

Geschäftsbericht 2025

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	651,2	744,7	14,4
Adjusted EBITDA Rental	626,4	662,8	5,8
Adjusted EBITDA Value-add	20,7	16,7	-19,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,4	3,9	>100
Adjusted EBITDA Development*	2,7	61,3	>100
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	511,6	593,4	16,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	1,29	1,49	16,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	506,2	575,2	13,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	1,28	1,45	13,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-639,9	163,4	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-567,9	282,9	-
Periodenergebnis	-591,0	1.179,6	-
Operating Free Cash-Flow***	465,5	642,5	38,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	725,5	793,6	9,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-77,8	-295,2	>100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-417,1	-488,3	17,1
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	455,1	474,4	4,2
davon Instandhaltungsleistungen	160,5	178,5	11,2
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	121,9	141,7	16,2
davon Neubau	172,7	154,2	-10,7

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.971,9	24.981,5	4,2
NAV	16.575,4	16.918,5	2,1
NAV pro Aktie in €****	41,76	42,62	2,1
LTV in %	29,3	29,3	0,0 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	11,2x	9,9x	-1,3x
ICR	5,1x	5,5x	0,4x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2024	2025	Veränderung in %
Anzahl eigene Wohnungen	139.507	140.482	0,7
Anzahl verkaufte Wohnungen	1.389	1.057	-23,9
davon Recurring Sales	131	127	-3,1
davon Non Core/Sonstiges	1.258	930	-26,1
Anzahl neu gebauter Wohnungen	1.929	1.039	-46,1
davon für den eigenen Bestand	1.033	684	-33,8
davon für den Verkauf an Dritte	896	355	-60,4
Leerstandsquote in %	1,4	1,5	0,1 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	8,02	8,30	3,5
Mietsteigerung organisch in %	4,4	4,2	-0,2 pp
CO ₂ -Intensität in Deutschland in kg CO ₂ e/m ²	32,7	32,1	-1,8
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche)	723	742	2,6

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte.

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

*** Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.

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

Inhalt

Unternehmen und Aktie

- 4 Brief des Vorstands
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 11 Vorstand
- 12 Aufsichtsrat
- 13 Corporate Governance
- 22 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Zusammengefasster Lagebericht

- 26 Grundlagen des Konzerns
- 31 Chancen und Risiken
- 43 Unternehmenssteuerung
- 48 Portfolio
- 52 Wirtschaftsbericht
- 70 Prognosebericht
- 71 Weitere gesetzliche Angaben

Konzernabschluss

- 76 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 77 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 78 Konzernbilanz
- 80 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 82 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 84 Konzernanhang

Informationen

- 156 Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
- 162 Weitere Angaben zu den Organen
- 164 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 172 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 173 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

4	Brief des Vorstands
6	Bericht des Aufsichtsrats
11	Vorstand
12	Aufsichtsrat
13	Corporate Governance
22	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Jahr 2025 hat das gesunde Kerngeschäft – die Vermietung und Bewirtschaftung unserer Wohnungen – maßgeblich zur erfolgreichen Bilanz von Deutsche Wohnen beigetragen. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen ist ungebrochen hoch, und unsere Kundinnen und Kunden schätzen die Qualität unserer Arbeit. Der Dank dafür gilt insbesondere unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich täglich für unsere Kunden engagieren.

Dieser gute Service trägt dazu bei, dass unser Wohnungsbestand mit einer Leerstandsquote von 1,5 % nahezu vollvermietet bleibt. Das liegt auch an der durchschnittlichen Miete von 8,30 € pro m² in unserem Portfolio. Mit im Schnitt 500 € für 60 m² haben wir nach wie vor leistbare Wohnungen in Berlin, in Dresden oder in Leipzig im Angebot. Denn als Unternehmen tragen wir eine besondere gesellschaftliche Verantwortung gegenüber unseren Kunden, die wir sehr ernst nehmen.

Gleichzeitig darf dies nicht darüber hinwegtäuschen: Der Mangel an Wohnungen ist, vor allem in den urbanen Zentren, hoch – und die Lücke zwischen Nachfrage und Angebot vergrößert sich stetig. Deutsche Wohnen hat ihr Development wieder hochgefahren und im vergangenen Jahr mehr als 1.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Unsere Kraft, den gesellschaftlichen Herausforderungen zu begegnen, hat durch die gestärkte Kooperation und einheitliche Governance-Struktur mit der Vonovia SE zusätzlichen Rückenwind erhalten. Dank Ihrer Zustimmung zum Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Vonovia rücken wir im Gesamtkonzern enger zusammen und schaffen die Grundlage für eine gemeinsame, erfolgreiche Entwicklung am Markt. Wir haben die Weichen gestellt, um unser Wachstum nachhaltig zu sichern und gezielt auszubauen.

Das Geschäftsjahr 2025 ist der Beleg für diese positive Entwicklung. Unser Kerngeschäft bleibt stark. Die Erlöse im Segment Rental wachsen gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % auf 872,5 Mio. €. Mit einem NAV von 16.918,5 Mio. € und einem im Wesentlichen zukaufsbedingten Anstieg des Verkehrswerts um 4,2 % gegenüber 2024 auf 24.981,5 Mio. € unterstreichen unsere Kennzahlen deutlich: Der Turnaround ist vollzogen, die Phase des nachhaltigen Wachstums hat begonnen. Die Details dazu entnehmen Sie bitte dem folgenden Bericht.

Entsprechend zuversichtlich blicken wir auf das Jahr 2026. Bei einem Adjusted EBITDA Total in etwa auf Vorjahresniveau, erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des NAV je Aktie. Das Adjusted EBT wird u. a. aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus leicht unter dem Vorjahreswert liegen. Durch die geplanten Investitionen in unseren Immobilienbestand werden wir die CO₂-Intensität unseres Portfolios weiter reduzieren.



Olaf Weber
CFO

Eva Weiß
CDO



Lars Urbansky
CEO

Wir danken Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sowie Ihnen, liebe Unternehmenspartnerinnen und -partner, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung im vergangenen Jahr. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen auch 2026 erfolgreich zu gestalten.

Berlin, im März 2026

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,

Im vergangenen Jahr führte der Vorstand der Deutsche Wohnen SE das Unternehmen erneut durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Das Kerngeschäft Vermietung entwickelte sich positiv. Es bleibt gestützt durch ein Umfeld, das weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen und steigenden Mieten geprägt ist. Die übrigen Segmente entwickelten sich im Rahmen der Erwartungen. Die geplante Veräußerung des Pflegeportfolios konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Wertentwicklung des Portfolios ist stabil.

Die Themen Wohnraumversorgung und Klima prägten auch im vergangenen Jahr den politischen Diskurs. Trotz aller Aufgaben, die sich daraus für die Wohnungswirtschaft ergeben, bietet das Umfeld dem Konzern eine stabile Basis für die erfolgreiche Umsetzung seines Geschäftsmodells.

Im vergangenen Jahr ist die Deutsche Wohnen SE durch Aktionärsbeschluss noch einmal näher an die Vonovia SE herangerückt. Die Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE haben am 23. bzw. 24. Januar 2025 einem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zugestimmt. Mit der Eintragung in das Handelsregister am 1. August 2025 wurde dieser Vertrag wirksam. Damit führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig ihr Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen etwaigen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Die außenstehenden Aktionärinnen und Aktionäre erhalten für ihre Anteile jährlich eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € pro Aktie (netto). Alternativ bietet die Vonovia SE eine Abfindung in Höhe von 0,7950 Aktien der Vonovia SE pro Aktie an.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2025 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Wir berieten den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens und überwachten fortlaufend

seine Tätigkeit. Als Kontrollgremium waren wir in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren oder sind, unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte unser Gremium regelmäßig, zeitnah und umfassend – sowohl schriftlich als auch mündlich – über alle relevanten Fragen der Geschäftspolitik, der Unternehmensplanung und -strategie, der Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken sowie über Fragen des Geschäftsverlaufs, 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 wir, sowohl ich als Aufsichtsratsvorsitzender als auch 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.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat insgesamt sechsmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: dreimal in Form einer Präsenzsitzung (März, Mai und Dezember) und zweimal im Rahmen einer Videokonferenz (April und September). Außerdem traf der Aufsichtsrat im März Entscheidungen im schriftlichen Verfahren.

Es fanden insgesamt elf Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen statt. Die Teilnahmequote betrug 96 %. Sie 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 Aufsichtsrat rechtzeitig umfassende und aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse* im Geschäftsjahr 2025

Mitglied	Aufsichtsrat	Präsidential- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss	Quote (%)
Dr. Heß	6/6	1/1	-	100
Coners	6/6	-	4/4	100
Hohlbein	6/6	1/1	4/4	100
Schauerte	5/6	1/1	-	86
Dr. Stetter	5/6	-	4/4	90
Trapp	6/6	1/1	4/4	100
	34/36	4/4	16/16	96

* Der Finanzausschuss nahm Beratungen und Entscheidungen im Umlaufverfahren vor.

Die Themen im Aufsichtsratsplenium

Regelmäßig aufgegriffene Themen unserer Sitzungen waren die Markt- und Branchenentwicklung, die Managementberichte zur Geschäftsentwicklung, die Berichte aus den Ausschüssen sowie die Kurz- und Mittelfristplanung der Gesellschaft. Wir befassten uns mit Fragen der Governance, der Finanzierung sowie mit Revisions- und Rechtsthemen. Weitere Schwerpunkte waren der Erwerb von mehreren Immobilien der QUARTERBACK-Gruppe und die Umsetzung der beschlossenen strategischen Veräußerung des Pflegeportfolios.

Am 2. März 2025 stimmte unser Gremium im Umlaufverfahren der Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu.

Am 24. März 2025 trat der Aufsichtsrat zur Bilanz-Sitzung zusammen. Wir billigten den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie den zusammengefassten Lagebericht und verabschiedeten den Bericht des Aufsichtsrats, den Vergütungsbericht und den Abhängigkeitsbericht. Die Schlusserklärung des Vorstands nahmen wir zustimmend zur Kenntnis. Auf Empfehlung des Prüfungsausschusses beschlossen wir, der Hauptversammlung 2025 die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt am Main als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 vorzuschlagen und diese mit der etwaigen prüferischen Durchsicht der Quartalsabschlüsse 2025 sowie des 1. Quartals 2026 zu beauftragen. Darüber hinaus verabschiedeten wir die Agenda und weitere Beschlussvorschläge der ordentlichen Hauptversammlung.

Weitere Beschluss- und Erörterungsthemen betrafen die Zielerreichungen für Vorstand und Aufsichtsrat, die Ankaufstrategie von Wohnungsportfolios in Metropolregionen und die Investitionsstrategie für Bestand und Neubau. Zudem informierten wir uns über den Verfahrensstand zur Erlangung der Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Vonovia SE.

Am 15. April 2025 gab unser Gremium im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung seine Zustimmung zum Abschluss eines Gesellschafterdarlehens mit der Vonovia SE als Darlehensgeber, mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. Die Zustimmung erfolgte bei Enthaltung der bei der Vonovia SE angestellten Aufsichtsratsmitglieder. Der Entscheidung voraus gingen eine Gegenüberstellung der fälligen Fremd- und Intercompany-Verbindlichkeiten mit den Erlösen aus Verkäufen und Restrukturierungen, die Würdigung alternativer Finanzierungsoptionen und ein Zinsbenchmarking von Ernst & Young.

Am 26. Mai 2025 besprachen wir im Anschluss an die Hauptversammlung die Berichte aus den Ausschüssen. Wir legten im Rahmen der Sitzung die Zielgrößen und den Zielzeitraum für den Anteil von Frauen in Vorstand und Aufsichtsrat fest: In beiden Gremien soll dieser bis zum 30. Juni 2030 33 % betragen.

In der Sitzung am 18. September 2025 erörterte unser Gremium den Status von Immobilienerwerben aus der QUARTERBACK-Gruppe und deren Auswirkungen auf die Bilanz der Deutsche Wohnen SE. Wir informierten uns über den Geschäftsbetrieb der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH und über den Verkauf zweier Solarparks. Wir besprachen die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025 und erörterten den Stand der Veräußerung der verbliebenen Pflegeimmobilien. Ferner diskutierten wir mögliche strukturelle Veränderungen bei Deutsche Wohnen nach der am 1. August 2025 erfolgten Eintragung und damit erlangten Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Vonovia SE.

In der Sitzung am 4. Dezember 2025 besprach der Aufsichtsrat den Bericht zur Geschäftsentwicklung, das Budget 2026 sowie den Fünfjahresplan der Gesellschaft. Wir informierten uns über den aktuellen Stand beim Erwerb von QUARTERBACK-Assets sowie über die Geschäftsentwicklung und Portfoliobereinigung bei der QUARTERBACK New Energy. Darüber hinaus setzten wir uns mit der Situation um das Vorhaben der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ auseinander, in Berlin ein Vergesellschaftungsgesetz zum Gegenstand eines Volksentscheids zu machen.

Arbeit der Ausschüsse

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse, in denen Themen und Beschlüsse vorbereitet werden, die im Aufsichtsratsgremium zu behandeln sind. Die jeweiligen Aufgaben der Ausschüsse sind ausführlich in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben.

Soweit gesetzlich zulässig, übertrug der Aufsichtsrat einzelnen Ausschüssen durch seine Geschäftsordnung bestimmte Entscheidungsbefugnisse. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratsitzungen regelmäßig über Inhalte und Ergebnisse der Ausschusssitzungen.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus den Mitgliedern Dr. Fabian Heß als Vorsitzendem, Peter Hohlbein, Christoph Schauerte und Simone Trapp. Er trat zu einer Sitzung zusammen (März). Darin befasste er sich mit folgenden Themen:

- > Beratung und Empfehlung zum Vergütungsbericht 2024.
- > Beratung und Empfehlung zur Festlegung der Zielerreichung des Vorstands zum Short-Term Incentive (STI) 2024, zur Zielvereinbarung zum STI 2025 sowie zur Festlegung der Vorgaben für den Long-Term-Incentive-Plan 2025–2028 gemäß dem im Jahr 2024 verabschiedeten Vergütungssystem, einschließlich des ESG-Nachhaltigkeitskriteriums CO₂-Intensität.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss bestand im Berichtsjahr aus den Mitgliedern Simone Trapp als Vorsitzender, Catrin Coners, Peter Hohlbein und Dr. Florian Stetter. Er kam im Geschäftsjahr viermal zusammen (17. März, 12. Mai, 7. August und 10. November). Schwerpunkte waren insbesondere folgende Themen:

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

> Rechnungslegung: Prüfung und Erörterung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts, des Vergütungsberichts und der unterjährigen Zwischenfinanzberichte; Vorbereitung der Beschlussfassungen des Aufsichtsrats zur Feststellung und Billigung der Abschlüsse sowie zur Gewinnverwendung.

> Abhängigkeitsbericht: Erörterung zahlreicher Rechtsgeschäfte und Maßnahmen zwischen Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE, die ohne ausgleichspflichtigen Nachteil für die Deutsche Wohnen SE vorgenommen wurden.

> Hauptversammlung: Vorbereitung des Vorschlags zur Wahl des Abschlussprüfers durch die Hauptversammlung; Beauftragung der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, mit der Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses sowie ggf. mit der prüferischen Durchsicht von Zwischenfinanzberichten.

> Umsetzung der Reportingvorgabe IFRS 18 zur finanziellen Performance des Unternehmens.

> Erörterung steuerlicher Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb von QUARTERBACK-Bestandsimmobilien sowie dem Verkauf von Darlehensforderungen.

> Wertentwicklung der Investment Properties.

> Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten und der Liquidität.

> Bericht des Abschlussprüfers zum Review der Bewertung der QUARTERBACK-Gruppe.

Internes Kontrollsystem, Risikomanagement und Compliance

> Risikomanagement: Erörterung des Risikomanagements.

> Compliance: Erörterung des Compliance-Reports zum Compliance-Management-System sowie der Risikoanalyse nach der Anti-Geldwäsche-Richtlinie.

> Revision und IKS: Erörterung der Statusberichte zur Internen Revision einschließlich des Internen Kontrollsystems (IKS).

Weitere Themen

- > Geschäftsentwicklung des Konzerns und der QUARTERBACK-Beteiligungen.
- > Entwicklung beim Verkauf des Segments Pflege.
- > Immobilienerwerbe.
- > Nutzung der Konzernbefreiung von CSR-Berichterstattung bzw. nichtfinanzieller Erklärung.
- > Wesentliche Rechtsstreitigkeiten.

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss setzte sich im Berichtsjahr aus den Mitgliedern Christoph Schauerte als Vorsitzendem, Catrin Coners, Dr. Fabian Heß und Dr. Florian Stetter zusammen. Das Gremium trat im Berichtsjahr nicht zusammen, fasste im Berichtsjahr jedoch zwei Umlaufbeschlüsse:

- > Genehmigung des Verkaufs von 13 eigenbewirtschafteten Pflegeheimen sowie der Betriebsplattform PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG.
- > Prolongation der im Jahr 2025 bei der BayernLB fälligen Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 338 Mio. € bei einer Zinsfestschreibungszeit von zehn Jahren.

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 2026 verabschiedete das Gremium die jüngste Entsprechenserklärung, die auch der Vorstand so am 3. März 2026 beschloss. Damit zusammenhängend erstellten Aufsichtsrat und Vorstand die Erklärung zur Unternehmensführung mit der Darstellung der Prinzipien der Unternehmensführung und der Corporate Governance. Sowohl die Entsprechenserklärung als auch der Corporate-Governance-Bericht werden von der Gesellschaft auf ihrer [Website](#) dauerhaft zur Einsicht bereitgestellt.

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 hätten, traten im Geschäftsjahr 2025 nicht auf.

Der Aufsichtsrat befasste sich ferner 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 Maßstäbe des Deutschen Corporate Governance Kodex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022 angesetzt. Anhaltspunkte, dass das Interne Kontrollsystem nicht in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam wäre, ergaben sich für den Aufsichtsrat nicht.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2025 und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 26. Mai 2025 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 2026 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 2025 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Die Deutsche Wohnen SE schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,00 € ab. Nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 55.169.882,70 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 55.169.882,70 €. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung wird vorgeschlagen, für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende von 0,04 € je Inhaberaktie auszuschütten und den verbleibenden Teil in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Personalia

Im Geschäftsjahr gab es im Aufsichtsrat und im Vorstand keine personellen Veränderungen.

Schlusswort

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

Berlin, 24. März 2026
Für den Aufsichtsrat



Dr. Fabian Heß

Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2025 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. Vom 1. Januar 2022 bis zum 31. August 2023 hatte er das Amt des Co-Vorsitzenden des Vorstands inne. 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 Deutsche

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 führendem deutschen Wohnimmobilienentwickler zeichnet 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. Seit Februar 2025 hat Frau Weiß ferner den stellvertretenden Vorstandsvorsitz der Stiftung Lebendige Stadt inne.

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

Senior Advisor, Vonovia SE

Simone Trapp

Mitglied im Aufsichtsrat von deutschen Unternehmen

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender
Peter Hohlbein
Christoph Schauerte
Simone Trapp

Prüfungsausschuss

Simone Trapp, Vorsitzende
Catrin Coners
Peter Hohlbein
Dr. Florian Stetter

Finanzausschuss

Christoph Schauerte, Vorsitzender
Catrin Coners
Dr. Fabian Heß
Dr. Florian Stetter

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, Geschäfts-

partnern 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 2026 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des AktG abgegeben:

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 2. März 2025 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 folgender Ausnahme entsprochen:

Empfehlung G.10 Satz 1

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 erhielten die Vorstände ihre Vergütung vollständig in bar ausgezahlt.

Die Gesellschaft wird den Empfehlungen des Kodex zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

Empfehlungen des Abschnitts G

Aufgrund des mit der Vonovia SE geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags sieht das ab dem 1. Januar 2026 geltende Vorstandsvergütungssystem abweichend von den Empfehlungen des Abschnitts G keine variable Vergütung vor.

Empfehlungen G.3 und G.4

Nach der Empfehlung G.3 DCGK soll der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer-Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt. Zudem soll der Aufsichtsrat nach der Empfehlung G.4 zur Beurteilung der Üblichkeit innerhalb des Unternehmens das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und

dieses auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat sieht davon ab, zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder eine spezifische Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranzuziehen und damit auch eine solche offenzulegen, da es keine geeigneten Vergleichsunternehmen, insbesondere keine geeigneten börsennotierten Unternehmen im Immobiliensektor, die durch einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gebunden sind, gibt. Im Rahmen eines vertikalen Vergleichs wird zwar die Vergütung der Gesamtbelegschaft im Sinne der für Zwecke des § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG festgelegten Vergleichsgruppe (ggf. auch im Vonovia Konzern) auch in der zeitlichen Entwicklung betrachtet, ohne dass eine feste Relation für die Vorstandsvergütung zur Belegschaftsvergütung festgelegt wird. Allerdings findet mangels hinreichender Grundlage für einen geeigneten Personenkreis kein Vergleich mit der Vergütung eines oberen Führungskreises statt.

Empfehlungen G. 8, G.9 und G.12

Nach der Empfehlung G.8 DCGK soll eine nachträgliche Änderung der Zielwerte oder Vergleichsparameter für variable Vergütungsbestandteile ausgeschlossen sein. G.9 DCGK empfiehlt, dass der Aufsichtsrat nach Ablauf des Geschäftsjahres in Abhängigkeit von der Zielerreichung die Höhe der individuell für dieses Jahr zu gewährenden Vergütungsbestandteile festlegen soll und die Zielerreichung dem Grunde und der Höhe nach nachvollziehbar sein soll. Gemäß der Empfehlung G.12 DCGK soll die Auszahlung noch offener variabler Vergütungsbestandteile, die auf die Zeit bis zur Vertragsbeendigung entfallen, im Fall der Beendigung eines Vorstandsvertrags nach den ursprünglich vereinbarten Zielen und Vergleichsparametern und nach den im Vertrag festgelegten Fälligkeitszeitpunkten oder Haltedauern erfolgen. Im Rahmen der vollständigen Umstellung des Vorstandsvergütungssystems auf eine Festvergütung hat der Aufsichtsrat beschlossen, konsequenterweise und zur administrativen Vereinfachung auch laufende bzw. vertraglich zugesagte LTI- und STI-Komponenten aller früheren und gegenwärtigen Vorstandsmitglieder abzufinden, unabhängig davon, ob die Vorstandsmitglieder ausscheiden oder bestellt bleiben.“

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 Selbst-

verpflichtungen), 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.

Unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre wie der Gesellschaft wurde die außerordentliche Hauptversammlung im Januar 2025 zur Beschlussfassung über den Unternehmensvertrag mit Vonovia SE in Präsenz abgehalten, während für die ordentliche Hauptversammlung 2025 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format genutzt wurde. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit beurteilt der Vorstand weiterhin den Beschluss der Hauptversammlung 2023 positiv, nach dem der Vorstand beschränkt auf fünf Jahre ermächtigt worden ist, 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 99,4 % ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 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. Diese Anforderung erfüllt der 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 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, Dr. Fabian Heß, ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Im Berichtszeitraum umfasste der Ausschuss folgende weitere Mitglieder: Peter Hohlbein, Christoph Schauerte und Simone Trapp. 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 der Vorsitzenden, 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 Rechnungs-

wesen bzw. Abschlussprüfung besetzt. Der Sachverständige der übrigen Mitglieder des Prüfungsausschusses, Catrin Coners und Peter Hohlbein, ist der Qualifikationsmatrix des Aufsichtsrats zu entnehmen (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. Im Berichtszeitraum waren dies der Vorsitzende Christoph Schauerte, Catrin Coners, Dr. Fabian Heß und Dr. Florian Stetter. 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. Mit Wirksamwerden des Beherrschungsvertrags zwischen dem Mehrheitsaktionär Vonovia SE und der Gesellschaft am 1. August 2025 ist die Vonovia SE herrschendes Unternehmen und nach Maßgabe des Beherrschungsvertrags zu Weisungen an den Vorstand berechtigt.

Der Vorstand legt dem Aufsichtsrat 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 Unternehmen 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 wesent-

lichen 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 Trapp 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, was auch Dr. Florian Stetter einschließt. Denn er steht in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder dem Vorstand, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Der Umstand, dass Dr. Stetter seit 19 Jahren dem Aufsichtsrat der Gesellschaft angehört, führt zu keiner gegenteiligen Einschätzung. Der Aufsichtsrat ist weiterhin davon überzeugt, dass Dr. Stetter seine Aufgaben unverändert integer, objektiv und im besten Interesse der Gesellschaft wahrnimmt. Es liegt im Unternehmensinteresse, die langjährige Erfahrung von Dr. Florian Stetter im Aufsichtsrat der Gesellschaft zu nutzen. 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 bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

Unabhängigkeit: Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen

oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

Diversity: Bei der Suche nach vakant werdenden 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 2030 laufenden Zeitraum beschlossen. Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2030 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 16,7 %. Die Erreichung der Zielquote für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung und Anwerbebemühungen, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen nicht nur im kaufmännischen, sondern auch im technisch-handwerklichen Bereich zu öffnen.

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

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → [Die 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, Frankfurt am Main, 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.

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

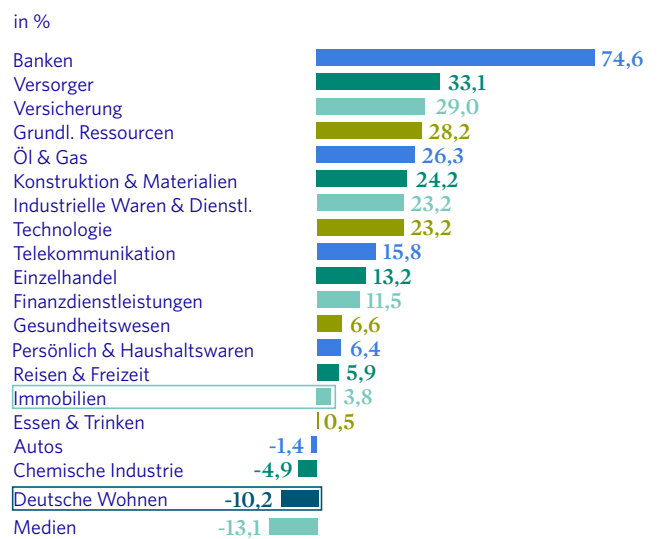
Kapitalmarktentwicklung und Deutsche Wohnen Aktie

An den internationalen Kapitalmärkten dominierte auch im Jahr 2025 das Thema Zinsentwicklung und prägte maßgeblich die Kapitalmarktsicht auf Immobilienaktien. Insgesamt bewegten sich die Märkte weitestgehend im „risk on“ Modus und folgerichtig waren vor allem Titel aus den Sektoren Banken, Versicherungen und Telekommunikation besonders nachgefragt.

In diesem Umfeld schloss der MDAX mit einem Plus von 19,7 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit 2,3 %. Deutsche Wohnen schloss mit negativen 10,2 %. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Handelsvolumens zeigt sich die Deutsche Wohnen Aktie insgesamt anfälliger für Volatilität.

