigt. Davon waren 18 Vollzeit- und 2 Teilzeitkräfte.

### Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2025 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns, und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt.

Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung ins Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist derzeit aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

Nach erfolgter Eintragung führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die außenstehenden Aktionäre erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie nach Steuern.

Den Aktionären der Deutsche Wohnen SE wird im Rahmen des Abschlusses des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ein Angebot zum Tausch der Deutsche Wohnen Aktien in Vonovia Aktien unterbreitet.

Am 14. Januar 2025 wurden insgesamt 13 Seniorenpflegeeinrichtungen von „PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH“ an die Stadt Hamburg für insgesamt 380 Mio. € verkauft.

### Prognose der Deutsche Wohnen SE

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

Das Ergebnis 2024 der Gesellschaft ist wesentlich durch Sondereffekte aus der „Upstream“-Ausschüttung von Tochtergesellschaften sowie Wertaufholungen und Wertberichtigungen geprägt. Ohne Berücksichtigung der Sondereffekte läge der Jahresüberschuss 2024 aufgrund des negativen operativen Ergebnisses, aber eines positiven Finanzergebnisses durch Zinserträge und Dividenden im positiven unteren zweistelligen Millionenbereich.

Bereinigt um das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen sowie um die Abschreibungen auf Finanzanlagen befindet sich das Ergebnis für das Jahr 2024 im Korridor des prognostizierten Werts.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2025 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und auf Basis der durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie die Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und aus dem Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025, dass das Finanzergebnis wiederum das operative Ergebnis – beide ohne Sondereffekte – übersteigen wird und somit die Gesellschaft ein Jahresergebnis 2025 im unteren zweistelligen Millionenbereich ausweisen wird.

Auf Grundlage der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 23. und 24. Januar 2025 wurde der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag angenommen. Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE und dessen Wirksamkeit würde die Deutsche Wohnen SE ihr Ergebnis zukünftig an die Vonovia SE abführen bzw. ausgeglichen bekommen und mit einem Jahresergebnis von Null abschließen. Die Aktionäre erhalten dann eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie nach Steuern.

Es ist beabsichtigt, für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende von 0,04 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

### Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

# Prognosebericht

## Geschäftsausblick

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose ist der Erwerb von Baugrundstücken und Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe berücksichtigt, der in der Zwischenmitteilung Q3 bereits kommuniziert wurde. Darüber hinaus berücksichtigt Deutsche Wohnen keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für das Jahr 2025 basiert auf der für den Gesamtkonzern Deutsche Wohnen ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und darüber hinaus mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Deutsche Wohnen und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Insgesamt erwarten wir ein **Adjusted EBITDA Total** deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen in einem deutlichen Mietwachstum im Segment Rental sowie in steigenden Preiserwartungen im Development-Segment begründet. Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** moderat über Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **NAV pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Durch die geplanten Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir bei der **CO<sub>2</sub>-Intensität** unseres Portfolios für das Jahr 2025 von einer leichten Reduzierung gegenüber dem Vorjahr aus.

Berlin, den 10. März 2025

Der Vorstand



Lars Urbansky  
(CEO)



Olaf Weber  
(CFO)



Eva Weiß  
(CDO)

# Weitere gesetzliche Angaben

## Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

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

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Deutsche Wohnen SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarktes und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Als große Immobiliengesellschaft haben wir dabei auch die besondere Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft im Blick.

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

## Schlusserklärung des Vorstands gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die Deutsche Wohnen SE war im Geschäftsjahr 2024 ein von der Vonovia SE, Bochum, abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand von Deutsche Wohnen hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Unsere Gesellschaft hat bei den in diesem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

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

## Erläuterung zur nichtfinanziellen Konzern- erklärung

Die Deutsche Wohnen SE wurde im Geschäftsjahr 2024 in den Konzernlagebericht der Vonovia SE und in die darin enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung einbezogen. Die Deutsche Wohnen SE hat von der Befreiung von der Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung gemäß §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB für das Geschäftsjahr 2024 Gebrauch gemacht. Die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) als Teil des Konzernlageberichts veröffentlicht.

## Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2024 400,3 Mio. € (31.12.2023: 400,3 Mio. €), eingeteilt in 400.296.988 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

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

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

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u. a. die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE, die die Schwelle von 10,0 % der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Vonovia SE mit Sitz in Bochum gemeldet. Zum 31. Dezember 2024 bestand eine direkte sowie zugerechnete Beteiligung der Vonovia SE in Höhe von insgesamt 86,87 %.

## Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023, eingetragen im Handelsregister am 12. September 2023, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2028 um bis zu 120,0 Mio. € einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 120.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Den Aktionären ist im Rahmen des Genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu 15,0 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 15.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt und besteht per 31. Dezember 2024 in Höhe von 5.719.348,00 € fort. Vor dem Kammergericht Berlin wird nun in zweiter Instanz ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots bzw. 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 Aktionärinnen und Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- bzw. Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienaussgabe kommen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um weitere bis zu 120,0 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 120 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an den Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 bis zum 14. Juni 2028 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu 4,0 Mrd. € zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 120,0 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.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO i. V. m. §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2023. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2028 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO i. V. m. § 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 der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 hat die Deutsche Wohnen SE im Zeitraum vom 15. November 2019 bis 14. September 2020 16.070.566 Aktien erworben (detaillierte Informationen sind im Internet

unter [www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf](http://www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf) abrufbar). Nach teilweiseem Verkauf verfügte die Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 noch über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von 3.362.003,00 €.

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

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1 und 2, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen. Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 14 Abs. 3 S. 2 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen bzw., wenn mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat gemäß § 179 Abs. 1 S. 2 AktG i. V. m. § 14 Abs. 5 der Satzung ermächtigt.

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

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen SE, 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 Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung bzw. Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.



# Konzernabschluss

Die Bilanzsumme sinkt nochmals um 826,1 Mio. € auf 26.359,9 Mio. € aufgrund des Rückgangs der Immobilienwerte.

Wertberichtigungen in der Folge der Entflechtung des Developmentgeschäfts.

EPS beträgt -1,49 € nach -6,80 € im Vorjahr; ausschlaggebend waren liquiditätsunwirksame Wertberichtigungen und der Bewertungseffekt der Investment Properties.

Pflegesegment erfolgreich veräußert und bis zum Vollzug in nicht fortgeführten Geschäftstätigkeiten ausgewiesen.

78	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
79	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
80	Konzernbilanz
82	Konzern-Kapitalflussrechnung
84	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
86	Konzernanhang
86	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
94	Abschnitt (B): Periodenerfolg
101	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
106	Abschnitt (D): Vermögen
128	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
141	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
144	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung		1.224,4	1.290,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		89,4	90,5
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>B8</b>	<b>1.313,8</b>	<b>1.381,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		31,4	249,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-31,4	-247,7
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		0,8	12,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>B9</b>	<b>0,8</b>	<b>14,2</b>
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		160,4	248,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-145,6	-251,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>B10</b>	<b>14,8</b>	<b>-3,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	-3.722,2	-639,9
Aktivierete Eigenleistungen		0,9	0,9
Materialaufwand	B12	-529,6	-614,3
Personalaufwand	B13	-55,3	-38,5
Abschreibungen und Wertminderungen		-107,5	-27,5
Sonstige betriebliche Erträge	B14	67,2	83,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-13,7	-382,4
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-3,5	2,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B15	-205,6	-157,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-75,1	-57,4
Zinserträge	B16	86,5	37,6
Zinsaufwendungen	B17	-185,7	-173,9
Sonstiges Finanzergebnis	B18	-5,1	6,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-3.419,3</b>	<b>-567,9</b>
Ertragsteuern	B19	991,7	-49,8
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>-2.427,6</b>	<b>-617,7</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-333,5	26,7
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-2.761,1</b>	<b>-591,0</b>
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		-2.697,6	-590,5
Nicht beherrschende Anteilseigner		-63,5	-0,5
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>		<b>-5,96</b>	<b>-1,55</b>
<b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>		<b>-5,96</b>	<b>-1,55</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>	<b>C22</b>	<b>-6,80</b>	<b>-1,49</b>
<b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>	<b>C22</b>	<b>-6,80</b>	<b>-1,49</b>

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
<b>Periodenergebnis</b>	-2.761,1	-591,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-11,1	-4,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,4	1,6
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	-7,7	-2,5
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	-7,7	-2,5
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-2,3	1,1
Steuereffekt	1,0	-0,9
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	-1,3	0,2
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	-1,3	0,2
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	-9,0	-2,3
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.770,1</b>	<b>-593,3</b>
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-2.706,4	-592,5
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-2.373,9	-616,3
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-332,5	23,8
Nicht beherrschende Anteilseigner	-63,7	-0,8

# Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2024
<b>Aktiva</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	D23	0,5	0,3
Sachanlagen	D24	151,5	150,8
Investment Properties	D25	23.021,5	22.539,7
Finanzielle Vermögenswerte	D26	561,6	80,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D27	126,3	131,3
Sonstige Vermögenswerte	D28	203,9	250,8
Latente Steueransprüche		1,1	8,6
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>24.066,4</b>	<b>23.162,2</b>
Vorräte		2,7	1,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D30	140,3	200,6
Finanzielle Vermögenswerte	D26	686,1	526,5
Sonstige Vermögenswerte	D28	391,1	390,9
Laufende Ertragsteueransprüche	D29	145,6	133,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D31	157,1	388,6
Immobilienvorräte	D32	752,6	641,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D33	74,0	185,3
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D33	770,1	729,9
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.119,6</b>	<b>3.197,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>27.186,0</b>	<b>26.359,9</b>

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	31.12.2024
<b>Passiva</b>			
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		9.034,6	8.455,7
Sonstige Rücklagen		4,9	2,7
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen</b>		<b>13.611,1</b>	<b>13.030,0</b>
Nicht beherrschende Anteile		387,1	381,6
<b>Eigenkapital</b>	<b>E34</b>	<b>13.998,2</b>	<b>13.411,6</b>
Rückstellungen	E35	63,9	48,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E36	2,6	2,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E37	8.248,3	6.785,6
Derivate	E38	7,7	7,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	E39	91,3	80,5
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	E40	181,0	154,1
Sonstige Verbindlichkeiten	E41	0,1	4,5
Latente Steuerschulden		3.799,4	3.788,8
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>12.394,3</b>	<b>10.872,3</b>
Rückstellungen	E35	90,4	96,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E36	174,7	193,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E37	234,0	1.516,3
Derivate	E38	-	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	E39	13,8	12,2
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	E40	9,5	6,8
Laufende Ertragsteuern		92,1	96,4
Sonstige Verbindlichkeiten	E41	37,0	76,1
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D33	142,0	77,4
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>793,5</b>	<b>2.076,0</b>
<b>Schulden</b>		<b>13.187,8</b>	<b>12.948,3</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>27.186,0</b>	<b>26.359,9</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
Periodenergebnis		-2.761,1	-591,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	3.915,5	648,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B9	-0,8	-12,1
Abschreibungen und Wertminderungen		305,0	39,6
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B16/B17/B18	106,6	141,0
Ertragsteuern	B19	-998,9	51,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B9	-	1,0
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-2,1	-0,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		87,2	395,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-219,9	131,4
Ertragsteuerzahlungen		-46,7	-79,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>384,8</b>	<b>725,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		18,6	330,2
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		1.116,8	416,6
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D25	-356,8	-621,4
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-547,8	-235,6
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A4	-	-2,4
Zinseinzahlungen		60,5	34,8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>291,3</b>	<b>-77,8</b>

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2024
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	E34	-16,5	-16,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-6,2	-6,1
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E37	-472,9	-223,0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E39	-14,5	-13,7
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-	-3,2
Zinsauszahlungen		-148,8	-154,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-658,9</b>	<b>-417,1</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		17,2	230,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		184,3	201,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		201,5	432,1
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*</b>			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**		2,8	-0,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		41,6	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		44,4	43,5
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten</b>			
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>14,4</b>	<b>231,5</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>		<b>142,7</b>	<b>157,1</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***</b>		<b>157,1</b>	<b>388,6</b>

\* Für das Jahr 2023 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie im Jahr 2024.

\*\* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 47,1 Mio. € (31.12.2023: 57,1 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -46,4 Mio. € (31.12.2023: -43,2 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -1,6 Mio. € (31.12.2023: -11,1 Mio. €) enthalten.

\*\*\* Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 2,0 Mio. € (31.12.2023: 1,6 Mio. €).

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow Hedges
<b>Stand 1. Januar 2024</b>	396,9	4.174,7	9.034,6	-3,5	8,4
Periodenergebnis			-590,5		
Änderungen der Periode			0,2		-2,2
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			0,2		-2,2
<b>Gesamtergebnis</b>			-590,3		-2,2
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			27,3		
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>396,9</b>	<b>4.174,7</b>	<b>8.455,7</b>	<b>-3,5</b>	<b>6,2</b>
<b>Stand 1. Januar 2023</b>	396,9	4.174,7	11.715,6	-3,5	15,9
Periodenergebnis			-2.697,6		
Änderungen der Periode			-1,3		-7,5
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			-1,3		-7,5
<b>Gesamtergebnis</b>			-2.698,9		-7,5
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			33,8		
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>396,9</b>	<b>4.174,7</b>	<b>9.034,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>8,4</b>

Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
13.611,1	387,1	13.998,2
-590,5	-0,5	-591,0
-2,0	-0,3	-2,3
-2,0	-0,3	-2,3
-592,5	-0,8	-593,3
-15,9		-15,9
27,3	-4,7	22,6
<b>13.030,0</b>	<b>381,6</b>	<b>13.411,6</b>
16.299,6	475,5	16.775,1
-2.697,6	-63,5	-2.761,1
-8,8	-0,2	-9,0
-8,8	-0,2	-9,0
-2.706,4	-63,7	-2.770,1
-15,9		-15,9
33,8	-24,7	9,1
<b>13.611,1</b>	<b>387,1</b>	<b>13.998,2</b>

# Konzernanhang

## (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

### 1 Allgemeine Angaben

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

Die Gesellschaft ist Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die Gesellschaft ist in den Konzernabschluss der Vonovia SE, Bochum, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Diese Konzernabschlüsse werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2024 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

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

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

Der Vorstand von Deutsche Wohnen hat den Konzernabschluss am 10. März 2025 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Die folgende Übersicht gibt an, in welchem Kapitel zu den einzelnen Themenbereichen Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu Ermessensausübungen und Schätzungen zu finden sind:

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A5	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B10	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B19	Ertragsteuern
C21	Ergebnis je Aktie
D23	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D24	Sachanlagen
D25	Investment Properties
D26	Finanzielle Vermögenswerte
D30	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D31	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D32	Immobilienvorräte
D33	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche
E34	Eigenkapital
E35	Rückstellungen
E37	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E39	Leasingverhältnisse
E40	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
F43	Anteilsbasierte Vergütung
F47	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
F48	Angaben zur Kapitalflussrechnung

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

### *Unternehmenszusammenschlüsse*

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

### *Tochterunternehmen*

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

### *Nicht beherrschende Anteile*

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

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Transaktionskosten, die diesen Eigenkapitaltransaktionen direkt zurechenbar sind, werden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

### *Verlust der Beherrschung*

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

### *Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen*

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

### *Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle*

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

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

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

### 3 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2024 inklusive der Deutsche Wohnen SE 155 Unternehmen (31.12.2023: 155), davon 154 (31.12.2023: 153) inländische und ein (31.12.2023: zwei) ausländisches Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 16 (31.12.2023: 16) inländische Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen sowie sieben inländische Gesellschaften (31.12.2023: sechs) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

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

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

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

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus zwei Verschmelzungen, zwei Neugründungen, einer Anwachsung und einem Zugang aufgrund einer Anteils-erhöhung.

Die Veränderungen der assoziierten Unternehmen im Jahr 2024 resultieren aus einem Erwerb, einem Zugang durch Änderung des Konsolidierungskreises aufgrund einer Anteilminderung und einem Verkauf.

### 4 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

#### *Kredite und Forderungen*

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

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

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

#### *Derivative Finanzinstrumente*

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

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

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

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

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

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

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

zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

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

#### ***Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value erfolgswirksam zu erfassen sind***

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

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

#### ***Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind***

Grundsätzlich handelt es sich bei den Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis erfasst sind, um Anteile an Unternehmen, die mit langfristigen strategischen Absichten erworben wurden. Diese Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Eigenkapitalinstrumenten, die zum Fair Value im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind, basiert, sofern dieser vorliegt, auf dem notierten Marktpreis zum Bilanzstichtag. Liegt kein Marktpreis vor, so wird der Fair Value auf Basis eines Discounted-Cashflow-Modells ermittelt. Werden besagte Eigenkapitalinstrumente ausgebucht, werden die kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne oder Verluste erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht. Dividenden aus Eigenkapitalinstrumenten in dieser Kategorie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

## 5 Zuwendungen der öffentlichen Hand

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten angesetzt werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt und entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der jeweiligen Darlehen erfolgswirksam über die Laufzeit erfasst.

Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, erfolgt die Auflösung des Abgrenzungspostens abschreibungsproportional bzw. bei Investment Properties, die nach dem Fair-Value-Modell bewertet werden, über 12,5 Jahre.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Deutsche Wohnen keine zinsvergünstigten Darlehen (2023: - Mio. €) gewährt.

## 6 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

### Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2024 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden. Auf Grundlage der bestehenden Geschäfte sehen wir auch für die Zukunft weiterhin keine wesentlichen Einflüsse.

### Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2024 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen.

- > IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- > IFRS 16 „Leasingverhältnisse“
- > IAS 1 „Darstellungen des Abschlusses“
- > IAS 7 „Kapitalflussrechnung“

### IFRS IC Agenda Decision zu IFRS 8

Das IFRS IC hat in seiner Sitzung im Juni 2024 die Agendaentscheidung zur Angabe von Erträgen und Aufwendungen für berichtspflichtige Segmente nach IFRS 8 finalisiert. Danach sind Ertrags- und Aufwandsposten gesondert in der Segmentberichterstattung anzugeben, wenn diese wesentlich im Sinne des IAS 1 sind. Deutsche Wohnen hat diesbezüglich das interne Reporting an das Management und die Angaben der Segmentberichterstattung daraufhin geprüft, inwiefern weitere Positionen als wesentlich einzustufen sind. Aufgrund der bereits vorgenommenen Darstellung einzelner Aufwands- und Ertragspositionen als separate Überleitungsgrößen sieht Deutsche Wohnen derzeit keinen Anpassungsbedarf in der Segmentberichterstattung aus der IFRS IC Agenda Decision „Disclosure of Revenues and Expenses for Reportable Segments (IFRS 8)“.

### IAS 12/International Tax Reform Pillar 2

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) hat mit BEPS (Base Erosion and Profit Shifting) ein Projekt aufgesetzt, um gerade vor dem Hintergrund einer digitalisierten Wirtschaft unfairen Steuerwettbewerb auf internationaler Ebene sowie Steuerschlupflöcher zu bekämpfen. Im Rahmen dieser sogenannten International Tax Reform wurde eine Zwei-Säulen-Lösung erarbeitet, wobei sich die zweite Säule (Pillar 2) insbesondere mit einer globalen effektiven Mindestbesteuerung befasst.

International ist der Umsetzungsstand der Pillar-2-Steuerregeln in nationales Recht sehr unterschiedlich. Um während dieser Übergangsphase eine uneinheitliche Bilanzierung zu vermeiden und Bilanzadressaten möglichst entscheidungsnützliche Informationen in Bezug auf die erwarteten Auswirkungen der Steuerreform zur Verfügung zu stellen, hat das IASB im Mai 2023 Änderungen an IAS 12 veröffentlicht. Diese wurden im November 2023 von der EU übernommen und waren bereits für das Berichtsjahr 2023 anzuwenden.

Die Änderungen umfassen neben einer verpflichtend anzuwendenden Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern im Zusammenhang mit den Pillar-2-Regeln insbesondere erweiterte Anhangangaben. Die Ausnahmeregelung ist explizit nur als temporäre Vorgabe konzipiert; ein Ablaufdatum wurde vom IASB jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Deutsche Wohnen wendet die ergänzten Regelungen des IAS 12 wie vorgesehen ab dem Geschäftsjahr 2023 an. Die Auswirkungen auf den Konzern sowie die erforderlichen Anhangangaben sind in Kapitel → **[B19] Ertragsteuern** dargestellt.

### Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2024 noch nicht verpflichtend. Deutsche Wohnen hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Implementierung von IFRS 18 wird voraussichtlich zu wesentlichen Änderungen in zukünftigen Konzernabschlüssen von Deutsche

Wohnen führen. Eine detaillierte Analyse der erwarteten Änderungen liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Anwendung der übrigen neuen oder geänderten Standards wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Deutsche Wohnen ab
<b>Änderungen von Standards</b>		
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Band 11	01.01.2026*
IFRS 7	„Finanzinstrumente: Angaben“	01.01.2026*
IFRS 9	„Finanzinstrumente“	01.01.2026*
IAS 21	„Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“	01.01.2025
<b>Neue Standards</b>		
IFRS 18	„Darstellung und Angaben im Abschluss“	01.01.2027*
IFRS 19	„Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	01.01.2027*

\* Noch nicht gebilligt.

### Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel → **[D25] Investment Properties**.

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

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung

berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in Kapitel → [D23] **Immaterielle Vermögenswerte** dargestellt, überprüft Deutsche Wohnen jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Sollte dieser Fall vorliegen, ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu ermitteln. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

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

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

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 wird bezüglich der Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfortschritt angemessen widerspiegeln.

Die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien erfolgt durch Abgleich mit dem Nettoveräußerungserlös bzw. dem erzielbaren Betrag. Dabei ist die Bewertung von in Entwicklung befindlichen Immobilien der Bereiche Develop-

ment to sell und Development to hold geprägt von einer Vielzahl an bewertungsrelevanten Parametern (beispielsweise zukünftige Verkaufspreise, Gesamtinvestitionskosten u. Ä.). Diese Parameter sind zum jeweiligen Bewertungsstichtag mit Schätzunsicherheiten hinsichtlich ihrer konkreten Eintrittshöhe verbunden.

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

Klimarisiken wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Deutsche Wohnen aus. Sie werden insbesondere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesentlichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich potenziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsicherheit beitragen.

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

Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwartung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Deutsche Wohnen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

#### **Wahlrechts- und Ermessensausübungen**

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

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses bzw. ob gemeinschaftliche Führung vorliegt.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Investment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer

Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.

- > Deutsche Wohnen bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.
- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiterhin kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollenerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Über-

nahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, wenn auch in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

## 7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 17. Januar 2025 hat Deutsche Wohnen einen Vertrag zum Erwerb der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien durch die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Erwerb umfasst 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und rund 2.400 Pflegeplätzen. Der Ankauf erfolgt über die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), welche die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt ist und in der ein Großteil der privatrechtsförmlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt sind. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt. Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung ins Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist derzeit aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert. Nach erfolgter Eintragung führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die außenstehenden Aktionäre erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03€ je Aktie netto. Den Aktionären der Deutsche Wohnen SE wird im Rahmen des Abschlusses des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags ein Angebot zum Tausch der Deutsche Wohnen Aktien in Vonovia Aktien unterbreitet.

Im Rahmen der geplanten weiteren Ankäufe von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe konnte am 13. Februar 2025 ein weiterer Kaufvertrag mit einem Volumen von rund 75 Mio. € geschlossen werden.

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Bei Immobilienverkäufen und zum Verkauf vorgesehenen Projektentwicklungen erfolgt die Gewinnrealisierung abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

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

### 8 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2023	2024
Mieteinnahmen	814,4	838,0
Betriebskosten	410,0	452,9
<b>Umsatzerlöse aus der Vermietung</b>	<b>1.224,4</b>	<b>1.290,9</b>
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	89,4	90,5
	<b>1.313,8</b>	<b>1.381,4</b>

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Umsatzerlöse aus der Umlage von Kosten auf Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 50,8 Mio. € (2023: 61,1 Mio. €).

### 9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2023	2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	17,1	15,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-17,1	-13,4
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>-</b>	<b>2,0</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	14,3	234,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-14,3	-234,3
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	0,8	12,1
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,8</b>	<b>12,2</b>
	<b>0,8</b>	<b>14,2</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann, führte zum 31. Dezember 2024 zu einem positiven Ergebnis von 12,1 Mio. € (2023: 0,8 Mio. €). Für weitere Erläuterungen siehe → [\[D33\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden](#).

## 10 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 248,3 Mio. € (2023: 160,4 Mio. €) setzen sich zusammen aus keinen (2023: 68,3 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 248,3 Mio. € (2023: 92,1 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

## 11 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von -639,9 Mio. € (2023: -3.722,2 Mio. €; siehe dazu → [D25]

Investment Properties). Hierin enthalten sind -1,1 Mio. € (2023: -0,9 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Ebenfalls enthalten ist das Bewertungsergebnis aus im Bau befindlichen Gebäuden (Neubau/Development to hold), die im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung übergegangen sind. Hier erfolgte erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte im Geschäftsjahr 2024 ein Bewertungseffekt in Höhe von 1,8 Mio. € (2023: -6,6 Mio. €).

## 12 Materialaufwand

in Mio. €	2023	2024
Aufwendungen für Betriebskosten	410,8	463,8
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	91,9	109,5
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	26,9	41,0
	<b>529,6</b>	<b>614,3</b>

## 13 Personalaufwand

in Mio. €	2023	2024
Löhne und Gehälter	46,0	30,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	9,3	8,0
	<b>55,3</b>	<b>38,5</b>

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 0,8 Mio. € (2023: 2,3 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (2023: 0,3 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 0,4 Mio. € (2023: -0,1 Mio. €) enthalten (siehe → [E35] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 3,0 Mio. € (2023: 3,7 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2024 waren 723 Mitarbeiter (31.12.2023: 796) bei Deutsche Wohnen beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2024 340 Mitarbeiter (31.12.2023: 389) auf Frauen und 383 Mitarbeiter (31.12.2023: 407) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 737 Mitarbeiter (2023: 835). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2024 26 Auszubildende (31.12.2023: 28) bei Deutsche Wohnen beschäftigt.

## 14 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2023	2024
Wertaufholungen Development-to-hold-Projekte	-	34,6
Versicherungsentschädigungen	23,6	25,2
Auflösung von Rückstellungen	22,0	4,7
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	1,7	2,8
Wertaufholungen Development-to-sell-Projekte	-	2,1
Erträge aus früheren Jahren	1,2	1,0
Mahn- und Inkassogebühren	0,6	0,8
Abgang sonstiger Sachanlagen	1,9	0,3
Übrige Sonstige	16,2	12,0
	<b>67,2</b>	<b>83,5</b>

## 15 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2023	2024
Verwaltungsdienstleistungen	102,5	95,9
Beratungskosten und Prüfungs-gebühren	14,7	16,3
Wertberichtigungen auf Develop-mentvorräte	23,8	9,4
Wertberichtigungen auf Immo-bilienvorräte	13,1	-
Zuführung zu Rückstellungen	6,8	6,7
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	3,0	3,3
Versicherungsschäden	1,8	2,7
Verkaufsnebenkosten	1,0	2,2
Verkaufskosten Immobilienvorräte	1,1	1,9
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	2,0	1,7
KFZ- und Reisekosten	1,1	1,5
Wertberichtigungen	0,8	1,1
Sonstige Steuern	8,8	1,0
Kosten für Werbung	3,6	0,8
Sonstige Beiträge und Gebühren	1,3	0,7
Mahn- und Inkassogebühren	0,5	0,7
Aufwendungen aus früheren Jahren	2,0	0,5
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	0,7	0,4
Gerichts- und Notarkosten	1,9	0,3
Übrige Sonstige	15,1	10,3
	<b>205,6</b>	<b>157,4</b>

Die Verwaltungsdienstleistungen enthalten in Höhe von 95,0 Mio. € (2023: 101,3 Mio. €) die Kostenumlage von Vonovia Konzerngesellschaften.

## 16 Zinserträge

in Mio. €	2023	2024
Erträge aus anderen Wert-papieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	58,6	15,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträ-ge von verbundenen Unternehmen	18,0	5,4
Zinserträge Finance Lease	-	0,4
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	3,3	11,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,6	4,8
	<b>86,5</b>	<b>37,6</b>

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an QUARTERBACK-Objektgesell-schaften. Der Rückgang resultiert aus der Verrechnung der Wertberichtigung auf aus Zinsen resultierenden Forderungs-beständen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit den entsprechend vereinnahmten Zinserträgen.

Die Veränderung bei den erhaltenen Zinsen und ähnlichen Erträgen ist auf den Anstieg der Guthabenzinsen bei Spar-kassen und Banken zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von verbunde-nen Unternehmen resultieren aus der Ausgabe der Aus-leihung an die Vonovia SE. Diese Ausleihung wurde im Mai 2024 außerplanmäßig zurückgezahlt.

## 17 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2023	2024
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	165,3	171,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-17,1	-21,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,2	7,5
Effekte aus der Bewertung von Swaps	24,8	11,4
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-0,3	-0,1
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	1,7	1,6
Zinsaufwand Leasing	3,1	2,9
Sonstige Finanzaufwendungen	1,0	0,7
	<b>185,7</b>	<b>173,9</b>

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten. In dieser Position spiegeln sich die im Vergleich höheren Zinskonditionen der Refinanzierungen der letzten zwölf Monate wider.

Der Rückgang der aktivierten Fremdkapitalzinsen resultiert aus der Umgliederung von Objekten aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen.

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

in Mio. €	2023	2024
Zinserträge	86,5	37,6
Zinsaufwendungen	-185,7	-173,9
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-99,2</b>	<b>-136,3</b>
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	1,7	1,5
Zinsergebnis Leasing	3,1	2,9
<b>Zu klassifizierendes Zinsergebnis</b>	<b>-94,4</b>	<b>-131,9</b>

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

in Mio. €	2023	2024
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	86,5	37,6
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-7,7	9,7
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-173,3	-179,2
<b>Klassifiziertes Zinsergebnis</b>	<b>-94,4</b>	<b>-131,9</b>

## 18 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2023	2024
Beteiligungsergebnis	0,7	9,3
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-5,8	-3,0
	<b>-5,1</b>	<b>6,3</b>

Das übrige sonstige Finanzergebnis enthält das Ergebnis aus der Bewertung von übrigen Beteiligungen in Höhe von -3,0 Mio. € (2023: -5,8 Mio. €; siehe → [\[D26\] Finanzielle Vermögenswerte](#)).

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet zudem, erstmalig nach Eintritt der Deutsche Wohnen SE in das Vertragsverhältnis mit der AVW GmbH & Co. KG, Finanzerträge aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 2,3 Mio. € sowie der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, in Höhe von 7,0 Mio. € (2023: 0,0 Mio. €), die jeweils im Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

## 19 Ertragsteuern

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Ertragsteuern** für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt. Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt.

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

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

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

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

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

in Mio. €	2023	2024
Laufende Ertragsteuern	90,7	84,0
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-0,5	2,3
Latente Steuern – temporäre Differenzen	-1.106,3	-40,4
Latente Steuern – Verlustvorträge	24,4	3,9
	<b>-991,7</b>	<b>49,8</b>

Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2023: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 14,4 % (2023: 14,4 %) ergibt sich für das Jahr 2024 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 30,2 % (2023: 30,2 %). Die in Luxemburg ansässige immobilienhaltende

Gesellschaft ist in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig und zahlt in Luxemburg aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 35,4 Mio. € (31.12.2023: 42,8 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2024 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 382,1 Mio. € (31.12.2023: 372,7 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 447,8 Mio. € (31.12.2023: 426,6 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 294,6 Mio. € (31.12.2023: 268,1 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2024 26,8 Mio. € (2023: 5,5 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 4,2 Mio. € (2023: 0,9 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 221,6 Mio. € (31.12.2023: 191,9 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 24,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 neu entstanden (2023: 5,5 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 4,0 Mio. € (2023: 0,8 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem Ertrag in Höhe von 2,2 Mio. € (2023: 25,1 Mio. €).

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 90,0 Mio. € (31.12.2023: 77,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Geschäftsjahr 2024 10,2 Mio. € (2023: 15,3 Mio. €) neu entstanden.

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

in Mio. €	2023	2024
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-3.419,3</b>	<b>-567,9</b>
Ertragsteuersatz in %	30,2	30,2
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>-1.032,6</b>	<b>-171,5</b>
Gewerbesteuereffekte	-7,1	15,4
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	63,5	198,9
Steuerfreies Einkommen	-19,2	-12,8
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	25,1	-2,2
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	1,7	11,6
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	-14,6	3,2
Übrige Steuereffekte (netto)	-8,5	7,2
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>-991,7</b>	<b>49,8</b>
<b>Effektiver Ertragsteuersatz in %</b>	<b>29,0</b>	<b>-8,8</b>

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

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	6,3	2,3
Investment Properties	45,5	36,3
Sachanlagen	32,4	0,3
Finanzielle Vermögenswerte	1,7	37,5
Sonstige Vermögenswerte	57,7	76,2
Pensionsrückstellungen	6,1	4,8
Übrige Rückstellungen	16,5	37,0
Verbindlichkeiten	125,3	49,3
Steuerliche Verlustvorträge	50,5	46,6
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>342,0</b>	<b>290,3</b>

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	-	-
Investment Properties	3.961,0	3.818,2
Vorräte	53,1	59,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31,4	55,8
Sachanlagen	-	23,4
Finanzielle Vermögenswerte	7,3	16,5
Sonstige Vermögenswerte	82,8	39,8
Pensionsrückstellungen	-	-
Übrige Rückstellungen	1,5	3,8
Verbindlichkeiten	3,2	53,1
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>4.140,3</b>	<b>4.070,5</b>
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>3.798,3</b>	<b>3.780,2</b>

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

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Aktive latente Steuern	1,1	8,6
Passive latente Steuern	3.799,4	3.788,8
<b>Überhang passive latente Steuern</b>	<b>3.798,3</b>	<b>3.780,2</b>

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

in Mio. €	2023	2024
<b>Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>4.906,2</b>	<b>3.798,3</b>
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-1.081,9	-36,5
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-1,0	0,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3,4	-1,6
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgebener Geschäftsbereiche	-9,0	20,9
Sonstiges	-12,6	-1,8
<b>Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember</b>	<b>3.798,3</b>	<b>3.780,2</b>

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 11.862,7 Mio. € (31.12.2023: 12.254,7 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5% der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

Die BEPS-Pillar-2-Regelungen wurden Ende 2023 in deutsches Recht überführt (MinStG) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Deutsche Wohnen hat zum Abschlussstichtag eine Analyse durchgeführt, um die Betroffenheit sowie die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax ausgesetzt ist. Dabei wurde zunächst geprüft, ob die CbCR-Safe-Harbour-Regelungen einschlägig sind. Danach fallen alle Länder unter die CbCR-Safe-Harbour-Regelungen, sodass zum 31. Dezember 2024 keine Top-up Tax anfällt.

Deutsche Wohnen wendet die verpflichtende Ausnahme in IAS 12 an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu gemacht werden.

Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem Deutsche Wohnen tätig ist.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 20 Segmentberichterstattung

Deutsche Wohnen ist ein Immobilienunternehmen mit einem deutschen Immobilienportfolio. Der Portfolioschwerpunkt liegt in Berlin. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement, ein Servicegeschäft mit Multimedia-Dienstleistungen und Energielieferung bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir zum Jahresende 2024 die vier Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales und Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden separat die Aufwendungen für Betriebskosten sowie in den externen Erlösen die entsprechenden Betriebskostenerlöse ausgewiesen.

Das Management hatte sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege bereits zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 23,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2024 (2023: 23,2 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

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

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

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

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

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

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

Das Adjusted EBITDA Total ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen (einschließlich der Erträge aus übrigen operativen Beteiligungen und Zwischengewinnen/-verlusten), das um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde.

Das Adjusted EBITDA Total ist die Summe aus Adjusted EBITDA Rental, Adjusted EBITDA Value-add, Adjusted EBITDA Recurring Sales und Adjusted EBITDA Development.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2024</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	832,8	36,6	29,1	253,5	1.152,0	724,4	3,1	1.879,5
davon externe Erlöse	832,8	35,7	29,1	253,5	1.151,1	724,4	4,0	1.879,5
davon interne Erlöse	-	0,9	-	-	0,9	-	-0,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-	-	-27,0	-	-27,0	-220,7	-	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	1,9	-	1,9	2,5	-	
Aufwendungen für Instandhaltung	-109,5	-	-	-	-109,5	-	-	
Herstellkosten Development to sell	-	-	-	-251,4	-251,4	-	-	
Operative Kosten	-96,9	-15,9	-2,6	-6,8	-122,2	-48,5	-3,1	
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-463,8	-	
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>	<b>626,4</b>	<b>20,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,7</b>	<b>643,8</b>	<b>-6,1</b>	<b>-</b>	<b>637,7</b>
Sondereinflüsse								-8,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								7,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-639,9
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-367,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-57,4
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-9,4
Zinserträge								37,6
Zinsaufwendungen								-173,9
Sonstiges Finanzergebnis								6,3
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-567,9</b>
Ertragsteuern								-49,8
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-617,7</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								26,7
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-591,0</b>

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
<b>01.01. - 31.12.2023</b>								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	811,4	29,0	12,8	158,0	1.011,2	496,1	-1,7	1.505,6
davon externe Erlöse	811,4	26,7	12,8	158,0	1.008,9	496,1	0,6	1.505,6
davon interne Erlöse	-	2,3	-	-	2,3	-	-2,3	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**	-	-	-11,1	-	-11,1	-23,8	-	-
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	0,8	-	0,8	0,3	-	-
Aufwendungen für Instandhaltung	-91,7	-	-	-	-91,7	-	-	-
Herstellkosten Development to sell	0,0	-	-	-142,0	-142,0	-	-	-
Operative Kosten	-81,6	-18,4	-1,2	-31,2	-132,4	-63,9	1,8	-
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-410,7	-	-
<b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**</b>	<b>638,1</b>	<b>10,6</b>	<b>1,3</b>	<b>-15,2</b>	<b>634,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>632,9</b>
Sondereinflüsse								-17,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-3.722,2
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-132,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-75,1
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-0,7
Zinserträge								86,5
Zinsaufwendungen								-185,7
Sonstiges Finanzergebnis								-5,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>								<b>-3.419,3</b>
Ertragsteuern								991,7
<b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>								<b>-2.427,6</b>
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-333,5
<b>Periodenergebnis</b>								<b>-2.761,1</b>

\* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

\*\* Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
<b>01.01. - 31.12.2024</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	376,3	376,3
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	-	248,3	-	248,3
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1,3	29,1	-	0,7	50,8	81,9
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>1,3</b>	<b>29,1</b>	<b>-</b>	<b>249,0</b>	<b>427,1</b>	<b>706,5</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	-	-	-
davon zeitpunktbezogen	1,3	29,1	-	249,0	427,1	706,5
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	832,8	-	-	5,2	-	838,0
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)	-	8,6	-	-	-	8,6
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	76,6	76,6
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>832,8</b>	<b>8,6</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>	<b>76,6</b>	<b>923,2</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>834,1</b>	<b>37,7</b>	<b>-</b>	<b>254,2</b>	<b>503,7</b>	<b>1.629,7</b>
<b>01.01. - 31.12.2023</b>						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	309,6	309,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	4,5	155,0	0,9	160,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	0,8	27,5	-	-	61,1	89,4
<b>Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>0,8</b>	<b>27,5</b>	<b>4,5</b>	<b>155,0</b>	<b>371,6</b>	<b>559,4</b>
davon zeitraumbezogen	-	-	-	68,3	-	68,3
davon zeitpunktbezogen	0,8	27,5	4,5	86,7	371,6	429,2
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	811,4	-	-	3,0	-	814,4
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)	-	-	-	-	-	-
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	100,4	100,4
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>811,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>100,4</b>	<b>914,8</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>812,2</b>	<b>27,5</b>	<b>4,5</b>	<b>158,0</b>	<b>472,0</b>	<b>1.474,2</b>

\* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten den für die Steuerung des Segments Rental erbrachten Materialaufwand. Die operativen Kosten beinhalten im Wesentlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie Materialaufwendungen. Gegenläufig wirken die aktivierten Eigenleistungen. Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns.

Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung.

Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 8,7 Mio. € gegenüber 17,0 Mio. € im Vorjahr.

## 21 Ergebnis je Aktie

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das unverwässerte **Ergebnis je Aktie** wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

in Mio. €	2023	2024
Auf die Anteilseigner von Deutsche Wohnen entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-2.697,6	-590,5
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	396.934.985	396.934.985
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>	<b>-6,80</b>	<b>-1,49</b>

\* Ohne Berücksichtigung von 3.362.003 durch die Deutsche Wohnen gehaltenen eigenen Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte Ergebnis stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

## 22 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 71.047.282,10 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 €, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten sowie den verbleibenden Betrag in Höhe von 55.169.882,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## Abschnitt (D): Vermögen

### 23 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Kundenstamm	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2024	1,3	-	-	-	1,3
Zugänge	0,1	-	-	-	0,1
Abgänge	-0,3	-	-	-	-0,3
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2024	1,1	-	-	-	1,1
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2024	0,8	-	-	-	0,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	-	-	-	0,2
Abgänge	-0,2	-	-	-	-0,2
Umbuchungen	-	-	-	-	-
Umbuchung in aufgegebene Geschäftsbereiche	-	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2024	0,8	-	-	-	0,8
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2024	0,3	-	-	-	0,3
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>					
Stand: 1. Januar 2023	14,6	31,2	15,6	148,1	209,5
Zugänge	0,2	-	-	-	0,2
Abgänge	-8,2	-	-	-	-8,2
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-5,3	-31,2	-15,6	-148,1	-200,2
Stand: 31. Dezember 2023	1,3	-	-	-	1,3
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand: 1. Januar 2023	13,0	23,6	-	8,1	44,7
Abschreibungen des Berichtsjahres für fortgeführte Geschäftsbereiche	0,2	-	-	-	0,2
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebene Geschäftsbereiche	0,3	1,8	-	-	2,1
Abgänge	-7,6	-	-	-	-7,6
Umbuchungen	-0,9	0,8	-	-	-0,1
Umbuchung in aufgegebene Geschäftsbereiche	-4,2	-26,2	-	-8,1	-38,5
Stand: 31. Dezember 2023	0,8	-	-	-	0,8
<b>Buchwerte</b>					
Stand: 31. Dezember 2023	0,5	-	-	-	0,5

---

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

**Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Die übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Deutsche Wohnen weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

**Sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

---

## Kundenbeziehungen und ähnliche Werte

Die Kundenbeziehungen für die Aktivitäten des Pflegebereichs mit bestimmten Nutzungsdauern zwischen fünf und sechs Jahren wurden den Vermögenswerten der aufgegebenen Geschäftsbereiche zugeordnet.

---

## Geschäfts- oder Firmenwerte

---

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 als Überschuss der Gesamtgegenleistung für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Geschäftsbereiche stellen die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens dar, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wurde, und damit wurde der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Bis zum 4. Quartal 2023 und bis zur Klassifizierung als aufgegebenen Geschäftsbereich bildete das ehemalige Segment Pflege die Gruppe von ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wurde.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, Nutzungswert bzw. Null nicht unterschritten werden darf.

Zum 31. Dezember 2024 bestand kein Geschäfts- oder Firmenwert bei Deutsche Wohnen. Der Geschäfts- oder Firmenwert des ehemaligen Segments Pflege wurde im Vorjahr in die aufgegebenen Geschäftsbereiche umgegliedert → [\[E33\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden](#).

Somit blieb die Durchführung eines jährlichen anlassunabhängigen Werthaltigkeitstests im 4. Quartal 2024 aus.

## 24 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2024	15,7	225,2	24,9	265,8
Zugänge	1,0	13,6	4,1	18,7
Aktivierete Modernisierungskosten	0,2	-	-	0,2
Abgänge	-	-16,3	-3,5	-19,8
Umbuchungen von Investment Properties	7,3	-	-	7,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-	-	-	-
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	-	6,6	-	6,6
Sonstige Umbuchungen	-	4,3	2,1	6,4
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2024	24,2	233,4	27,6	285,2
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2024	2,0	94,0	18,3	114,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	20,1	1,9	22,4
Wertminderungen	2,7	0,2	-	2,9
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-	-8,1	-2,1	-10,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-	-	-	-
Sonstige Umbuchungen	-	4,6	0,6	5,2
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2024	4,9	110,8	18,7	134,4
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2024	19,3	122,6	8,9	150,8
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
Stand: 1. Januar 2023	47,4	240,7	48,0	336,1
Zugänge	0,4	15,4	14,2	30,0
Aktivierete Modernisierungskosten	0,7	0,4	1,6	2,7
Abgänge	-5,3	-27,0	-16,0	-48,3
Umbuchungen von Investment Properties	-	-	-	-
Umbuchungen nach Investment Properties	-40,1	-	-	-40,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	-	-	-	-
Sonstige Umbuchungen	14,4	7,9	12,8	35,1
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-1,8	-12,2	-35,7	-49,7
Stand: 31. Dezember 2023	15,7	225,2	24,9	265,8
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand: 1. Januar 2023	10,5	77,7	28,3	116,6
Abschreibungen des Berichtsjahres für fortgeführte Geschäftsbereiche	-	20,2	1,0	21,2
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	0,4	2,7	3,1
Wertminderungen	2,9	-	-	2,9
Wertaufholungen	-	-	-	-
Abgänge	-1,3	-4,8	-6,1	-12,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-8,6	-	-	-8,6
Sonstige Umbuchungen	-1,0	6,1	7,0	12,1
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,6	-5,6	-14,6	-20,8
Stand: 31. Dezember 2023	2,0	94,0	18,3	114,3
<b>Buchwerte</b>				
Stand: 31. Dezember 2023	13,7	131,2	6,6	151,5

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Zudem wird gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Deutsche Wohnen ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

## 25 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2024</b>	<b>23.021,5</b>
Zugänge	163,0
Aktivierte Modernisierungskosten	138,0
Umbuchungen nach Sachanlagen	-7,2
Umbuchungen von Sachanlagen	-
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilienvorräten	11,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-345,6
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-
Abgänge	-16,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-639,9
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	12,1
<b>Stand: 31. Dezember 2024</b>	<b>22.539,7</b>
<b>Stand: 1. Januar 2023</b>	<b>27.301,9</b>
Zugänge	85,2
Aktivierte Modernisierungskosten	199,4
Umbuchungen nach Sachanlagen	-
Umbuchungen von Sachanlagen	31,5
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	-
Umbuchungen von Immobilienvorräten	96,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-85,9
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-619,4
Abgänge	-19,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.915,5
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-52,3
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-
<b>Stand: 31. Dezember 2023</b>	<b>23.021,5</b>

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Deutsche Wohnen Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

**Investment Properties** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung miteinbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht verlässlich vorgenommen werden kann, erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Das Anschaffungskostenmodell wird dann fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

In den Werten zum 31. Dezember 2024 sind 242,6 Mio. € (31.12.2023: 155,5 Mio. €) Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet werden, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten Zugänge in Höhe von 48,4 Mio. € (2023: 49,9 Mio. €), Abgänge in Höhe von 3,4 Mio. € (2023: 1,9 Mio. €) und Umbuchungen in Höhe von 36,7 Mio. € (2023: -144,8 Mio. €). Ebenfalls erfolgten Wertberichtigungen dieser Projektentwicklungen in Höhe von 2,0 Mio. € (2023: 66,2 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 7,4 Mio. € (2023: 0,0 Mio. €). Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge. Im Vorjahr erfolgten vor Umwidmung Fair-Value-Anpassungen in Höhe von -40,3 Mio. €.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2024 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen in Höhe von 59,7 Mio. € (2023: 71,2 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E39\] Leasingverhältnisse](#).

Zum 31. Dezember 2024 entfallen die Nutzungsrechte mit 59,7 Mio. € vollständig auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (2023: 71,2 Mio. €).

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe → [\[E37\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

### Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 838,0 Mio. € (2023: 814,4 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 110,6 Mio. € (2023: 80,9 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie aktivierte Eigenleistungen.

### Langfristige Mietverträge

Deutsche Wohnen hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Summe der Mindestleasingzahlungen</b>	<b>92,2</b>	<b>77,7</b>
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	27,0	25,0
Fälligkeit innerhalb des zweiten Jahres	22,6	17,6
Fälligkeit innerhalb des dritten Jahres	15,1	13,7
Fälligkeit innerhalb des vierten Jahres	11,7	11,0
Fälligkeit innerhalb des fünften Jahres	9,5	7,3
Fälligkeit nach dem fünften Jahr	6,3	3,1

## Verkehrswerte (Fair Values)

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bestimmung der **Verkehrswerte (Fair Values)** des Immobilienportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Deutsche Wohnen bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungszuflüsse und Zahlungsabflüsse einer Immobilie über einen Detailzeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

Die Zahlungszuflüsse im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt u. a.) abgeleitet.

Auf der Seite der Zahlungsabflüsse sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Weitere Zahlungsabflüsse sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten sowie Mietausfall. Alle Zahlungsabflüsse werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (beispielsweise Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Deutsche Wohnen befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Baufertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Vergebene Erbbaurechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbaurechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbaurechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden

die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilienpezifischen Zinssatz abgeleitet. Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen werden durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

Das Immobilienportfolio von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch den unabhängigen Gutachter CBRE GmbH bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert lag auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

Die vertraglich fixierte Vergütung für die Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 23.971,9 Mio. € (31.12.2023: 24.461,1 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio\* einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,6 % (31.12.2023: 2,5 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 26,2 (31.12.2023: 27,8) und einem Marktwert pro m<sup>2</sup> in Höhe von 2.539 € (31.12.2023: 2.584 €). Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 % (31.12.2023: 2,0%). Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf -639,9 Mio. € (2023: -3.722,2 Mio. €). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgliedert je Regionalmarkt aus.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2024 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	16.711,8	16.675,7	36,1
Rhein-Main-Gebiet	1.601,1	1.497,1	104,0
Dresden	1.057,9	1.018,1	39,8
Leipzig	862,1	861,7	0,3
Rheinland	663,0	663,0	0,1
Hannover	631,7	631,6	0,1
München	199,8	199,7	0,1
Sonstige strategische Standorte	257,9	257,5	0,4
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>21.985,4</b>	<b>21.804,4</b>	<b>180,9</b>
Non-Strategic Standorte**	390,4	367,4	23,0
<b>Gesamt</b>	<b>22.375,7</b>	<b>22.171,8</b>	<b>203,9</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke excl. Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 348,4 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 19,5 Mio. € enthalten.