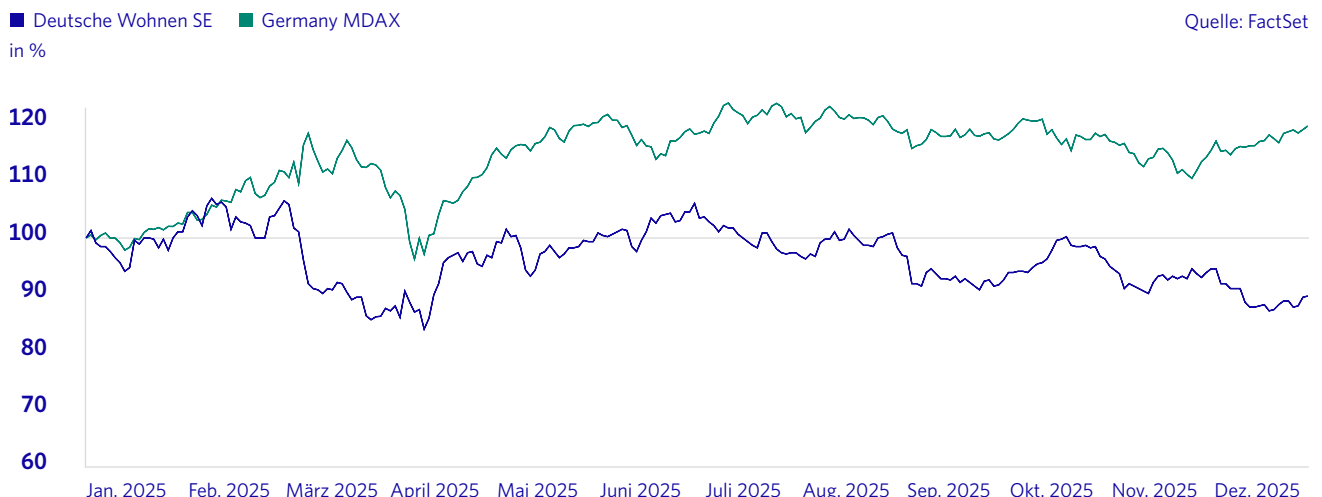
Insgesamt zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut eine starke Korrelation zwischen dem Deutsche Wohnen Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkteinschätzung hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Branchenentwicklung



Auch im Jahr 2025 beobachten wir weiterhin eine Diskrepanz zwischen der eher verhaltenen Kapitalmarkteinschätzung einerseits und der sich deutlich aufgehellten Stimmung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel mit deutlichen Abschlä-

Entwicklung des Aktienkurses



gen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, als vergleichsweise robust und haben offenbar 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.

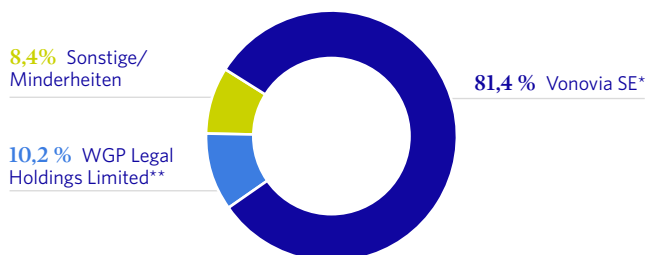
Wir sind der Ansicht, dass die Deutsche Wohnen Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln wird. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische 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 2025 ca. 8,3 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgend abgebildete Diagramm zeigt die Darstellung auf Basis des Grundkapitals abzüglich eigener Aktien (3.362.003); Prozentangaben auf Basis der letzten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33 ff. WpHG der genannten Aktionäre. Die Veröffentlichungen der Stimmrechtsmitteilungen finden Sie [hier](#). Wir weisen darauf hin, dass sich der gemeldete Stimmrechtsanteil auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung bezieht. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass sich der gemeldete Stimmrechtsanteil seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2025)



Darstellung auf Basis des Grundkapitals abzüglich eigener Aktien.

* davon 9,8 % indirekt über Delphinus SubCo GmbH.

** indirekt über Delphinus SubCo GmbH; Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die WGP Legal Holdings Limited in den Stimmrechtsmitteilungen vom 1. Oktober 2024 und 30. Juli 2025 versehentlich als „WPG Legal Holdings Limited“ bezeichnet wird.

Die Vonovia SE hält zum 31. Dezember 2025 81,4% (indirekt und direkt) der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 31. Dezember 2025 betrug der Streubesitz der Deutsche Wohnen Aktie 8,4 % nach Definition der Deutschen Börse. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie [online](#).

Hauptversammlung 2025

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Mai 2025 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 90 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin war mit knapp 87 % die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse sind im Einzelnen auf www.deutsche-wohnen.com/hv zu finden.

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 Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt.

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2025)

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

Zusammengefasster Lagebericht

26	Grundlagen des Konzerns
31	Chancen und Risiken
43	Unternehmenssteuerung
48	Portfolio
52	Wirtschaftsbericht
70	Prognosebericht
71	Weitere gesetzliche Angaben

Grundlagen des Konzerns

Makroökonomische Rahmenbedingungen durch Geopolitik bestimmt

Geopolitische Gegebenheiten waren auch im Jahr 2025 wieder bestimmend für die **makroökonomischen Rahmenbedingungen**.

Der russische **Angriffskrieg** in der Ukraine dauerte im Jahr 2025 unvermindert an. Trotz internationaler Sanktionen und diplomatischer Bemühungen zeichnete sich keine rasche Lösung ab. Die Spannungen in Ostasien um die Eigenständigkeit Taiwans waren ein weiterer Faktor der Beunruhigung für die globalen Lieferketten. Die geopolitische Gesamtlage blieb instabil: Konfliktherde im Nahen Osten flammten auf, und Rivalitäten zwischen den Großmächten prägten die internationale Agenda. Insgesamt war das Jahr 2025 von einer hohen **Unsicherheit** geprägt, wobei die bestehenden Konflikte und Spannungen das Vertrauen von Investoren und Konsumenten weltweit nach wie vor beeinträchtigen.

Diese Faktoren haben zu anhaltenden Verwerfungen in den globalen Volkswirtschaften und damit auch auf den internationalen Kapitalmärkten geführt, was sich insbesondere durch im langjährigen Vergleich hohe **Zinsen** und **Inflationsraten** zeigt. Zusätzlich trieben Rezessionsängste die Marktschwankungen an, sodass die Kapitalmärkte von hohen Volatilitäten geprägt blieben.

Die Auswirkungen des **Klimawandels** waren im Jahr 2025 weltweit spürbar. Europa erlebte erneut einen außergewöhnlich heißen Sommer mit neuen Temperaturrekorden insbesondere in Südeuropa. Gleichzeitig kam es in Zentraleuropa zu schweren Unwettern und Überschwemmungen. Der globale Klimawandel hat sich durch die Brände in Los Angeles im Januar 2025 wieder nachdrücklich in das Bewusstsein gebracht. Vor diesem Hintergrund intensivieren viele Länder ihre **Klimaschutzmaßnahmen**. Deutschland forciert weiterhin strenge Regulierungen für die Gebäudeeffizienz und es fließen erhebliche Fördermittel in die grüne Infrastruktur.

Kriege, Klimawandel und globale Wohlstandsungleichgewichte sind verantwortlich für die aktuellen **Migrationsströme**. Die Politik steht vor der Aufgabe, bezahlbares Wohnen zu fördern und zugleich Klimaziele zu erreichen. Insgesamt nahm der regulatorische Druck auf die Immobilienwirtschaft zu, was einen Transformationsdruck in Richtung nachhaltiger, zukunftsfähiger Geschäftsmodelle erzeugt. Es besteht nach wie vor eine große Lücke zwischen **Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot**.

Für die **Immobilienwirtschaft** hat dies alles 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 strategische und operative Antworten auf die Zukunftsfragen.

Die **Megatrends** Klimawandel und Nachhaltigkeit, demografischer Wandel, Urbanisierung und die Wohnungsknappheit sind gemeinsam mit der fortschreitenden Digitalisierung dagegen die konstanten Koordinaten wirtschaftlichen Handelns.

Deutsche Wohnen konnte sich durch ihre solide Finanzsituation gut an die makroökonomischen Rahmenbedingungen anpassen und den vergangenen Krisenjahren trotzen. Insbesondere durch ihre Nachhaltigkeitsanstrengungen sieht sich Deutsche Wohnen für neues Wachstum entlang der Megatrends gut gerüstet. Die bilanziellen Kennzahlen und die Ratings sind stabil, der Abwertungszyklus ist beendet und das Unternehmen ist für die zukünftigen Jahre strategisch und operativ gut aufgestellt.

Das Unternehmen

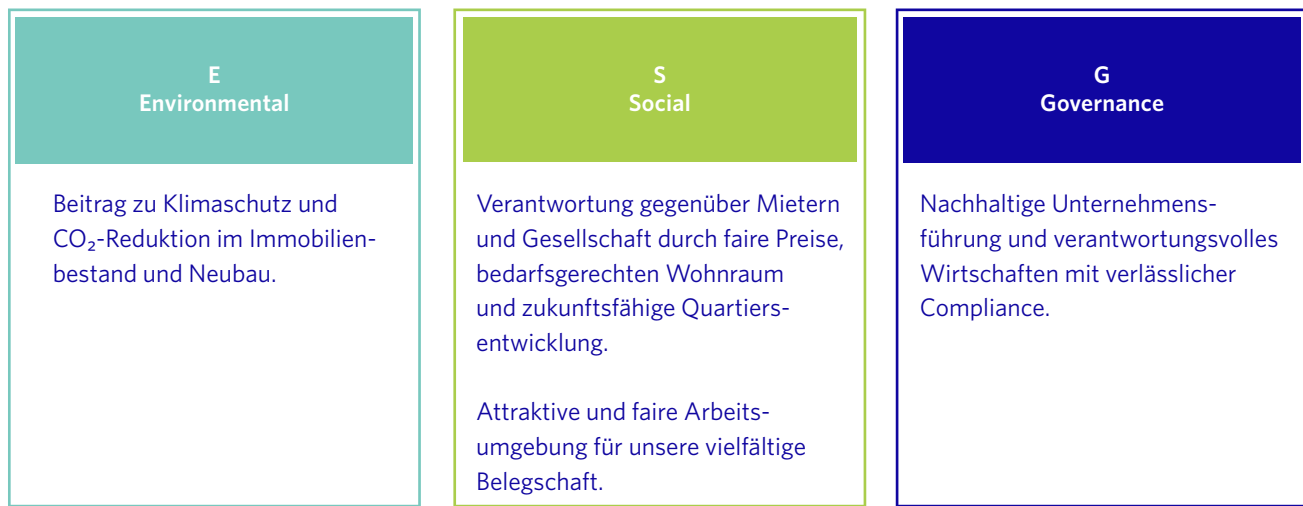
Das **Geschäftsmodell** von Deutsche Wohnen ist die Bereitstellung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen **Bewirtschaftung**.

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 CO₂-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 CO₂-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.

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 Bauhauses 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 2025 gehörten 146 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 145 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.

Mit Wirksamwerden des Beherrschungsvertrags zwischen dem Mehrheitsaktionär Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 1. August 2025 ist die Vonovia SE herrschendes Unternehmen und nach Maßgabe des Beherrschungsvertrags zu Weisungen an den Vorstand berechtigt.

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen bedient sich Deutsche Wohnen sowohl eigener **Servicegesellschaften** wie auch externer Dienstleister, vornehmlich Vonovia, mit der umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge, 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.

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 Jahren 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 Jahr 2024 im Gesamtkonzernverbund mit Vonovia gemäß der European Sustainability Reporting Standards der EU (ESRS) und durch die Ableitung der Chancen und Risiken sowie der Einflüsse aus der Unternehmenstätigkeit auf die Interessen-

gruppen 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 4+1-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.

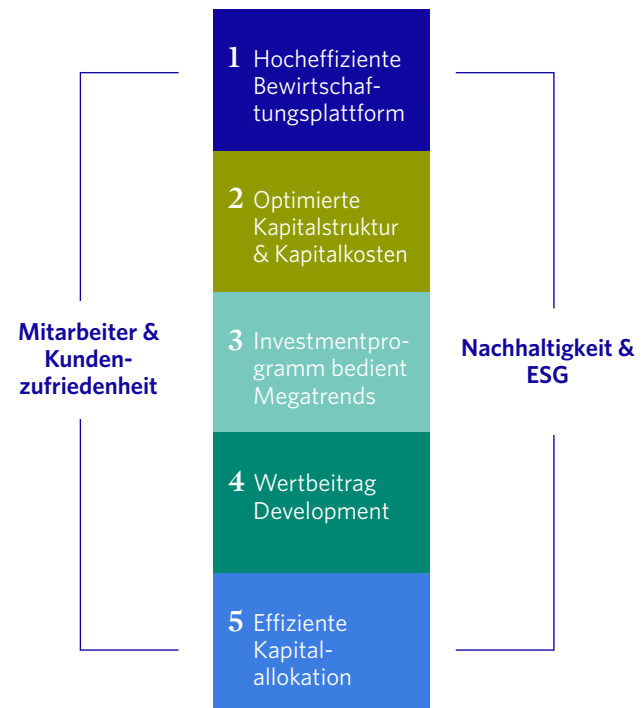
Die weiteren Entwicklungen in der Digitalisierung eröffnen auch zukünftig weitere Effizienzpotenziale sowohl in den Prozessen wie auch in der Verwertung von Gebäudestamm- und Gebäudebewegungsdaten. Der sogenannte digitale Zwilling steht für die Auflösung und Abbildung von Gebäuden in digitaler Form zur 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 und damit auch nachhaltig das kapitalintensive Geschäft eines Wohnimmobilienunternehmens zur Gewährleistung einer dem Risiko angemessenen Rendite langfristig ab.

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 zwischen

- > Investitionen in Neubau zur Linderung der Wohnungsknappheit,
- > Investitionen in die Optimierung bestehender Wohnbestände durch Modernisierung und altersgerechten Umbau,
- > Investitionen in Klimaschutz zur CO₂-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.

Weiterentwicklung: Wachstumsstrategie „Accelerate“

2025 wurden im Vonovia Konzernverbund ergänzende Wachstumsinitiativen („Accelerate“) veröffentlicht, die auf Veränderungen im Markt reagieren und zusätzliche Ertragsquellen erschließen. Allen Initiativen gemein ist, dass sie auf der Grundlage von standardisierten und skalierten Geschäftsprozessen aufbauen. Sie ermöglichen es, einerseits die Geschäftsbeziehung bei bestehenden Endkunden („B2C“) auszubauen und andererseits neue Geschäftsfelder im Geschäftskundenbereich („B2B“) zu erschließen.

Die **strategischen Wachstumsinitiativen** sind auf drei Bereiche ausgerichtet:

Im Bereich **Return to performance** geht es um neue Stärke im Kerngeschäft. Bereiche, die in den vergangenen Jahren krisenbedingt zurückgefahren wurden, werden nachhaltig gestärkt und wieder auf Wachstum ausgerichtet:

> **Development:** Deutsche Wohnen baut attraktive und kosteneffiziente Wohnprojekte für den eigenen Bestand und den Verkauf. 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. Strukturell hohe Baukosten erfordern weiterhin die Implementierung eines Design-to-cost-Prinzips und die systematische Verfolgung des seriellen Bauens.

> **Recurring Sales:** Deutsche Wohnen verkauft Wohneinheiten aus bestehenden und neuen Eigentümergemeinschaften und monetarisiert so die vergangene Wertsteigerung. Diese Verkaufserlöse kann Deutsche Wohnen zum Teil in die Modernisierung der Kernbestände reinvestieren und stärkt so die Innenfinanzierungskraft.

Der Bereich **Accelerated tech-supported investments** zielt auf eine signifikante Beschleunigung der Bestandsinvestitionen entlang des Klimapfads von Deutsche Wohnen. Dabei werden innovative Technologien durch Standardisierung und Industrialisierung in industrielle Fertigungsprozesse überführt:

> **Serial Modernization:** Deutsche Wohnen nutzt insbesondere vorgefertigte Fassadenelemente für die energetische Ertüchtigung der Gebäude und saniert so schneller und effizienter.

> **Energy Cube:** Mit dem Wärmepumpen-Cube nutzt Deutsche Wohnen eine innovative „Plug & Heat“-Lösung für Gebäude, die zukünftig mit Wärmepumpen versorgt werden sollen, und treibt so – besonders in Kombination mit Photovoltaik – die Wärmewende in für diese Technologie geeigneten Quartieren voran.

Mit dem Bereich **New sources of growth** sind neue Geschäftsmodelle entlang der Wertschöpfungskette verbunden. Deutsche Wohnen hat innovative Ideen entwickelt, die das bestehende Geschäft deutlich erweitern oder auf völlig neue Bereiche ausdehnen. Im Mittelpunkt steht dabei die Transformation hin zu einem B2C- und B2B-Service-Geschäftsmodell.

> **Manage to Green:** Deutsche Wohnen kauft energieineffiziente Bestände in guten Lagen an und investiert in ihre energetische Sanierung, um sie anschließend gewinnbringend zu veräußern. Dabei nutzt Deutsche Wohnen eigenes Know-how und Preisvorteile.

> **Occupancy Rights:** Deutsche Wohnen bietet Unternehmenskunden und Institutionen Belegungsrechte für ihre Mitarbeiter an und denkt so das Konzept der Werkswohnung neu.

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.

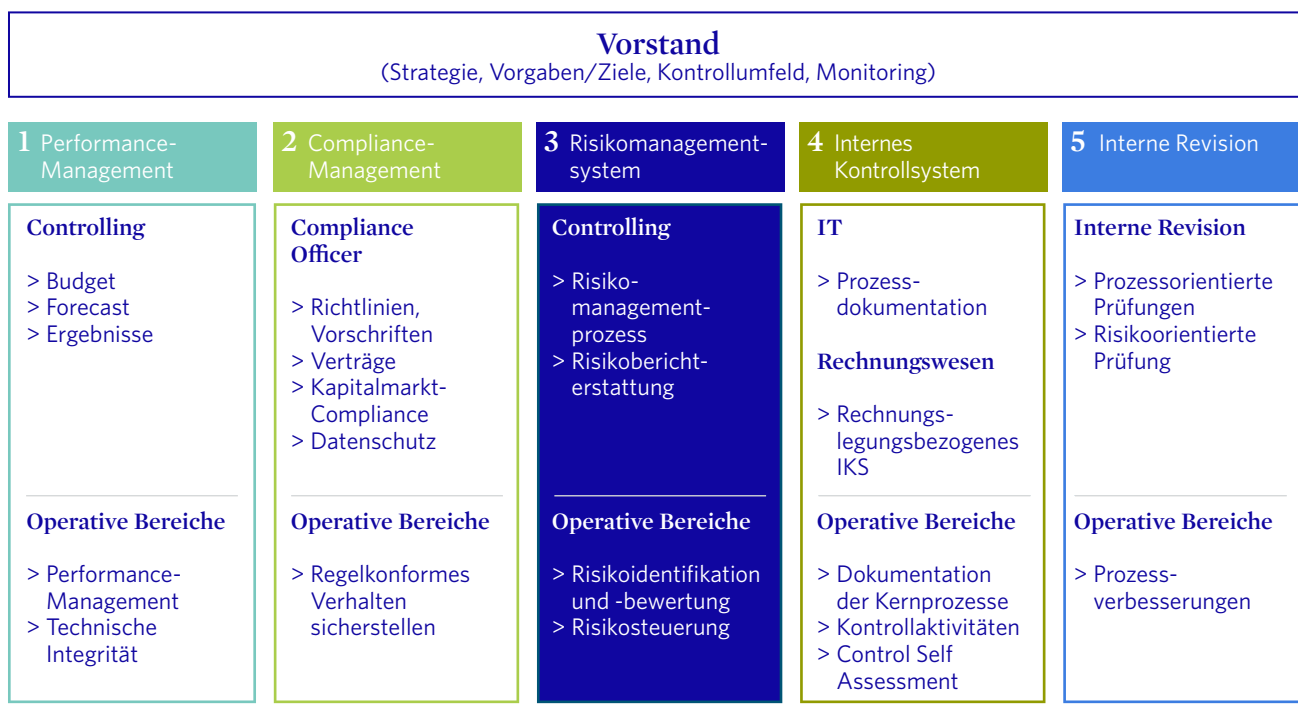
Deutsche Wohnen hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspotenziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung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

Risiken sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. 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) 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.

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Deutsche Wohnen



(1) Performance-Management

Eine detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis für das im Unternehmen eingesetzte Frühwarnsystem. Es analysiert die Geschäftsentwicklung im Abgleich mit den vom 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 quartalsweise Controlling-Reports für 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 sowie für Umwelt und Gesellschaft vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Deutsche Wohnen leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, aus der Satzung und aus 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 von 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 im Einklang mit IDW 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) von Deutsche Wohnen, der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie von Deutsche Wohnen sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann sowie eine Compliance-Hotline bei einer externen Kanzlei stehen für sämtliche Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt werden diese Systeme um einen anonymen Whistleblower-Kanal in acht 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 in ihrer Geschäftstätigkeit eine konservative Strategie zum Management von Risiken. 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) auf Ebene der Vonovia wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die Erhebung und Bewertung der Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Menschen und die Umwelt sowie der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Chancen auch für Deutsche Wohnen 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 von Deutsche Wohnen angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Das Risikomanagementsystem wird im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge mit Vonovia (→ **Unternehmensstruktur**) geregelt. Im Rahmen des Risikomanagements wird ein Software-gestützter, periodischer Risikomanagementprozess angestoßen. Dabei werden die gemeldeten Risiken konsolidiert und validiert. Zudem werden die risikosteuernden Maßnahmen validiert und die Umsetzung überwacht. Dabei werden gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken definiert.

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 2. und 4. Quartal eines Geschäftsjahres – wird ein Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat von Deutsche Wohnen erstellt. Zudem werden wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele simuliert. Der Vorstand von Deutsche Wohnen 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 4. Quartal erhobenen Risiken 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 mit dem 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. Diese können auch nichtliquiditätswirksam 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:

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. €

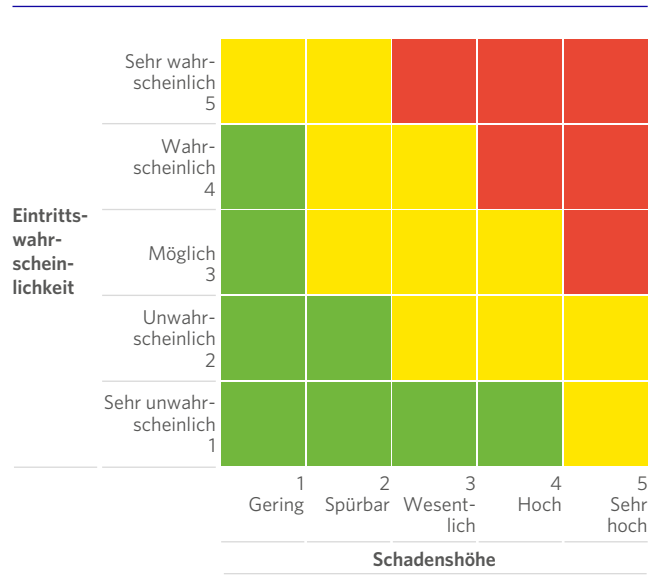
* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend dem Planungshorizont der Mittelfristplanung.

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



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 Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das 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-Lösung 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 Officer (CFO) und hier im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt 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. 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 entsprechenden Servicegesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses.

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

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

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Prüfungsausschuss 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. 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 Leiter Controlling der Vonovia als beauftragten Verantwortlichen für das Risikomanagementsystem 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 Abstimmung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte jeweils im 2. und 4. Quartal eine planmäßige Risikoinventur. Das Risikoreporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2025 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.




Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2025 wurden für Deutsche Wohnen 65 (2024: 69) Einzelrisiken erfasst. Insgesamt sind zum Jahresende 2025 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.

Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsanalyse erfolgte zum Jahresende 2025 eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken. Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse 2025 ergab, dass für den Fortbestand von Deutsche Wohnen in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit ergibt sich in der Gesamtbeurteilung der Risikotrag-

fähigkeitsanalyse keine Veränderung gegenüber dem Jahresende 2024.

In der Risikoinventur zum Jahresende 2025 wurden insgesamt acht (2024: sieben) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 57 (2024: 62) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie (Vorjahreswerte in Klammern):

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					
		4 (4)	1 (0)	3 (3)	8 (7)
	7 (7)	27 (30)	15 (17)	8 (8)	57 (62)
Summe	7 (7)	31 (34)	16 (17)	11 (11)	65 (69)

Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2025 die nachstehend erläuterten vier (2024: vier) gelben Risiken.

Aus der Geschäftsbeziehung von Deutsche Wohnen zu Vonovia kann sich ein „Diensteleister-/Ausfallrisiko“ ergeben. Dies umfasst operative Risiken aus der Geschäftsbesorgung sowie Risiken aus Energiedienstleistungen und Risiken aus Finanzierung/Gesellschafterdarlehen. Das ertragswirksame Risiko wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2025 unverändert gegenüber 2024 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% bewertet.

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Konzernanhang im Kapitel → [D25] Investment Properties beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und weiter steigende Zinsen das Risiko einer weiteren 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 gegenüber 2024 unverändert mit einer erwarteten Schadenshöhe von 720-1.800 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% bewertet.

Zur Begrenzung des Risikos hält Deutsche Wohnen an der bereits bestehenden Diversifizierung des Portfolios und Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur (Erhalt des Investment-Grade-Ratings) fest.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, dass sich insbesondere durch deutlich gestiegene Baukosten und dadurch deutlich gestiegene Verkaufspreise oder Mieten, der Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt und daraus entsprechende Nachfragerisiken resultieren. Zudem können ein falscher Produktmix oder Finanzierungsabhängigkeiten potenzieller Käufer zu nachteiligen Entwicklungen für Deutsche Wohnen führen. Wir haben unsere Planung für Neubauinvestitionen entsprechend angepasst. Das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko **„Verwertungsrisiko Development“** wurde mit einer Schadenshöhe von 54-135 Mio. € (2024: 135-270 Mio €) und einer gegenüber 2024 unveränderten erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit mit 40-59 % bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung.

Das ertragswirksame Risiko **„Projektkostenrisiko Development“** wird unverändert gegenüber 2024 mit einer Schadenshöhe von 54-135 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 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.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Deutsche Wohnen Risiken ergeben. Aktuell ist ein (2024: kein) wesentliches gelbes Risiko erfasst.

Die öffentliche politische Diskussion um Verfügbarkeit und Preisentwicklung von Wohnraum äußert sich in Bestrebungen von NGOs, politischen Parteien und/oder Mandatsträgern, die regulatorischen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu verschärfen. Dies betrifft insbesondere mögliche nachteilige Entwicklungen in der Mietgesetzgebung, die das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen nachhaltig negativ beeinflussen können. Dies können (i) Regulierungen von Mietentwicklungen (z. B. durch Verlängerung der Mietpreisbremse, Deckelung von Mieten u. a.), (ii) Einschränkungen bezüglich Umlagefähigkeit von Investitionsausgaben und Betriebskosten oder (iii) eine Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum sein.

Solche regulatorischen Eingriffe können die Ertragskraft des Wohnungsbestands beeinträchtigen, Investitionsanreize reduzieren und die langfristige Werthaltigkeit der Immobilien negativ beeinflussen. Bereits die öffentliche Diskussion oder Ankündigung derartiger Vorhaben kann zu finanziellen Schäden für Deutsche Wohnen führen (z. B. Reputation, potenzieller Rückzug von Investoren oder sonstigen Kapitalgebern).

Im Sinne der Risikoaggregation wurden mehrere Risiken zu einem neuen Risiko **„Nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen“** zusammengefasst. Die genannten Auswirkungen betreffen die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage von Deutsche Wohnen gleichermaßen und sind nicht eindeutig als ertrags- oder bilanzwirksam quantifizierbar. Die Bewertung erfolgte daher als qualitatives Risiko mit einer erwarteten Schadenshöhe „sehr hoch“ und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% sowie einer Einstufung als gelbes Risiko.

Dem Risiko wird durch kontinuierliches Monitoring der regulatorischen Entwicklungen sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern begegnet.

Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2025 die nachstehend erläuterten drei (2024: 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 2025 gemäß aktueller Einschätzung

unverändert gegenüber 2024 mit der erwarteten Schadenshöhe von 135-270 Mio. € und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 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 (→ **Finanzlage**). 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 2025 unverändert gegenüber 2024 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <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. Dies umfasst auch das Refinanzierungsrisiko von bestehenden Co-Investoren-Strukturen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko **„Risiko gesetzgeberischer Auslegung (Grunderwerbsteuer wegen Share-Deals und Auswirkung der Steuersatzsenkung auf die Mindeststeuer)“** (2024: **„Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals“**) lag zum Ende des Berichtszeitraums weiterhin unverändert gegenüber 2024 bei einer erwarteten Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5%. Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Deutsche Wohnen das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung im Rahmen von Akquisitionen und sonstigen Kapitalmarkttransaktionen sichergestellt.