\*\* Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 287,2 Mio. €.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	17.036,3	16.992,4	43,9
Rhein-Main-Gebiet	1.702,2	1.694,4	7,9
Dresden	990,7	989,6	1,1
Leipzig	793,8	781,5	12,2
Rheinland	666,0	665,9	0,1
Hannover	669,6	653,6	15,9
München	230,3	230,2	0,1
Sonstige strategische Standorte	264,4	264,1	0,3
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>22.353,2</b>	<b>22.271,6</b>	<b>81,6</b>
Non-Strategic Standorte	142,0	136,2	5,8
<b>Gesamt**</b>	<b>22.495,2</b>	<b>22.407,8</b>	<b>87,4</b>

\* Verkehrswert der bebauten Grundstücke excl. Development, Pflege und Betreutes Wohnen, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.213,2 Mio. € in den Investment Properties.

\*\* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	321	17,49	9,25	2,3 %	0,5 %	5,1 %	3,0 %
	341	18,40	11,10	2,2 %	1,8 %	5,5 %	3,5 %
	319	17,40	7,78	2,0 %	1,6 %	5,1 %	3,3 %
	333	17,50	7,68	2,0 %	2,4 %	4,9 %	3,2 %
	338	18,97	10,41	2,1 %	1,7 %	5,2 %	3,4 %
	325	17,48	8,12	2,0 %	1,9 %	5,6 %	4,0 %
	315	18,69	13,36	2,3 %	0,6 %	5,7 %	3,5 %
	305	17,26	6,40	1,6 %	5,0 %	5,0 %	3,9 %
	<b>323</b>	<b>17,58</b>	<b>9,15</b>	<b>2,2 %</b>	<b>0,9 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,1 %</b>
	341	18,03	7,34	1,7 %	3,3 %	7,3 %	5,7 %
	<b>323</b>	<b>17,59</b>	<b>9,14</b>	<b>2,2 %</b>	<b>1,0 %</b>	<b>5,1 %</b>	<b>3,1 %</b>

**Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)**

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m <sup>2</sup> pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	306	16,90	8,70	2,3 %	0,9 %	4,9 %	2,8 %
	326	17,93	10,48	2,2 %	1,5 %	5,3 %	3,4 %
	305	17,30	7,68	2,0 %	2,1 %	5,0 %	3,3 %
	319	17,46	7,32	2,0 %	3,0 %	4,7 %	3,1 %
	323	18,45	10,14	2,1 %	1,9 %	5,2 %	3,3 %
	310	16,84	7,87	2,0 %	2,5 %	5,5 %	3,9 %
	301	18,65	12,70	2,2 %	0,7 %	5,6 %	3,5 %
	292	16,84	6,28	1,7 %	5,1 %	4,9 %	3,7 %
	<b>308</b>	<b>17,07</b>	<b>8,68</b>	<b>2,2 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>2,9 %</b>
	328	17,00	7,02	1,8 %	2,6 %	6,9 %	5,5 %
	<b>308</b>	<b>17,07</b>	<b>8,66</b>	<b>2,2 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>2,9 %</b>

### Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5%/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2024</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,6	3,2/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,1/-5,1
Leipzig	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,7/-5,7
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,7/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,8/-4,9
München	0,4/-0,4	1,3/-1,3	2,7/-2,8
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,1/-4,2	8,0/-7,9
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,9/-1,9</b>	<b>4,6/-4,7</b>
Non-Strategic Standorte	0,5/-0,5	1,6/-1,6	2,5/-2,6
<b>Gesamt*</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,9/-1,9</b>	<b>4,6/-4,7</b>

\* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5%/+0,5 %-Punkte
<b>31.12.2023</b>			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,1/-5,2
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,3/-3,5
Dresden	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,0/-5,1
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,3/-6,3
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,8/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,6/-4,7
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	2,6/-2,7
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,0/-4,1	8,2/-8,0
<b>Gesamt strategische Standorte</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,9/-1,9</b>	<b>5,0/-5,1</b>
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,3/-2,3	3,3/-3,4
<b>Gesamt*</b>	<b>0,6/-0,6</b>	<b>1,9/-2,0</b>	<b>5,0/-5,1</b>

\* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird. Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Woh-

nungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

#### Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,4/2,3	-8,1/9,5	0,7/-1,8	9,5/-8,0
-2,3/2,3	-6,6/7,6	1,2/-1,6	8,0/-6,9
-2,4/2,4	-7,2/8,3	1,8/-1,8	8,4/-7,3
-2,5/2,4	-7,5/8,8	1,9/-1,9	8,7/-7,5
-2,5/2,4	-7,1/8,1	1,6/-1,7	8,3/-7,2
-2,6/2,5	-6,9/7,9	2,0/-2,0	7,5/-6,6
-2,3/2,3	-6,7/7,7	0,7/-1,5	8,3/-7,1
-3,1/3,0	-7,9/9,0	2,6/-2,7	7,2/-6,4
<b>-2,4/2,3</b>	<b>-7,8/9,1</b>	<b>0,9/-1,8</b>	<b>9,1/-7,8</b>
-1,4/1,3	-2,9/3,2	1,1/-1,1	5,0/-4,5
<b>-2,4/2,3</b>	<b>-7,8/9,1</b>	<b>0,9/-1,8</b>	<b>9,1/-7,8</b>

#### Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,4/2,4	-8,6/10,3	1,5/-1,7	10,3/-8,6
-2,4/2,3	-7,0/8,0	1,2/-1,6	8,4/-7,2
-2,4/2,3	-7,2/8,3	1,7/-1,8	8,6/-7,4
-2,5/2,5	-8,0/9,4	2,0/-1,9	9,2/-7,8
-2,4/2,4	-7,2/8,2	1,6/-1,6	8,5/-7,3
-2,5/2,5	-6,7/7,6	1,9/-1,9	7,4/-6,4
-2,1/2,0	-6,3/7,3	0,7/-1,3	8,7/-7,4
-3,1/3,1	-8,1/9,4	2,6/-2,6	7,6/-6,7
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-8,3/9,8</b>	<b>1,5/-1,7</b>	<b>9,8/-8,2</b>
-1,9/1,9	-4,0/4,5	1,6/-1,6	5,1/-4,6
<b>-2,4/2,4</b>	<b>-8,3/9,8</b>	<b>1,5/-1,7</b>	<b>9,8/-8,2</b>

## 26 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	154,4	682,9	0,1	521,9
Übrige Beteiligungen	33,8	-	36,0	-
Derivate	39,4	0,9	24,1	1,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	13,4	2,3	19,9	3,6
Sonstige Ausleihungen	0,6	-	0,6	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	320,0	-	-	-
	<b>561,6</b>	<b>686,1</b>	<b>80,7</b>	<b>526,5</b>

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Finanzielle Vermögenswerte** werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Deutsche Wohnen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Deutsche Wohnen weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, als auch die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Deutsche Wohnen dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Deutsche Wohnen für einzelne Instrumente das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Weitere gehaltene Eigenkapitalinstrumente werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen ausschließlich Darlehensforderungen mit einem Nominal zum Jahresende von 836,1 Mio. € (31.12.2023: 834,4 Mio. €), die nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 476,8 Mio. € (31.12.2023: 814,3 Mio. €) ausgewiesen wurden. Von diesen Darlehen sind 476,8 Mio. € (31.12.2023: 664,8 Mio. €) als kurzfristig und keine (31.12.2023: 149,5 Mio. €) als langfristig klassifiziert. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen gewährt.

Im laufenden Geschäftsjahr sind Ausleihungen in Höhe von 55,0 Mio. € (31.12.2023: 534,3 Mio. €) neu vergeben worden. Gegenläufig wirkt die Rückzahlung von Ausleihungen in Höhe von 90,1 Mio. € (31.12.2023 : 534,3 Mio. €).

Im Berichtsjahr wurden durch Deutsche Wohnen Kaufverträge sowohl zum Erwerb von Baugrundstücken als auch zum selektiven Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten mit der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Im Zuge der Transaktionen werden Darlehensforderungen bei Vollzug der Transaktion im Geschäftsjahr 2025 als Kaufpreisbestandteil verrechnet. Die nach dem Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungen bedurften einer neuen Einschätzung. Dies führte zu einer Erhöhung des Expected Credit Loss in Höhe von 276,7 Mio. € (2023: - Mio. €). Insgesamt beläuft sich die Wertminderung unter Berücksichtigung des Expected Credit Loss der Vorjahre auf 296,8 Mio. €.

Deutsche Wohnen geht des Weiteren davon aus, dass die Forderungsbestände gegen die QUARTERBACK-Objektgesellschaften nicht vollständig werthaltig sind, und hat innerhalb des Geschäftsjahres 2024 eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 43,2 Mio. € (2023: - Mio. €) vorgenommen. Daneben wurden die Nominalbeträge der Darlehen zum Jahresende aufgrund der Kapitalisierung von Zinsansprüchen um 15,8 Mio. € (31.12.2023: 21,4 Mio. €) erhöht.

Im Rahmen der Einschätzung der Werthaltigkeit des Darlehens an die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit einem Nominal zum Jahresende von 90,0 Mio. € (31.12.2023: - Mio. €) wurde ein Expected Credit Loss in Höhe von 45,0 Mio. € (2023: - Mio. €) erfasst.

Darüber hinaus wurden Ausleihungen an übrige Beteiligungen in Höhe von 10,3 Mio. € (2023: 12,0 Mio. €) wertberichtigt.

Die Veränderung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhaltet die außerplanmäßige Rückführung der gesamten Darlehensforderung gegenüber der Vonovia SE im Mai 2024 in Höhe des Nominals von 320,0 Mio. € (31.12.2023: 320,0 Mio. €).

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 29,4 Mio. € (31.12.2023: 33,4 Mio. €) Anteile an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Unter den langfristigen Derivaten werden positive Marktwerte in Höhe von 24,1 Mio. € (31.12.2023: 39,4 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing belaufen sich am Bilanzstichtag auf 23,5 Mio. € (31.12.2023: 15,7 Mio. €) und resultieren aus der Verpachtung von Breitbandkabelnetzen (Coaxial-Netze).

Mit Wirkung zum 1. Juli 2024 hat Deutsche Wohnen weitere Coaxial-Netze langfristig verpachtet. Der daraus resultierende Veräußerungsgewinn beläuft sich im Berichtsjahr auf 6,8 Mio. € (2023: 0,0 Mio. €). Aus der Aufzinsung der Leasingforderungen wurden Zinserträge in Höhe von 0,4 Mio. € (2023: 0,7 Mio. €) realisiert. Ferner konnten 1,8 Mio. € (2023: 1,4 Mio. €) aus einer variablen Umsatzbeteiligung vereinnahmt werden.

Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	17,2	26,9
davon fällig innerhalb eines Jahres	2,6	4,3
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	2,2	3,2
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	2,2	3,0
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	2,1	2,9
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	2,1	2,9
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	6,0	10,6
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	-
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-1,7	-3,4
<b>Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen</b>	<b>15,7</b>	<b>23,5</b>

## 27 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 16 Gemeinschafts- und sieben assoziierten Unternehmen beteiligt (31.12.2023: 16 Gemeinschafts- und sechs assoziierte Unternehmen).

### Mosaik Fonds

Deutsche Wohnen hat im August 2024 sieben Development-Projekte für 272,9 Mio. € an einen von HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, veräußert. Hiervon hat bis zum 31. Dezember 2024 ein Übergang für sechs Objekte mit einem Kaufpreis in Höhe von 166,6 Mio. € stattgefunden. Zusätzlich wurden weitere Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG für 141,7 Mio. € an den Fonds verkauft. Für Objekte in Höhe von 28,0 Mio. € hat der Übergang zum 31. Dezember 2024 bereits stattgefunden.

Deutsche Wohnen ist mit 26,7 % an der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG beteiligt. Im Konzernergebnis wurden im Rahmen des Verkaufs Zwischengewinne in Höhe von 0,4 Mio. € aus der Veräußerung von Immobilienvorräten herausgerechnet.

Der Ergebnisbeitrag der Fonds zum Deutsche Wohnen Konzernergebnis betrug im Geschäftsjahr 2024 0,0 Mio. €.

Die folgende Tabelle stellt die Finanzinformationen der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG dar:

in Mio. €	31.12.2024 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG
Kurzfristige Vermögenswerte	404,9
Langfristige Schulden	174,9
Kurzfristige Schulden	10,2
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>219,8</b>
Anteil des Konzerns in %	26,7 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	58,8
Konzernanpassungen	-0,5
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>58,3</b>
Zinserträge	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1
Zinsaufwendungen	0,0
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>0,3</b>

### **QUARTERBACK-Gruppe**

Deutsche Wohnen hält weiterhin 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft der Deutsche Wohnen-Gruppe gestärkt.

Der bisher innerhalb der QUARTERBACK Immobilien AG geführte Geschäftsbereich der neuen Energie wurde zum 6. Juli 2024 mit Verkauf an die Schwestergesellschaft QUARTERBACK New Energy Holding GmbH aus der Konzernstruktur ausgegliedert und firmiert künftig unter dem Namen QUARTERBACK New Energy Holding GmbH als eigenständige Schwestergesellschaft der QUARTERBACK Immobilien AG.

Deutsche Wohnen hatte im Vorfeld über ihre 100 %-ige Tochtergesellschaft Larry II Targetco GmbH mit Sitz in Berlin 40 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit Geschäftssitz in Leipzig erworben. Damit entsprechen die Anteilsverhältnisse an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH denen der QUARTERBACK Immobilien AG.

Der Wert für den erstmaligen Ansatz der Beteiligung an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH beträgt 0,1 Mio. €. Im Rahmen des vereinbarten Gesellschafterdarlehens von bis zu 100,0 Mio. € wurden bis zum 31. Dezember 2024 90,0 Mio. € ausgezahlt, weitere 4,0 Mio. € wurden als Kapitaleinlage in die Gesellschaft eingelegt.

Im Rahmen der Einschätzung der Werthaltigkeit des Darlehens wurde ein Expected Credit Loss in Höhe von 45,0 Mio. € erfasst.

Weiterhin ist Deutsche Wohnen an elf (31.12.2023: elf) nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden.

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG sowie der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK New Energy Holding wurde auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2024 vorgenommen.

in Mio. €	31.12.2023 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2024 QUARTERBACK Immobilien AG	30.09.2024 QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	31.12.2024 QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	31.12.2023 QUARTERBACK- Objektgesellschaften	31.12.2024 QUARTERBACK- Objektgesellschaften
Langfristige Vermögenswerte	752,3	235,1	61,7	70,0	235,0	20,8
Kurzfristige Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	90,1	86,2	12,9	7,3	16,1	9,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.494,5	1.855,3	82,2	139,0	480,3	660,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.584,6	1.941,5	95,1	146,3	496,4	670,3
Langfristige Schulden	595,7	371,1	74,2	69,7	139,1	102,5
Kurzfristige Schulden	1.537,1	1.746,6	148,5	146,5	409,0	462,8
Nicht beherrschende Anteile	39,5	36,0	-1,0	-	10,9	9,8
<b>Nettovermögen</b>	<b>164,6</b>	<b>22,9</b>	<b>-64,9</b>	<b>0,1</b>	<b>172,3</b>	<b>116,0</b>
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	65,8	9,2	-26,0	0,0	79,9	52,8
Konzernanpassungen	-51,3	-9,2	26,1	0,0	7,7	4,1
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>14,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,6</b>	<b>56,9</b>
Umsatzerlöse	427,5	493,2	1,2	2,3	101,6	76,2
Bestandsveränderungen	94,5	-56,1	64,8	70,0	6,9	-9,2
Zinserträge	6,0	5,7	0,1	0,1	7,8	5,7
Abschreibungen und Wertminderungen	-6,1	-5,6	-0,2	-0,5	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen	-101,6	-121,1	-4,0	-8,2	-28,6	-32,5
Ertragsteuern	37,9	4,5	-0,7	-1,1	6,6	5,1
<b>Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-147,4</b>	<b>-154,6</b>	<b>-2,8</b>	<b>-10,6</b>	<b>-58,6</b>	<b>-56,3</b>

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2024 ein negatives Ergebnis in Höhe von -49,3 Mio. € (2023: -73,2 Mio. €). Der nicht angesetzte Teil des Verlusts für die Berichtsperiode beträgt 47,3 Mio. € (2023: - Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durch Deutsche Wohnen Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der im Jahr 2024 geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktionen soll im 1. Halbjahr 2025 erfolgen.

Für die 1. Jahreshälfte 2025 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken der QUARTERBACK-Objektgesellschaften geplant. Das Gesamtvolumen der weiteren geplanten Kaufverträge beträgt rund 0,2 Mrd. €.

Die in den finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sowie der QUARTERBACK-Objektgesellschaften werden im Zuge der Transaktionen mit den ausstehenden Kaufpreisbestandteilen verrechnet.

Deutsche Wohnen geht davon aus, dass die nach Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungsbestände gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe nicht werthaltig sind, und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von kumuliert 296,8 Mio. € (davon 276,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2024) auf den Forderungsbestand vorgenommen.

Darüber hinaus sind vereinnahmte Zinserträge im Geschäftsjahr 2024 vollständig wertberichtigt worden. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag saldiert dargestellt.

Deutsche Wohnen geht des Weiteren davon aus, dass Forderungsbestände der QUARTERBACK-Objektgesellschaften nicht werthaltig sind, und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 43,2 Mio. € innerhalb des Geschäftsjahres 2024 vorgenommen. Die weitere Wertberichtigung auf Darlehensforderungen wird in der Linie Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### Übrige At-Equity Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen Anteile an neun (31.12.2023: zehn) weiteren Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden und derzeit von untergeordneter Bedeutung sind; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende Finanzinformationen vorliegend waren, eine Fortschreibung der Anteile.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	24,2	16,1
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>-1,9</b>	<b>-8,0</b>

Es bestehen in Bezug auf die weiteren neun Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

## 28 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlung für Immobilienprojekte	203,7	246,1	240,8	268,0
Forderungen an Versicherungen	0,2	15,9	0,3	27,8
Betriebskostenabrechnungen	-	39,3	-	1,4
Übrige sonstige Vermögenswerte	-	89,8	9,7	93,7
	<b>203,9</b>	<b>391,1</b>	<b>250,8</b>	<b>390,9</b>

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

Die Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten umfassen den Überhang aus den innerjährigen Betriebskostenzahlungen und den Anzahlungen von Mietern vor entsprechender Abrechnung. Der Wert im Geschäftsjahr 2024 spiegelt die gestiegenen Preise für Energie und sonstige Betriebskosten wider.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten wird der Anspruch auf die Kaufpreiszahlung aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem im Jahr 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 69,7 Mio. € (31.12.2023: 67,8 Mio. €) abgebildet.

## 29 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

### 30 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	-	-	2,2	0,6	-	-	-	-	2,8
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	159,3	-	-	-	-	-	159,3
Forderungen aus Vermietung	36,1	-13,5	-	-	-	-	-	-	22,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	2,9	-	0,1	0,2	-	0,1	3,3
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	12,6	-	-	-	-	-	12,6
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>36,1</b>	<b>-13,5</b>	<b>177,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>200,6</b>
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	-	-	11,1	2,0	-	-	-	-	13,1
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	68,9	-	-	-	-	-	68,9
Forderungen aus Vermietung	56,3	-15,5	-	-	-	-	-	-	40,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	2,3	0,6	-	-	-	-	2,9
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	14,6	-	-	-	-	-	14,6
<b>Stand 31. Dezember 2023</b>	<b>56,3</b>	<b>-15,5</b>	<b>96,9</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140,3</b>

\* Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da das rechtliche Eigentum der veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit bei Deutsche Wohnen verbleibt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte** werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: Zwölfmonats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolios): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- > Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (beispielsweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei **Vertragsvermögenswerten** (Contract Assets) gemäß IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Deutsche Wohnen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (Expected Credit Loss), zu erfassen.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Deutsche Wohnen gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der (Folge-)Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (Expected Credit Losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungs-komponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Deutsche Wohnen eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen. Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolios zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, d. h. der Vermietung von Mietobjekten, unterscheidet Deutsche Wohnen zwischen laufenden Forderungen gegenüber Bestandsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Bei beiden Portfolios handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2024</b>	<b>15,5</b>
Zuführung	7,4
Inanspruchnahme	-9,1
Auflösung	-0,3
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2024</b>	<b>13,5</b>
<hr/>	
<b>Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2023</b>	<b>25,6</b>
Zuführung	2,6
Inanspruchnahme	-11,7
Auflösung	-1,1
<b>Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2023</b>	<b>15,5</b>

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

### **Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter**

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Hierbei wurden Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang auf Monatsbasis ermittelt. Im Ergebnis konnte Deutsche Wohnen in den vergangenen Jahren ca. 5 % des durchschnittlichen Forderungsbestands einnehmen. Die Risikovorsorge auf den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern beträgt somit 95 %.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallzeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Kautionen, die Deutsche Wohnen als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

### Forderungen gegen Bestandsmieter

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Deutsche Wohnen die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen Jahre.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2023	2024
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	4,9	0,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	1,4	3,5

### 31 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes gemäß IFRS 9.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 388,6 Mio. € (31.12.2023: 157,1 Mio. €).

In Höhe von 2,0 Mio. € (31.12.2023: 1,6 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

### 32 Immobilienvorräte

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Innerhalb der Immobilienvorräte werden zum einen Objekte aus dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut. Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Da es sich bei Vorräten um kurzfristige Vermögenswerte handelt, sind keine planmäßigen Abschreibungen vorzunehmen. Auch IAS 36 ist nicht anwendbar, da die nach IAS 2 bilanzierten Vermögenswerte explizit aus dessen Anwendungsbereich ausgenommen sind. Stattdessen gilt das sogenannte strenge Niederstwertprinzip, wonach regelmäßig oder bei Vorliegen entsprechender Hinweise zu prüfen ist, ob der Nettoveräußerungswert unter die fortgeführten Herstellungskosten gefallen ist. Etwaige Wertminderungen werden aufgrund des kurzfristigen Charakters von Vorräten im Materialaufwand ausgewiesen.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung auf Basis einer Projekteinzelskalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte erfolgt auf Grundlage einer Vertriebs einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je Quadratmeter. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 641,7 Mio. € (31.12.2023: 752,6 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von Wohneinheiten, die für den Verkauf vorgesehen sind und sich entweder im Bau befinden oder bereits fertiggestellt, aber noch nicht verkauft wurden.

### 33 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** werden solche langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu üblichen Bedingungen veräußert werden können und für die eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Position umfasst nicht nur einzelne langfristige Vermögenswerte, die veräußert werden sollen, sondern auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen). Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations) werden separat davon in einer eigenen Position ausgewiesen. Bei Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen werden zudem sämtliche Schulden, die zusammen mit den entsprechenden Vermögenswerten in einer Transaktion veräußert werden, in die Bilanzpositionen „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ bzw. „Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche“ umgegliedert.

Investment Properties werden von Deutsche Wohnen als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der Ansatz der zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis. Liegt eine **Veräußerungsgruppe** vor, erfolgt der Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger als der für die Veräußerungsgruppe fortgeführte Buchwert ist.

Ein **aufgegebener Geschäftsbereich** (Discontinued Operation) liegt vor, wenn ein gesonderter wesentlicher Geschäftszweig oder geografischer Geschäftsbereich als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird oder wenn eine Geschäftsaktivität Teil eines einzelnen abgestimmten Plans einer solchen Veräußerung ist. Ein Geschäftszweig muss für Zwecke der Rechnungslegung klar von den übrigen Aktivitäten abgrenzbar sein, um als aufgebener Geschäftsbereich eingeordnet werden zu können. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis separat von den fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt. Das Vergleichsjahr wird dabei so angepasst, als wäre der aufgegebene Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an so klassifiziert worden.

#### Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten Immobilien in Höhe von 185,3 Mio. € (31.12.2023: 74,0 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

Am 26. Juli 2024 hatte Deutsche Wohnen erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten des Segments Rental vereinbart. Der Kaufpreis liegt mit rund 160 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte. Ein Teil des Portfolios ist zum Stichtag bereits übertragen worden. Vermögenswerte von rund 79 Mio. €, für die der Nutzen-Lasten-Wechsel voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025 erfolgen wird, werden in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte dargestellt.

Daneben resultiert die Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte innerhalb des Geschäftsjahres aus weiteren Portfolios aus dem Segment Rental, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann. Die bisherigen Kaufpreiseinschätzungen bzw. -angebote liegen leicht über dem Niveau der bilanzierten Buchwerte der Verkaufsobjekte.

Gegenläufig wirkte sich der im 1. Halbjahr 2024 erfolgte Verkauf von Immobilienbeständen aus dem Segment Rental aus, die zum 31. Dezember 2023 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden eingestuft waren.

#### Aufgegebene Geschäftsbereiche

Zum 31. Dezember 2024 umfasste der aufgegebene Geschäftsbereich Pflege die folgenden zugehörigen Vermögenswerte und Schulden:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	22,6	9,3
Sachanlagen	28,9	34,3
Investment Properties	619,4	606,0
Sonstige Vermögenswerte	40,3	4,0
<b>Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>711,2</b>	<b>653,6</b>
Vorräte	0,9	0,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0	25,9
Sonstige Vermögenswerte	2,0	5,9
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6	0,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,4	43,5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>58,9</b>	<b>76,3</b>
<b>Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>770,1</b>	<b>729,9</b>

Das Absinken der langfristigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultiert aus der Veräußerung von Pflegeimmobilien mit einem Buchwert von 90,8 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich innerhalb der Investment Properties neben aktivierungsfähigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auch die Umgliederung von geleisteten Anzahlungen in die Investment Properties aufgrund des Ankaufs des entsprechenden Objekts aus.

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Rückstellungen	30,7	32,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6	1,7
Latente Steuerschulden	23,2	5,0
<b>Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>93,1</b>	<b>39,1</b>
Rückstellungen	1,0	13,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2	6,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0	1,8
Laufende Ertragsteuern	11,4	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5	16,5
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>48,9</b>	<b>38,3</b>
<b>Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>142,0</b>	<b>77,4</b>

### Bewertung der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Im Jahr 2023 sind Wertminderungsaufwendungen von 149,4 Mio. € entstanden, die in den Abschreibungen und Wertminderungen erfasst wurden. Die Wertminderungsaufwendungen betrafen die Wertberichtigung des gesamten Geschäfts- oder Firmenwerts des ehemaligen Segments Pflege in Höhe von 140,0 Mio. €, weitere immaterielle Vermögenswerte und die Sachanlagen des aufgegebenen Geschäftsbereiches.

Aus der Bewertung der aufgegebenen Geschäftsbereiche zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zum 31. Dezember 2024 sind Wertminderungsaufwendungen von 12,1 Mio. € (Steuereffekt: latenter Steuerertrag in Höhe von 3,0 Mio. €) entstanden. Die Wertminderungsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Abwertung des Kundenstamms des Geschäftsbereichs in Höhe von 13,4 Mio. €. Der Ausweis der Wertminderung erfolgt als Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs.

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen:

in Mio. €	2023	2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung	0,6	-
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	266,7	296,2
<b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>267,3</b>	<b>296,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	87,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-90,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-</b>	<b>-3,1</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-193,3	-8,2
Materialaufwand	-55,4	-54,5
Personalaufwand	-164,3	-184,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-197,5	-
Sonstige betriebliche Erträge	24,8	17,6
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,4	0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,9	-22,1
Zinserträge	-	0,2
Zinsaufwendungen	-1,8	-1,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-340,7</b>	<b>40,7</b>
Ertragsteuern	7,2	-1,9
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)</b>	<b>-1,8</b>	<b>38,8</b>
Ergebnis aus der Bewertung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	7,2	-12,1
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-333,5</b>	<b>26,7</b>

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

Zu diesem Zweck hat der Vorstand den entstandenen Umsatz aus Transaktionen mit fortgeführten Geschäftsbereichen im Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbetriebs eliminiert, da nach der Veräußerung keine Leistungen zwischen den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgetauscht werden.

Im Geschäftsjahr konnten neben den Verkauf von drei Pflegeimmobilien, für die der Besitzwechsel bereits im Jahr 2024 vollzogen wurde, weitere Kaufverträge für 40 Pflegeimmobilien sowie die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ und „PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG“ unterzeichnet werden. Die unterzeichneten Transaktionen umfassen alle Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche und werden voraussichtlich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 zu einem Besitzübergang führen.

#### Angaben zu Mitarbeitern

Zum 31. Dezember 2024 waren 3.912 Mitarbeiter (31.12.2023: 3.806) in den Geschäftsfeldern der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2024 2.977 Mitarbeiter (31.12.2023: 2.931) auf Frauen und 935 Mitarbeiter (31.12.2023: 875) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 3.881 Mitarbeiter (2023: 3.864). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2024 417 Auszubildende (31.12.2023: 385) in den Geschäftsfeldern der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

#### Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte sind -4,5 Mio. € (31.12.2023: -7,5 Mio. €) bzw. ohne Berücksichtigung von Steuereffekten -5,4 Mio. € (31.12.2023: -8,7 Mio. €) als kumulatives Ergebnis aus der Bewertung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

#### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 0,06 € (2023: -0,84 €).

#### Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

in Mio. €	2023	2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	57,1	47,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-43,2	-46,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,1	-1,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	2,8	-0,9
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>	<b>41,6</b>	<b>44,4</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche</b>	<b>44,4</b>	<b>43,5</b>

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 34 Eigenkapital

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im **sonstigen Ergebnis** werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Deutsche Wohnen unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Fair-Value-Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **sonstigen Rücklagen** enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Deutsche Wohnen der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

#### Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital betrug zum 31. Dezember 2024 unverändert 396,9 Mio. €. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr 400.296.988,00 €. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft ebenfalls unverändert über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese Anteile entfällt ein Grundkapital in Höhe von 3.362.003,00 €.

#### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2024 unverändert 4.174,7 Mio. €.

#### Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen.

Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 15.877.399,40 €.

#### Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023, eingetragen im Handelsregister von Charlottenburg am 12. September 2023, ist der Vorstand gemäß § 5 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2028 um bis zu 120 Mio. € ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 120 Mio. neuen, auf den Inhaber lautende Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Das Genehmigte Kapital 2018/I war durch Zeitablauf erloschen.

#### Bedingtes Kapital

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 und Eintragung im Handelsregister von Charlottenburg vom 12. September 2023 wurde der § 6 der Satzung hinsichtlich des Bedingten Kapitals geändert. Danach wird zur Bedienung von zu begebenden Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) ein Bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 120 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 120.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht („Bedingtes Kapital 2023“).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im

unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Gesellschaften aufgrund des vorstehenden Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllen oder soweit die Gesellschaft anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft gewährt und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus Genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die in den Jahren 2014, 2015, 2017 und 2018 beschlossenen Bedingten Kapitalien 2014/III, 2015/I, 2017/I sowie 2018/I bestehen aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 15. Juni 2023 nicht mehr. Die entsprechende Satzungsänderung zu den §§ 6, 6a, 6c, 6d, 6e und 6f wurden am 12. September 2023 im Handelsregister von Charlottenburg eingetragen.

Das Bedingte Kapital 2014/II besteht unverändert fort. Das Bedingte Kapital 2014/II dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien an die außenstehenden Aktionäre der GSW AG gemäß Bestimmungen des Beherrschungsvertrags vom 30. April 2014.

### **Gewinnrücklagen**

Zum 31. Dezember 2024 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 8.455,7 Mio. € (31.12.2023: 9.034,6 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit 9,6 Mio. € (31.12.2023: 10,7 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

### **Sonstige Rücklagen**

Die Änderungen der Berichtsperiode am sonstigen Ergebnis in Höhe von -2,2 Mio. € (2023: -7,5 Mio. €) resultieren aus der Entwicklung der Cashflow Hedges.

### **Nicht beherrschende Anteile**

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Die nicht beherrschenden Anteile sanken im Geschäftsjahr 2024 um 5,5 Mio. € von 387,1 Mio. € zum 1. Januar 2024 auf 381,6 Mio. € zum 31. Dezember 2024.

## 35 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	50,2	-	45,3	-
<b>Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)</b>	-	19,1	-	18,2
<b>Übrige Rückstellungen</b>				
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	0,7	6,9	1,5	0,8
Sonstige übrige Rückstellungen	13,0	64,4	1,7	77,6
<b>Summe übrige Rückstellungen</b>	<b>13,7</b>	<b>71,3</b>	<b>3,2</b>	<b>78,4</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>63,9</b>	<b>90,4</b>	<b>48,5</b>	<b>96,6</b>

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschießenden Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert. Für eine Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung sind die erforderlichen Daten und Informationen nicht verfügbar (insbesondere Angaben über die individuellen Anwartschaften und das dem Mitgliedsunternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS 19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

Die betriebliche Altersversorgung von Deutsche Wohnen besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Finanzierung der Versorgungszusagen, bei denen Deutsche Wohnen einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Die Versorgungszusagen einzelner Personen werden über das Kassenvermögen der ufba-Unterstützungskasse finanziert.

Die Pensionszusagen umfassen 757 (31.12.2023: 798) Anwartschaften.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im Konzerngesamtergebnis erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen in Höhe von 3,0 Mio. € (2023: 3,7 Mio. €) werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen. Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber dar. Allerdings sind die für eine Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung erforderlichen Daten und Informationen nicht verfügbar (insbesondere Angaben über die individuellen Anwartschaften und das dem Mitgliedsunternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS 19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden über die ufba-Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V. finanziert und als Kassenvermögen bilanziert.