Zum Jahresende 2025 ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)				
	1,5-15,0	15,0-54,0	54,0-135,0	135,0-270,0	>270,0
>95					
60-95	2 (1)				
40-59	1 (2)		1 (0)	0 (1)	
5-39	13 (15)	5 (7)	2 (2)	1 (1)	1 (0)
<5	22 (25)	12 (10)	2 (2)		3 (3)
Ertragswirksam	1,5-15,0	15,0-54,0	54,0-135,0	135,0-270,0	>270,0
Bilanzwirksam	24,0-180,0	180,0-720,0	720,0-1.800,0	1.800,0-3.600,0	>3.600,0
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 in 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 und den damit verbundenen regulatorischen Anforderungen ein Intensitätsziel von einer Reduktion um rund 35% der THG-Emissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2021 im deutschen Portfolio gesetzt. An diesem Klimaziel halten wir unverändert fest. Daher bewerten wir auch weiterhin das Risiko **„Nichteinhaltung Klimapfad“** unverändert gegenüber 2024 mit einer Schadenshöhe von 1,5-15 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% als grünes Risiko.

Darüber hinaus können sich Risiken durch einen **„Deutlichen Anstieg des CO₂-Preises“** ergeben. Während in unseren Planungen bereits ein steigender CO₂-Preis berücksichtigt ist, kann ein im Hinblick auf die nationalen und europäischen

Ziele der Klimaneutralität (Niedrigemissionsszenario) darüber hinaus steigender CO₂-Preis zu gegenüber der Planung erhöhten Kosten führen. Dieses Risiko wird unverändert gegenüber 2024 mit einer Schadenshöhe von 1,5-15 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% als grünes Risiko bewertet.

Chronische oder akute Auswirkungen des sich verstärkenden Klimawandels auf unseren Gebäudebestand sind in dem Risiko „**Physische Klimarisiken**“ bewertet. Darin enthalten sind potenzielle Schäden durch einen kontinuierlichen Temperaturanstieg sowie eine Zunahme von Extremwetterereignissen wie Sturm, Hagel, Starkregen oder Überschwemmungen. Wir bewerten das Risiko unverändert gegenüber 2024 mit einer Schadenshöhe von 1,5-15 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95% (2024: 5-39%) als grünes Risiko. Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. 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.

Mit Bezug auf die geplante „**Energieerzeugung und Skalierung von Photovoltaik**“ bewerten wir das Risiko durch z. B. steigende Kosten, Verfügbarkeit von Material oder Veränderungen bei der Regulierung unverändert gegenüber 2024 mit einer Schadenshöhe von 1,5-15 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% als grünes Risiko.

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**“ unverändert gegenüber 2024 mit einer Schadenshöhe von 1,5-15 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% als grünes Risiko.

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 unverändert gegenüber 2024 mit einer spürbaren Schadenshöhe, sehen diese jedoch weiterhin mit <5% Eintrittswahrscheinlichkeit als sehr unwahrscheinlich an.

Das Risiko „**Ungenügende Überwachung von vertraglichen Sonderrechten (Sozialcharta)**“, welches den Mieterschutz betrifft und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen“ beeinträchtigt, bewerten wir gegenüber 2024 unverändert mit einer Schadenshöhe von 15-54 Mio. € und sehen dieses jedoch aufgrund klar geregelter Prozesse mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% als sehr unwahrscheinlich an.

Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)

Für Deutsche Wohnen besteht das „**Risiko des Verlusts der Grundlage 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. Wir bewerten das Risiko im Vergleich zum Vorjahr unverändert mit einer Schadenshöhe von 15-54 Mio. € sowie einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

Darüber hinaus können sich für Deutsche Wohnen Risiken aus der „**Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung**“ ergeben. Auch dieses Risiko bewerten wir aktuell unverändert gegenüber dem Vorjahr mit einer Schadenshöhe von 15-54 Mio. € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von <5% als grünes Risiko.

Ein weiteres finanzielles Risiko kann sich durch mögliche „**Bestechung und Korruption**“ ergeben. Es kann in Verstößen gegen den Code of Conduct, die Konzernrichtlinie Anti-Korruption oder gesetzliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung/Bestechlichkeit begründet liegen.

Aufgrund umfassender Maßnahmen im Compliance-Management-System sehen wir das Risiko gegenüber 2024 weiterhin als sehr unwahrscheinlich (Eintrittswahrscheinlichkeit <5%) und mit einer weiterhin geringen Schadenshöhe behaftet an.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie sowie in der Mittelfristplanung hat Deutsche Wohnen Ertragspotenziale identifiziert. Die dafür zugrunde gelegten Annahmen zu Marktumfeld und den gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen für das operative Geschäft bergen Abweichungswahrscheinlichkeiten. Neben möglichen negativen Abweichungen auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung (Risiken) kann es auch zu vom Plan abweichenden vorteilhaften Geschäftsentwicklungen (Chancen) kommen. Im Rahmen der Berichterstattung gemäß ESRS wurde im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse die 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 Ertragserzielung berücksichtigt.

Strategiebedingte Chancen

Die Grundlage für unser Wachstum bildet nach wie vor unsere bewährte 4+1-Strategie (→ **Die Strategie**). Auf Basis der bestehenden Strategie hat Deutsche Wohnen 2025 eine **neue Wachstumsstrategie („Accelerate“)** und Initiativen entwickelt, aus denen sich zukünftige Ertragspotenziale ergeben.

Im Bereich „**Return to performance**“ geht es um neue Chancen und Wachstum im Kerngeschäft, das in den vergangenen Jahren krisenbedingt zurückgefahren wurde.

Im Rahmen des Ausbaus des Developments und der weiterhin erforderlichen **Optimierung der Baukosten** setzt Deutsche Wohnen u. a. über das „Design-to-cost“-Prinzip auf das sogenannte „Basishaus“, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Neue Projekte in seriell-modularer Holz(hybrid)bauweise stehen dabei im Fokus. Über effiziente Bauprozesse im Development, wie z. B. die Einführung der Typ-E-Genehmigung sowie den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen, reduzieren wir Bauzeiten, das Umsetzungsrisiko und schonen Ressourcen.

Der Bereich „**Accelerated tech-supported investments**“ zielt auf den Ausbau und die Optimierung von Investitionen entlang unseres Klimapfads, der eine treibhausgasneutrale Bewirtschaftung unseres Bestands bis 2045 vorsieht. Chancen ergeben sich dabei in der kosteneffizienten seriellen Sanierung aus einem „all-in-one“-System für die Gebäudehülle als Ergänzung oder Alternative zur „konventionellen“

Modernisierung. Das Potenzial in dieser Initiative liegt in der industrialisierten Herstellung, die Geschwindigkeit, Planungssicherheit und Einkaufsvorteile mit sich bringt.

Der **Wärmepumpen-Cube** ist eine „Plug & Heat“-Lösung für Gebäude, die zukünftig mit Wärmepumpen versorgt werden sollen. Sie bietet eine kostengünstige, schnelle und standardisierte Installation auf Basis eines hohen Vorfertigungsgrads und schafft zusätzliche Potenziale durch eine skalierte Produktion. Insbesondere in Kombination mit dem **Ausbau von Photovoltaik (PV)** können wir die Wärmewende in unseren Quartieren beschleunigen. Der Ausbau soll zunehmend durch die konzernübergreifende Handwerkerorganisation erfolgen, um Einkaufs- und Kostenvorteile auszunutzen sowie auf eine gesicherte Verfügbarkeit von Handwerkern zurückzugreifen.

Durch die Investitionen in Modernisierung, serielle Sanierung, Wärmepumpen-Cubes und den PV-Ausbau ergeben sich Ertragspotenziale und Wachstumschancen für Deutsche Wohnen.

Im Bereich „**New sources of growth**“ werden neue Geschäftsmodelle im Konzernverbund entlang der Wertschöpfungskette adressiert, um das bestehende Geschäft zu erweitern oder auf neue Bereiche im Drittmarktgeschäft auszubauen.

Relevante Chancen ergeben sich für uns über die Etablierung eines vollen Produktportfolios rund um den Ausbau erneuerbarer Energien (**Operate Energy**) und einer erhöhten Marktdurchdringung entlang der Wertschöpfungskette – von der Erzeugung über die Speicherung und das Energiemanagement bis zum Verkauf, z. B. als Mieterstrom.

Der Ankauf von **nicht-modernisierten energieineffizienten Gebäuden (Manage to Green)**, deren anschließende Modernisierung und der Wiederverkauf nach Wertsteigerung soll als Initiative in das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen integriert werden. Dabei sollen Know-how aus dem Ankauf und Erfahrungen in der Modernisierung einfließen.

Die Basis für das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen ist die effiziente Bewirtschaftungsplattform im Konzernverbund mit Vonovia, die den gesamten wohnungswirtschaftlichen Zyklus abbildet. Die Bewirtschaftungsplattform dient im Rahmen der Wachstumsinitiativen auch als Basis für den **Ausbau des Drittkundengeschäfts**. Dabei soll das Angebot, ausgehend von Property-Management-Leistungen, Schritt für Schritt erweitert werden, um zukünftig auch fremden Immobilieneigentümern und Investoren die Leistung der gesamten Deutsche Wohnen erfolgreich anbieten zu können. Dies führt zu einer höheren Auslastung der Bewirtschaftungsplattform mit der Chance auf mögliche Ertrags-

potenziale durch eine größere Anzahl verwalteter Wohneinheiten.

Deutsche Wohnen verfolgt Akquisitionen und Internationalisierung auf opportunistischer Basis vor dem Hintergrund aktueller Rendite- und Finanzierungsmöglichkeiten und führt diese bei Wertsteigerung durch. Bei sich weiter verbessernden Rahmenbedingungen besteht die Chance auf Wachstum durch Wiederaufnahme von Akquisitionen und Portfolioankäufen, was Chancen zur Skalierung und weiteren Synergien eröffnet.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Wir betreiben unser Geschäftsmodell unter Berücksichtigung der für uns relevanten **Megatrends** (Klimawandel, Urbanisierung, demografischer Wandel, technologischer Fortschritt), die das Geschäft langfristig positiv beeinflussen:

Die Veränderungen des globalen Klimawandels sind bereits spürbar. Die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Anpassung an nicht mehr veränderbare Auswirkungen wie Extremwetterereignisse stützen die Investitionsstrategie von Deutsche Wohnen entlang des Klimapfads.

Wir erwarten, dass städtische Regionen in den nächsten Jahren weiterwachsen. Die aktuell immer noch verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So dürfte längerfristig ein Bau von rund 320.000 Wohneinheiten jährlich bis 2030 notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit wird durch Zuwanderungseffekte zusätzlich verstärkt. Der demografische Wandel und der Trend zu mehr und kleineren Haushalten führen zu zusätzlicher Robustheit der Nachfrage nach Wohnraum, flankiert von dem Bedürfnis nach maßgeschneiderten Dienstleistungen, insbesondere für Senioren und lebendige und nachhaltige Quartiere.

Zur Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderungen strebt die Politik auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt an. Sobald sich hier kurzfristige Lösungen im Sinne verbesserter Förderbedingungen und Preisentwicklungen, Deregulierungsmaßnahmen oder Beschleunigung von Genehmigungsverfahren abzeichnen, ergeben sich auch entsprechende Chancen für Deutsche Wohnen – für die wir uns auch entsprechend über unsere Kommunikationskanäle und den Stakeholderaustausch (beispielsweise über unsere Verbandsaktivitäten) einsetzen.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Deutsche Wohnen bewirtschaftet seine Wohnungsbestände bundesweit mit standardisierten und digitalisierten Systemen und Prozessen (Property-Management-Strategie).

Die gemeinsame skalierbare **Bewirtschaftungsplattform** im Konzernverbund mit Vonovia wurde in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt optimiert und arbeitet heute hocheffizient und digital. Die damit verbundenen Ertrags- bzw. Kosteneinsparpotenziale zeigen sich u. a. in der Senkung der Bewirtschaftungskosten je Wohneinheit. 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. Gleichzeitig sehen wir Chancen in einer verbesserten Reputation aufgrund von Aufwertungen, die wir in unseren Quartieren vornehmen. Mit der mit Vonovia gemeinsam genutzten Bewirtschaftungsplattform verfolgen wir ein **jederzeit skalierbares Geschäftsmodell**, das die Bewirtschaftung neuer Bestände, die wir über Akquisitionen in unser Portfolio aufnehmen, integriert.

Die operative Optimierung und kostenorientierte Steuerung der konzernübergreifenden Handwerkerorganisation VTS wird laufend fortgeführt. Über das **Value-add-Geschäft** bieten wir **kundenorientierte Dienstleistungen** im Konzernverbund an, die in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft stehen. Auch hier können sich entlang der Wertschöpfungskette innovative Ansätze, Technologien und Geschäftsmodelle zur Steigerung der Kundenzufriedenheit für Deutsche Wohnen mit zusätzlichem Ertrags- und Know-how-Potenzial ergeben.

Im Bereich von Genehmigungsprozessen und in der **effizienten Umsetzung von Bauvorhaben** ist die Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung von hoher Bedeutung. Die Verschlinkung von Verwaltungsprozessen und die im Jahr 2025 beschlossene Einführung des Gebäudetyps E könnten die Genehmigung von Bauanträgen für das Development- und Neubaugeschäft von Deutsche Wohnen beschleunigen und es damit positiv beeinflussen. 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 und spiegelt in Zukunft jedes unserer Gebäude mit all seinen unterschiedlichen baulichen und technischen Besonderheiten sowie Systemen wider und ermöglicht so eine optimale Bewirtschaftung.

Die Personalstrategie im Konzernverbund mit Vonovia unterstützt die Veränderungsprozesse und die Wachstumsstrategie im Unternehmen und im Konzern, da eine qualifizierte und vielfältige Belegschaft und die Motivation unserer Mitarbeiter wesentliche Grundlage dafür sind. Insgesamt können sich für Deutsche Wohnen weitere Chancen durch die HR-Strategie sowie durch Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber ergeben, die in erhöhter Produktivität und geringeren Personalfluktuationskosten bestehen.

Finanzielle Chancen

Aufgrund der breiten Basis an Eigen- und Fremdkapitalgebern und der unserer Gesellschaft von Rating-Agenturen erteilten guten Bonität und Ratings verfügen wir über einen sehr guten Zugang zu den internationalen Fremd- und Eigenkapitalmärkten. Wir verfügen heute über ein breites Finanzierungsinstrumentarium, das ausgewogen und langfristig stabil ist.

Die Herausforderungen des aktuellen Zinsumfelds und Erhaltung des Credit-Ratings werden aktiv gemanagt. Dabei steht die Optimierung der Finanzstruktur, des Fälligkeitsprofils sowie die Diversifizierung der Finanzierungsquellen und das Finanzrisikomanagement mit Priorität im Vordergrund.

Die jüngsten Finanzierungen haben gezeigt, dass unser Unternehmen auch in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld unverändert gute Möglichkeiten hat, anstehende **(Re-) Finanzierungen** erfolgreich zu realisieren bzw. sich erforderliche Liquidität zu beschaffen. Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bieten sich im aktuellen Kapitalmarktumfeld weiterhin Chancen zur Optimierung der Struktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Vor dem Hintergrund der soliden Bilanzstruktur und der wiedereinsetzenden positiven Marktentwicklung setzen wir unser Verkaufsprogramm im Segment Recurring Sales und Non Core fort, was die Innenfinanzierung stärkt. Vor dem Hintergrund können wir nun wieder Investitionen steigern, um verstärkt Wachstumsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

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 2025 hat Deutsche Wohnen das Steuerungsmodell nahezu unverändert fortgeführt. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurde die Kennzahlendefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens durch die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green konkretisiert. Im Adjusted EBITDA werden zur Verbesserung der Transparenz Wertberichtigungen/Wertaufholungen bei Development-to-sell-Projekten, die im Zeitraum bis zur Fertigstellung entstehen können, bereinigt. Durch die Bereinigung von Wertberichtigungen und Wertaufholungen werden prospektiv nur solche Ergebnisanteile im Adjusted EBITDA ausgewiesen, in denen zum Realisationszeitpunkt die Erlöse die Anschaffungskosten zuzüglich aktivierter Herstellungskosten übersteigen. Im Zeitverlauf entspricht die steuerungsrelevante Kennzahl der internen Planungssicht der Projekte.

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.

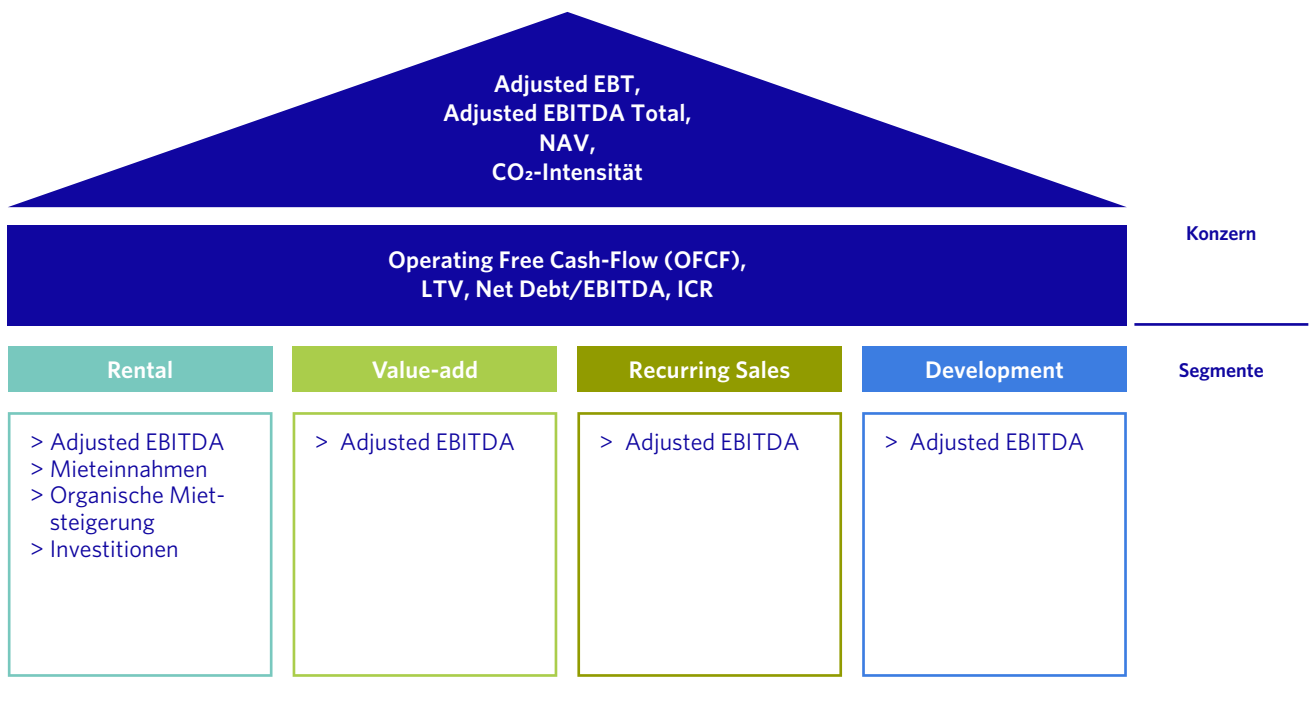
Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio.

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. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

Wir betreiben ein konzernweit integriertes **Planungs- und Controlling-System**, 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 zwischen **finanziellen und nichtfinanziellen** Steuerungskennzahlen.



Das Steuerungssystem ist **modular** aufgebaut und unterteilt Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzernenebene in bedeutendste 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 weiterhin 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	
=	Adjusted EBITDA Rental	
	Segmenterlöse Value-add	
	davon externe Erlöse	
	davon interne Erlöse	
(-)	Operative Kosten Value-add	
=	Adjusted EBITDA Value-add	
	Segmenterlöse Recurring Sales	
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales	
=	Adjusted EBITDA Recurring Sales	
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	
(-)	Herstellkosten Development to sell	
(-)	Buchwert der veräußerten Vermögenswerte Development to sell	
=	Rohertrag Development to sell	
(+)	Mieterlöse Development	
(-)	Operative Kosten Development	
=	Adjusted EBITDA Development	
Σ	Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	
(-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	
(-)	Planmäßige Abschreibungen	
=	Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	

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

	Periodenergebnis gemäß IFRS-Abschluss	
(+)	Ertragsteuern gemäß Gewinn- und Verlustrechnung	
=	Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß Gewinn- und Verlustrechnung	
(+/-)	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	
=	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)	
/	Anzahl der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien	
=	Adjusted EBT pro Aktie	
	Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	
(+)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	
(+)	Planmäßige Abschreibungen	
=	Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	

Aufbauend auf dem Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wird auf einen **Operating Free Cash-Flow (OFCF)** als **führende Innenfinanzierungskennzahl** übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie die Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green und Buchwertabgänge der Investment Properties (Kerngeschäft) berücksichtigt. Die substanzwahrenden Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Der Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Herleitung Operating Free Cash-Flow

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)	
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/ Manage to Green
(+)	Buchwertabgänge Recurring Sales
(-)	Substanzwahrende Investitionen
(-)	Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)
(-)	Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)
=	Operating Free Cash-Flow

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
=	NAV
/	Anzahl der zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien
=	NAV pro Aktie

* 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 **CO₂-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 m² 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 auf die nächstmögliche Konzernabschlusskennzahl überleiten oder in der Überleitung direkt dem IFRS-Konzernabschluss entnehmen.

Portfolio

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2025 hatte die Gruppe ein **Gesamtimmobilienportfolio** bestehend aus 140.482 Wohneinheiten (2024: 139.507), 26.695 Garagen und Stellplätzen (2024: 25.500) sowie 2.815 gewerblichen Einheiten (2024: 2.481), verteilt auf 85 Städte und Gemeinden in Deutschland. Die Gesamtwohnfläche betrug 8.383.155 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 60 m². Bei einer Leerstandsquote von 1,5 % wurde eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 8,30 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2025 betrug für Wohnungen 819,8 Mio. €.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 73 % im Regionalmarkt Berlin. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2025 wurde das Portfolio durch den Ankauf von rund 1.300 Wohneinheiten der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe insbesondere mit Schwerpunkt in Leipzig und Dresden erweitert. Zum Zeitpunkt der Übernahmen stellte sich das akquirierte Portfolio wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)
Ankaufportfolio 2025	1.310	98,9	6,8	9,2	8,29

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 ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)
Verkaufsportfolios 2025	872	51,9	7,9	4,6	8,04

Deutsche Wohnen entwickelte das Portfolio dynamisch weiter. Neben dem Verkauf größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Deutsche Wohnen 2025 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.

Das Portfolio von Deutsche Wohnen stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)
Strategic	134.177	7.972	1,3	21.964,9	2.667
Urban Quarters	114.772	6.728	1,1	18.541,7	2.686
Urban Clusters	19.405	1.244	2,4	3.423,2	2.566
Recurring Sales	2.562	175	2,8	469,1	2.491
Non Core	3.743	236	8,3	874,6	1.624
Gesamt	140.482	8.383	1,5	23.308,6	2.601

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

Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	
Strategic	819,7	783,5	8,32	4,3	
Urban Quarters	682,7	658,3	8,27	4,2	
Urban Clusters	137,0	125,2	8,63	4,5	
Recurring Sales	17,3	15,7	7,68	2,6	
Non Core	60,3	20,6	7,89	3,9	
Gesamt	897,3	819,8	8,30	4,2	

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 2025 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	102.624	6.008	0,7	17.079,1	2.760	27,8
Rhein-Main-Gebiet	8.520	514	4,6	1.534,7	2.865	23,3
Dresden	7.353	465	1,6	1.139,8	2.195	23,3
Leipzig	6.300	433	3,0	1.051,8	2.124	24,2
Rheinland	3.933	236	2,9	690,5	2.819	24,3
Hannover	5.764	356	3,7	655,6	1.742	19,1
München	1.276	75	3,1	420,1	4.835	32,7
Sonstige Strategische Standorte	3.639	224	6,9	299,3	1.271	18,3
Gesamt Strategische Standorte	139.409	8.311	1,4	22.870,8	2.634	26,5
Non-Strategic Standorte	1.073	72	6,9	437,8	1.555	13,0
Gesamt	140.482	8.383	1,5	23.308,6	2.601	26,0

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

Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)*
Berlin	613,4	585,5	8,19	3,2	2,1
Rhein-Main-Gebiet	65,9	62,5	10,59	4,8	2,2
Dresden	49,0	42,6	7,77	6,1	2,0
Leipzig	43,5	37,7	7,61	9,8	2,1
Rheinland	28,4	27,0	9,78	3,0	2,0
Hannover	34,3	31,5	7,68	4,3	2,0
München	12,8	11,5	14,36	56,4	2,2
Sonstige Strategische Standorte	16,4	15,5	6,19	1,1	1,6
Gesamt Strategische Standorte	863,7	813,8	8,31	4,2	2,1
Non-Strategic Standorte	33,6	6,0	7,39	4,4	1,7
Gesamt	897,3	819,8	8,30	4,2	2,1

* 10-Jahres-Horizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

Portfolio im Developmentgeschäft

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.

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 gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien konnten die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor mit Blick auf Immobiliendevelopmentprojekte noch fokussierter, rascher und effizienter umgesetzt werden. Zusätzlich werden die Ressourcen der QUARTERBACK Immobilien AG für den Abschluss begonnener Projekte weiterhin genutzt.

Mit ihrer substanziellen Projekt-Pipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählen Deutsche Wohnen und Vonovia mit der Marke BUWOG 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 CO₂-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.

Dank langjähriger Erfahrung, umfassender Markt- und Branchenexpertise sowie intensiver, laufender Marktanalyse können Immobilienentwicklungsaktivitäten mit Erfolg umgesetzt werden.

Durch die Internalisierung von Prozessschritten in die eigene Wertschöpfungskette können die Wohnbauprojekte zielgerichtet betreut und Kostensynergien mit Blick auf technische Lösungen und das Pooling von Einkaufsvolumina genutzt werden.

Zusammen mit externen Partnern arbeiten wir beständig an der raschen Realisierung von leistbarem Wohnraum u. a. durch serielles Bauen und den Einsatz innovativer, digitaler Lösungen. Durch aktiven und konstruktiven Austausch mit Politik und Kommunen wollen wir zu beschleunigten Entscheidungsprozessen beitragen (beispielsweise Bauturbo, Gebäudetyp E) und damit der bestehenden Wohnraumknappheit wirksam begegnen.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 1.039 Einheiten fertiggestellt.

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im Geschäftsjahr 2025 führten geopolitische Rahmenbedingungen, insbesondere der Krieg in der Ukraine und eine konfrontative Handels- und Zollpolitik, zu erhöhter Unsicherheit an den weltweiten Kapitalmärkten sowie gedämpften Wachstumsaussichten und Investitionen. Viele Volkswirte sehen die Gefahr einer anhaltenden Rezession, falls die Zollkonflikte weiter eskalieren.

Deutsche Wohnen ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung ab, welche als Reaktion auf die Zollmaßnahmen eine erhöhte Volatilität aufweisen. Eine konkrete Entwicklung ist derzeit jedoch weder absehbar noch quantifizierbar.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 1,5 % Ende 2025 (31.12.2024: 1,4 %) war der Wohnimmobilienbestand von Deutsche Wohnen nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine leichte Steigerung der Immobilienwerte verzeichnet. Die leichte Senkung des EZB-Leitzinses im Juni 2025 begünstigte Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development.

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. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wurde in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung angeboten.

Die außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE haben am 24. bzw. am 23. Januar 2025 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das Geschäftsjahr 2025.

Insgesamt wurden im Rahmen dieser Transaktion bis zum 31. Dezember 2025 15.842.652 Aktien der Deutsche Wohnen SE gegen neue Aktien der Vonovia SE getauscht. Dies entspricht 4,0 % des Grundkapitals von Deutsche Wohnen.

Im Zuge einer strategischen Überprüfung hatte das Management im Jahr 2023 entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Besitzübergang für die 39 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe der PFLEGE & WOHNEN HAMBURG GmbH und „Katharinenhof“. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege erfolgreich abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2025 sind Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,4 Mrd. € in den Bestand von Deutsche Wohnen übergegangen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von rund 1,1 Mrd. € vollzogen. Im Zuge der Werthaltigkeitsprüfung wurde für die übergebenen Baugrundstücke eine Wertberichtigung von rund 0,3 Mrd. € berücksichtigt. Für noch nicht vollzogene Übergänge wurde eine Rückstellung in Höhe von 57,6 Mio. € gebildet, die bei

Besitzübergang den Ansatz der Bestände mindert. Für die bis zum 31. Dezember 2025 übergegangenen Objekte erfolgte eine Inanspruchnahme der Rückstellung in Höhe von 47,6 Mio. €.

Daneben wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 258,3 Mio. € an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zu einem Euro veräußert. Zudem wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 52,0 Mio. € (2024: - Mio. €) in die Kapitalrücklage der QUARTERBACK Immobilien AG eingelegt.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 15.877.399,40 €.

Nach der Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitions Sofortprogramm am 26. Juni 2025 im Bundestag stimmte am 11. Juli 2025 auch der Bundesrat zu. Aufgrund der vom Gesetzgeber im Aufstellungszeitraum für Deutschland verabschiedeten, stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und des sehr langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Aus der daraus resultierenden Minderung der passiven latenten Steuern wurde im Geschäftsjahr 2025 ein latenter Steuerertrag von rund 0,6 Mrd. € berücksichtigt.

Der Deutsche Wohnen SE wurde im April 2025 eine Ausleihe von der Vonovia SE in Höhe von 500,0 Mio. € ausbezahlt. Darüber hinaus hat die Vonovia SE im Juni 2025 mit der Deutsche Wohnen SE einen weiteren Vertrag über einen Kreditrahmen von 350,0 Mio. € abgeschlossen, von dem im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 200,0 Mio. € an die Deutsche Wohnen SE ausgezahlt wurden. Im Oktober 2025 erfolgte eine Teilrückzahlung des im April 2025 ausgegebenen Darlehens in Höhe von 250,0 Mio. €. Die Darlehen wurden zu Drittvergleichsbedingungen abgeschlossen.

Am 30. April 2025 hat die Deutsche Wohnen SE eine Anleihe in einem Gesamtvolumen von 589,7 Mio. € planmäßig zum Endfälligkeitstermin vollständig zurückgezahlt.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Nach zwei Rezessionsjahren ist die Wirtschaft in Deutschland 2025 leicht gewachsen, das Bruttoinlandprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 %. Stützen des Wachstums waren insbesondere höhere Konsumausgaben. Sowohl die privaten als auch die

staatlichen Konsumausgaben legten preisbereinigt deutlich gegenüber dem Vorjahr zu. Bruttoanlageinvestitionen und Bauinvestitionen gingen derweil zurück und im Umfeld hoher US-Zölle, Euro-Aufwertung und stärkerer Konkurrenz aus China gaben die Exporte nach. Ab dem kommenden Jahr setzt, so das IfW Kiel, die expansive Finanzpolitik Impulse. Abgesehen davon und abgesehen von der höheren Zahl an Arbeitstagen werde die zugrunde liegende wirtschaftliche Dynamik jedoch vorerst schwach bleiben. Für 2026 wird ein BIP-Wachstum von 1,0 % in Deutschland (IfW Kiel) erwartet. Mangels Impulsen aus der übergeordneten Konjunktur wurde die wirtschaftliche Entwicklung Berlins laut Investitionsbank Berlin (IBB) im Jahr 2025 weiterhin ausgebremst. Dennoch könnte das BIP im Vergleich zu Deutschland insgesamt überdurchschnittlich mit rund 1 % gestiegen sein. Angesichts der ausgerufenen Investitionsinitiative von Bund und Ländern ist hier im laufenden Jahr ein BIP-Wachstum von 1,8 % möglich.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit machte sich die wirtschaftliche Schwäche in Deutschland auf dem Arbeitsmarkt spürbar bemerkbar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 erneut an. Gleichzeitig ist die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2025 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen wuchs im Jahresdurchschnitt 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote 10,3 %, rund 0,6 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2026 wird eine Arbeitslosenquote von 6,2 % (IfW Kiel) in Deutschland erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation im Jahresdurchschnitt 2025 laut Destatis in Deutschland bei 2,2 % und damit auf Vorjahresniveau. Nach Einschätzung von Deutsche Bank Research dürfte die Inflationsrate 2026 wegen fallender Güter- und Energiepreise sowie des stärkeren Euros niedriger ausfallen. Im Jahresdurchschnitt 2026 wird ein VPI-Anstieg von 1,8 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin stiegen die Verbraucherpreise laut Statistischem Amt Berlin-Brandenburg im Jahresdurchschnitt 2025 ebenfalls um 2,2 %.

Angesichts des nachlassenden Inflationsdrucks setzte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren im Juni 2024 begonnenen Kurs, die Leitzinsen zu senken, 2025 zunächst fort. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, sank in mehreren Schritten und liegt seit Juni 2025 bei 2,00 %. Es wird erwartet, dass der Leitzins für eine Weile auf diesem Niveau verharren wird. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen im zweiten Halbjahr 2024 in Deutschland in der Tendenz leicht rückläufig. Mittelbar infolge des Schuldenpakets von Union und SPD stiegen diese im 1. Quartal 2025 leicht an, bewegten sich im

weiteren Jahresverlauf eher seitwärts und zogen zum Jahresende an. Insgesamt lagen die Bauzinsen im Jahr 2025 im Mittel spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Die Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich differenziert: Während sich die Preise für Wohneigentum stabilisieren oder wieder steigen, wurde am Wohninvestmentmarkt in Deutschland trotz Marktbelegung im Jahr 2025 das Vorjahresvolumen knapp verfehlt. Angebotsseitig wird der Neubau den Wohnungsbedarf kurzfristig nicht decken können, daher setzen die Mietpreise im bundesweiten Durchschnitt ihren Aufwärtstrend fort. Die inserierten Mieten von gebrauchten Wohnungen lagen in Deutschland laut VALUE Marktdaten im 4. Quartal 2025 4,2 % (Neubau 2,4 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Mieten dürften nach Einschätzung von Colliers und Helaba Research & Advisory (Helaba) weiter kräftig zulegen. In Berlin lagen die inserierten Mieten laut VALUE Marktdaten im Segment gebrauchte Wohnungen im 4. Quartal 2025 um 1,6 % höher als im Vorjahresquartal. Die Entwicklung der Neubaumieten erfuhr nach Zahlen von VALUE im Vergleich zum Vorjahr einen Dämpfer, laut ImmoScout24 stiegen sie weiter an. Im mittleren und unteren Preissegment bleibt die Lage am Berliner Mietmarkt laut IBB weiterhin angespannt.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese in Deutschland merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand und im Durchschnitt stiegen die Preise 2025 wieder. Die Angebotspreise von gebrauchten Wohnungen lagen laut VALUE Marktdaten im 4. Quartal 2025 um 4,4 % (Neubau 4,3 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Experten von LBBW Research, Fitch Ratings und Helaba erwarten, dass die Preise 2026 weiter steigen. In Berlin stiegen die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut VALUE Marktdaten im 4. Quartal 2025 um 3,1 % (Neubau 2,0 %) gegenüber dem Vorjahresquartal.

Im Jahr 2025 hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland voraussichtlich kaum verändert (-0,1 %). Laut Prognosen dürfte die Einwohnerzahl aber weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs haben laut ifo Institut den langjährigen Aufschwung in der europäischen Bauwirtschaft nachhaltig gestoppt. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2025 in Deutschland nur 218.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu rund 251.900 im Jahr 2024. Helaba rechnet für 2026 mit 210.000 Wohnungsfertigstellungen, der GdW nur mit 200.000. Die laut aktueller BBSR-Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 jährlich benötigten rund 320.000 neuen Wohnungen werden damit

deutlich verfehlt. Bestehende Wohnungsdefizite erschweren die Zuwanderung in die starken Arbeitsmarktregionen. Ein sinkender Wohnungsbau verschärft nicht nur den Wohnungsmangel, sondern behindert, so die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, auch die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe sieht inzwischen beim Wohnungsbau wieder positive Signale; nach langem Investitionsstillstand werden Projekte wieder angeschoben. In Berlin ist die Bevölkerung 2025 voraussichtlich erneut gewachsen und bei aktueller Prognose rechnet der Berliner Senat mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um etwa 109.000 von 2024 bis 2040. Im Jahr 2025 wurden hier voraussichtlich rund 14.000 neue Wohnungen fertiggestellt, 2024 waren es noch rund 15.300. Das Ziel von 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird damit erneut nicht erreicht. Laut IBB besteht in Berlin ein hoher Bedarf an bezahlbaren, mittelgroßen Wohnungen. Der bestehende Nachfrageüberhang betrifft derweil, so die IBB, nicht nur private Haushalte, sondern erschwert hier auch Unternehmen die Beschäftigtengewinnung.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte 2025 eine stabile Entwicklung. Wohnen bleibt die umsatzstärkste Assetklasse am Immobilieninvestmentmarkt. Das Transaktionsvolumen (ab 50 Wohneinheiten) lag laut CBRE bei 8,4 Mrd. € und damit nur leicht unter dem Vorjahreswert (2024: 8,8 Mrd. €). Die Zahl der Transaktionen stieg derweil spürbar an. Core- und Core-plus-Transaktionen machten 54 % des Volumens aus, das Value-add-Segment erreichte 44 %. Der Anteil internationaler Investoren nahm spürbar zu. Größte Nettoinvestoren waren Asset- und Fondsmanager vor kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Spitzenrendite blieb 2025 stabil bei 3,4 %. Für 2026 erwartet CBRE eine leichte Marktbelegung und einen möglichen Anstieg des Transaktionsvolumens auf bis zu 10 Mrd. €. Im Jahr 2025 war Wohnen mit einem Transaktionsvolumen von 1,6 Mrd. € auch in Berlin die umsatzstärkste Assetklasse. Da die Portfoliobereinigungen der großen Bestandhalter jedoch weitgehend abgeschlossen waren, fehlten – anders als im Vorjahr – entsprechende großvolumige Transaktionen. Daher lag das Transaktionsvolumen hier spürbar niedriger als im Vorjahr.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in Deutschland im Jahr 2025 gehören mehrere Maßnahmen und Gesetzesinitiativen. Z. B. hat die Bundesregierung, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, mit einem im Juli 2025 in Kraft getretenen Gesetz die Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert. Zudem gab die Bundesjustizministerin Ende 2025 einen Gesetzentwurf in die regierungsinterne Abstimmung, mit dem u. a. Indexmieten gedeckelt sowie bei Kurzzeitvermietung und der Vermietung möblierter Wohnungen die Regeln verschärft werden sollen. Bereits Ende Oktober 2025 trat das

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) in Kraft. Der Ende November 2025 im Bundestag verabschiedete Haushalt für 2026 sieht zudem u. a. steigende Mittel für den Wohnungsbau vor. Gestärkt bzw. gefördert werden der soziale und der klimafreundliche Wohnungsbau, z. B. konnte die neue einmalige EH55-Förderung gesichert werden. Bereits zum 1. Januar 2025 startete eine neue Wohngemeinnützigkeit, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ebenfalls zu Jahresbeginn 2025 wurde die Grundsteuerreform umgesetzt und das Wohngeld an die aktuelle Preis- und Mietentwicklung angepasst. Der CO₂-Preis erhöhte sich zeitgleich von 45 auf 55 € pro Tonne und stieg mit Jahresbeginn 2026 auf 55 bis 65 € pro Tonne. Der geplante EU-Zertifikatehandel für Wärme und Verkehr tritt derweil nicht 2027, sondern erst 2028 in Kraft. Die Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) muss bis Ende Mai 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Die Bundesregierung plant, diese Umsetzung gemeinsam mit einer Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorzunehmen. Dieses soll zukünftig „Gebäudemodernisierungsgesetz“ heißen und u. a. technologieoffener werden. Spätestens zum 1. Juli 2026 gilt in Großstädten die GEG-Regelung, dass neue Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Im April 2025 wurde für Berlin die Mietpreisbremse zunächst bis zum 31. Dezember 2025, im November dann um vier weitere Jahre bis 31. Dezember 2029 verlängert. Mit einer Mitte Mai dem Berliner Senat vorgelegten Novellierung des Wohnraumgesetzes Berlin sollen Sanktionen bei Verstößen gegen Förderauflagen verschärft und Doppelzahlungen von Mietzuschuss und Wohngeld künftig ausgeschlossen werden. Die Änderungen traten im Oktober in Kraft. Außerdem hat der Berliner Senat die Umwandlungsverordnung, welche die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen reguliert, um fünf Jahre bis Ende 2030 verlängert. Als Reaktion auf den Volksentscheid von 2021 zur Enteignung großer Wohnungskonzerne hat die Berliner Regierungskoalition Ende 2025 einen Entwurf für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz für Bereiche der Daseinsvorsorge vorgelegt. Der Text definiert Bedingungen, unter denen Vergesellschaftungen nach Artikel 15 des Grundgesetzes möglich würden. Der Entwurf sieht ausdrücklich keine Enteignungen vor. Das Gesetz wird Anfang 2026 im Abgeordnetenhaus beraten und soll erst zwei Jahre nach Verkündung in Kraft treten.

Gesamtentwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung im Jahr 2025 im Überblick

Insgesamt verzeichnete Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2025 eine positive Geschäftsentwicklung.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 127 **Recurring-Sales**-Einheiten (2024: 131) und 930 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2024: 1.258) veräußert.

Das Kerngeschäft **Rental** zeichnete sich durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und steigende Mieten sowie eine positive Entwicklung der Kundenzufriedenheit aus. In den eigenen Bestand wurden im Geschäftsjahr 2025 für Instandhaltung 178,5 Mio. € (2024: 160,5 Mio. €) sowie für Neubau und Modernisierung insgesamt rund 295,9 Mio. € (2024: 294,6 Mio. €) investiert.

Im Segment **Development** wurden 684 Einheiten für den eigenen Bestand (2024: 1.033 Einheiten) durch Neubau fertiggestellt. Darüber hinaus wurden 355 für den Verkauf bestimmte Einheiten (2024: 896) fertiggestellt.

Die Veräußerung des ehemaligen Pflegesegments wurde im Jahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt im Halbjahresbericht 2025 für das Jahr 2025 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr.

Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Total** der fortgeführten Geschäftsbereiche mit 744,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 14,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 651,2 Mio. € und somit entsprechend der angepassten Prognose aus dem Halbjahresbericht 2025 sowie entsprechend der Jahresendprognose des Geschäftsberichts 2024 deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Dazu trugen im Einzelnen die Segmente Rental mit 662,8 Mio. € (2024: 626,4 Mio. €), Value-add mit 16,7 Mio. € (2024: 20,7 Mio. €), Recurring Sales mit 3,9 Mio. € (2024: 1,4 Mio. €) sowie Development mit 61,3 Mio. € (2024: 2,7 Mio. €) bei.

Das **Adjusted EBT** der fortgeführten Geschäftsbereiche lag im Geschäftsjahr 2025 bei 593,4 Mio. € gegenüber 511,6 Mio. € im Vorjahr und somit entsprechend der angepassten Prognose aus dem Halbjahresbericht 2025 deutlich über dem Vorjahresniveau (laut Jahresendprognose des Geschäftsberichts 2024 moderat über Vorjahresniveau). In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -130,5 Mio. € (2024: -117,0 Mio. €) und die planmäßigen Abschreibungen mit 20,8 Mio. € (2024: 22,6 Mio. €) bei.

Der **NAV pro Aktie** entwickelte sich von 41,76 € Ende des Jahres 2024 auf 42,62 € Ende des Jahres 2025. Maßgeblich für die positive Entwicklung der Nettovermögenskennzahl entsprechend der Jahresendprognose des Geschäftsberichts 2024 war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 163,4 Mio. € im Jahr 2025 (2024: -639,9 Mio. €) sowie das Absinken der Hinzurechnung von latenten Steuern auf Investment Properties von 3.562,4 Mio. € auf 2.768,1 Mio. € zum 31. Dezember 2025.

Durch die Investitionen in unseren Immobilienbestand zeigt die **CO₂-Intensität** entsprechend der Vorjahresprognose eine leichte Reduzierung von 32,7 kg CO₂e/m² um 1,8 % auf 32,1 kg CO₂e/m².

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

Das Kerngeschäft **Rental** zeichnete sich durch eine unverändert hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse aus.

Der Ergebnisbeitrag des Segments **Value-add** lag in der Höhe moderat unter dem Vorjahresniveau.

Im Segment **Development** wirkte sich im Berichtszeitraum insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Im Segment **Recurring Sales** war ein deutlicher Ergebnisanstieg infolge höherer Verkaufsmargen zu verzeichnen.

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

Adjusted EBT

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	832,8	872,5	4,8
Aufwendungen für Instandhaltung	-109,5	-119,5	9,1
Operative Kosten Rental	-96,9	-90,2	-6,9
Adjusted EBITDA Rental	626,4	662,8	5,8
Segmenterlöse Value-add	36,6	33,9	-7,4
davon externe Erlöse	35,7	33,8	-5,3
davon interne Erlöse	0,9	0,1	-88,9
Operative Kosten Value-add	-15,9	-17,2	8,2
Adjusted EBITDA Value-add	20,7	16,7	-19,3
Segmenterlöse Recurring Sales	29,1	35,8	23,0
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			
Recurring Sales	-25,1	-27,7	10,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	4,0	8,1	>100
Vertriebskosten Recurring Sales	-2,6	-4,2	61,5
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,4	3,9	>100
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	248,3	222,8	-10,3
Herstellkosten Development to sell	-251,4	-173,0	-31,2
Rohrertrag Development to sell	2,1	49,8	>100
Mieterlöse Development	5,2	9,6	84,6
Operative Kosten Development*	0,6	1,9	>100
Adjusted EBITDA Development	2,7	61,3	>100
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	651,2	744,7	14,4
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-117,0	-130,5	11,5
Planmäßige Abschreibungen**	-22,6	-20,8	-8,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	511,6	593,4	16,0
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	1,29	1,49	16,0
Minderheiten	5,4	18,2	>100
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	506,2	575,2	13,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €***	1,28	1,45	13,6

* Inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte (2024: 7,4 Mio. €).

** 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 2025 beschäftigte Deutsche Wohnen im fortgeführten Geschäft 742 Mitarbeiter (31.12.2024: 723) und bewirtschaftete ein Portfolio von 140.482 eigenen Wohnun-

gen (31.12.2024: 139.507), 26.695 Garagen und Stellplätzen (31.12.2024: 25.500) sowie 2.815 gewerblichen Einheiten (31.12.2024: 2.481).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Zum 31. Dezember 2025 war der Wohnungsbestand im **Segment Rental** bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,5 % (31.12.2024: 1,4 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Geschäftsjahr 2025 stiegen die Segmenterlöse Rental von 832,8 Mio. € im Jahr 2024 um 4,8 % auf 872,5 Mio. € an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug im Jahr 2025 insgesamt 4,2 % (31.12.2024: 4,4 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,7 % (31.12.2024: 3,5 %) und einer Mietsteigerung durch

Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 1,5 % (31.12.2024: 0,9 %).

Zum Jahresende lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 8,30 € pro m² gegenüber 8,02 € pro m² per Ende Dezember 2024.

Im Geschäftsjahr 2025 lag die Gesamtleistung an Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau mit 474,4 Mio. € über dem Vorjahresniveau.

Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar:

Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	109,5	119,5	9,1
Substanzwahrende Investitionen	51,0	59,0	15,7
Instandhaltungsleistungen	160,5	178,5	11,2
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	121,9	141,7	16,2
Neubau (to hold)	172,7	154,2	-10,7
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	294,6	295,9	0,4
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	455,1	474,4	4,2

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2025 mit 90,2 Mio. € um 6,9 % unter den Vergleichszahlen des Jahres 2024 von 96,9 Mio. €. Gegenläufig stiegen die Aufwendungen für Instandhaltungen im Vergleich zum Jahr 2024 von 109,5 Mio. € auf 119,5 Mio. € um 9,1 %. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 662,8 Mio. € im Jahr 2025 um 5,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 626,4 Mio. €.

Segment Value-add

Das **Segment Value-add** umfasst die Versorgung der Mieter mit Kabelfernsehen, Internet, Telefondienstleistungen und Energielieferungen.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2025 mit 33,9 Mio. € um 7,4 % unter dem Vergleichswert 2024 von 36,6 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit den Endkunden lagen im Zeitraum 2025 mit 33,8 Mio. € um 5,3 % unter dem Vergleichswert des Jahres 2024 von 35,7 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2025 mit 17,2 Mio. € über den Vergleichszahlen des Jahres 2024 von 15,9 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA**

Value-add lag mit 16,7 Mio. € im Jahr 2025 unter dem Vergleichswert des Vorjahres 2024 von 20,7 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2025 mit 35,8 Mio. € und 127 Wohnungsverkäufen (2024: 131) über dem Vergleichswert des Jahres 2024 von 29,1 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im Jahr 2025 mit 29,1 % deutlich über dem Vergleichswert von 16,0 % im Jahr 2024.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Jahr 2025 mit 4,2 Mio. € über dem Vergleichswert des Jahres 2024 von 2,6 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Geschäftsjahr 2025 mit 3,9 Mio. € über dem Vorjahresniveau des Jahres 2024 von 1,4 Mio. €.

Ferner sind im Jahr 2025 im Rahmen der Bestandsbereinigung 930 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2024: 1.258) mit Gesamterlösen in Höhe von 111,0 Mio. € (2024: 220,7 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag im Jahr 2025 bei 1,0 % (2024: 1,1 %).

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2025 355 Einheiten fertiggestellt (2024: 896 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 222,8 Mio. € (2024: 248,3 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Jahr 2025 49,8 Mio. € (2024: 2,1 Mio. €). Die Entwicklung des Rohertrags ist im Wesentlichen bedingt durch den wirtschaftlichen Übergang eines im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften.

Die operativen Kosten Development lagen im Jahr 2025 mit 1,9 Mio. € über dem Vergleichswert des Jahres 2024 von 0,6 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Jahr 2025 bei 61,3 Mio. € (2024: 2,7 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2025 684 Einheiten (2024: 1.033 Einheiten) fertiggestellt.

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag mit 744,7 Mio. € im Jahr 2025 14,4 % über dem Vergleichswert von 651,2 Mio. € im Jahr 2024. Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 86,1 Mio. € gegenüber 8,7 Mio. € im Vorjahr 2024. In den

Sondereinflüssen sind im Geschäftsjahr 2025 Rückstellungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 57,6 Mio. € berücksichtigt. Für die zum 31. Dezember 2025 übergegangenen Objekte erfolgte eine Inanspruchnahme der Rückstellungen in Höhe von 47,6 Mio. €. Daneben resultieren 10,0 Mio. € aus der Ausbuchung einer Forderung, die im Rahmen einer Akquisition als Nachforderung zum Ausgleich einer Gewerbesteuerzahlung erfasst wurde. Die korrespondierende Rückstellung der Gewerbesteuernachzahlung wurde über die Ertragsteuern aufgelöst. Darüber hinaus entfallen die Sondereinflüsse im Wesentlichen auf Beratungsaufwendungen im Rahmen von Transaktionen.

Das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag im Jahr 2025 bei 593,4 Mio. € gegenüber 511,6 Mio. € im Jahr 2024. In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT trugen im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -130,5 Mio. € (2024: -117,0 Mio. €) und die planmäßigen Abschreibungen mit 20,8 Mio. € (2024: 22,6 Mio. €) bei.

Überleitungsrechnungen

Das **bereinigte Netto-Finanzergebnis** entwickelte sich von -117,0 Mio. € im Jahr 2024 auf -130,5 Mio. € im Jahr 2025.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,2	9,0	-40,8
Zinserträge Finance Lease	0,4	1,3	>100
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von nahestehenden Unternehmen	5,4	-	-100,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	11,8	7,6	-35,6
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-171,0	-149,1	-12,8
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	21,1	7,7	-63,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen an nahestehende Unternehmen	-	-10,8	-
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	0,1	3,7	>100
Finanzerträge aus Beteiligungen	-	0,1	-
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-117,0	-130,5	11,5
Zinsabgrenzungen	-2,8	-3,7	32,1
Zinszahlungssaldo	-119,8	-134,2	12,0

Im Jahr 2025 lag das **Periodenergebnis** bei 1.179,6 Mio. € (2024: -591,0 Mio. €). Der Anstieg im Jahr 2025 ist im Wesentlichen auf einen steuerlichen Effekt sowie auf ein positives Ergebnis aus der Bewertung von Investment

Properties zurückzuführen. Nach der Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm am 26. Juni 2025 im Bundestag stimmte am 11. Juli 2025 auch der Bundesrat zu. Aufgrund der vom Gesetzgeber im

Aufstellungszeitraum für Deutschland verabschiedeten, stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und des sehr langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Aus der daraus resultierenden Minderung der passiven

latenten Steuern wurde im Geschäftsjahr 2025 ein latenter Steuerertrag von rund 0,6 Mrd. € berücksichtigt.

Insgesamt leitet das Periodenergebnis gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) bzw. zum Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	2024*	2025	Veränderung in %
Periodenergebnis	-591,0	1.179,6	-
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-26,7	-71,3	>100
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-617,7	1.108,3	-
Ertragsteuern	49,8	-825,4	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-567,9	282,9	-
Sondereinflüsse	8,7	86,1	>100
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	639,9	-163,4	-
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen*	352,7	376,1	6,6
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	22,4	-22,9	-
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	57,4	27,6	-51,9
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	6,1	3,2	-47,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-7,7	3,8	-
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	511,6	593,4	16,0
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	117,0	130,5	11,5
Planmäßige Abschreibungen	22,6	20,8	-8,0
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	651,2	744,7	14,4

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte. Anpassung 2024 in Höhe von 7,4 Mio. €.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow (OFCF) stellt sich wie folgt dar. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 wurde die Kennzahldefinition des OFCF angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens

(2024: 131,4 Mio. €) durch die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green konkretisiert. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2024	2025	Veränderung in %
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	511,6	593,4	16,0
Planmäßige Abschreibungen	22,6	20,8	-8,0
Veränderung des Nettoumlaufvermögens Development to sell/Manage to Green*	36,9	136,6	>100
Buchwertabgänge Recurring Sales	25,1	27,7	10,4
Substanzwahrende Investitionen	-51,0	-59,0	15,7
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-6,1	-5,9	-3,3
Ertragsteuerzahlungen gemäß Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-73,6	-71,1	-3,4
Operating Free Cash-Flow*	465,5	642,5	38,0

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition sowie Konkretisierung Nettoumlaufvermögen.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2024		31.12.2025	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	23.162,2	87,9	24.595,2	93,3
Kurzfristige Vermögenswerte	3.197,7	12,1	1.766,9	6,7
Aktiva	26.359,9	100,0	26.362,1	100,0
Eigenkapital	13.411,6	50,9	14.594,8	55,4
Langfristige Schulden	10.872,3	41,2	9.891,8	37,5
Kurzfristige Schulden	2.076,0	7,9	1.875,5	7,1
Passiva	26.359,9	100,0	26.362,1	100,0

Die wesentlichste Entwicklung in den **langfristigen Vermögenswerten** ist der Anstieg der Investment Properties um 1.648,6 Mio. €, überwiegend bedingt durch Zugänge im Rahmen von Transaktionen der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe sowie durch das Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von 163,4 Mio. €.

Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich zum 31. Dezember 2025 um 33,0 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch die Fortschreibung der Beteiligungen an den QUARTERBACK-Objektgesellschaften. Daneben sanken die langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 80,7 Mio. € um 11,8 Mio. € auf 68,9 Mio. € aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit von Darlehen zum Stichtag.

Bei den **kurzfristigen Vermögenswerten** erhöhten sich die Immobilienvorräte von 641,7 Mio. € um 103,8 Mio. € auf 745,5 Mio. €. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich von 526,5 Mio. € um 430,0 Mio. € auf 96,5 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund von Verrechnungen von Ausleihungen im Rahmen der QUARTERBACK-Transaktionen.

Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** erhöhte sich auf 442,2 Mio. € gegenüber 388,6 Mio. € zum 31. Dezember 2024.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 13.411,6 Mio. € um 1.183,2 Mio. € auf 14.594,8 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Periodenergebnis in Höhe von 1.179,6 Mio. €. Gegenläufig ist die Ausschüttung der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 15,9 Mio. € zu berücksichtigen. Die **Eigenkapitalquote** zum 31. Dezember 2025 beträgt 55,4 % (31.12.2024: 50,9 %).