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

### Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2023	31.12.2024
Rechnungszins	3,17	3,39
Rententrend	2,25	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00

Um Rentenanpassungen, die aufgrund der hohen Inflation der letzten Jahre antizipiert werden, in den Pensionsverpflichtungen sachgerecht abzubilden, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 2,20 % (31.12.2023: 5,45 %) berücksichtigt. Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2023	2024
<b>DBO zum 1. Januar</b>	<b>80,6</b>	<b>57,4</b>
Zinsaufwand	2,9	1,7
Laufender Dienstzeitaufwand	0,8	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	-0,4	-2,6
Änderungen der finanziellen Annahmen	2,7	-2,4
Übertragungen	-0,3	-
Gezahlte Leistungen	-1,1	-2,7
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-27,8	-
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>57,4</b>	<b>51,5</b>

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Aktive Mitarbeiter	4,7	3,7
Unverfallbar Ausgeschiedene	11,3	8,3
Rentner	41,4	39,5
<b>DBO zum 31. Dezember</b>	<b>57,4</b>	<b>51,5</b>

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Kassenvermögen aus der Unterstützungskasse, und es handelt sich im Wesentlichen um Rückdeckungsversicherungen.

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2023	2024
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar</b>	<b>7,4</b>	<b>7,1</b>
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,2	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-	-0,6
Gezahlte Leistungen	-0,5	-0,5
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember</b>	<b>7,1</b>	<b>6,2</b>

Die in der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2023	2024
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar</b>	<b>73,2</b>	<b>50,2</b>
Zinsaufwand	2,6	1,5
Laufender Dienstzeitaufwand	0,8	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	-0,4	-2,6
Änderungen der finanziellen Annahmen	2,7	-2,4
Erträgen aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-	0,7
Übertragungen	-0,3	-
Gezahlte Leistungen	-0,6	-2,2
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-27,8	-
<b>Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember</b>	<b>50,2</b>	<b>45,3</b>

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	12,5	10,4
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	44,8	41,1
<b>Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen</b>	<b>57,3</b>	<b>51,5</b>
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-7,1	-6,2
<b>In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit</b>	<b>50,2</b>	<b>45,3</b>
<b>In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen</b>	<b>50,2</b>	<b>45,3</b>

Im Jahr 2024 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 1,1 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2023: versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 2,3 Mio. €), darin aus aufgegebenen Geschäftsbereichen 3,3 Mio. € versicherungsmathematische Verluste (2023: versicherungsmathematische Gewinne 1,0 Mio. €). Damit ergeben sich für die fortgeführten Geschäftsbereiche versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 4,4 Mio. € (2023: versicherungsmathematische Gewinne von 1,3 Mio. €).

Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt 10,77 Jahre (31.12.2023: 11,36 Jahre).

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe für die darauffolgenden fünf Geschäftsjahre:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2025	3,6
2026	3,6
2027	3,5
2028	3,5
2029	3,5
2030-2034	16,1

#### Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

in Mio. €		31.12.2023	31.12.2024
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	54,4	49,0
	Rückgang um 0,5 %	60,7	54,3
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	58,7	52,7
	Rückgang um 0,25 %	56,1	50,4

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2024 zu einem Anstieg der DBO von 2,2 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht der Wirkung einer Änderung einer einzelnen Annahme entsprechen.

## Übrige Rückstellungen

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Übrige Rückstellungen** werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

**Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen** werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

**Rückstellungen für belastende Verträge** werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer rätierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzversicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

**Eventualschulden** sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

### Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2024	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Umbuchung im Zusam- menhang mit aufgegebenen Geschäftsbe- reichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2024
<b>Übrige Rückstellungen</b>									
Umweltschutz- maßnahmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verpflichtungen aus dem Personal- bereich	7,7	-	1,3	-5,9	-	-	-	-0,9	2,2
Sonstige übrige Rückstellungen	77,3	-	20,2	-4,0	-	0,8	-	-15,0	79,3
	<b>85,0</b>	<b>-</b>	<b>21,5</b>	<b>-9,9</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>-15,9</b>	<b>81,5</b>

## Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2023	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Umbu- chung im Zusam- menhang mit aufgegebe- nen Geschäfts- bereichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2023
<b>Übrige Rückstellungen</b>									
Umweltschutz- maßnahmen	9,6	-	-	-0,3	-	-8,9	-	-0,4	0,0
Verpflichtungen aus dem Personal- bereich	14,7	-	2,1	-0,2	-	0,6	-1,2	-8,3	7,7
Sonstige übrige Rückstellungen	83,8	-	18,3	-11,7	-	17,6	-3,1	-27,6	77,3
	<b>108,1</b>	<b>-</b>	<b>20,4</b>	<b>-12,2</b>	<b>-</b>	<b>9,3</b>	<b>-4,3</b>	<b>-36,3</b>	<b>85,0</b>

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen und Abfindungen sowie sonstige Personalaufwendungen.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten Kostenpositionen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 23,4 Mio. € (31.12.2023: 20,1 Mio. €) sowie Prozesskosten in Höhe von 16,0 Mio. € (31.12.2023: 16,0 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellungen im kommenden Jahr zu begleichen.

### 36 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten</b>				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	46,1	-	53,7
aus Vermietung	-	29,2	-	39,3
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2,6	99,4	2,4	100,7
	<b>2,6</b>	<b>174,7</b>	<b>2,4</b>	<b>193,7</b>

### 37 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	4.452,0	177,6	3.559,8	888,1
gegenüber anderen Kreditgebern	3.796,3	21,8	3.225,8	594,3
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	34,6	-	33,9
	<b>8.248,3</b>	<b>234,0</b>	<b>6.785,6</b>	<b>1.516,3</b>

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Wohnen erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 13,6 Mio. € (31.12.2023: 13,6 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2024	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Umbuchung im Zusam- menhang mit aufgegebe- nen Geschäftsbe- reichen	Sonstige Anpassungen	Stand 31.12.2024
Unternehmensanleihe	1.739,6	-	-	-	3,9	-	-	1.743,5
Namenschuldverschreibungen	472,7	-	-	-	0,5	-	-	473,2
Inhaberschuldverschreibungen	1.247,2	-	-	-	1,2	-	-	1.248,4
Schuldscheindarlehen	50,0	-	-	-	-0,4	-	-	49,6
Hypothekendarlehen	4.938,2	-	-82,7	-140,3	2,2	35,7	-	4.753,1
Zinsabgrenzungen	34,6	-	-	-	-	-	-0,7	33,9
	<b>8.482,3</b>	<b>-</b>	<b>-82,7</b>	<b>-140,3</b>	<b>7,4</b>	<b>35,7</b>	<b>-0,7</b>	<b>8.301,7</b>

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2023	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Umbuchung im Zusam- menhang mit aufgegebe- nen Geschäftsbe- reichen	Sonstige Anpassungen	Stand 31.12.2023
Unternehmensanleihe	1.735,7	-	-	-	3,9	-	-	1.739,6
Namenschuldverschreibungen	472,3	-	-	-	0,4	-	-	472,7
Inhaberschuldverschreibungen	1.246,0	-	-	-	1,2	-	-	1.247,2
Schuldscheindarlehen	50,0	-	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen	5.434,3	-	-401,6*	-60,9	1,7	-35,9	0,6	4.938,2
Zinsabgrenzungen	33,4	-	-	-	-	-	1,2	34,6
	<b>8.971,7</b>	<b>-</b>	<b>-401,6</b>	<b>-60,9</b>	<b>7,2</b>	<b>-35,9</b>	<b>1,8</b>	<b>8.482,3</b>

\* In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.

Die Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2024	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2025	2026	2027	2028	2029	ab 2030
Unternehmensanleihe*	1.760,7	2030	1,12 %	589,7	-	-	-	-	1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	475,0	2029	1,53 %	-	100,0	70,0	50,0	80,0	175,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,77 %	-	-	33,5	10,0	-	1.216,7
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen**	4.762,0	2028	1,94 %	892,1	787,1	777,7	1.121,9	496,6	686,6
	<b>8.307,9</b>			<b>1.481,8</b>	<b>887,1</b>	<b>881,2</b>	<b>1.181,9</b>	<b>576,6</b>	<b>3.299,3</b>

\* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2023	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Unternehmensanleihe*	1.760,7	2030	1,12 %	-	589,7	-	-	-	1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	475,0	2029	1,53 %	-	-	100,0	70,0	50,0	255,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,77 %	-	-	-	33,5	10,0	1.216,7
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen**	4.949,2	2028	2,01 %	198,8	893,4	787,8	778,4	1.064,8	1.226,0
	<b>8.495,1</b>			<b>198,8</b>	<b>1.483,1</b>	<b>887,8</b>	<b>881,9</b>	<b>1.124,8</b>	<b>3.918,7</b>

\* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

\*\* Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 4.762,0 Mio. € (31.12.2023: 4.949,2 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,71 % (31.12.2023: 1,76 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → [G49] Finanzrisikomanagement).

## 38 Derivate

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Derivate</b>				
Freistehende Derivate	7,6	-	7,9	-
Zinsabgrenzungen Derivate	0,1	-	-	0,5
	<b>7,7</b>	<b>-</b>	<b>7,9</b>	<b>0,5</b>

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln → **[G47] Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten** und → **[G51] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente** verwiesen.

## 39 Leasingverhältnisse

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als **Leasingverhältnis** im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Deutsche Wohnen Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeiten zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Deutsche Wohnen übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Für angemietete Messtechnik werden Portfolios für Leasingverträge mit gleicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet.

Solche variablen Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen, genauso wie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Neben der Anmietung von Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenmietverträge), zum 31. Dezember 2024 ausgewiesen in den Vermögenswerten bzw. Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche, werden im Deutsche Wohnen Konzern Wärmeenerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting) sowie Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik) angemietet. Im Rahmen von langfristigen Erbbaurechtsverträgen werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Nutzungsrechte</b>		
Erbbaurechte	71,2	59,7
Zwischenmietverträge	-	-
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>71,2</b>	<b>59,7</b>
Gewerbemietverträge	-	0,8
Wärmelieferverträge	66,6	56,3
Messtechnik	16,2	12,0
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>82,8</b>	<b>69,1</b>
	<b>154,0</b>	<b>128,8</b>

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 128,8 Mio. € (2023: 154,0 Mio. €).

Die innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesenen Nutzungsrechte in Höhe von 59,7 Mio. € resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen. Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 69,2 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen Nutzungsrechte aus abgeschlossenen Wärmelieferverträgen (56,3 Mio. €) sowie aus angemieteter Messtechnik (12,1 Mio. €). Der Rückgang der Nutzungsrechte um 25,1 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen (14,6 Mio. €) sowie auf die

Neubewertung der Erbbaurechtsverträge (-12,4 Mio. €) zurückzuführen.

in Mio. €	31.12.2023			31.12.2024		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>						
Erbbaurechte (IAS 40)	0,2	0,9	19,2	0,2	1,0	19,8
Gewerbemietverträge	-	-	-	0,2	0,6	-
Wärmelieferverträge	10,4	26,1	31,8	9,0	22,5	26,8
Messtechnik	3,2	10,4	2,9	2,8	8,2	1,5
	<b>13,8</b>	<b>37,4</b>	<b>53,9</b>	<b>12,2</b>	<b>32,3</b>	<b>48,2</b>

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 auf 92,7 Mio. € (2023: 105,1 Mio. €). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 12,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Tilgungen im Geschäftsjahr 2024, insbesondere für Verträge über angemietete Wärmeerzeugungsanlagen (10,6 Mio. €) und Messtechnik (3,2 Mio. €).

Mit insgesamt 48,2 Mio. € ist mehr als die Hälfte der zum 31. Dezember 2024 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2024	Zugänge 2024	Abschreibungen 2024	Umbuchung im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2024	Zinsaufwendungen 2024
Gewerbemietverträge	-	0,9	-0,2	-	0,8	0,0
Wärmelieferverträge	66,6	0,7	-11,0	-	56,3	1,7
Messtechnik	16,2	3,7	-3,4	-	12,0	0,6
	<b>82,8</b>	<b>5,3</b>	<b>-14,6</b>	<b>-</b>	<b>69,1</b>	<b>2,3</b>

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2023	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Umbuchung im Zusammenhang mit aufgegebenen Geschäftsbereichen	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Zinsaufwendungen 2023
Gewerbemietverträge	1,4	0,1	-0,3	-1,2	-	-
Wärmelieferverträge	80,1	3,3	-11,7	-0,7	66,6	1,9
KFZ-Leasingverträge	0,8	-	-0,2	-0,3	-	-
Messtechnik	22,6	8,7	-3,5	-	16,2	0,7
	<b>104,9</b>	<b>12,1</b>	<b>-15,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>82,8</b>	<b>2,6</b>

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf insgesamt 2,9 Mio. € (2023: 3,2 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 49 Leasingverträge (2023: 42) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 0,1 Mio. € (2023: 0,1 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2024 bei 1,1 Mio. € (2023: 1,2 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteter Büroausstattung. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2024 Aufwendungen in Höhe von 6,4 Mio. € (2023: 28,7 Mio. €) entstanden, vor allem aus Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. Der deutliche Rückgang der Energiekosten aus Wärmelieferverträgen ist eine Folge der Energiekrise im Jahr 2023 und des damit verbundenen hohen Preisniveaus. Variable Leasingzahlungen sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäfts-

jahr 2024 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 18,2 Mio. € (2023: 18,7 Mio. €) angefallen. Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 25,3 Mio. € (2023: 48,7 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von angemieteten Pflegeimmobilien sowie angemieteter Messtechnik konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 4,7 Mio. € (2023: 4,5 Mio. €) erzielt werden.

#### 40 Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern

##### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstansatz der **Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 160,9 Mio. € (31.12.2023: 190,5 Mio. €).

#### 41 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	16,3	-	58,7
Abgegrenzte Schulden	-	7,4	-	6,6
Sonstige Steuern	-	5,9	-	9,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,1	7,4	4,5	1,6
	<b>0,1</b>	<b>37,0</b>	<b>4,5</b>	<b>76,1</b>

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 42 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2024 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Mutterunternehmen, Tochterunternehmen, Schwesterunternehmen sowie mit assoziierten Unternehmen und mit Gemeinschaftsunterneh-

men. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch sowie aus Finanzierungstätigkeit und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2023	2024	2023	2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Assoziierte Unternehmen	47,5	32,2	15,4	98,0	666,2	403,4	2,8	3,1	422,2	215,0
Gemeinschaftsunternehmen	11,6	15,5	118,0	73,2	171,1	140,5	0,2	0,3	22,3	33,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	82,7	109,2	301,7	384,1	334,9	14,3	65,3	52,6	57,4	-
	<b>141,8</b>	<b>156,9</b>	<b>435,1</b>	<b>555,3</b>	<b>1.172,1</b>	<b>558,2</b>	<b>68,3</b>	<b>56,0</b>	<b>501,9</b>	<b>248,3</b>

Deutsche Wohnen weist wesentliche Geschäftsbeziehungen mit dem Vonovia Konzern auf. Der Vonovia SE wurde im Januar 2022 eine Ausleiherung gewährt, die im Mai 2024 mit einer Restvaluta in Höhe von 320,0 Mio. € (31.12.2023: 320,0 Mio. €) vollständig außerplanmäßig zurückgeführt wurde. Die Zinserträge aus der Ausleiherung an die Vonovia SE betragen im Geschäftsjahr 2024 5,4 Mio. € (2023: 18,0 Mio. €).

Zudem erfasst Deutsche Wohnen Forderungen aus Kostenumlagen zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 12,1 Mio. € (31.12.2023: 6,5 Mio. €) und Verbindlichkeiten aus Kostenumlagen in Höhe von 12,2 Mio. € (31.12.2023: 15,9 Mio. €) gegenüber dem Vonovia Konzern und hat in diesem Zusammenhang Leistungen in Höhe von 50,8 Mio. € (31.12.2023: 56,5 Mio. €) erbracht und Leistungen in Höhe von 109,2 Mio. € (31.12.2023: 109,6 Mio. €) bezogen. Daneben hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2024 Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen, Hausmeister- und Handwerkerleistungen sowie Energiedienstleistungen in Höhe von 265,2 Mio. € (31.12.2023: 183,2 Mio. €) von Vonovia Konzerngesellschaften bezogen. In diesem Zusammenhang bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von 38,4 Mio. € (31.12.2023: 44,4 Mio. €).

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 31. Dezember 2024 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 521,8 Mio. € (31.12.2023: 814,3 Mio. €), wovon 521,8 Mio. € (31.12.2023: 664,8 Mio. €) in zwölf Monaten und - Mio. € (31.12.2023: 149,5 Mio. €) in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der

durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 8,1 %. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2024 14,6 Mio. € (2023: 58,1 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2024 Zinsforderungen in Höhe von - Mio. € (31.12.2023: 17,0 Mio. €). Weitere Erläuterungen zu den Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sind im Kapitel → [D26] **Finanzielle Vermögenswerte** beschrieben.

Darüber hinaus bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen in Höhe von 876,0 Mio. € (31.12.2023: 876,0 Mio. €), zu denen Deutsche Wohnen bis zum 31. Dezember 2024 Anzahlungen von insgesamt 248,3 Mio. € (31.12.2023: 501,9 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 97,9 Mio. € (2023: 12,4 Mio. €) hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2024 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 3,2 Mio. € (31.12.2023: 2,8 Mio. €).