Die **Schulden** verringerten sich von 12.948,3 Mio. € um 1.181,0 Mio. € auf 11.767,3 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 6.785,6 Mio. € um 156,1 Mio. € auf 6.629,5 Mio. €. Auch die kurzfristigen originären Finanzschulden verringerten sich von 1.516,3 Mio. € um 143,7 Mio. € auf 1.372,6 Mio. €. Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 3.788,8 Mio. € um 833,7 Mio. € auf 2.955,1 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zurückzuführen, in dessen Rahmen der geltende Körperschaftsteuersatz stufenweise von 15 % auf 10 % abgesenkt wird.

Nettovermögen (NAV)

Zum Jahresende 2025 lag der NAV bei 16.918,5 Mio. € und damit um 2,1% über dem Wert zum Jahresende 2024 von 16.575,4 Mio. €. Der NAV pro Aktie stieg von 41,76 € zum Jahresende 2024 auf 42,62 € zum Jahresende 2025.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	13.030,0	14.163,5	8,7
Latente Steuern auf Investment Properties*	3.562,4	2.768,1	-22,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-16,7	-11,5	-31,1
Immaterielle Vermögenswerte	-0,3	-1,6	>100
NAV	16.575,4	16.918,5	2,1
NAV pro Aktie in €	41,76	42,62	2,1

* Anteil für Hold-Portfolio.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden in jedem Quartal überprüft. Zum 30. Juni 2025 und zum 31. Dezember 2025 erfolgte eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin hoch, eine positive Mietentwicklung ist zu beobachten. Nach unserer Einschätzung wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen. Abgeleitet aus Marktdaten setzen wir daher in der Bewertung bei der Marktmietentwicklung eine Steigerung von durchschnittlich 2,6 % 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 sich stabilisierende Renditeerwartungen von Immobilienkäufern. In Summe ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein gestiegener Verkehrswert unseres Immobilienbestands und eine Entwicklung, bereinigt um An- und Verkäufe, in Höhe von 1,5%.

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 erhoben.

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 Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 24.981,5 Mio. € (2024: 23.971,9 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 163,4 Mio. € (2024: -639,9 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	725,5	793,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-77,8	-295,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-417,1	-488,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	230,6	10,1
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,9	-43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	157,1	388,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	388,6	442,2

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** betrug 793,6 Mio. € für das Jahr 2025, im Vergleich zu 725,5 Mio. € für das Jahr 2024. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten zurückzuführen.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** wies für das Jahr 2025 eine Nettoauszahlung in Höhe von 295,2 Mio. € auf, im Vergleich zu einer Nettoauszahlung von 77,8 Mio. € für das Jahr 2024. Darin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 1.371,3 Mio. € (2024: 621,4 Mio. €). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Bewirtschaftungsimmobilien und Baugrundstücken der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zurückzuführen.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** belief sich im Jahr 2025 auf -488,3 Mio. € (2024: -417,1 Mio. €) und beinhaltet Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 999,8 Mio. € (2024: 223,0 Mio. €). Außerdem enthält er Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 698,8 Mio. € (2024: - Mio. €). Die Zinsauszahlungen für das Jahr 2025 betragen 150,4 Mio. € (2024: 154,6 Mio. €). Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug 10,1 Mio. €.

Finanzierung

Zum Stichtag stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.301,7	8.001,9	-3,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-432,1	-442,2	2,3
Net Debt	7.869,6	7.559,7	-3,9
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-635,1	-181,0	-71,5
Bereinigtes Net Debt	7.234,5	7.378,7	2,0
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.971,9	24.981,5	4,2
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	521,8	92,1	-82,3
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	167,3	128,0	-23,5
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	24.661,0	25.201,6	2,2
LTV	29,3 %	29,3 %	0,0 pp
Bereinigtes Net Debt	7.234,5	7.378,7	2,0
Adjusted EBITDA Total*	643,8	744,7	15,7
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	11,2x	9,9x	-1,3x

* Summe über vier Quartale.

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

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2024	31.12.2025	Veränderung in %
Total Financial Debt		7.869,6	7.559,7	-3,9
Total Assets		26.359,9	26.362,1	0,0
LTV	< 60,0 %	29,9 %	28,7 %	-1,2 pp
LTM Adjusted EBITDA		643,8	744,7	15,7
LTM Net Cash Interest		127,1	134,2	5,6
ICR	> 1,8x	5,1x	5,5x	0,4x

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 die Vonovia SE mit Sitz in Bochum, die aktuell 81,4 % der stimmberechtigten Aktien hält, davon 9,8 % indirekt über die Delphinus SubCo GmbH. Die Deutsche Wohnen SE ist damit eine abhängige Gesellschaft, die Vonovia SE ist damit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG.

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. Deutsche Wohnen ist bei der Wahrnehmung dieser Aufgaben jedoch aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags verpflichtet, den Weisungen der Vonovia SE Folge zu leisten. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen wurde die etablierte und erfolgreiche Strategie auf ihre wesentlichen werttreibenden Elemente hin überprüft, um die Unternehmenssteuerung noch gezielter auszurichten.

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

Der **Jahresabschluss** der Deutsche Wohnen SE wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) 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 2025

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 und Bauregulatorik sowie Zinsen.

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. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wurde in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung angeboten. Die außerordentlichen Hauptversammlungen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE haben am 24. bzw. am 23. Januar 2025 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das Geschäftsjahr 2025. Dadurch entfällt in diesem Geschäftsjahr auch erstmals die Pflicht zur Erstellung eines Abhängigkeitsberichts im Sinne des § 312 AktG.

Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag sieht darüber hinaus vor, dass die Vonovia SE auf Verlangen eines außenstehenden Aktionärs der Deutsche Wohnen SE deren Aktien gegen auf den Namen lautende Stückaktien der Vonovia SE mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € tauscht. Für jede Aktie der Deutsche Wohnen SE erhält ein außenstehender Aktionär dabei 0,7950 Vonovia SE-Aktien.

Die Pflegeaktivitäten von Deutsche Wohnen wurden im Zuge des Zusammenschlusses im Geschäftsjahr 2023 einer strategischen Analyse mit dem Ergebnis unterzogen, die Pflegeaktivitäten nicht mehr als Teil der Strategie von Deutsche Wohnen fortzuführen, sondern diese zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe der PFLEGE & WOHNEN HAMBURG GmbH und „Katharinenhof“ veräußert werden. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung der Pflegeaktivitäten abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2025 sind Wohnungen und Gewerbeimmobilien von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,4 Mrd. € in den Bestand von Deutsche Wohnen übergegangen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von 1,1 Mrd. € vollzogen. Infolge der Übernahme der Bestände und der Bauträgergeschäfte waren hohe Beteiligungsabwertungen bei Tochtergesellschaften notwendig, sodass die Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags erhebliche Verluste bei der Larry II Targetco GmbH, Berlin, ausgleichen musste.

Die Deutsche Wohnen SE verfügt analog zu Vonovia über ein sogenanntes **Investment-Grade-Rating** der Rating-Agentur S&P, welches am 28. August 2025 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick bestätigt hat.

Die Hauptversammlung am 26. Mai 2025 beschloss auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 von Deutsche Wohnen 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.

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

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

Das Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern lag im Geschäftsjahr 2025 deutlich unter dem Vorjahreswert. Im Vorjahr war das Ergebnis maßgeblich durch Sondereffekte aus Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen positiv beeinflusst worden.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen und liegt deutlich unter dem Vorjahreswert.

Der Geschäftsverlauf 2025 und somit das Jahresergebnis 2025 sind erneut durch Sondereffekte geprägt. Diese resultieren aus niedrigeren Erträgen aus Ergebnisabführungen und geringeren Verlustübernahmen. Die Deutsche Wohnen SE schloss dadurch das Geschäftsjahr 2025 mit einem negativen Ergebnis nach Steuern und vor Verlustübernahme in Höhe von 7,6 Mio. € ab.

Aus Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften resultierten Erträge in Höhe von 134,8 Mio. € (2024: 315,4 Mio. €). Aus entsprechenden Verlustübernahmen resultierte ein Aufwand in Höhe von 240,1 Mio. € (2024: 397,2 Mio. €). Die entsprechenden Ergebnisse der Tochtergesellschaften waren wiederum maßgeblich von Beteiligungsabwertungen und Forderungsabschreibungen geprägt. Die Ausschüttung der GSW Immobilien AG betrug wie im Vorjahr rund 74,6 Mio. €.

Die Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen beliefen sich im aktuellen Geschäftsjahr auf 121,7 Mio. € (2024: 126,0 Mio. €). Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 33,5 Mio. € (2024: 161,9 Mio. €) verbundene Unternehmen. Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 61,0 Mio. € (2024: 143,9 Mio. €) verbundene Unternehmen.

Beim Steueraufwand des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 22,3 Mio. € (2024: 71,7 Mio. €) handelt es sich um die Steuern auf die Ausgleichszahlung an außenstehende Aktionäre der Deutsche Wohnen SE, die von der Deutsche Wohnen SE selbst zu tragen sind.

Die Erträge aus der Verlustübernahme in Höhe von 7,6 Mio. € (2024: - Mio. €) stammen erstmalig aus der im Geschäftsjahr 2025 wirksam gewordenen Verpflichtung der Vonovia SE, Verluste der Deutsche Wohnen SE im Rahmen des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags auszugleichen. Diese Regelung gilt auch für die folgenden Jahre.

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 55.169.882,70 €, welcher vollständig aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres resultiert.

Die Deutsche Wohnen SE schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,00 € ab. Nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 55.169.882,70 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 55.169.882,70 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehender Aktie, insgesamt 15.877.399,40 €, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2024	2025
Umsatzerlöse	8,6	9,3
Sonstige betriebliche Erträge	82,0	18,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-0,3	-0,4
Personalaufwand	-3,6	-3,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1,2	-0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-55,0	-20,6
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	30,5	2,0
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	315,4	134,8
Beteiligungserträge	76,5	76,6
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	135,5	127,7
Zinsen und ähnliche Erträge	180,4	43,4
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-397,3	-240,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-203,8	-129,7
Finanzergebnis	106,7	12,7
Steuern	-71,7	-22,3
Erträge aus Verlustübernahme	-	7,6
Jahresüberschuss	65,5	0,0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5,6	55,2
Bilanzgewinn	71,0	55,2

Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen verringerten sich um 0,9 Mio. €, was im Wesentlichen auf Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung zurückzuführen ist.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stiegen um 2,2 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund von getätigten Einlagen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geprägt durch den Saldo von Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.578,5 Mio. €.

Die liquiden Mittel stiegen um 98,9 Mio. € auf 387,3 Mio. €.

Die Finanzschulden mit Dritten erhöhten sich um 28,3 Mio. € auf 3.059,4 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich auf 628,2 Mio. € (31.12.2024: 10,2 Mio. €). Die Veränderung ist im Wesent-

lichen auf die Aufnahme von sieben besicherten Kapitalmarktdarlehen mit einem Volumen von insgesamt 619,0 Mio. € zurückzuführen. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 3,57 % p. a. und 3,92 % p. a. verzinst und sind im Jahr 2035 fällig. Zum Abschlussstichtag sind 617,9 Mio. € ausstehend. Zudem hat die Deutsche Wohnen SE am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € (31.12.2024: - Mio. €) planmäßig zurückgeführt.

Die Rückstellungen betragen zum Jahresende 42,1 Mio. € im Vergleich zu 60,8 Mio. € im Vorjahr. Von den Rückstellungen zum 31. Dezember 2025 entfielen auf Pensionsrückstellungen 0,9 Mio. € (31.12.2024: 0,9 Mio. €) und auf Ertragsteuerrückstellungen 9,6 Mio. € (31.12.2024: 19,5 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen sanken per Saldo im Vergleich zum 31. Dezember 2024 um 8,7 Mio. €.

Das Eigenkapital verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 von 5.047,2 Mio. € auf 5.031,3 Mio. €, ausschließlich durch die Auszahlung der Dividende.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025	in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Aktiva			Passiva		
Finanzanlagevermögen	9.290,5	9.835,9	Eigenkapital	5.047,2	5.031,3
Übriges Anlagevermögen	4,2	3,4	Rückstellungen	60,8	42,1
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.413,8	1.256,4	Anleihen	3.020,9	2.431,2
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	206,7	158,1	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.518,5	2.966,1
Liquide Mittel	288,4	387,3	Übrige Verbindlichkeiten	556,2	1.170,4
Bilanzsumme	11.203,6	11.641,1	Bilanzsumme	11.203,6	11.641,1

Mitarbeiter der Deutsche Wohnen SE

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 14 Mitarbeiter (2024: 20) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 13 Vollzeitkräfte- und eine Teilzeitkraft.

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. Folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, wobei sich die Risiken auf die Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie auf die Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

Prognose der Deutsche Wohnen SE

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

Das Ergebnis 2025 der Gesellschaft ist wesentlich durch Sondereffekte innerhalb der Verlustübernahmen und Ergebnisabführungen geprägt. Hierbei sind insbesondere Beteiligungsbewertungen zu berücksichtigen, die teilkompensiert werden durch Aufwertungen von Einzelprojekten sowie hohen Einmalsteuererstattungen. Ohne Berücksichtigung der Sondereffekte läge das Jahresergebnis 2025 entsprechend der Prognose in einem positiven unteren zweistelligen Millionenbereich.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2026 wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und auf Basis der durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften sowie durch das Finanzergebnis geprägt sein. Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2026, dass die Gesellschaft ein positives Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an bzw. Verlustübernahme durch die Vonovia SE im unteren zweistelligen Millionenbereich ausweisen wird.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

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

Prognosebericht

Geschäftsausblick

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

Unsere Prognose für das Jahr 2026 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 gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe → **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 Beurteilung der regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau erfolgt durch ein kontinuierliches Monitoring sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern; aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen auf die prognostizierte Geschäftsentwicklung im kommenden Geschäftsjahr 2026.

Zudem werden die potenziellen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik sowie die damit verbun-

denen Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit aktiv beobachtet. Der begonnene Iran-Krieg führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden, Investoren und sonstigen Kapitalgebern. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen des Iran-Kriegs für die voraussichtliche Geschäftsentwicklung von Deutsche Wohnen. Indirekte Auswirkungen aufgrund bspw. steigender Energiepreise, Inflation und Zinsentwicklung, sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte sind aktuell noch nicht abschätzbar, werden aber aktiv beobachtet. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Im Rental-Segment führt das geplante Mietwachstum zu einem steigenden Adjusted EBITDA. Im Development-Segment hingegen erwarten wir einen geringeren EBITDA-Ergebnisbeitrag gegenüber dem Vorjahr, welcher in dem sehr positiven Ergebnis aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken des Vorjahres begründet liegt. Bei stabil bleibenden Ergebnisbeiträgen in den Segmenten Value-add und Recurring Sales gehen wir daher insgesamt von einem **Adjusted EBITDA Total** in etwa auf dem Niveau des Vorjahres aus.

Das seit 2022 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** leicht unter 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 **CO₂-Intensität** unseres Portfolios für das Jahr 2026 von einer leichten Reduzierung gegenüber dem Vorjahr aus.

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 im Bereich Investor Relations veröffentlicht und ungeprüfter 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 hat der Vorstand keine Erkenntnisse darüber, dass das Interne Kontrollsystem nicht in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam wäre. Dies wurde dem Aufsichtsrat entsprechend vorgetragen.*

Erläuterung zur nichtfinanziellen Konzernklärung

Die Deutsche Wohnen SE wurde im Geschäftsjahr 2025 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 2025 Gebrauch gemacht. Die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) als Teil des Konzernlageberichts veröffentlicht.

* 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.

Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2025 400,3 Mio. € (31.12.2024: 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 2025 bestand eine direkte sowie zugerechnete Beteiligung der Vonovia SE in Höhe von insgesamt 80,71 %.

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 Aktionärinnen und 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 2025 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 120.000.000 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](#) abrufbar). Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2025 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.

Mit Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen dem Mehrheitsaktionär Vonovia SE und der Gesellschaft am 1. August 2025 ist die Vonovia SE herrschendes Unternehmen und nach Maßgabe dieses Vertrags in seiner aktuellen Fassung verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE eine Ausgleichszahlung in Höhe von 1,03 € je Aktie je volles Geschäftsjahr zu leisten oder deren Aktien durch Tausch im Verhältnis einer Deutsche Wohnen-Aktie gegen 0,7950 Vonovia-Aktie zu erwerben.

Berlin, den 13. März 2026
Der Vorstand

Lars Urbansky
(CEO)

Olaf Weber
(CFO)

Eva Weiß
(CDO)

Konzernabschluss

76	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
77	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
78	Konzernbilanz
80	Konzern-Kapitalflussrechnung
82	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
84	Konzernanhang
84	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
93	Abschnitt (B): Periodenerfolg
101	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
106	Abschnitt (D): Vermögen
126	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
139	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
142	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung		1.290,9	1.242,5
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		90,5	91,7
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B8	1.381,4	1.334,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		249,8	146,8
Buchwert der veräußerten Immobilien		-247,7	-145,3
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		12,1	3,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B9	14,2	5,4
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		248,3	222,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-251,4	-173,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B10	-3,1	49,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	-639,9	163,4
Aktivierete Eigenleistungen		0,9	-
Materialaufwand	B12	-614,3	-528,9
Personalaufwand	B13	-38,5	-44,0
Abschreibungen und Wertminderungen		-27,5	-404,3
Sonstige betriebliche Erträge	B14	83,5	125,6
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-382,4	-54,3
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		2,6	-7,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B15	-157,4	-228,7
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-57,4	-27,6
Zinserträge	B16	37,6	64,3
Zinsaufwendungen	B17	-173,9	-166,4
Sonstiges Finanzergebnis	B18	6,3	2,3
Ergebnis vor Steuern		-567,9	282,9
Ertragsteuern	B19	-49,8	825,4
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-617,7	1.108,3
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		26,7	71,3
Periodenergebnis		-591,0	1.179,6
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		-590,5	1.146,5
Nicht beherrschende Anteilseigner		-0,5	33,1
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		-1,55	2,71
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		-1,55	2,71
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €	C21	-1,49	2,89
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €	C21	-1,49	2,89

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Periodenergebnis	-591,0	1.179,6
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-4,1	-1,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,6	0,5
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-2,5	-1,2
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-2,5	-1,2
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	1,1	7,5
Steuereffekt	-0,9	-2,1
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	0,2	5,4
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	0,2	5,4
Sonstiges Ergebnis	-2,3	4,2
Gesamtergebnis	-593,3	1.183,8
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-592,5	1.150,7
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-616,3	1.083,9
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	23,8	66,8
Nicht beherrschende Anteilseigner	-0,8	33,1

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte	D23	0,3	1,6
Sachanlagen	D24	150,8	137,2
Investment Properties	D25	22.539,7	24.188,3
Finanzielle Vermögenswerte	D26	80,7	68,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D27	131,3	98,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D30	-	92,8
Sonstige Vermögenswerte	D28	250,8	5,9
Latente Steueransprüche		8,6	2,2
Langfristige Vermögenswerte		23.162,2	24.595,2
Vorräte		1,0	2,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D30	200,6	75,1
Finanzielle Vermögenswerte	D26	526,5	96,5
Sonstige Vermögenswerte	D28	390,9	192,2
Laufende Ertragsteueransprüche	D29	133,2	168,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D31	388,6	442,2
Immobilienvorräte	D32	641,7	745,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D33	185,3	45,1
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D33	729,9	-
Kurzfristige Vermögenswerte		3.197,7	1.766,9
Summe Aktiva		26.359,9	26.362,1

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	31.12.2025
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		8.455,7	9.590,4
Sonstige Rücklagen		2,7	1,5
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		13.030,0	14.163,5
Nicht beherrschende Anteile		381,6	431,3
Eigenkapital	E34	13.411,6	14.594,8
Rückstellungen	E35	48,5	46,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E36	2,4	1,8
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E37	6.785,6	6.629,5
Derivate	E38	7,9	5,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	E39	80,5	75,2
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	E40	154,1	153,3
Sonstige Verbindlichkeiten	E41	4,5	24,7
Latente Steuerschulden		3.788,8	2.955,1
Langfristige Schulden		10.872,3	9.891,8
Rückstellungen	E35	96,6	130,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E36	193,7	208,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E37	1.516,3	1.372,6
Derivate	E38	0,5	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	E39	12,2	11,1
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	E40	6,8	6,8
Laufende Ertragsteuern		96,4	86,2
Sonstige Verbindlichkeiten	E41	76,1	59,2
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D33	77,4	-
Kurzfristige Schulden		2.076,0	1.875,5
Schulden		12.948,3	11.767,3
Summe Passiva		26.359,9	26.362,1

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Periodenergebnis		-591,0	1.179,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	648,1	-163,3
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B9	-12,1	-3,9
Abschreibungen und Wertminderungen		39,6	404,4
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B16/B17/B18	141,0	107,3
Ertragsteuern	B19	51,7	-823,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B9	1,0	-1,7
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-0,1	-52,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		395,6	21,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		131,4	135,5
Ertragsteuerzahlungen		-79,7	-9,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		725,5	793,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		330,2	355,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		416,6	435,8
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung veräußerter liquider Mittel		-	347,9
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties****	D25	-621,4	-1.371,3
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-235,6	-79,0
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel	A3	-2,4	-
Zinseinzahlungen		34,8	15,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-77,8	-295,2

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2025
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	E34	-16,5	-16,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-6,1	-5,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E37	-	698,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E37	-223,0	-999,8
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E39	-13,7	-14,5
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-3,2	-
Zinsauszahlungen		-154,6	-150,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-417,1	-488,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		230,6	10,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		201,5	432,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		432,1	442,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	D31	-0,9	-43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		43,5	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		231,5	53,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		157,1	388,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***		388,6	442,2

* Für die Vergleichsperiode 01.01.-31.12.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-31.12.2025.

** Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 33,3 Mio. € (31.12.2024: 47,1 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -57,1 Mio. € (31.12.2024: -46,4 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -19,7 Mio. € (31.12.2024: -1,6 Mio. €) enthalten.

*** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 0,0 Mio. € (31.12.2024: 2,0 Mio. €).

**** Beinhalten im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sowie darüber hinaus auch Auszahlungen für den Neuerwerb von Investment Properties (davon in einem höheren zweistelligen Millionenbereich durch Erwerb von Tochtergesellschaften in Form von Asset Acquisitions).

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow Hedges
Stand 1. Januar 2025	396,9	4.174,7	8.455,7	-3,5	6,2
Periodenergebnis			1.146,5		
Änderungen der Periode			5,4		-1,2
Sonstiges Ergebnis			5,4		-1,2
Gesamtergebnis			1.151,9		-1,2
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Gewinnabführung an/Verlustübernahme durch die Vonovia SE			7,6		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-8,9		
Stand 31. Dezember 2025	396,9	4.174,7	9.590,4	-3,5	5,0
Stand 1. Januar 2024	396,9	4.174,7	9.034,6	-3,5	8,4
Periodenergebnis			-590,5		
Änderungen der Periode			0,2		-2,2
Sonstiges Ergebnis			0,2		-2,2
Gesamtergebnis			-590,3		-2,2
Gewinnabführung an/Verlustübernahme durch die Vonovia SE			-		
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			27,3		
Stand 31. Dezember 2024	396,9	4.174,7	8.455,7	-3,5	6,2

Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
13.030,0	381,6	13.411,6
1.146,5	33,1	1.179,6
4,2		4,2
4,2		4,2
1.150,7	33,1	1.183,8
-15,9		-15,9
7,6		7,6
-8,9	16,6	7,7
14.163,5	431,3	14.594,8
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
13.030,0	381,6	13.411,6

Konzernanhang

(A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Deutsche Wohnen SE hat ihren Sitz in Deutschland und ist unter der Handelsregisternummer HRB 190322 B im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg eingetragen. Der eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Mecklenburgischen 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, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Diese Konzernabschlüsse werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2025 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden IFRS Accounting 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 sowie Eigenkapitalinstrumenten (sowohl in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch im sonstigen Ergebnis). Diese Positionen 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. Darüber hinaus werden Beträge unterhalb der Rundungsgrenze mit „0,0“ ausgewiesen. Ein „-“ kennzeichnet nicht vorhandene Sachverhalte.

Der Vorstand von Deutsche Wohnen hat den Konzernabschluss am 13. März 2026 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
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 Anteilseignern
F43	Anteilsbasierte Vergütung
G47	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
G48	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 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 2025 inklusive der Deutsche Wohnen SE 146 Unternehmen (31.12.2024: 155), davon 145 (31.12.2024: 154) inländische und ein (31.12.2024: ein) ausländisches Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 15 (31.12.2024: 16) inländische Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen sowie sieben inländische Gesellschaften (31.12.2024: sieben) 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 2025 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus acht Erwerben, drei Verschmelzungen und 14 Verkäufen.

Die Veränderungen der Gemeinschaftsunternehmen im Jahr 2025 resultieren aus 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 artifizierlicher 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 Vertragsbedingungen. Die Vertragsbedingungen 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 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 2025 wurden Deutsche Wohnen zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 4,3 Mio. € (2024: - Mio. €) gewährt.

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

Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2025 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 2025 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen.

> IAS 21 „Auswirkungen von Wechselkursänderungen“

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2025 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. 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:

IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements

Im April 2024 hat das IASB den neuen Standard IFRS 18 „Presentation and Disclosure in Financial Statements“ veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Amtsblatt der EU erfolgte am 16. Februar 2026. IFRS 18 ersetzt den bisherigen Standard IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und wird ab Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen, retrospektiv anzuwenden sein.

Der neue Standard IFRS 18 sieht grundlegende Änderungen vor. Er verpflichtet zur Einführung von Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, enthält spezifische Vorgaben zur Kategorisierung von Aufwendungen und Erträgen sowie zur Aggregation und Disaggregation von Informationen. Darüber hinaus beseitigt der Standard Wahlrechte bei der Zuordnung von Posten in der Kapitalflussrechnung, erweitert die Offenlegungspflichten für unternehmensspezifische Leistungskennzahlen (Management-defined Performance Measures, kurz MPMs) und

fordert detaillierte Überleitungsrechnungen. Die neuen Regelungen haben das Ziel, die Transparenz und Vergleichbarkeit der Finanzberichterstattung zu verbessern.

Die im Standard vorgeschriebene **Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung** sieht künftig folgende Kategorien vor: „Operatives Ergebnis“, „Ergebnis aus Investitionstätigkeit“, „Finanzierungsergebnis“, „Ertragsteuern“ sowie – sofern zutreffend – „Nicht fortgeführte Geschäftsbereiche“. Während IFRS 18 klare Vorgaben dazu macht, welche Aufwendungen und Erträge den Kategorien „Investmenttätigkeit“ und „Finanzierung“ zuzuordnen sind, wird das operative Ergebnis nach einer Ausschlusslogik definiert. Es umfasst somit künftig sämtliche Aufwendungen und Erträge, die keiner anderen Kategorie zugeordnet werden können.

Durch die Erstanwendung des IFRS 18, der IAS 1 ersetzt, ergeben sich wesentliche Änderungen in der Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung von Deutsche Wohnen: Im operativen Ergebnis werden Umsatzerlöse und sonstige Erlöse aus der operativen Geschäftstätigkeit künftig in einer Zwischensumme zusammengefasst. Zusätzlich werden Bestandsveränderungen künftig als separate Position ausgewiesen und umfassen u. a. die bisherigen Positionen „Buchwert der veräußerten Immobilien“ sowie „Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte“. Das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen wird ebenso wie die Zinserträge aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dem Ergebnis aus der Investitionstätigkeit zugeordnet.

Der Expected Credit Loss wird künftig nicht mehr unter den „Wertminderungen aus finanziellen Vermögenswerten“, sondern im Ergebnis aus Investitionstätigkeit in der Position „Sonstiges Finanzergebnis“ erfasst. Alle Aufwendungen und Erträge aus der Unternehmensfinanzierung werden im Finanzierungsergebnis ausgewiesen.

Laut IFRS 18 zeichnen sich **MPMs** dadurch aus, dass sie Zwischensummen aus Aufwendungen und Erträgen darstellen, in der Finanzmarktkommunikation verwendet werden und die Sichtweise des Managements auf die Leistung des Gesamtunternehmens der Berichtsperiode widerspiegeln. Die bestehenden Kennzahlen wurden im Zuge der neuen Regelungen einer Analyse unterzogen, um ihre Einstufung als MPMs gemäß IFRS 18 zu prüfen. Die Analyse ergab, dass die bisherigen Leistungskennzahlen Adjusted EBT, Adjusted EBT nach Minderheiten und Adjusted EBITDA als MPMs zu klassifizieren sind. Zukünftig werden für diese Kennzahlen detaillierte Angaben im Anhang veröffentlicht, einschließlich Überleitungsrechnungen, die zusätzlich Minderheiten- und Steuereffekte der einzelnen Überleitungsposten ausweisen. Wesentliche quantitative Änderungen der Kennzahlen sind nicht zu erwarten.

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards		Verpflichtende Anwendung für Deutsche Wohnen ab
Änderungen von Standards		
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“	01.01.2027*
Neue Standards		
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.

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 Steueraufwand 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 Development 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 konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Klimarisiken und Klimachancen wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Deutsche Wohnen aus, z. B. durch energetische Modernisierung. 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. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS hat Deutsche Wohnen keine wesentlichen physischen oder transitorischen Klimarisiken identifiziert.

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. Die Bestimmung des Transaktionspreises kann Schätzungen und Annahmen unterliegen, insbesondere im Fall variabler Gegenleistungen oder Gewährleistungseinbehalten.
- > Um im Rahmen der zeitraumbezogenen Umsatzerlösrealisation nach IFRS 15 die Erlöse den einzelnen Berichtsperioden verursachungsgerecht zuzuordnen, wurde zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts aufgrund von Objektivierbarkeit und Messbarkeit die Cost-to-Cost-Methode als ein inputorientiertes Verfahren gewählt.
- > 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.
- > 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 aufgegebenen 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 Kontroll-erwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, 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

Mit Wirkung zum 9. März 2026 wird die Deutsche Wohnen SE aufgrund der Unterschreitung des Mindeststreubesitzes von 10 Prozent aus dem MDAX genommen.

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. €	2024	2025
Mieteinnahmen	838,0	882,0
Betriebskosten	452,9	360,5
Umsatzerlöse aus der Vermietung	1.290,9	1.242,5
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	90,5	91,7
	1.381,4	1.334,2

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Umsatzerlöse aus der Umlage von Kosten auf Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 56,0 Mio. € (2024: 50,8 Mio. €).

9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2024	2025
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	15,4	17,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-13,4	-15,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	2,0	1,5
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	234,4	129,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-234,3	-129,4
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	12,1	3,9
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	12,2	3,9
	14,2	5,4

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 2025 zu einem positiven Ergebnis von 3,9 Mio. € (2024: 12,1 Mio. €). Für weitere Erläuterungen siehe → [\[D33\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche](#).

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 im Jahr 2025 in Höhe von 222,8 Mio. € (2024: 248,3 Mio. €) setzen sich zusammen aus 0,3 Mio. € (2024: - Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 222,5 Mio. € (2024: 248,3 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 0,3 Mio. € (2024: - Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert zum Berichtsstichtag sind keine (2024: - Mio. €) erhaltenen Anzahlungen berücksichtigt.

Den verbleibenden Leistungsverpflichtungen, die zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt sind, ist ein Transaktionspreis in Höhe von 2,2 Mio. € (2024: - Mio. €) zugeordnet. Mit der erlöswirksamen Erfassung dieser Beträge wird innerhalb der nächsten drei Geschäftsjahre gerechnet, wobei auf das Jahr 2026 ein Betrag von 0,9 Mio. €, auf das Jahr 2027 ein Betrag von 0,9 Mio. € und auf das Jahr 2028 ein Betrag von 0,4 Mio. € entfällt.

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 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 zum 31. Dezember 2025 führte zu einem Bewertungsergebnis in Höhe von 163,4 Mio. € (2024: -639,9 Mio. €; siehe Erläuterungen in Kapitel → [\[D25\] Investment Properties](#)).

Hierin enthalten sind -0,3 Mio. € (2024: -1,1 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Im Berichtszeitraum wurden im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt und in die Bewirtschaftung überführt. Mit Fertigstellung der Objekte erfolgt erstmals eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum Geschäftsjahr 2025 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,4 Mio. € (2024: 1,8 Mio. €).

12 Materialaufwand

in Mio. €	2024	2025
Aufwendungen für Betriebskosten	463,8	370,4
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	109,5	119,6
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	41,0	38,9
	614,3	528,9

13 Personalaufwand

in Mio. €	2024	2025
Löhne und Gehälter	30,5	36,1
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	8,0	7,9
	38,5	44,0

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 0,3 Mio. € (2024: 0,8 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) in Höhe von 1,1 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €) enthalten (siehe → [E35] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 3,1 Mio. € (2024: 3,0 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2025 waren 742 Mitarbeiter (31.12.2024: 723) bei Deutsche Wohnen beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2025 350 Mitarbeiter (31.12.2024: 340) auf Frauen und 392 Mitarbeiter (31.12.2024: 383) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 743 Mitarbeiter (2024: 737). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2025 34 Auszubildende (31.12.2024: 26) bei Deutsche Wohnen beschäftigt.

14 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2024	2025
Wertaufholungen Development-to-hold-Projekte	34,6	50,4
Versicherungsentschädigungen	25,2	31,2
Erträge aus Tilgungszuschüssen	1,2	15,2
Wertaufholungen Development-to-sell-Projekte	2,1	6,2
Auflösung von Rückstellungen	4,7	3,6
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	2,8	3,1
Erträge aus früheren Jahren	1,0	2,9
Mahn- und Inkassogebühren	0,8	0,8
Abgang sonstiger Sachanlagen	0,3	0,0
Übrige Sonstige	10,8	12,2
	83,5	125,6

15 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2024	2025
Verwaltungsdienstleistungen	95,9	101,1
Aufwendungen im Zusammenhang mit Grundstücken	0,6	58,1
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	16,3	17,0
Versicherungsschäden	2,7	7,4
Zuführung zu Rückstellungen	6,7	7,2
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	3,3	3,8
Verkaufskosten Immobilienvorräte	1,9	3,5
Verkaufsnebenkosten	2,2	3,0
Wertberichtigungen	1,1	3,0
KFZ- und Reisekosten	1,5	1,9
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	1,7	1,4
Wertberichtigungen auf Developmentvorräte	9,4	1,3
Sonstige Beiträge und Gebühren	0,7	1,1
Mahn- und Inkassogebühren	0,7	1,1
Aufwendungen aus früheren Jahren	0,5	1,0
Kosten für Werbung	0,8	0,8
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	0,4	0,5
Gerichts- und Notarkosten	0,3	0,4
Sonstige Steuern	1,0	0,1
Übrige Sonstige	9,7	15,0
	157,4	228,7

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 57,6 Mio. €.

Die Verwaltungsdienstleistungen enthalten in Höhe von 100,9 Mio. € (2024: 95,0 Mio. €) die Kostenumlage von Vonovia Konzerngesellschaften.

16 Zinserträge

in Mio. €	2024	2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,2	9,0
Zinsertrag aus Steuern	-	40,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von nahestehenden Unternehmen	5,4	-
Zinserträge Finance Lease	0,4	1,3
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	11,8	7,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,8	6,3
	37,6	64,3

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Der Rückgang resultiert aus der Wertberichtigung auf aus Zinsen resultierenden Forderungsbeständen.

Der Zinsertrag aus Steuern betrifft noch ausstehende Körperschaftsteuerzinsen für Vorjahre. Der Zahlungseingang erfolgte am 23. Januar 2026.

17 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2024	2025
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	171,0	149,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-21,1	-7,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,5	8,5
Effekte aus der Bewertung von Swaps	11,4	3,1
Sonstige Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen an nahestehende Unternehmen	-	10,8
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-0,1	-3,7
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	1,6	1,8
Zinsaufwand Leasing	2,9	2,6
Sonstige Finanzaufwendungen	0,7	1,9
	173,9	166,4

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten.

Die Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen stehen im Zusammenhang mit den Ausleihungen, die im 2. Quartal 2025 durch die Vonovia SE an die Deutsche Wohnen SE gewährt wurden.

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

in Mio. €	2024	2025
Zinserträge	37,6	64,3
Zinsaufwendungen	-173,9	-166,4
Zinsergebnis	-136,3	-102,1
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gemäß IAS 19	1,5	1,7
Zinsergebnis Rückstellungen gemäß IAS 37	-	0,2
Zinsergebnis Leasing	2,9	2,6
Zu klassifizierendes Zinsergebnis	-131,9	-97,6

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

in Mio. €	2024	2025
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	37,6	64,3
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	9,7	4,5
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-179,2	-166,4
Klassifiziertes Zinsergebnis	-131,9	-97,6

18 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2024	2025
Beteiligungsergebnis	9,3	7,8
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-3,0	-5,5
	6,3	2,3

Das sonstige Finanzergebnis enthält im Wesentlichen das Ergebnis aus der Bewertung der übrigen Beteiligungen in Höhe von -3,2 Mio. € (2024: -3,0 Mio. €; siehe → [D26]

Finanzielle Vermögenswerte).

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet zudem Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 2,4 Mio. € (2024: 2,3 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr sowie aus der Beteiligung an der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, in Höhe von 5,4 Mio. € (2024: 7,0 Mio. €), die 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 oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden ergibt, 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. Am 11. Juli 2025 hat der deutsche Bundesrat die stufenweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %, gestaffelt über einen Fünfjahreszeitraum ab 2028, beschlossen. Gemäß IAS 12 wurden sämtliche latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden – einschließlich der auf körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen basierenden latenten Steueransprüche – zum Abschlussstichtag mit denjenigen Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in den Jahren gelten, in denen die zugrunde liegenden temporären Differenzen realisiert bzw. erfüllt werden. Dabei wurden die einzelnen Stufen der Steuersatzsenkung in Abhängigkeit vom erwarteten Realisierungszeitpunkt der temporären Differenzen berücksichtigt.

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.

Durch den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2025 eine ertragsteuerliche Organschaft zwischen diesen Gesellschaften begründet. Damit befindet sich der Steuerschuldner für die Ertragsteuern der Gesellschaften des bisherigen Organkreises der Deutsche Wohnen SE nun außerhalb des Konsolidierungskreises, sodass die Steuern insoweit nicht mehr im Konzern abgebildet werden. Dies gilt für die tatsächlichen Steuern, die ab Wirksamwerden der Organschaft beim neuen Organträger entstehen. Noch bestehende Steuern für Vorjahre verblieben im Konzern.

Die Bestände an latenten Steuern, die dem bisher eigenständigen Organkreis der Deutsche Wohnen SE zuzuordnen waren, wurden entsprechend ihrer ursprünglichen Erfassung im Wesentlichen ertragswirksam und im Übrigen zu einem geringen Teil ergebnisneutral über OCI ausgebucht. Da der bisherige Organkreis der Deutsche Wohnen SE nur einen Teil der konsolidierten Gesellschaften umfasste, werden im Konzern Deutsche Wohnen SE auch weiterhin Ertragsteuern abgebildet.

in Mio. €	2024	2025
Laufende Ertragsteuern	84,0	77,5
Aperiodische laufende Ertragsteuern	2,3	-98,4
Latente Steuern – temporäre Differenzen	-40,4	-812,5
Latente Steuern – Verlustvorträge	3,9	8,0
	49,8	-825,4

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2024: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 14,4 % (2024: 14,4 %) ergibt sich für das Jahr 2025 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 30,2 % (2024: 30,2 %). Die in Luxemburg ansässige immobilienhaltende Gesellschaft ist in Deutschland beschränkt körperschaftsteuerpflichtig und zahlt in Luxemburg aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Die Neuberechnung der latenten Steuern auf Basis der geänderten Körperschaftsteuersätze führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von 588,4 Mio. €, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter den Ertragsteuern ausgewiesen ist. Ebenfalls dort ausgewiesen ist der latente Steuerertrag von 356,6 Mio. € aus der erstmaligen Berücksichtigung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE und der daraus folgenden Bilanzierung der latenten Steuern bei der Organträgerin Vonovia SE.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 389,9 Mio. € (31.12.2024: 35,4 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist. Der Anstieg ist im Zugang einer Reihe von Gesellschaften mit hohen Überhängen von abzugsfähigen temporären Differenzen begründet.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 472,3 Mio. € (31.12.2024: 382,1 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 449,8 Mio. € (31.12.2024: 447,8 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 369,0 Mio. € (31.12.2024: 294,6 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2025 56,2 Mio. € (2024: 26,8 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 7,3 Mio. € (2024: 4,2 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 283,8 Mio. € (31.12.2024: 221,6 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 49,7 Mio. € im Geschäftsjahr 2025 neu entstanden (2024: 24,4 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 8,1 Mio. € (2024: 4,0 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2025 zu einem Aufwand in Höhe von 115,8 Mio. € (2024: Ertrag von 2,2 Mio. €). Dieser Anstieg ist ebenfalls auf den Zugang von Gesellschaften mit hohen Überhängen von abzugsfähigen temporären Differenzen zurückzuführen.

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 109,4 Mio. € (31.12.2024: 90,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Geschäftsjahr 2025 15,3 Mio. € (2024: 10,2 Mio. €) neu entstanden. Der aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf den neu entstandenen Zinsvortrag resultierende Steuereffekt beträgt 4,9 Mio. € (2024: 3,4 Mio. €).

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

in Mio. €	2024	2025
Ergebnis vor Steuern	-567,9	282,9
Ertragsteuersatz in %	30,2	30,2
Erwarteter Steueraufwand	-171,5	85,4
Gewerbesteuereffekte	15,4	-27,6
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	198,9	148,2
Steuerfreies Einkommen	-12,8	-44,6
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-2,2	115,8
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	11,6	20,3
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden	3,2	-116,9
Änderung latenter Steuern aufgrund der Änderung des Körperschaftsteuersatzes		-588,4
Effekte aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag		-409,9
Übrige Steuereffekte (netto)	7,2	-7,7
Effektive Ertragsteuern	49,8	-825,4
Effektiver Ertragsteuersatz in %	-8,8	-291,8

In der Zeile „Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantiedividenden“ ist erstmals auch die Steuer der Deutsche Wohnen SE auf die Ausgleichzahlung an ihre außenstehenden Gesellschafter in Höhe von 21,6 Mio. € enthalten. In der Überleitungsposition „Effekte aus Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag“ ist der latente Steuerertrag von 356,6 Mio. € aus der Ausbuchung der latenten Steuern des bisher eigenständigen Organkreises Deutsche Wohnen SE enthalten.

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

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	2,3	-
Investment Properties	36,3	8,8
Sachanlagen	0,3	-
Finanzielle Vermögenswerte	37,5	4,5
Sonstige Vermögenswerte	76,2	26,7
Pensionsrückstellungen	4,8	3,4
Übrige Rückstellungen	37,0	5,8
Verbindlichkeiten	49,3	14,5
Steuerliche Verlustvorträge	46,6	38,5
Aktive latente Steuern	290,3	102,2

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	-	-
Investment Properties	3.818,2	2.947,5
Vorräte	59,9	44,2
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	55,8	33,3
Sachanlagen	23,4	11,6
Finanzielle Vermögenswerte	16,5	-
Sonstige Vermögenswerte	39,8	12,0
Pensionsrückstellungen	-	0,1
Übrige Rückstellungen	3,8	2,4
Verbindlichkeiten	53,1	4,0
Passive latente Steuern	4.070,5	3.055,1
Überhang passive latente Steuern	3.780,2	2.952,9

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. €	31.12.2024	31.12.2025
Aktive latente Steuern	8,6	2,2
Passive latente Steuern	3.788,8	2.955,1
Überhang passive latente Steuern	3.780,2	2.952,9

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

in Mio. €	2024	2025
Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar	3.798,3	3.780,2
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-36,5	-804,5
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	0,9	1,2
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,6	-0,5
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgebener Geschäftsbereiche	20,9	-16,9
Sonstiges	-1,8	-6,6
Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember	3.780,2	2.952,9

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 4.308,1 Mio. € (31.12.2024: 11.862,7 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. Der Rückgang des ausgewiesenen Betrags ist im Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE begründet, da die hypothetische Steuerbelastung bei Ausschüttung oder Veräußerung außerhalb des Konsolidierungskreises anfallen würde.

Die BEPS-Pillar-2-Regelungen wurden Ende des Jahres 2023 in deutsches Recht überführt (Mindeststeuergesetz - MinStG) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Der Konzern fällt aufgrund der Umsatzschwelle gemäß § 1 MinStG in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Deutsche Wohnen hat zum Abschlussstichtag eine umfassende Analyse durchgeführt, um die Anwendbarkeit der Pillar-2-Regelungen sowie die Jurisdiktionen zu identifizieren, aus denen sich für den Konzern potenzielle Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar-2-Top-up-Tax ergeben könnten. Dabei wurde zunächst für die einzelnen Jurisdiktionen geprüft, ob die CbCR-Safe-Harbour-Regelungen gemäß § 84 MinStG einschlägig sind. Für Deutschland ist keiner der CbCR-Safe-Harbour-Tests einschlägig. Eine Pillar-2-Berechnung hat ergeben, dass zum 31. Dezember 2025 keine Top-up-Tax anfällt.

Deutsche Wohnen wendet die 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 geleistet 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 der nicht steuerungsrelevante Geschäftsbereich **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.

Im Zuge der strategischen Überprüfung hatte das Management entschieden, den Geschäftsbereich **Pflege** zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Besitzübergang für die 39 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe der PFLEGE & WOHNEN HAMBURG GmbH und „Katharinenhof“. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege erfolgreich abgeschlossen.

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.

Die Umsätze und Vorleistungen zwischen den Segmenten werden auf Basis von Marktpreisen verrechnet.

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 erfolgten 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), 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
01.01. - 31.12.2025								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	872,5	33,9	35,8	232,4	1.174,6	527,4	1,8	1.703,8
davon externe Erlöse	872,5	33,8	35,8	232,4	1.174,5	527,4	1,9	1.703,8
davon interne Erlöse	-	0,1	-	-	0,1	-	-0,1	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-	-	-34,4	-	-34,4	-110,8	-	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	6,7	-	6,7	1,0	-	
Aufwendungen für Instandhaltung	-119,5	-	-	-	-119,5	-	-	
Herstellkosten Development to sell	-	-	-	-173,0	-173,0	-	-	
Operative Kosten**	-90,2	-17,2	-4,2	1,9	-109,7	-50,4	-1,8	
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-370,4	-	
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	662,8	16,7	3,9	61,3	744,7	-3,2	-	741,5
Sondereinflüsse								-86,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-3,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								163,4
Abschreibungen und Wertminderungen/Wertaufholungen								-396,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-27,6
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-7,8
Zinserträge								64,3
Zinsaufwendungen								-166,4
Sonstiges Finanzergebnis								2,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)								282,9
Ertragsteuern								825,4
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								1.108,3
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								71,3
Periodenergebnis								1.179,6

* 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.

** Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 38,0 Mio. €, Value-add 4,9 Mio. € sowie Recurring Sales 0,2 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von 0,9 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development***	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01. - 31.12.2024								
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	0,6	-114,8	-48,5	-3,1	-
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-463,8	-	-
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)***	626,4	20,7	1,4	2,7	651,2	-6,1	-	645,1
Sondereinflüsse								-8,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								7,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-639,9
Abschreibungen und Wertminderungen/Wertaufholungen**								-375,3
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
Ergebnis vor Steuern (EBT)								-567,9
Ertragsteuern								-49,8
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-617,7
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								26,7
Periodenergebnis								-591,0

* 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.

** Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 33,5 Mio. €, Value-add 4,8 Mio. € sowie Recurring Sales 0,2 Mio. €. Es waren keine Personalaufwendungen als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten.

*** Vorjahreswertanpassung gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte in Höhe von -7,4 Mio. €.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01. - 31.12.2025						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	288,8	288,8
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	-	222,8	-	222,8
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	2,0	33,5	-	0,2	56,0	91,7
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	2,0	33,5	-	223,0	344,8	603,3
davon zeitraumbezogen	-	-	-	0,3	-	0,3
davon zeitpunktbezogen	2,0	33,5	-	222,7	344,8	603,0
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	872,5	-	-	9,6	-	882,1
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)	-	-	-	-	-	-
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	71,6	71,6
Andere Umsatzerlöse	872,5	-	-	9,6	71,6	953,7
Umsatzerlöse	874,5	33,5	-	232,6	416,4	1.557,0
01.01. - 31.12.2024						
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
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1,3	29,1	-	249,0	427,1	706,5
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
Andere Umsatzerlöse	832,8	8,6	-	5,2	76,6	923,2
Umsatzerlöse	834,1	37,7	-	254,2	503,7	1.629,7

* 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 übrige 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 grundsätzlich Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung sowie Akquisitionsprojekte inklusive Integrationskosten.

Die im **Adjusted EBT** eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 86,1 Mio. € gegenüber 8,7 Mio. € im Vorjahr.

Als Sondereinflüsse aus Transaktionen sind im Geschäftsjahr 2025 Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 57,6 Mio. € berücksichtigt. Für die zum 31. Dezember 2025 übergegangenen Objekte erfolgte eine Inanspruchnahme der Rückstellung in Höhe von 47,6 Mio. €. Daneben resultieren 10,0 Mio. € aus der Ausbuchung einer Forderung, die im Rahmen einer Akquisition als Nachforderung zum Ausgleich einer Gewerbesteuerzahlung erfasst wurde. Die korrespondierende Rückstellung der Gewerbesteuernachzahlung wurde über die Ertragsteuern aufgelöst. Darüber hinaus entfallen die Sondereinflüsse im Wesentlichen auf Beratungsaufwendungen im Rahmen von Transaktionen.

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. €	2024	2025
Auf die Anteilseigner von Deutsche Wohnen entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-590,5	1.146,5
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	396.934.985	396.934.985
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	-1,49	2,89

* 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

Die Deutsche Wohnen SE schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,00 € ab. Nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 55.169.882,70 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 55.169.882,70 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehender Aktie, insgesamt 15.877.399,40 €, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Abschnitt (D): Vermögen

23 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Kundenstamm	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
Stand: 1. Januar 2025	1,1	-	1,1
Zugänge	0,2	1,3	1,5
Abgänge	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2025	1,3	1,3	2,6
Kumulierte Abschreibungen			
Stand: 1. Januar 2025	0,8	-	0,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	-	0,2
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2025	1,0	-	1,0
Buchwerte			
Stand: 31. Dezember 2025	0,3	1,3	1,6
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
Stand: 1. Januar 2024	1,3	-	1,3
Zugänge	0,1	-	0,1
Abgänge	-0,3	-	-0,3
Stand: 31. Dezember 2024	1,1	-	1,1
Kumulierte Abschreibungen			
Stand: 1. Januar 2024	0,8	-	0,8
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,2	-	0,2
Abgänge	-0,2	-	-0,2
Umbuchungen	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2024	0,8	-	0,8
Buchwerte			
Stand: 31. Dezember 2024	0,3	-	0,3

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. Die Kundenbeziehungen der Multimedia-Aktivitäten des Segments Value-add werden über die Nutzungsdauer von 4,5 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

Im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen innerhalb des Value-add-Bereichs im Vonovia Konzern wurden die Kundenbeziehungen der Multimedia-Aktivitäten des Segments Value-add von Vonovia an die SYN VIA media GmbH mit einem Kaufpreis von 1,3 Mio. € zu marktüblichen Konditionen verkauft.

24 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen*	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung*	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2025	24,2	204,6	56,4	285,2
Zugänge	1,1	8,7	4,7	14,5
Aktivierete Modernisierungskosten	0,6	-	-	0,6
Abgänge	-0,2	-6,5	-11,0	-17,7
Umbuchungen von Investment Properties	4,2	-	-	4,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	-	-	-	-
Sonstige Umbuchungen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2025	29,9	206,8	50,1	286,8
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2025	4,9	94,0	35,5	134,4
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	16,1	4,2	20,7
Wertminderungen	0,4	-	-	0,4
Wertaufholungen	-0,5	-	-	-0,5
Abgänge	-	-3,7	-1,7	-5,4
Sonstige Umbuchungen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2025	5,2	106,4	38,0	149,6
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2025	24,7	100,4	12,1	137,2
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2024	15,7	194,5	55,6	265,8
Zugänge	1,0	9,9	7,8	18,7
Aktivierete Modernisierungskosten	0,2	-	-	0,2
Abgänge	-	-10,7	-9,1	-19,8
Umbuchungen von Investment Properties	7,3	-	-	7,3
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	-	6,6	-	6,6
Sonstige Umbuchungen	-	4,3	2,1	6,4
Stand: 31. Dezember 2024	24,2	204,6	56,4	285,2
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2024	2,0	79,4	32,9	114,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	0,4	16,7	5,3	22,4
Wertminderungen	2,7	0,2	-	2,9
Wertaufholungen	-0,2	-	-	-0,2
Abgänge	-	-6,9	-3,3	-10,2
Sonstige Umbuchungen	-	4,6	0,6	5,2
Stand: 31. Dezember 2024	4,9	94,0	35,5	134,4
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2024	19,3	110,6	20,9	150,8

* Vorjahresanpassung aufgrund des Ausweises der Nutzungsrechte innerhalb der Bilanzposten des Sachanlagevermögens gemäß IFRS 16.

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. €

Stand: 1. Januar 2025	22.539,7
Zugänge	1.250,5
Aktivierte Modernisierungskosten	199,0
Erhaltene Zuschüsse	-1,9
Umbuchungen nach Sachanlagen	-4,1
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	362,3
Umbuchungen von Immobilienvorräten	-
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-43,3
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	54,7
Umbuchungen in/von aufgegebenen Geschäftsbereichen	12,6
Abgänge	-17,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	163,4
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-379,8
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	48,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	3,9
Stand: 31. Dezember 2025	24.188,3
Stand: 1. Januar 2024	23.021,5
Zugänge	163,0
Aktivierte Modernisierungskosten	138,0
Umbuchungen nach Sachanlagen	-7,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilienvorräten	11,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-345,6
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-
Umbuchungen in/von aufgegebenen Geschäftsbereichen	-
Abgänge	-16,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-639,9
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	12,1
Stand: 31. Dezember 2024	22.539,7

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 2025 sind 876,9 Mio. € (31.12.2024: 242,6 Mio. €) zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties enthalten, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten Zugänge in Höhe von 813,5 Mio. € (2024: 48,4 Mio. €), Abgänge in Höhe von 0,4 Mio. € (2024: 3,4 Mio. €) und Umbuchungen in Höhe von 93,2 Mio. € (2024: 36,7 Mio. €). Ebenfalls erfolgten Wertberichtigungen dieser Projektentwicklungen in Höhe von 379,8 Mio. € (2024: 2,0 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 48,3 Mio. € (2024: 7,4 Mio. €). Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2025 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 60,7 Mio. € (2024: 59,7 Mio. €). Hierzu verweisen wir auch auf das Kapitel → [\[E39\] Leasingverhältnisse](#).

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 882,0 Mio. € (2024: 838,0 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 120,5 Mio. € (2024: 110,6 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. €	31.12.2024	31.12.2025
Summe der Mindestleasingzahlungen	77,7	106,8
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	25,0	24,3
Fälligkeit innerhalb des zweiten Jahres	17,6	19,6
Fälligkeit innerhalb des dritten Jahres	13,7	16,7
Fälligkeit innerhalb des vierten Jahres	11,0	12,6
Fälligkeit innerhalb des fünften Jahres	7,3	7,2
Fälligkeit nach dem fünften Jahr	3,1	26,4

Verkehrswerte (Fair Values)

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bestimmung der **Verkehrswerte (Fair Values)** des Immobilienportfolios erfolgt 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, finden 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 ihr 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 10-jährigen 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 sowie 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 Erbbauverträgen 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 Erbbauverträge 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 Erbbauverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbauverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbauvertrags. Diese werden

von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilien-spezifischen Zinssatz abgeleitet. Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen 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 erhoben.