Ferner besteht zum 31. Dezember 2024 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31.12.2023: 12,3 Mio. €).

Die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit Sitz in Leipzig wird seit dem 4. Juli 2024 als assoziiertes Unternehmen ausgewiesen (siehe → [D27] **Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen**). Zum 31. Dezember 2024 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 45,0 Mio. € (31. Dezem-

ber 2023: - Mio. €) gegenüber der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig.

Weitere wesentliche Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 31. Dezember 2024 mit der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, und der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, die ebenfalls seit dem 4. Quartal als assoziierte Unternehmen bzw. im Falle der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg als übrige Beteiligungen von Deutsche Wohnen ausgewiesen werden. Zum 31. Dezember 2024 bestehen Forderungen gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 3,0 Mio. € (31.12.2023: - Mio. €) und gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 1,7 Mio. € (31.12.2023: - Mio. €). Im Geschäftsjahr 2024 wurden gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, Leistungen in Höhe von 31,9 Mio. € (2023: - Mio. €) und gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, Leistungen in Höhe von 49,6 Mio. € (2023: - Mio. €) erbracht.

Zum 31. Dezember 2024 hat Deutsche Wohnen gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,1 Mio. € (31.12.2023: 0,0 Mio. €) sowie offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,3 Mio. € (31.12.2023: 0,1 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,4 Mio. € (2023: 0,3 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 71,3 Mio. € (2023: 116,6 Mio. €) bezogen.

Weiterhin hat Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2024 Leistungen in Höhe von 3,8 Mio. € (2023: - Mio. €) von der SIAAME Development GmbH, Berlin, sowie in Höhe von 1,7 Mio. € (2023: 1,6 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2024 Darlehensforderungen in Höhe von 23,2 Mio. € (31.12.2023: 5,7 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0%. Die Darlehensforderung wurde im Jahr 2024 vollständig in Höhe von 23,2 Mio. € wertgemindert.

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Deutsche Wohnen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats des laufenden Geschäftsjahres.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2023	2024
Kurzfristig fällige Leistungen	1,4	1,3
Langfristig fällige Leistungen	-0,1	0,4
	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>

Für die kurzfristig fälligen Leistungen ist eine Rückstellung gebildet, die zum 31. Dezember 2024 0,6 Mio. € (31.12.2023: 0,8 Mio. €) beträgt. Für die langfristig fälligen Leistungen beträgt die Rückstellung zum 31. Dezember 2024 0,5 Mio. € (31.12.2023: 0,1 Mio. €).

Die kurzfristig fälligen Leistungen enthalten für die Mitglieder des Aufsichtsrats die jeweilige Grundvergütung bestehend aus Festvergütung und Ausschussvergütung, welche satzungsgemäß nach Ablauf des Geschäftsjahres ausbezahlt wird.

Für die Mitglieder des Vorstands sind in den kurzfristig fälligen Leistungen die Grundvergütung (Festbetrag, welcher in zwölf gleichen monatlichen Raten ausbezahlt wird), die kurzfristige variable Vergütung (STIP) sowie die Nebenleistungen enthalten. Der STIP-Anspruch ist mit der Tätigkeit im Berichtsjahr vollständig erdient und die Auszahlung erfolgt im 1. Halbjahr nach dem jeweiligen Geschäftsjahresende. Die tatsächliche Auszahlung bemisst sich (Messung im Januar nach dem jeweiligen Geschäftsjahresende) anhand der vom Aufsichtsrat auf Grundlage des geltenden Vorstandsvergütungssystems festgelegten Zielerreichung. Die Festlegung erfolgt auf Basis finanzieller Leistungskriterien.

In den langfristig fälligen Leistungen wird den Vorständen jährlich eine langfristige variable Vergütung (LTIP) über einen Performance-Zeitraum von vier Jahren gewährt. Dieser LTIP ist in seiner Höhe von der Erreichung bestimmter finanzieller Ziele und grundsätzlich zusätzlich von der Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele abhängig.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

### 43 Anteilsbasierte Vergütung

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → [E35] Rückstellungen).

Seit dem Geschäftsjahr 2023 gilt für Teile des Unternehmens die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“. Voraussetzung ist, dass die berechtigten Mitarbei-

ter zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres mindestens eine ganzjährige Betriebszugehörigkeit aufweisen müssen. Die Aktien (Anteile an der Vonovia SE) werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90 € bis maximal 360 € ohne Eigenanteil zugeteilt. Die zugeteilten Aktien unterliegen einer Haltefrist von sechs Monaten und die Depotkosten werden von Deutsche Wohnen getragen. Damit stellt das Arbeitnehmeraktienprogramm eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 dar. In diesem Zusammenhang erwirbt Deutsche Wohnen Aktien der Vonovia SE.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2024 ein Aufwand von insgesamt 0,2 Mio. € (2023: 0,5 Mio. €).

#### 44 Bezüge nach § 314 HGB

##### Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2024 Gesamtbezüge in Höhe von 0,4 Mio. € (2023: 0,4 Mio. €) für ihre Tätigkeit gewährt.

Catrin Coners, Christoph Schauerte und Dr. Fabian Heß sind Mitarbeiter der Vonovia SE und erhalten für Tätigkeiten im Aufsichtsrat der Konzerngesellschaft Deutsche Wohnen SE keine Vergütung. Vor diesem Hintergrund enthalten die obigen Angaben keine weiteren Informationen zu den vorstehend aufgeführten Personen.

##### Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2023	2024
Erfolgsunabhängige Vergütung	778.526	734.692
Erfolgsabhängige Vergütung	238.203	261.284
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.016.729</b>	<b>995.976</b>

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von Deutsche Wohnen.

##### Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren Hinterbliebene

Den ehemaligen Vorstandsmitgliedern und den ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge gewährt.

Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie ihren Hinterbliebenen bestehen nicht.

#### 45 Honorare des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) erfasst:

in Mio. €	2023	2024
Abschlussprüfungen	2,7	3,0
Andere Bestätigungsleistungen	0,1	0,0
	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>

#### 46 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im März 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der [Webseite der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### Sonstige Erläuterungen und Angaben

#### 47 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

**Bewertungskategorien und Klassen:**  
in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2024

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Buchwerte 31.12.2024
<b>Vermögenswerte</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	388,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	200,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,5
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-
Sonstige Ausleihungen	0,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	522,0
Übrige Beteiligungen	36,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	8,6
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	16,5
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196,1
Unternehmensanleihen	1.743,5
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.558,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,9
Zinsabgrenzungen Derivate	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	92,7
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	160,9

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2024	Fair-Value- Hierarchiestufe
	388,6	-	-	-	-	388,6	n.a.
	200,6	-	-	-	-	200,6	n.a.
	-	-	-	-	23,5	-	n.a.
	-	-	-	-	-	-	2
	0,6	-	-	-	-	0,6	2
	522,0	-	-	-	-	522,0	2
	-	36,0	-	-	-	36,0	3
	-	-	-	8,6	-	8,6	2
	-	16,5	-	-	-	16,5	2
	196,1	-	-	-	-	196,1	n.a.
	1.743,5	-	-	-	-	1.579,1	1
	6.558,4	-	-	-	-	6.224,6	2
	-	7,9	-	-	-	7,9	2
	-	0,5	-	-	-	0,5	2
	-	-	-	-	92,7	-	n.a.
	160,9	-	-	-	-	160,9	n.a.

**Bewertungskategorien und Klassen:**  
in Mio. €

Buchwerte  
31.12.2023

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	157,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140,3
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	15,7
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	320,0
Sonstige Ausleihungen	0,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	837,3
Übrige Beteiligungen	33,8
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	12,6
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,7

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177,3
Unternehmensanleihen	1.739,6
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.742,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6
Zinsabgrenzungen Derivate	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	105,1
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	190,5

Nachfolgend wird über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten berichtet, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,7 Mio. € (31.12.2023: 1,5 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 45,3 Mio. € (31.12.2023: 50,2 Mio. €).

**Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9**

	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungskate- gorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
	157,1	-	-	-	-	157,1	n.a.
	140,3	-	-	-	-	140,3	n.a.
	-	-	-	-	15,7	-	n.a.
	320,0	-	-	-	-	320,0	2
	0,6	-	-	-	-	0,6	2
	837,3	-	-	-	-	837,3	2
	-	33,8	-	-	-	33,8	3
	-	-	-	12,6	-	12,6	2
	-	27,7	-	-	-	27,7	2
	177,3	-	-	-	-	177,3	n.a.
	1.739,6	-	-	-	-	1.518,7	1
	6.742,7	-	-	-	-	6.621,0	2
	-	7,6	-	-	-	7,6	2
	-	0,1	-	-	-	0,1	2
	-	-	-	-	105,1	-	n.a.
	190,5	-	-	-	-	190,5	n.a.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt

werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	22.539,7	-	-	22.539,7
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	36,0	-	-	36,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	185,3	-	185,3	-
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	8,6	-	8,6	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	16,5	-	16,5	-
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,5	-	0,5	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,9	-	7,9	-

in Mio. €	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	23.021,5	-	-	23.021,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	33,8	-	-	33,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	74,0	-	74,0	-
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	12,6	-	12,6	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,7	-	27,7	-
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,1	-	0,1	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6	-	7,6	-

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Wohnen bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (**Stufe 3**). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → **[D25] Investment Properties** zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (**Stufe 2**).

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (**Stufe 1**).

Alle **Investitionen in EK-Instrumente**, die keine assoziierten Unternehmen darstellen, werden über das sonstige Ergebnis zum Fair Value bewertet. Das vorrangige Ziel des Konzerns ist es, seine Investments in Eigenkapitalinstrumente strategisch langfristig zu halten. Die Bewertung entspricht der Stufe 3, da der Anteilspreis der jeweiligen Investitionen sowie die zum Teil zugrunde liegenden Zahlungsströme nicht direkt beobachtbar sind. Die

Bewertung erfolgt entweder direkt über den Anteilspreis oder mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Der Fair Value für am Markt notierte **Unternehmensanleihen** wird mittels der am Stichtag gültigen Marktpreise ermittelt (**Stufe 1**).

Der Fair Value der **übrigen originären finanziellen Verbindlichkeiten** wird mittels eines Discounted-Cashflow-Modells bestimmt. Neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) wird hier auch das eigene Kreditrisiko herangezogen (**Stufe 2**).

Zur Bewertung der **derivativen Finanzinstrumente** werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Die Höhe der geschätzten **Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet.

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 160 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Finanzforderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2024
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	Expected Credit Loss Sons- tige Aus- leihungen an assozi- ierte Un- ternehmen	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2024	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
<b>2024</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	16,6	21,0	-	-7,2	-375,2	2,6	-	-342,2	-	-	-342,2
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	9,7	-	-	-	-	-	-	9,7	-	-	9,7
Effektives Hedge Accounting – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,1	-	-4,1
EK-Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	-3,0	-	-	-	-	-	-	-3,0	-	-	-3,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-179,2	-	-	-	-	-	-	-179,2	-	-	-179,2
	<b>-155,9</b>	<b>21,0</b>	<b>-</b>	<b>-7,2</b>	<b>-375,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>-514,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-</b>	<b>-518,8</b>

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2023
	aus Zinsen	Erträge aus Aus-leihungen	Dividen-den aus übrigen Beteili-gungen	Wert-berich-tigung	Expected Credit Loss Sonstige Aus-leihungen an assozii-erte Un-ternehmen	ausge-buchte Forde-rungen	ausge-buchte Verbind-lichkeiten	ergebnis-wirksames Finanz-ergebnis 2023	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru-mente	
<b>2023</b>											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten)											
Anschaffungskosten	9,8	76,7	-	-1,5	-12,0	-3,5	-	69,5	-	-	69,5
Derivate erfolgswirk-sam zum beizulegenden Zeit-wert bewertet	-7,7	-	-	-	-	-	-	-7,7	-	-	-7,7
Effektives Hedge Accounting – keine Bewertungskategorie des IFRS 9									-11,1		-11,1
EK-Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	-5,8	-	-	-	-	-	-	-5,8	-	-	-5,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten)											
Anschaffungskosten	-173,3	-	-	-	-	-	-	-173,3	-	-	-173,3
	<b>-177,0</b>	<b>76,7</b>	<b>-</b>	<b>-1,5</b>	<b>-12,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>-</b>	<b>-117,3</b>	<b>-11,1</b>	<b>-</b>	<b>-128,4</b>

## 48 Angaben zur Kapitalflussrechnung

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Kapitalflussrechnung** zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Deutsche Wohnen im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Übereinstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit sowie Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderungen des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung immaterieller Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Einzahlungen aus erhaltenen Dividenden und aus Operating Lease werden im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

Tilgungen der Leasingverbindlichkeiten und Zinszahlungen aus Leasingverbindlichkeiten werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

### 49 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Deutsche Wohnen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe → **Struktur und Instrumente des Risikomanagements**) verwiesen.

## Marktrisiken

### Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Deutsche Wohnen zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Corporate Finance statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und -caps, eingesetzt. Nach der von Deutsche Wohnen verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hochwahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel → **[G51] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente.**

### Kreditrisiken

Deutsche Wohnen ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden wesentliche Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens mit Investment Grade eingeschätzt wird. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Corporate Finance.

### Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Deutsche Wohnen sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Deutsche Wohnen in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Deutsche Wohnen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Corporate Finance auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Deutsche Wohnen hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Deutsche Wohnen kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet. Um Ausfallrisiken zu minimieren, werden hohe Kassenbestände nach Möglichkeit vermieden. Sollten aufgrund bevorstehender Investitionen oder Refinanzierungen kurzzeitig hohe Rücklagen notwendig sein, werden diese auf verschiedene Instrumente und Bankpartner mit guter Bonität verteilt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2024 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2024	2025		2026		2027 bis 2031		ab 2032	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>									
gegenüber Kreditinstituten	4.447,9	72,1	888,1	68,6	783,1	115,7	2.743,8	30,1	82,2
gegenüber anderen Kreditgebern	3.820,1	40,7	593,7	48,5	104,0	211,5	2.225,8	75,5	887,2
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	33,9	33,9	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	92,7	2,5	12,1	2,2	9,2	7,5	33,6	36,3	37,8
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>									
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-16,2	-8,8	-	-3,1	-	-6,0	-	-2,8	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-

in Mio. €	Buchwert 31.12.2023	2024		2025		2026 bis 2030		ab 2031	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>									
gegenüber Kreditinstituten	4.629,6	117,4	177,6	106,0	890,0	208,3	3.486,4	26,0	86,0
gegenüber anderen Kreditgebern	3.818,1	34,6	21,2	34,6	593,1	160,3	1.167,3	67,1	2.073,4
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	34,6	34,6	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	105,1	2,8	13,8	2,4	12,0	8,5	38,0	37,0	41,3
<b>Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten</b>									
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-32,7	-23,0	-	-21,1	-	-40,0	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	-

### Kreditrahmen

Bei Deutsche Wohnen besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50 Mio. € sowie ein weiterer mit der Atradius mit einem Volumen von 20 Mio. €. Unter beiden Verträgen waren zum Stichtag Bürgschaften in Höhe von insgesamt rund 42,7 Mio. € ausgegeben.

Insgesamt verfügt Deutsche Wohnen zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 388,6 Mio. € (31.12.2023: 157,1 Mio. €). Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

## 50 Kapitalmanagement

Das Management von Deutsche Wohnen verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Deutsche Wohnen werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Deutsche Wohnen hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Eigenkapital	13.998,2	13.411,6
Bilanzsumme	27.186,0	26.359,9
Eigenkapitalquote	51,5 %	50,9 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Deutsche Wohnen, auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich gegen Zinsänderungen abzusichern, schließt Deutsche Wohnen bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßig derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Corporate Finance.

## 51 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 205,7 Mio. € (31.12.2023: 207,5 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,880 % und 1,485 % bei ursprünglichen Laufzeiten von neun bis zehn Jahren.

Aufgrund einer ausreichenden Effektivität der Sicherungsgeschäfte wurden im Berichtsjahr keine Zinsabgrenzungen ergebniswirksam reklassifiziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden.

Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominal-betrag	Laufzeit-beginn von	Laufzeit-ende bis	Aktueller Durchschnitts-zinssatz (inkl. Marge)
<b>DZ Bank</b>				
Grundgeschäft	54,0	15.08.2018	31.07.2028	3-M-EURIBOR Marge +0,73 %
Zinsswaps	54,0	15.08.2018	31.07.2028	0,880 %
<b>LBBW/MBS</b>				
Grundgeschäft	3,3	30.07.2014	30.06.2025	3-M-EURIBOR Marge +1,00 %
Zinsswaps	3,3	30.07.2014	30.06.2025	1,485 %
<b>HVB</b>				
Grundgeschäft	226,0	16.07.2018	31.01.2029	3-M-EURIBOR Marge +2,77 %
Zinsswaps	148,2	16.07.2018	31.01.2029	0,942 %

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert Deutsche Wohnen 17 freistehende Zinsderivate. Das Nominal betrug zum 31. Dezember 2024 963,1 Mio. € (31.12.2023: 968,6 Mio. €), drei (31.12.2023: drei) Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 7,9 Mio. € (31.12.2023: 7,7 Mio. €), die positiven Marktwerte der übrigen Zinsderivate betragen in Summe 15,5 Mio. € (31.12.2023: 26,8 Mio. €).