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 Erbbauverträgen und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 24.981,5 Mio. € (31.12.2024: 23.971,9 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,7 % (31.12.2024: 2,6 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 26,0 (31.12.2024: 26,2) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.601 € (31.12.2024: 2.539 €). Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 % (31.12.2024: 2,0 %). Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 163,4 Mio. € (2024: -639,9 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 2025 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
31.12.2025			
Berlin	17.079,1	17.053,4	25,6
Rhein-Main-Gebiet	1.534,7	1.509,7	25,0
Dresden	1.139,8	1.135,6	4,2
Leipzig	1.051,8	1.051,0	0,8
Rheinland	690,5	690,4	0,1
Hannover	655,6	655,4	0,2
München	420,1	420,0	0,1
Sonstige strategische Standorte	299,3	298,9	0,4
Gesamt strategische Standorte	22.870,8	22.814,4	56,4
Non-Strategic Standorte**	437,8	425,9	11,9
Gesamt	23.308,6	23.240,3	68,3

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 925,9 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 22,1 Mio. € enthalten.

** Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i.H.v. 296,5 Mio. €.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
31.12.2024			
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
Gesamt strategische Standorte	21.985,4	21.804,4	180,9
Non-Strategic Standorte	390,4	367,4	23,0
Gesamt**	22.375,7	22.171,8	203,9

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive 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. €.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	327	17,68	9,50	2,1%	0,5%	4,9%	3,0%
	347	18,55	11,56	2,2%	1,5%	5,5%	3,5%
	325	17,40	8,35	2,0%	2,0%	5,1%	3,3%
	339	17,22	8,36	2,1%	2,0%	5,1%	3,3%
	344	18,95	10,70	2,0%	1,6%	5,1%	3,3%
	331	17,63	8,43	2,0%	2,2%	5,6%	3,9%
	322	16,73	15,94	2,2%	0,5%	5,5%	3,6%
	314	17,85	6,61	1,6%	5,0%	5,0%	3,8%
	329	17,73	9,46	2,1%	0,9%	5,0%	3,1%
	340	18,18	8,32	1,7%	4,6%	6,9%	5,4%
	329	17,73	9,45	2,1%	1,0%	5,0%	3,1%

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	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%
	323	17,58	9,15	2,2%	0,9%	5,1%	3,1%
	341	18,03	7,34	1,7%	3,3%	7,3%	5,7%
	323	17,59	9,14	2,2%	1,0%	5,1%	3,1%

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5%/+0,5 %-Punkte
31.12.2025			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,8/-4,9
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,1/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,8/-4,8
Leipzig	0,6/-0,6	2,1/-2,1	4,7/-4,8
Rheinland	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,8/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,8/-4,9
München	0,3/-0,3	0,8/-0,8	1,7/-1,8
Sonstige strategische Standorte	1,2/-1,2	3,9/-4,0	7,9/-7,7
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,2/-3,3
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8

* 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
31.12.2024			
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
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,6/-4,7
Non-Strategic Standorte	0,5/-0,5	1,6/-1,6	2,5/-2,6
Gesamt*	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,6/-4,7

* 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
-2,5/2,4	-8,2/9,6	0,7/-1,8	9,6/-8,1
-2,4/2,4	-6,7/7,8	1,1/-1,6	8,1/-7,0
-2,3/2,3	-7,0/8,1	1,8/-1,8	8,5/-7,2
-2,3/2,4	-7,0/8,2	1,8/-1,8	8,5/-7,2
-2,5/2,4	-7,2/8,3	1,7/-1,7	8,6/-7,4
-2,7/2,6	-7,1/8,1	2,0/-2,0	7,7/-6,7
-1,9/1,9	-5,3/6,0	0,5/-1,2	8,0/-6,9
-3,1/2,9	-7,8/9,0	2,5/-2,7	7,3/-6,5
-2,5/2,4	-7,9/9,2	0,9/-1,8	9,2/-7,8
-1,8/1,8	-4,2/4,7	1,4/-1,4	5,5/-4,9
-2,5/2,4	-7,9/9,2	0,9/-1,8	9,2/-7,8

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
-2,4/2,3	-7,8/9,1	0,9/-1,8	9,1/-7,8
-1,4/1,3	-2,9/3,2	1,1/-1,1	5,0/-4,5
-2,4/2,3	-7,8/9,1	0,9/-1,8	9,1/-7,8

26 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0,1	521,9	1,3	92,8
Übrige Beteiligungen	36,0	-	29,7	-
Derivate	24,1	1,0	16,7	0,6
Forderungen aus Finanzierungsleasing	19,9	3,6	20,7	3,1
Sonstige Ausleihungen	0,6	-	0,5	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	-	-	-
	80,7	526,5	68,9	96,5

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Deutsche Wohnen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Deutsche Wohnen weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, als auch die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Deutsche Wohnen dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. 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 beinhalten im Wesentlichen Darlehensforderungen mit einem Nominal zum Jahresende von 108,6 Mio. € (31.12.2024: 836,1 Mio. €), die nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 18,7 Mio. € (31.12.2024: 476,8 Mio. €) ausgewiesen wurden. Diese Darlehen sind vollständig als kurzfristig klassifiziert. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen gewährt.

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 wurden Darlehensforderungen bei Vollzug der Transaktion im Geschäftsjahr 2025 als Kaufpreisbestandteil verrechnet. Der Rückgang der Darlehensforderungen zum 31. Dezember 2025 resultiert zum einen aus der

Verrechnung von Darlehensforderungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Baugrundstücken sowie Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 417,2 Mio. € (2024: - Mio. €). Zum anderen wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 258,3 Mio. € (2024: - Mio. €) an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zu einem Euro veräußert. Darüber hinaus wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 52,0 Mio. € (2024: - Mio. €) in die Kapitalrücklage der QUARTERBACK Immobilien AG eingelegt.

Die nach dem Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungen bedurften einer neuen Einschätzung ihrer Werthaltigkeit. Darauf basierend wurde eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 48,5 Mio. € (2024: 319,9 Mio. €) innerhalb des Geschäftsjahres 2025 vorgenommen. Insgesamt beläuft sich die Wertminderung der noch bestehenden Darlehensnominalen zum 31. Dezember 2025 auf 90,0 Mio. € (31.12.2024: 340,0 Mio. €).

Im Rahmen der Einschätzung der Werthaltigkeit des Darlehens an die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit einem Nominal zum Jahresende von 90,0 Mio. € (31.12.2024: 90,0 Mio. €) wurde kein weiterer Wertminderungsbedarf (2024: 45,0 Mio. €) festgestellt.

Daneben werden innerhalb der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen Darlehensforderungen in Höhe von 27,8 Mio. € (31.12.2024: - Mio. €) ausgewiesen, für die im Geschäftsjahr 2025 kein Wertminderungsbedarf (2024: - Mio. €) festgestellt wurde.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 14,3 Mio. € (31.12.2024: 29,4 Mio. €) Anteile an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert ist im Wesentlichen bedingt durch den Erwerb von zusätzlichen Anteilen an sieben Gesellschaften.

Diese Gesellschaften werden zum 31. Dezember 2025 als Teil des Konsolidierungskreises nun vollkonsolidiert.

Unter den langfristigen Derivaten werden positive Marktwerte in Höhe von 16,7 Mio. € (31.12.2024: 24,1 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen.

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing belaufen sich am Bilanzstichtag auf 23,8 Mio. € (31.12.2024: 23,5 Mio. €) und resultieren aus der Verpachtung von Breitbandkabelnetzen (Koaxial-Netze).

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 hat Deutsche Wohnen weitere koaxiale Breitbandnetze langfristig verpachtet und dadurch Leasingforderungen und Umsatzerlöse in Höhe von 3,5 Mio. € erfasst. Der daraus resultierende Veräußerungsgewinn beläuft sich im Berichtsjahr 2025 auf 1,0 Mio. €. Aus der Aufzinsung der Leasingforderungen wurden im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von 1,3 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €) realisiert. Ferner konnten im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von 2,5 Mio. € (2024: 1,8 Mio. €) aus variablen Umsatzbeteiligungen vereinnahmt werden.

Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	26,9	29,6
davon fällig innerhalb eines Jahres	4,3	4,2
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	3,2	3,8
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	3,0	3,6
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	2,9	3,6
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	2,9	3,6
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	10,6	10,7
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	-	-
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-3,4	-5,8
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	23,5	23,8

27 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 15 Gemeinschafts- und sieben assoziierten Unternehmen beteiligt (31.12.2024: 16 Gemeinschafts- und sieben 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. Im Jahr 2025 erfolgte der Übergang weiterer vier Objekte zu einem Kaufpreis in Höhe 106,4 Mio. €.

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 0,2 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €) aus der Veräußerung von Immobilienvorräten herausgerechnet.

Der Ergebnisbeitrag des Fonds zum Deutsche Wohnen-Konzernergebnis betrug im Geschäftsjahr 2025 -8,0 Mio. € (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	31.12.2025 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	341,3	435,5
Kurzfristige Vermögenswerte	239,4	141,5
Langfristige Schulden	174,9	261,9
Kurzfristige Schulden	194,7	62,2
Nettovermögen (100%)	211,1	252,9
Anteil des Konzerns in %	26,7%	26,7%
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	58,8	67,6
Konzernanpassungen	-0,5	-0,2
Buchwert der Unternehmensanteile	58,3	67,4
Zinserträge	0,4	2,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-5,6
Zinsaufwendungen	0,0	-6,6
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-8,5	-14,5

* Vorjahresdarstellung wurde angepasst.

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.

Deutsche Wohnen hält zudem weiterhin 40 % an der im Jahr 2024 aus der Konzernstruktur der QUARTERBACK Immobilien AG ausgegliederten QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, die seit der Ausgliederung den Geschäftsbereich der neuen Energie fortführt.

Weiterhin ist Deutsche Wohnen an elf (31.12.2024: 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 (QBI), der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Deutsche Wohnen jeweils zwischen 44 % und 50 % hält, sowie der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK New Energy Holding GmbH erfolgte auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. Dezember 2025.

in Mio. €	31.12.2024 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2025 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2024 QUARTER- BACK New Energy Holding GmbH	31.12.2025 QUARTERBACK New Energy Hol- ding GmbH	31.12.2024 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	31.12.2025 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	235,1	142,2	70,0	70,5	20,8	16,3
Kurzfristige Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	86,2	37,5	7,3	11,1	9,4	11,0
Sonstige kurzfristige Vermögens- werte	1.855,3	640,7	139,0	190,0	660,9	204,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.941,5	678,2	146,3	201,1	670,3	215,4
Langfristige Schulden	371,1	109,5	69,7	23,5	102,5	2,3
Kurzfristige Schulden	1.746,6	450,7	146,5	269,9	462,8	237,0
Nicht beherrschende Anteile	36,0	25,8	-	-1,3	9,8	4,8
Nettovermögen	22,9	234,4	0,1	-20,5	116,0	-12,4
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	9,2	93,8	0,0	-8,2	52,8	-6,9
Konzernanpassungen	-9,2	-93,8	0,0	8,2	4,1	20,5
Buchwert der Unternehmensanteile	0,0	0,0	0,0	0,0	56,9	13,6
Umsatzerlöse	493,2	902,1	2,3	28,5	76,2	237,5
Bestandsveränderungen	-56,1	-571,9	70,0	36,3	-9,2	-198,9
Zinserträge	5,7	5,4	0,1	0,1	5,7	5,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-5,6	-6,5	-0,5	-1,1	-0,1	-0,1
Zinsaufwendungen	-121,1	-53,5	-8,2	-21,7	-32,5	-20,5
Ertragsteuern	4,5	-63,6	-1,1	-2,0	5,1	-19,9
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-154,6	155,6	-10,6	-20,4	-56,3	-52,5

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2025 ein negatives Ergebnis in Höhe von -20,9 Mio. € (2024: -49,3 Mio. €). Der nicht angesetzte Teil des Verlusts für die

Berichtsperiode beträgt 88,4 Mio. € (2024: 8,0 Mio. €). Der kumulierte Betrag der nicht erfassten Verluste beträgt zum Stichtag 110,3 Mio. € (2024: 21,9 Mio. €).

Im Rahmen der Ankäufe von Baugrundstücken sind im Geschäftsjahr 2025 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,4 Mrd. € in den Bestand von Deutsche Wohnen übergegangen. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von rund 1,1 Mrd. € vollzogen.

Im Zuge der Transaktion wurden Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 417,2 Mio. € (2024: - Mio. €) verrechnet. Darüber hinaus wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 258,3 Mio. € (2024: - Mio. €) an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe zu einem Euro veräußert. Des Weiteren wurden wertberichtigte Forderungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 52,0 Mio. € (2024: - Mio. €) in die Kapitalrücklage der QUARTERBACK Immobilien AG eingelegt.

Übrige At-equity-Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen Anteile an acht (31.12.2024: neun) 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. €	31.12.2024	31.12.2025
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	16,1	17,3
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10% bis 50%	10% bis 50%
Anteiliges Gesamtergebnis	-8,0	1,3

Es bestehen in Bezug auf die weiteren acht Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

28 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlung für Immobilienprojekte	240,8	268,0	5,7	60,2
Forderungen an Versicherungen	0,3	27,8	0,2	27,1
Vertragsvermögenswerte Development	-	-	-	0,3
Betriebskostenabrechnungen	-	1,4	-	1,0
Übrige sonstige Vermögenswerte	9,7	93,7	-	103,6
	250,8	390,9	5,9	192,2

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

In der Berichtsperiode sind Wertberichtigungen auf geleistete Anzahlungen für Immobilienprojekte in Höhe von 3,2 Mio. € berücksichtigt (31.12.2024: - Mio. €).

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 71,6 Mio. € (31.12.2024: 69,7 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 Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern 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	-	-	98,5	0,9	-	0,6	0,1	-	100,1
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	15,1	-	-	-	-	-	15,1
Forderungen aus Vermietung	28,1	-12,5	-	-	-	-	-	-	15,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	3,4	0,7	0,2	0,1	0,3	0,2	4,9
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	32,1	-	-	-	-	-	32,1
Stand 31. Dezember 2025	28,1	-12,5	149,1	1,6	0,2	0,7	0,4	0,2	167,8
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
Stand 31. Dezember 2024	36,1	-13,5	177,0	0,6	0,1	0,2	-	0,1	200,6

* 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. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2025	13,5
Zuführung	5,9
Inanspruchnahme	-6,4
Auflösung	-0,5
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2025	12,5
Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2024	15,5
Zuführung	7,4
Inanspruchnahme	-9,1
Auflösung	-0,3
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2024	13,5

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.

Für Verträge mit Kunden, die dem Developmentgeschäft von Deutsche Wohnen zugeordnet sind, gelten in Deutschland üblicherweise die Zahlungsbedingungen entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV. Die Kunden sind zusätzlich vertraglich verpflichtet, eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts über den gesamten Kaufpreis vorzulegen; ansonsten ist Deutsche Wohnen berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Aufgrund dieser Ausgestaltung der üblichen Zahlungsbedingungen im Developmentgeschäft werden keine gesonderten Wertminderungen auf entsprechende Forderungen aus Kundenverträgen berücksichtigt.

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 einzelwertberichtete 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. €	2024	2025
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,9	9,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	3,5	2,0

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 442,2 Mio. € (31.12.2024: 388,6 Mio. €).

In Höhe von 0,0 Mio. € (31.12.2024: 2,0 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 745,5 Mio. € (31.12.2024: 641,7 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 entweder notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung oder zumindest eine Exklusivitätsvereinbarung 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 aufgegebener 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 45,1 Mio. € (31.12.2024: 185,3 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

Am 26. Juli 2024 wurde erfolgreich ein notarieller Kaufvertrag zur Veräußerung von rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten abgeschlossen. Der Kaufpreis lag mit rund 160 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte, die im Vorjahr in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen wurden. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für die entsprechenden Objekte.

Der weitere Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im Jahr 2025 resultiert insbesondere aus Abgängen von Immobilienbeständen aus dem Segment Rental.

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Im Zuge der strategischen Überprüfung hatte das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Im 3. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für weitere 14 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) erfolgt. Im 4. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für die restlichen vier Pflegeimmobilien erfolgt. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege erfolgreich abgeschlossen.

Zum 31. Dezember 2025 waren dem aufgegebenen Geschäftsbereich Pflege somit weder Vermögenswerte noch Schulden zuzuordnen:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Immaterielle Vermögenswerte	9,3	-
Sachanlagen	34,3	-
Investment Properties	606,0	-
Sonstige Vermögenswerte	4,0	-
Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	653,6	-
Vorräte	0,5	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,9	-
Sonstige Vermögenswerte	5,9	-
Laufende Ertragsteueransprüche	0,5	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43,5	-
Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	76,3	-
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	729,9	-

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Rückstellungen	32,4	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,7	-
Latente Steuerschulden	5,0	-
Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	39,1	-
Rückstellungen	13,3	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,4	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,8	-
Laufende Ertragsteuern	0,3	-
Sonstige Verbindlichkeiten	16,5	-
Kurzfristige Schulden	38,3	-
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	77,4	-

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen:

in Mio. €	2024	2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung	-	-
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	296,2	148,2
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	296,2	148,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	87,7	284,6
Buchwert der veräußerten Immobilien	-90,8	-284,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3,1	0,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-8,2	-
Materialaufwand	-54,5	-29,0
Personalaufwand	-184,0	-93,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	17,6	7,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,1	-14,2
Zinserträge	0,2	0,9
Zinsaufwendungen	-1,7	-0,6
Ergebnis vor Steuern	40,7	20,3
Ertragsteuern	-1,9	-1,6
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)	38,8	18,7
Ergebnis aus der Bewertung und Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-12,1	52,6
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	26,7	71,3

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.

Angaben zu Mitarbeitern

Zum 31. Dezember 2025 waren keine Mitarbeiter (31.12.2024: 3.912, davon entfielen 2.977 Mitarbeiter auf Frauen und 935 Mitarbeiter entfielen auf Männer) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Der Jahresdurchschnitt betrug 1.829 Mitarbeiter (2024: 3.881). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2025 keine Auszubildende (31.12.2024: 417) in dem Geschäftsfeld der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs zum niedrigeren Wert aus dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind keine Wertminderungsaufwendungen (2024: -12,1 Mio. €) entstanden.

Ergebnis aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Der gesamte Veräußerungspreis für die Anteile an den Pflegebetrieben der aufgegebenen Geschäftsbereiche belief sich auf 379,7 Mio. € (inklusive Schuldübernahmen) und wurde, bis auf eine verbleibende Kaufpreisforderung in Höhe von 10,9 Mio. €, in Form von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten entrichtet. Zum Zeitpunkt der Veräußerung verfügte der aufgegebenen Geschäftsbereich insgesamt über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von 40,8 Mio. €. Daneben wurden im Rahmen der Veräußerung immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 8,4 Mio. €, Sachanlagen in Höhe von 43,0 Mio. €, Investment Properties in Höhe von 318,4 Mio. €, sonstige Forderungen und Vermögenswerte in Höhe von 14,2 Mio. € sowie Schulden in Höhe von 97,7 Mio. € übertragen.

Aus der Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ im 1. Quartal 2025 hat sich ein Veräußerungsgewinn von 5,1 Mio. € (2024: - Mio. €) ergeben.

Der Gewinn aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beinhaltet einen Gewinn aus dem Abgang von latenten Steuern in Höhe von 1,3 Mio. € (2024: - Mio. €).

Aus der Veräußerung der Pflegebetriebe PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) im 3. Quartal 2025 hat sich ein Veräußerungsgewinn von 47,5 Mio. € (2024: - Mio. €) ergeben. Der Gewinn aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beinhaltet einen Gewinn

aus dem Abgang von latenten Steuern in Höhe von 17,4 Mio. € (2024: - Mio. €).

Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Im sonstigen Ergebnis sind zum 31. Dezember 2025 aufgrund der Veräußerung der Pflegebetriebe keine kumulierten erfolgsneutralen Erträge oder Aufwendungen aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten enthalten, die im Zusammenhang mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen stehen (31.12.2024: -4,5 Mio. € unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte bzw. -5,4 Mio. € ohne Berücksichtigung von Steuereffekten).

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 0,18 € (2024: 0,06 €).

Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

in Mio. €	2024	2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	47,1	33,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46,4	-57,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1,6	-19,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-0,9	-43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche	43,5	-

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 derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen.

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 im sonstigen Ergebnis erfasst.

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital betrug zum 31. Dezember 2025 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 2025 unverändert 4.174,7 Mio. €.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 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 €.

Gewinnabführungsvertrag

Die Deutsche Wohnen SE hat einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Vonovia SE abgeschlossen. Auf dieser Basis führt die Deutsche Wohnen SE das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Verlustübernahme durch die Vonovia SE in Höhe von 7,6 Mio. € (2024: - Mio. €).

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.

Bedingtes Kapital

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 und Eintragung im Handelsregister von Charlottenburg vom 12. September 2023 wurde § 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 2025 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 9.590,3 Mio. € (31.12.2024: 8.455,7 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit 10,0 Mio. € (31.12.2024: 9,6 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 -1,2 Mio. € (2024: -2,2 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 stiegen im Geschäftsjahr 2025 um 49,7 Mio. € von 381,6 Mio. € zum 1. Januar 2025 auf 431,3 Mio. € zum 31. Dezember 2025.

35 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	45,3	-	39,6	-
Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)	-	18,2	-	41,9
Übrige Rückstellungen				
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	1,5	0,8	2,9	0,1
Sonstige übrige Rückstellungen	1,7	77,6	4,4	88,2
Summe übrige Rückstellungen	3,2	78,4	7,3	88,3
Summe Rückstellungen	48,5	96,6	46,9	130,2

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 629 (31.12.2024: 757) 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 3,1 Mio. € (2024: 3,0 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 %	31.12.2024	31.12.2025
Rechnungszins	3,39	4,08
Rententrend	2,00	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 2024 für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 2,20 % berücksichtigt; im Jahr 2025 war dies nicht mehr erforderlich. 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. €	2024	2025
DBO zum 1. Januar	57,4	51,5
Zinsaufwand	1,7	1,7
Laufender Dienstzeitaufwand	0,1	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	-2,6	-1,8
Änderungen der finanziellen Annahmen	-2,4	-3,2
Übertragungen	-	-
Gezahlte Leistungen	-2,7	-2,8
Umbuchung in aufgegebene Geschäftsbereiche	-	-
DBO zum 31. Dezember	51,5	45,5

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Aktive Mitarbeiter	3,7	2,6
Unverfallbar Ausgeschiedene	8,3	7,1
Rentner	39,5	35,8
DBO zum 31. Dezember	51,5	45,5

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. €	2024	2025
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	7,1	6,2
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	0,2	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Verlusten/Erträgen aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-0,6	0,1
Gezahlte Leistungen	-0,5	-0,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	6,2	6,0

Die in der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2024	2025
Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar	50,2	45,3
Zinsaufwand	1,5	1,5
Laufender Dienstaufwand	0,1	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	-2,6	-1,8
Änderungen der finanziellen Annahmen	-2,4	-3,2
Verlusten/Erträgen aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	0,7	-0,1
Übertragungen	-	-
Gezahlte Leistungen	-2,2	-2,3
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-
Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember	45,3	39,5

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2024	31.12.2025
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	10,4	9,3
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	41,1	36,2
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	51,5	45,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-6,2	-6,0
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	45,3	39,5
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	45,3	39,5

Im Jahr 2025 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 7,5 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2024: versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 1,1 Mio. €), darin aus aufgegebenen Geschäftsbereichen 2,4 Mio. € versicherungsmathematische Gewinne (2024: versicherungsmathematische Verluste von 3,3 Mio. €). Damit ergeben sich für die fortgeführten Geschäftsbereiche versicherungsmathematische Gewinne in Höhe 5,1 Mio. € (2024: versicherungsmathematische Gewinne von 4,4 Mio. €).

Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt 10,01 Jahre (31.12.2024: 10,77 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
2026	3,5
2027	3,5
2028	3,5
2029	3,4
2030	3,3
2031-2035	15,4

Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

in Mio. €		31.12.2024	31.12.2025
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	49,0	43,4
	Rückgang um 0,5 %	54,3	47,8
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	52,7	46,5
	Rückgang um 0,25 %	50,4	44,6

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2025 zu einem Anstieg der DBO von 1,8 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 Insolvenzsicherung 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 01.01.2025	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Umbuchung im Zusam- menhang mit aufgegebe- nen Geschäfts- bereichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2025
Übrige Rückstellungen									
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	2,2	-	1,6	-0,1	0,0	-	-	-0,7	3,0
Sonstige übrige Rückstellungen	79,3	-	76,3	-4,1	0,1	-1,8	-	-57,1	92,7
	81,5	-	77,9	-4,2	0,1	-1,8	-	-57,8	95,7

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2024	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Umbuchung im Zusam- menhang mit aufgegebe- nen Geschäfts- bereichen	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2024
Übrige Rückstellungen									
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	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
	85,0	-	21,5	-9,9	-	0,8	-	-15,9	81,5

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 42,7 Mio. € (31.12.2024: 23,4 Mio. €) sowie Prozesskosten in Höhe von 0,4 Mio. € (31.12.2024: 16,0 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellungen im kommenden Jahr zu begleichen.

36 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	53,7	-	51,0
aus Vermietung	-	39,3	-	50,1
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	2,4	100,7	1,8	107,8
	2,4	193,7	1,8	208,9

37 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	3.559,8	888,1	3.509,4	789,0
gegenüber anderen Kreditgebern	3.225,8	594,3	3.120,1	104,1
gegenüber Gesellschafter	-	-	-	450,0
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	33,9	-	29,5
	6.785,6	1.516,3	6.629,5	1.372,6

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 kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 9,7 Mio. € (31.12.2024: 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 01.01.2025	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Umbuchung im Zusam- menhang mit aufgegebenen Geschäftsbe- reichen	Sonstige Anpassungen	Stand 31.12.2025
Unternehmensanleihe	1.743,5	-	-589,7	-	2,7	-	-	1.156,5
Namenschuldverschreibungen	473,2	-	-	-	0,5	-	-	473,7
Inhaberschuldverschreibungen	1.248,4	-	-	-	1,3	-	-	1.249,7
Schuldscheindarlehen	49,6	-	-	-	0,1	-	-	49,7
Hypothekendarlehen	4.753,1	248,8	-43,9	-366,1	1,1	-	-	4.593,0
Gesellschafterdarlehen	-	700,0	-250,0	-	-	-	-	450,0
Zinsabgrenzungen	34,1	-	-	-	-	-	-4,6	29,5
	8.301,9	948,8	-883,6	-366,1	5,7	-	-4,6	8.002,1

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr 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 aufgegebenen 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
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-
Zinsabgrenzungen	34,6	-	-	-	-	-	-0,5	34,1
	8.482,3	-	-82,7	-140,3	7,4	35,7	-0,5	8.301,9

Die Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2025	Durchschnittliches Laufzeitende	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031
Unternehmensanleihe*	1.171,0	2033	1,18 %	-	-	-	-	587,3	583,7
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	-	60,0	1.156,7
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %	-	-	-	-	50,0	-
Hypothekendarlehen**	4.600,8	2029	2,23 %	793,1	784,1	1.127,2	500,7	431,3	964,4
Gesellschafterdarlehen	450,0	2026	2,73 %	450,0	-	-	-	-	-
	8.007,0			1.343,1	887,6	1.187,2	580,7	1.128,6	2.879,8

* 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 31.12.2024	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
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8.307,9			1.481,8	887,1	881,2	1.181,9	576,6	3.299,3

* 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 4.600,8 Mio. € (31.12.2024: 4.762,0 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 1,93% (31.12.2024: 1,71%) 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).

Rückzahlung von Anleihen

Deutsche Wohnen hat am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Besicherte Finanzierungen

Im Teilkonzern Deutsche Wohnen waren zum 30. September 2025 besicherte Finanzierungen von rund 582 Mio. € zur Rückzahlung fällig. Davon wurden 338,0 Mio. € mit denselben Darlehensgebern refinanziert, die restlichen 244,0 Mio. € wurden zurückgezahlt.

Die Deutsche Wohnen SE hat am 22. September 2025 eine besicherte Finanzierung über 130,0 Mio. € mit der BERLINER SPARKASSE mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen.

Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Der Deutsche Wohnen SE wurde im April 2025 eine Ausleihe von der Vonovia SE in Höhe von 500,0 Mio. € ausbezahlt. Darüber hinaus hat die Vonovia SE im Juni 2025 mit der Deutsche Wohnen SE einen weiteren Vertrag über einen Kreditrahmen von 350,0 Mio. € abgeschlossen, von dem im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 200,0 Mio. € an die Deutsche Wohnen SE ausgezahlt wurden. Im Oktober 2025 erfolgte eine Teilrückzahlung des im April 2025 ausgegebenen Darlehens in Höhe von 250,0 Mio. € an die Vonovia SE. Die Laufzeit beträgt ein Jahr mit einer Verzinsung von 0,81 % p. a. über dem 1-Monats-EURIBOR, mindestens jedoch 0,81 % → [F42] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

38 Derivate

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Freistehende Derivate	7,9	-	5,3	-
Zinsabgrenzungen Derivate		0,5	-	0,5
	7,9	0,5	5,3	0,5

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 einheitlicher 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 Vertragslaufzeit erfasst.

Neben der Anmietung von Bürogebäuden sowie Büro-, Lager- und Parkflächen (Gewerbemietverträge) werden im Deutsche Wohnen Konzern Wärmeerzeugungsanlagen 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. €	31.12.2024	31.12.2025
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	59,7	60,7
Nutzungsrechte in den Investment Properties	59,7	60,7
Gewerbemietverträge	0,8	0,6
Wärmelieferverträge	56,3	50,3
Messtechnik	12,0	8,8
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	69,1	59,7
	128,8	120,4

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 120,4 Mio. € (2024: 128,8 Mio. €).

Die innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesenen Nutzungsrechte in Höhe von 60,7 Mio. € resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen. Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 59,7 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen Nutzungsrechte aus Gewerbemietverträgen (0,6 Mio. €), aus abgeschlossenen Wärmelieferverträgen (50,3 Mio. €) sowie aus angemieteter Messtechnik (8,8 Mio. €). Der Rückgang der Nutzungsrechte um 8,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen (-14,2 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig wirken vor allem Zugänge aus verlängerten Wärmelieferverträgen (+5,3 Mio. €).

in Mio. €	31.12.2024			31.12.2025		
	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
Verbindlichkeiten aus Leasing						
Erbbaurechte (IAS 40)	0,2	1,0	19,8	0,2	1,4	22,1
Gewerbemietverträge	0,2	0,6	-	0,2	0,4	0,0
Wärmelieferverträge	9,0	22,5	26,8	8,5	21,0	23,2
Messtechnik	2,8	8,2	1,5	2,2	6,8	0,3
	12,2	32,3	48,2	11,1	29,6	45,6

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 auf 86,3 Mio. € (2024: 92,7 Mio. €).

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um -6,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Tilgungen im Geschäftsjahr 2025 (-14,1 Mio. €), insbesondere für Verträge über angemietete Wärmeerzeugungsanlagen (-10,9 Mio. €) und Messtechnik (-2,7 Mio. €). Hinzu kommen nicht zahlungswirksame Abgänge (-2,1 Mio. €), die vor allem auf vorzeitig beendete Leasingverhältnisse entfallen.

Gegenläufig wirken Zugänge (nicht zahlungswirksam) in Höhe von 9,8 Mio. €, vor allem aus verlängerten Wärmelieferverträgen (5,3 Mio. €) und neuen Erbbaurechtsverträgen (2,1 Mio. €).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte:

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2025	Zugänge 2025	Abschreibungen 2025	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2025	Zins- aufwendungen 2025
Gewerbemietverträge	0,8	-	-0,2	0,6	-
Wärmelieferverträge	56,3	5,3	-11,2	50,3	1,5
Messtechnik	12,0	1,5	-2,8	8,8	0,5
	69,1	6,8	-14,2	59,7	2,0

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2024	Zugänge 2024	Abschreibungen 2024	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2024	Zins- aufwendungen 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
	82,8	5,3	-14,6	69,1	2,3

Die Zinsaufwendungen (in gleicher Höhe Zinsauszahlungen) aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt 2,6 Mio. € (2024: 2,9 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 29 Leasingverträge (2024: 49) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 0,1 Mio. € (2024: 0,1 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2025 bei 0,0 Mio. € (2024: 0,6 Mio. €) und resultieren aus angemieteten Fahrrädern/E-Bikes. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von 11,4 Mio. € (2024: 6,4 Mio. €) entstanden, vor allem aus Energiekosten im Rahmen von Wärmelieferverträgen. 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 Geschäftsjahr 2025 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 17,0 Mio. € (2024: 18,2 Mio. €) angefallen. Darin enthalten sind 0,4 Mio. € aus Leasingverhältnissen aufgebener Geschäftsbereiche (2024: 1,1 Mio. €). Die gesamten Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr auf 28,5 Mio. € (2024: 25,3 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von angemieteter Messtechnik konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 3,2 Mio. € (2024: 4,7 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 160,1 Mio. € (31.12.2024: 160,9 Mio. €).

41 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		31.12.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	58,7	-	39,7
Abgegrenzte Schulden	-	6,6	-	4,9
Sonstige Steuern	-	9,2	-	4,8
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,5	1,6	24,7	9,8
	4,5	76,1	24,7	59,2

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

42 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2025 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Mutterunternehmen, Tochterunternehmen, Schwesterunternehmen sowie mit

assoziierten Unternehmen und mit Gemeinschaftsunternehmen. Diese Transaktionen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2024	2025	2024	2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Assoziierte Unternehmen	32,2	107,9	98,0	60,1	403,4	60,8	3,1	4,0	215,0	54,5
Gemeinschaftsunternehmen	15,5	3,6	73,2	102,7	140,5	46,6	0,3	0,3	33,3	3,8
Sonstige nahestehende Unternehmen	109,2	129,7	384,1	462,5	14,3	45,3	52,6	512,5	-	-
	156,9	241,2	555,3	625,3	558,2	152,7	56,0	516,8	248,3	58,3

Deutsche Wohnen weist wesentliche Geschäftsbeziehungen mit dem Vonovia Konzern auf. Der Deutsche Wohnen SE wurde im April 2025 eine Ausleiherung von der Vonovia SE in Höhe von 500,0 Mio. € ausgezahlt. Darüber hinaus hat die Vonovia SE im Juni 2025 mit der Deutsche Wohnen SE einen weiteren Vertrag über einen Kreditrahmen von 350,0 Mio. € abgeschlossen, von dem im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 200,0 Mio. € an die Deutsche Wohnen SE ausgezahlt wurden. Im Oktober 2025 erfolgte eine Teilrückzahlung des im April 2025 ausgegebenen Darlehens in Höhe von 250,0 Mio. € an die Vonovia SE. Die Darlehen wurden zu Drittvergleichsbedingungen abgeschlossen. Die Zinsaufwendungen aus der Ausleiherung von der Vonovia SE betragen im Geschäftsjahr 2025 10,8 Mio. € (2024: - Mio. €).

Mit Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags mit der Vonovia SE führt die Deutsche Wohnen SE das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. die Vonovia SE gleicht einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Verlustübernahme durch die Vonovia SE in Höhe von 7,6 Mio. € (2024: - Mio. €). Die Deutsche Wohnen SE weist daraus eine Forderung in Höhe von 7,6 Mio. € (2024: - Mio. €) gegenüber der Vonovia SE zum Stichtag aus.

Zudem erfasst Deutsche Wohnen Forderungen aus Kostenumlagen zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 24,1 Mio. € (31.12.2024: 12,1 Mio. €) und Verbindlichkeiten aus Kostenumlagen in Höhe von 15,0 Mio. € (31.12.2024: 12,2 Mio. €) gegenüber dem Vonovia Konzern und hat in diesem Zusammenhang Leistungen in Höhe von 56,3 Mio. € (31.12.2024:

50,8 Mio. €) erbracht und Leistungen in Höhe von 118,3 Mio. € (31.12.2024: 109,2 Mio. €) bezogen. Daneben hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2025 Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen, Hausmeister- und Handwerkerleistungen sowie Energiedienstleistungen in Höhe von 310,5 Mio. € (31.12.2024: 265,2 Mio. €) von Vonovia Konzerngesellschaften bezogen. In diesem Zusammenhang bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von 44,6 Mio. € (31.12.2024: 38,4 Mio. €).

Wesentliche Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 31. Dezember 2025 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 46,5 Mio. € (31.12.2024: 476,8 Mio. €), wovon 46,5 Mio. € (31.12.2024: 476,8 Mio. €) in zwölf Monaten und - Mio. € (31.12.2024: - Mio. €) in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 6,4 %. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2025 3,3 Mio. € (2024: 14,6 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2025 Zinsforderungen in Höhe von 0,9 Mio. € (31.12.2024: - 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, zu denen Deutsche Wohnen bis zum 31. Dezember 2025 Anzahlungen von insgesamt 54,3 Mio. € (31.12.2024: 248,3 Mio. €) geleistet hat. Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe

bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 55,1 Mio. € (2024: 97,9 Mio. €) hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2025 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 4,0 Mio. € (31.12.2024: 3,2 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 2025 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 45,0 Mio. € (31.12.2024: 45,0 Mio. €) gegenüber der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig.

Weitere wesentliche Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 31. Dezember 2025 mit der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg. Beide Gesellschaften werden seit dem 4. Quartal 2024 als assoziierte Unternehmen bzw. im Falle der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, als übrige Beteiligung der Deutsche Wohnen ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen Forderungen gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 11,8 Mio. € (31.12.2024: 3,0 Mio. €) sowie gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 13,1 Mio. € (31.12.2024: 1,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2025 wurden gegenüber der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, Leistungen in Höhe von 106,7 Mio. € (2024: 31,9 Mio. €) und gegenüber der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, Leistungen in Höhe von 69,5 Mio. € (2024: 49,6 Mio. €) erbracht. Leistungen wurden von der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 4,9 Mio. € und von der Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 0,8 Mio. € bezogen.

Zum 31. Dezember 2025 hat Deutsche Wohnen gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von - Mio. € (31.12.2024: 0,1 Mio. €) sowie offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 0,2 Mio. € (31.12.2024: 0,3 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,2 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 100,0 Mio. € (2024: 71,3 Mio. €) bezogen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat Deutsche Wohnen Leistungen in Höhe von - Mio. € (2024: 3,8 Mio. €) von der SIAAME Development GmbH, Berlin, sowie in Höhe von 1,8 Mio. € (2024: 1,7 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, bezogen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden gegenüber der Comgy GmbH, Berlin, Leistungen in Höhe 0,4 Mio. € (2024: - Mio. €) erbracht.

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. €	2024	2025
Kurzfristig fällige Leistungen	1,3	1,6
Langfristig fällige Leistungen	0,4	1,1
	1,7	2,7

Für die kurzfristig fälligen Leistungen ist eine Rückstellung gebildet, die zum 31. Dezember 2025 0,8 Mio. € (31.12.2024: 0,6 Mio. €) beträgt. Für die langfristig fälligen Leistungen beträgt die Rückstellung zum 31. Dezember 2025 1,6 Mio. € (31.12.2024: 0,5 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 ausgezahlt wird.

Für die Mitglieder des Vorstands sind in den kurzfristig fälligen Leistungen die Grundvergütung (Festbetrag, welcher in zwölf gleichen monatlichen Raten ausgezahlt wird), die kurzfristige variable Vergütung (STI) sowie die Nebenleistungen enthalten. Der STI-Anspruch ist mit der Tätigkeit im Berichtsjahr vollständig erdient und die Auszahlung erfolgt im ersten 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 (LTI) über einen Performance-Zeitraum von vier Jahren gewährt. Dieser LTI 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 Mitarbeiter 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 Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2025 ein Aufwand von insgesamt 0,2 Mio. € (2024: 0,2 Mio. €).

44 Bezüge nach § 314 HGB

Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2025 Gesamtbezüge in Höhe von 0,4 Mio. € (2024: 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	
	2024	2025
Erfolgsunabhängige Vergütung	734.692	734.692
Erfolgsabhängige Vergütung	261.284	454.250
Gesamtvergütung	995.976	1.188.942

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 derer Hinterbliebenen

Den ehemaligen Vorstandsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Bezüge gewährt. Den ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2025 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. €	2024	2025
Abschlussprüfungen	3,0	3,0
Andere Bestätigungsleistungen	0,0	0,0
	3,0	3,0

46 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im März 2026 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

47 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
31.12.2025

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	442,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	167,9
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,8
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-
Sonstige Ausleihungen	0,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	94,1
Übrige Beteiligungen	29,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	6,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,5
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210,7
Unternehmensanleihen	1.156,6
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.845,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	5,3
Zinsabgrenzungen Derivate	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	86,3
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	160,1

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 31.12.2025	Fair-Value- Hierarchiestufe
	442,2	-	-	-	-	442,2	n.a.
	167,9	-	-	-	-	167,9	n.a.
	-	-	-	-	23,8	-	n.a.
	-	-	-	-	-	-	2
	0,5	-	-	-	-	0,5	2
	94,1	-	-	-	-	94,1	2
	-	29,7	-	-	-	29,7	3
	-	-	-	6,8	-	6,8	2
	-	10,5	-	-	-	10,5	2
	210,7	-	-	-	-	210,7	n.a.
	1.156,6	-	-	-	-	998,4	1
	6.845,5	-	-	-	-	6.567,1	2
	-	5,3	-	-	-	5,3	2
	-	0,5	-	-	-	0,5	2
	-	-	-	-	86,3	-	n.a.
	160,1	-	-	-	-	160,1	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
31.12.2024

Vermögenswerte

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

Schulden

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

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 0,3 Mio. € (31.12.2024: 0,3 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 39,6 Mio. € (31.12.2024: 45,3 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 31.12.2024	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.

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. €	31.12.2025	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	24.188,3	-	-	24.188,3
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	29,7	-	-	29,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,1	-	45,1	-
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	6,8	-	6,8	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,5	-	10,5	-
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,5	-	0,5	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	5,3	-	5,3	-

in Mio. €	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
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	-
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,5	-	0,5	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,9	-	7,9	-

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 erfolgswirksam 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 2025
	aus Zinsen	Erträge aus Aus- leihungen	Dividen- den aus übr- igen Beteili- gungen	Wert- berich- tigung	Expected Credit Loss: Sonstige Ausleihun- gen an as- soziierte Unterneh- men	ausge- buchte Forde- rungen	ausge- buchte Verbind- lichkeiten	ergebnis- wirksames Finanz- ergebnis 2025	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru- mente	
2025											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	54,0	10,3	-	-5,9	-46,7	-7,9	-	3,8	-	-	3,8
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	4,5	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	4,5
Effektives Hedge Accounting – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,7	-	-1,7
EK-Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	-5,7	-	-	-	-	-	-	-5,7	-	-	-5,7
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-166,9	-	-	-	-	-	-	-166,9	-	-	-166,9
	-114,1	10,3	-	-5,9	-46,7	-7,9	-	-164,3	-1,7	-	-166,0

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2024
	aus Zinsen	Erträge aus Aus-leihungen	Dividen-den aus übrigen Beteili-gungen	Wert-berich-tigung	Expected Credit Loss: Sonstige Ausleihun-gen an as-soziierte Unterneh-men	ausge-buchte Forde-rungen	ausge-buchte Verbind-lichkeiten	ergebnis-wirksames Finanz-ergebnis 2024	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru-mente	
2024											
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
	-155,9	21,0	-	-7,2	-375,2	2,6	-	-514,7	-4,1	-	-518,8

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.

Von der Veränderung des Nettoumlaufvermögens in Höhe von 135,5 Mio. € (2024: 131,4 Mio. €) entfallen 136,6 Mio. € (2024: 36,9 Mio. €) auf Development-to-sell-Projekte. Dieser Anteil wird bei der Überleitung zum Operating Free Cash-Flow als Veränderung der Kapitalbindung Development to sell/Manage to Green berücksichtigt.

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. Deutsche Wohnen ist 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 2025 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2025	2026		2027		2028 bis 2032		ab 2033	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten	4.298,4	89,9	789,0	78,0	779,9	189,4	2.005,1	146,2	772,4
gegenüber anderen Kreditgebern	3.224,2	38,8	104,1	47,3	107,7	180,7	2.162,1	59,4	836,7
gegenüber Gesellschafter	450,0	5,0	450,0	-	-	-	-	-	-
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	29,5	29,5	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	86,3	2,3	11,1	2,1	8,3	7,3	27,4	41,9	39,4
Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten									
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-11,3	-2,9	-	-2,0	-	-3,2	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-0,2	-0,2	-	-	-	-	-	-	-

in Mio. €	Buchwert 31.12.2024	2025		2026		2027 bis 2031		ab 2032	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
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
Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten									
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-16,2	-8,8	-	-3,1	-	-6,0	-	-2,8	-
Zinsabgrenzungen Swaps	-0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	-

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 40,8 Mio. € (31.12.2024: 42,7 Mio. €) ausgegeben.

Insgesamt verfügt Deutsche Wohnen zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 442,2 Mio. € (31.12.2024: 388,6 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 quartalsweise 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. €	31.12.2024	31.12.2025
Eigenkapital	13.411,6	14.594,8
Bilanzsumme	26.359,9	26.362,1
Eigenkapitalquote	50,9 %	55,4 %

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 200,5 Mio. € (31.12.2024: 205,7 Mio. €). Die durchschnittlichen Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,880 % und 0,942 % 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)
DZ Bank				
Grundgeschäft	105,5	15.08.2018	31.07.2028	3-M-EURIBOR Marge +0,67 %
Zinsswaps	53,5	15.08.2018	31.07.2028	0,880 %
HVB				
Grundgeschäft	224,1	16.07.2018	31.01.2029	3-M-EURIBOR Marge +0,73 %
Zinsswaps	146,9	16.07.2018	31.01.2029	0,942 %

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert Deutsche Wohnen 14 freistehende Zinsderivate. Das Nominal betrug zum 31. Dezember 2025 774,7 Mio. € (31.12.2024: 963,1 Mio. €), drei (31.12.2024: drei) Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 5,4 Mio. € (31.12.2024: 7,9 Mio. €), die positiven Marktwerte der übrigen Zinsderivate betragen in Summe 10,1 Mio. € (31.12.2024: 15,5 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 2025 mit ihren Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. € (31.12.2024: 8,6 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betrugen 0,2 Mio. € (31.12.2024: 0,3 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.
2025	-16,8	-1,7	-	-18,5
2024	-12,7	-4,1	-	-16,8

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Cashflow Hedges

in Mio. €	2024	2025
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-4,1	-1,7
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	1,6	0,5
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-	-
Summe	-2,5	-1,2

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2025 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	
2025			
+ 50 Basispunkte	2,4	4,7	7,1
- 50 Basispunkte	-3,3	-3,9	-7,1
2024			
+ 50 Basispunkte	3,3	7,3	10,6
- 50 Basispunkte	-3,4	-7,2	-10,6

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 +5,4 Mio. €/-5,4 Mio. € (31.12.2024: +6,6 Mio. €/-6,6 Mio. €) geführt hätte.

Des Weiteren hat eine Sensitivitätsanalyse, für die im Jahr 2025 bei der Vonovia SE aufgenommenen variabel verzinslichen Darlehen ergeben, dass eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von +2,3 Mio. €/-2,3 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. €	31.12.2024	31.12.2025
Bürgschaften i. Z. m. Development	51,2	82,0
Sonstige Verpflichtungen	1,9	1,8
	53,1	83,8

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. €	31.12.2024	31.12.2025
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	307,5	258,9
Investitionsverpflichtungen	1.089,5	1.250,6
Ankaufsverpflichtungen	1.052,0	77,0
Verträge über TV-Grundversorgung	2,9	-
IT-Dienstleistungsverträge	50,5	0,6
Sonstige	2,3	3,5
	2.504,7	1.590,6

Der Rückgang der Ankaufsverpflichtungen resultiert aus den im Geschäftsjahr 2024 durch Deutsche Wohnen geschlossenen Kaufverträgen zum Erwerb von Baugrundstücken und Bewirtschaftungsimmobilien von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Das Gesamtvolumen der geschlossenen Kaufverträge beträgt rund 1,5 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2025 bestehen Ankaufsverpflichtungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 77,0 Mio. €.

Den Verpflichtungen aus Verträgen über die TV-Grundversorgung stehen zukünftige Erlöse aus der Vermarktung der TV-Grundversorgung gegenüber.

Berlin, den 13. März 2026



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Informationen

156	Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
162	Weitere Angaben zu den Organen
164	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
172	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
173	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen

zum 31. Dezember 2025 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen SE	Berlin	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Deutschland		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Algarobo GmbH	Nürnberg	100,00 ¹⁾
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 ¹⁾
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Vierte Beteiligung AG (vormals GEHAG Vierte Beteiligung SE)	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,90
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 ^{2) 3)}
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	83,16
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00 ¹⁾
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00 ¹⁾
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00 ¹⁾
ISARIA Zuckerle Development GmbH (vormals Zuckerle Quartier Investment GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Stapelfelder Höfe Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 7 GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Frankfurt Olivetti Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 10 GmbH)	Frankfurt am Main	100,00
ISARIA Otto-Quartier Development GmbH (vormals QUARTERBACK Projekt 15 GmbH)	Leipzig	100,00
ISARIA Neu Fahrland Development GmbH (vormals Sea View Projekt GmbH)	Leipzig	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 ¹⁾
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
LE Campus GmbH	Leipzig	66,50

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Frankfurt am Main	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 ¹⁾
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
ISARIA Bauen und Wohnen Deutschland GmbH (vormals: Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH)	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 ^{2) 3)}
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
BUWOG GmbH	Wien	100,00
Sonstige Länder		
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 %
Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen		
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
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen		
Comgy GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,28 ²⁾
Kramnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	26,74
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€ 31.12.2024	Jahres- überschuss T€ 31.12.2024
Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Deutsche Wohnen Anteil am Kapital				
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	422	461
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	492	-97 ¹⁾
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	249	873
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	507	583
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	13,15	47.398	-12
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	1.209	734
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	239	241
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	2.018	2.424
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	765	1.173
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-795	231
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.103	-455
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	6.478	5.822 ¹⁾
VRnow GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	n.a.	n.a.

1) Auf eine Bilanzierung nach der Equity-Methode wird aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.

2) Weitere Vertragsbeziehungen begründen einen maßgeblichen Einfluss, der die Bilanzierung nach der Equity-Methode trotz eines Anteils am Kapital von unter 20 % bedingt.

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2025 drei Mitglieder an.

Lars Urbansky, Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Rental Business, Value-add, Personal sowie Transaktionen.

Mandate:

- > Pflegen und Wohnen Hamburg GmbH
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 30.09.2025)^{2,3}
- > Deutsche Wohnen Care SE
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 01.03.2025)¹

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.
Die Amtszeiten betragen zwei bis drei Jahre.

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

Mandate:

Vorsitzender des Aufsichtsrats bei

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich^{2,3}
- > Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > „Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Baugesellschaft Bayern mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Wohnungsgesellschaft Norden mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH (seit 08.07.2025)^{2,3}
- > Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Berlin mbH (seit 08.07.2025)^{2,3}

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

Senior Advisor der Vonovia SE

Mandate:

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 09.07.2025)^{2,3}
- > GEHAG Vierte Beteiligung AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)^{3,4}
- > GSW Immobilien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)^{3,4}
- > QUARTERBACK New Energy Holding GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 01.01.2026)^{2,4}
- > QUARTERBACK Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 01.01.2026)⁴

Simone Trapp

Mitglied im Aufsichtsrat von deutschen Unternehmen

¹ Freigestelltes Konzernmandat gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

² Mitgliedschaft in einem vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremium eines Wirtschaftsunternehmens.

³ Weiteres Konzernmandat.

⁴ 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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen 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 2025 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 Prüfungsurteile

zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 24.188,3 Mio. ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 23.311,4 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 Wertaufholungen von € 163,4 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 m², geplante Instandhaltung pro m²) 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 Bewertungs-gutachten 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]** des Konzernanhangs enthalten.

Bewertung der in Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien

Im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2025 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 876,9 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 745,5 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 Projektentwicklungen 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 m², 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 Gestehungskosten 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] des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt → [D32] 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
- > alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – 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

Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- > beurteilen wir 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-2025-12-31-1-de.xbri 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 Wiederga-

ben 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 2025 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 Abschlussprüfers des Konzernabschlusses 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 26. Mai 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 23. Oktober 2025 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 23. März 2026

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 13. März 2026



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Finanzkalender

25. März 2026

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2025

19. Mai 2026

Hauptversammlung (virtuell)

11. August 2026

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2026

Kontakt

Deutsche Wohnen SE – Investor Relations

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. +49 30 89786-5413
Fax +49 30 89786-5419
ir@deutsche-wohnen.com
www.ir.deutsche-wohnen.com

Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-wohnen.com.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2025 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 2026
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

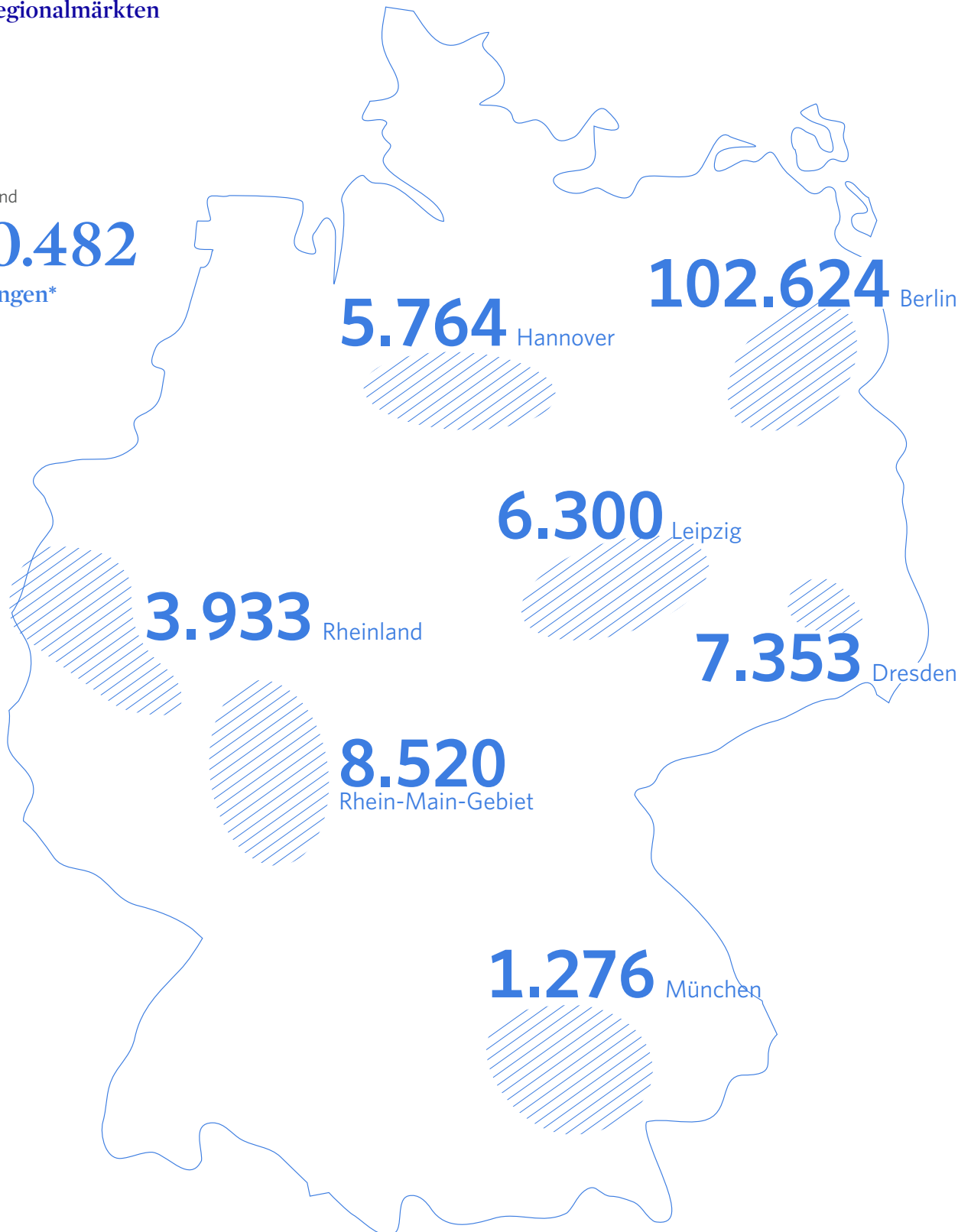
Wohnungsbestand Deutsche Wohnen

nach Regionalmärkten

Deutschland

140.482

Wohnungen*



* Einschließlich 3.639 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 1.073 Wohneinheiten an Non-Strategic Standorten.