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetische-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr – wie im Vorjahr – unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2024 mit ihren Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € (31.12.2023: 12,6 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betragen 0,3 Mio. € (31.12.2023: 0,9 Mio. €).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode	ergebniswirksame Reklassifizierung	Stand 31.12.
<b>2024</b>	<b>-12,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-</b>	<b>-16,8</b>
<b>2023</b>	<b>-23,8</b>	<b>11,1</b>	<b>-</b>	<b>-12,7</b>

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

### Cashflow Hedges

in Mio. €	2023	2024
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-11,1	-4,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	3,4	1,6
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-	-
<b>Summe</b>	<b>-7,7</b>	<b>-2,5</b>

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2024 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
<b>2024</b>			
+ 50 Basispunkte	3,3	7,3	10,6
- 50 Basispunkte	-3,4	-7,2	-10,6
<b>2023</b>			
+ 50 Basispunkte	4,2	9,9	14,1
- 50 Basispunkte	-4,3	-9,8	-14,1

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, welche nicht in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von +6,6 Mio. €/-6,6 Mio. € (31.12.2023: +5,9 Mio. €/-5,9 Mio. €) geführt hätte.

## 52 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Wohnen SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Deutsche Wohnen bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
Bürgschaften i. Z. m. Development	49,4	51,2
Sonstige Verpflichtungen	1,9	1,9
	<b>51,3</b>	<b>53,1</b>

Deutsche Wohnen ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Deutsche Wohnen haben.

## 53 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2024
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Ankaufsverpflichtungen	-	1.052,0
Investitionsverpflichtungen	1.239,5	1.089,5
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	562,8	307,5
Verträge über TV-Grundversorgung	4,7	2,9
IT-Dienstleistungsverträge	22,8	50,5
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	0,9	-
Sonstige	2,5	2,3
	<b>1.833,2</b>	<b>2.504,7</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durch Deutsche Wohnen Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der

im Jahr 2024 geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,3 Mrd. €. Der Vollzug der Transaktionen soll im 1. Halbjahr 2025 erfolgen. Für die 1. Jahreshälfte 2025 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken der QUARTERBACK-Objektgesellschaften geplant. Das Gesamtvolumen der weiteren geplanten Kaufverträge beträgt rund 0,2 Mrd. €. Die für das Jahr 2024 fälligen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 0,2 Mrd. € wurden bereits gezahlt. Die weiteren Verpflichtungen werden erst im Jahr 2025 fällig.

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

Berlin, den 10. März 2025

Lars Urbansky  
(CEO)

Olaf Weber  
(CFO)

Eva Weiß  
(CDO)



# Informationen

158	Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
164	Weitere Angaben zu den Organen
166	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
174	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
176	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

# Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen

zum 31. Dezember 2024 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen SE	Berlin	
<b>In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen</b>		
<b>Deutschland</b>		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Algarobo GmbH (vormals Algarobo Holding B.V.)	Nürnberg	100,00 <sup>1)</sup>
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 <sup>2) 3)</sup>
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 <sup>2) 3)</sup>
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	82,92
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie „HAPP“ GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00 <sup>1)</sup>
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 <sup>1)</sup>
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 <sup>1)</sup>
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 <sup>1)</sup>
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 <sup>1)</sup>
Seniorenresidenz „Am Lunapark“ GmbH	Leipzig	100,00
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 <sup>1)</sup>
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 <sup>2) 3)</sup>
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
<b>Sonstige Länder</b>		
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

2) Befreiung gemäß § 264b HGB.

3) Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,34
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	München	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen</b>		
Comgy GmbH	Berlin	10,28 <sup>3)</sup>
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	26,70
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	Leipzig	40,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2023	Jahres- überschuss T€ 31.12.2023
<b>Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Vonovia Anteil am Kapital</b>				
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-39	738
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	512	-60 <sup>4)</sup>
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	1.175	-890
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-623	77
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-76	541
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	13,15	5	0 <sup>2)</sup>
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	474	948
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.699	-300
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-2	97
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	-406	-95
QUARTERBACK Premium 7 GmbH	Leipzig	11,00	1.587	171
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	-408	-53
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-1.026	714
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.558	-30
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.278	167
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	656	564
VRnow GmbH	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	824	-415 <sup>1)</sup>
Zuckerle Quartier Investment GmbH (vormals: Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.)	München	11,00	-2.975	-88 <sup>2)</sup>

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

3) Weitere Vertragsbeziehungen begründen einen maßgeblichen Einfluss, der die Bilanzierung nach der Equity-Methode trotz eines Anteils am Kapital von unter 20 % bedingt.

4) Auf eine Bilanzierung nach der Equity-Methode wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.

# Weitere Angaben zu den Organen

## Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2024 drei Mitglieder an.

### Lars Urbansky, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer  
Verantwortungsbereich: Rental Business, Value-add, Personal, Transaktionen sowie Pflege.

#### **Mandate:**

- > Pflegen und Wohnen Hamburg GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2,3</sup>
- > Deutsche Wohnen Care SE  
(Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 27. Mai 2024)<sup>1</sup>

### Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer  
Verantwortungsbereich: Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Bewertung, Einkauf, Versicherungen und Investor Relations.

### Eva Weiß, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer  
Verantwortungsbereich: Development, IT, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit, Revision und Unternehmenskommunikation.

## Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen drei durch die Hauptversammlung 2024 wiedergewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen zwei bis drei Jahre.

### Dr. Fabian Heß, Vorsitzender

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

#### *Mandat:*

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>2,3</sup>

### Dr. Florian Stetter, Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Immobilieninvestor

#### *Mandate:*

- > C&P Immobilien AG, Österreich  
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Intelliway Services AD, Bulgarien  
(Mitglied des Verwaltungsrats)
- > RockHedge Asset Management AG  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Catrin Coners

Leiterin Nachhaltigkeit der Vonovia SE

### Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Hohlbein & Cie. Consulting

### Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen der Vonovia SE

#### *Mandate:*

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich  
(Mitglied des Aufsichtsrats)<sup>2,3</sup>
- > GEHAG Vierte Beteiligung SE  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>
- > GSW Immobilien AG  
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)<sup>1,4</sup>

### Simone Trapp

Senior Specialist Structured Finance der BMW AG

<sup>1</sup> Freigestelltes Konzernmandat gem. § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in einem vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremium eines Wirtschaftsunternehmens.

<sup>3</sup> Weiteres Konzernmandat.

<sup>4</sup> Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Die im Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts → „**Weitere gesetzliche Angaben**“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben 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 vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 oben genannten Angaben im Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts → „**Weitere gesetzliche Angaben**“.

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. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards 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 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 Prüfungs-

urteile 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 2024 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.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- > Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- > Bewertung der in Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- > Sachverhalt und Problemstellung
- > Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- > Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

#### ***Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien***

Im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2024 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 22.539,7 Mio. ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 22.297,1 Mio. in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen von € 639,9 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Dabei werden die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte (z. B. Ist-Miete und Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>) unter anderem unter Berücksichtigung der künftigen Leerstandsquoten geschätzt und entsprechende Barwerte anhand von aus dem Immobilienmarkt abgeleiteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen ermittelt. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die Gesellschaft am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch unabhängige Gutachter ein Bewertungsgutachten für den Gesamtbestand erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

Für die Pflegeimmobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt bei diesem Gutachter analog unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode sowie soweit möglich unter Verwendung von am Markt beobachtbaren Informationen.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit

der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse, die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Zudem haben wir einen Abgleich der Ergebnisse auf Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir außerdem eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines Discounted Cash Flow-Verfahrens vorgenommen und ausgewählte Objekte besichtigt.

Hinsichtlich der Pflegeimmobilien haben wir unter anderem die eingeholten Bewertungsgutachten und die fachliche Qualifikation der externen Gutachter gewürdigt und die Ermittlung des Zeitwertes beurteilt. Dabei haben wir auch das jeweils angewendete Bewertungsverfahren und die verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich geeignet.

> Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt → **[D25] Investment Properties** des Konzernanhangs enthalten.

### **Bewertung der in Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien**

Im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2024 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 242,6 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 641,7 Mio. ausgewiesen. Die Immobilienvorräte beinhalten Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft.

In der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien werden als Investment Property nach IAS 40 eingestuft, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, und im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für die Folgebewertung von Investment Properties wird grundsätzlich das Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“) angewendet, sofern sich für die Immobilien ein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten („Cost-Model“) bilanziert. Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Projekt-

entwicklungen erfolgt grundsätzlich nach dem Value in use (Nutzungswert) Konzept. Der nach IAS 36 ebenfalls in Betracht kommende Fair value less cost to sell wird aufgrund des mit Unsicherheiten behafteten Fair Values nicht berücksichtigt. Mit Abschluss der Bauphase erfolgt dann die erstmalige Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“).

Immobilienvorräte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten im Rahmen der Folgebewertung bilanziert, sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten kein Kundenauftrag vorliegt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung unabhängig von ihrer Klassifizierung als Investment Property oder als Immobilienvorräte auf Basis einer Projekteinzelnkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte bzw. der Nutzungswerte erfolgt je nach Verwendung der Projektentwicklung nach Fertigstellung auf Grundlage einer Vertriebs einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je qm oder anhand der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichsverfahrens bewertet.

In die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zur Ermittlung des Nettoveräußerungserlöses bzw. Nutzungswertes die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der Nettoveräußerungserlöse bzw. des Nutzungswertes führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die geplanten Nettoveräußerungserlöse bzw. Nutzungswerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen und ein entsprechender Wertberichtigungsbedarf nicht erfasst wird.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von Deutsche Wohnen verwendeten Projekteinzalkulationen im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Projektentwicklungen sowie einerseits die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwartete Marktmiete pro m<sup>2</sup>, und andererseits auch die geplanten Nettoveräußerungserlöse für die Immobilienvorräte bzw. die Ermittlung des Fair Values für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Analysiert wurden dabei ebenso die unterstellten Gesteungskosten unterschiedlicher Kostengruppen und diese mit externen Benchmarks verglichen. Zudem haben wir Besichtigungen für eine ausgewählte Stichprobe von Projektentwicklungen durchgeführt. Dabei wurden vor Ort zum einen die Lage und das Umfeld, d. h. auch Erschließung, Infrastruktur etc. zur Einordnung des Projektes beachtet. Zum anderen konnten wir uns von der Existenz des Projektes sowie vom aktuellen Bautenstand einen Eindruck verschaffen. Hierzu dienten als Plausibilisierungsgröße die übermittelten und geprüften Ist-Kosten in Relation zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten. Bei größeren Projekten, die in unterschiedliche Baufelder und Bauabschnitte unterteilt sind, diente die Objektbesichtigung der besseren Abgrenzung und Validierung der Kalkulationsdaten. Insbesondere bei vorangeschrittenem Bautenstand waren auch Eindrücke zur Qualität (Böden, Fliesen, Sanitärobjekte, Außenanlagen etc.) möglich. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Terminen die Projekte der Stichprobe durch die jeweiligen Projektverantwortlichen vorgestellt und mit uns bezüglich wesentlicher Sachverhalte (Zeitplan, Bautenstand, Vergabestand der Kosten, Planänderungen, Vermietungs- und Veräußerungsstand etc.) diskutiert.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt

→ **[D25] Investment Properties** des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt → **[D32] Immobilienvorräte** des Konzernanhangs enthalten.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts → „**Weitere gesetzliche Angaben**“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben als nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Konzernlageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

> die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB

> den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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 Prüfungs-schlussfolgerung 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 zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## 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 Accounting Standards, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

> erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Rech-

nungslegungsgrundsatzes 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, 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.
- > planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

[Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB](#)

### [Prüfungsurteil](#)

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Deutsche\_Wohnen\_SE\_KA+LB\_ESEF-2024-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten 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 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

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.

### Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

> gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

> beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

> beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 20. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Deutsche Wohnen SE, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an

den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Hinweis auf einen sonstigen 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 ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ 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 Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 21. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß  
Wirtschaftsprüfer



Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, den 10. März 2025



Lars Urbansky  
(CEO)



Olaf Weber  
(CFO)



Eva Weiß  
(CDO)



# Finanzkalender

# Kontakt

## **25. März 2025**

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2024

## **13. Mai 2025**

Veröffentlichung des 3-Monats-Zwischenberichts 2025

## **26. Mai 2025**

Hauptversammlung (virtuell)

## **8. August 2025**

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2025

## **11. November 2025**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2025

## **Deutsche Wohnen SE – Investor Relations**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. +49 30 89786-5413  
Fax +49 30 89786-5419  
ir@deutsche-wohnen.com  
www.ir.deutsche-wohnen.com

### **Hinweis**

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com).

### **Disclaimer**

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2024 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE  
Stand: März 2025  
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

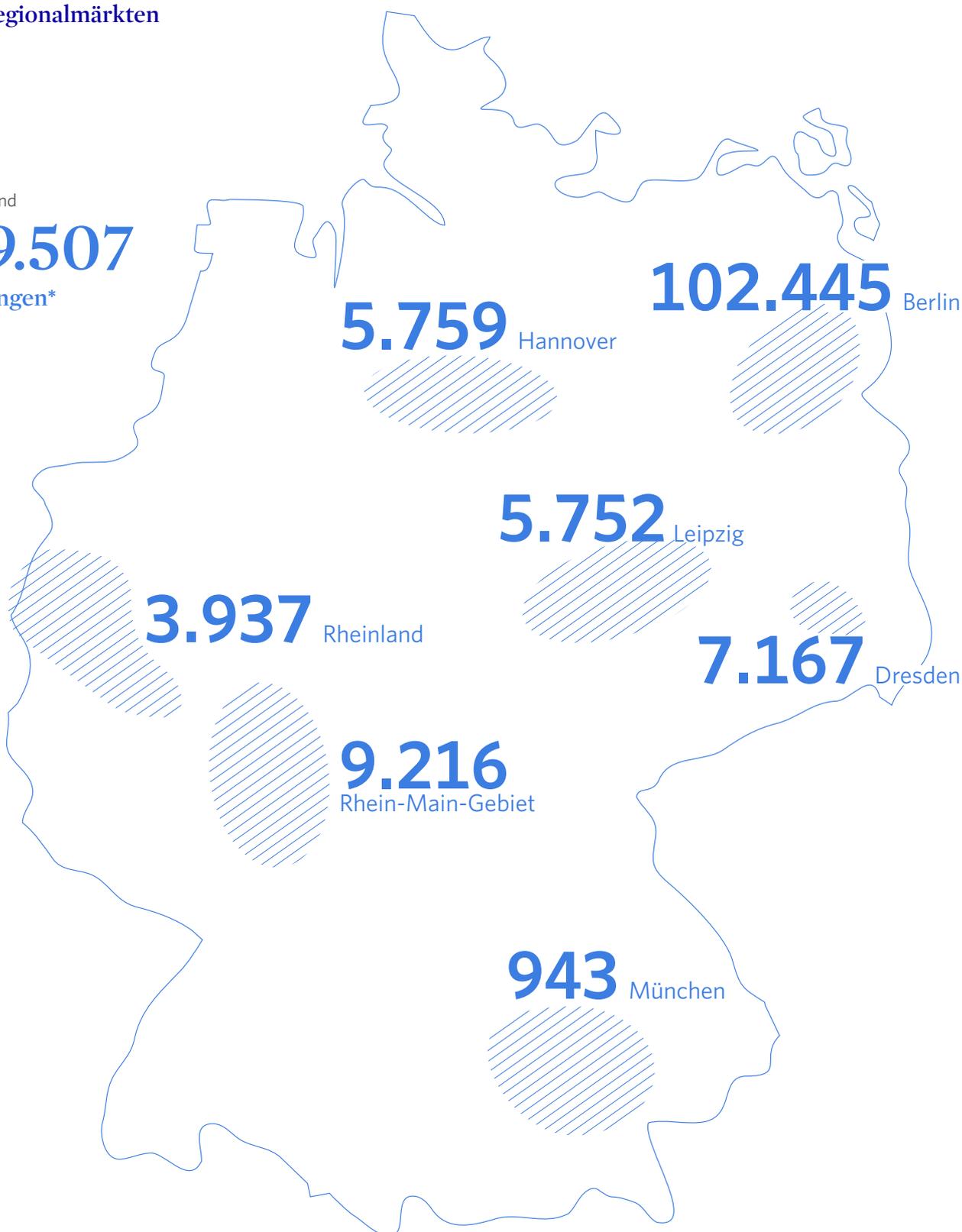
# Wohnungsbestand Deutsche Wohnen

nach Regionalmärkten

Deutschland

**139.507**

Wohnungen\*



\* Einschließlich 3.419 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 869 Wohneinheiten an Non-Strategic Standorten.

