

DEUTSCHE WOHNEN SE

Jahres- abschluss 2024



Inhalt

2	Bilanz
4	Gewinn- und Verlustrechnung
5	Anhang
18	Entwicklung des Anlagevermögens
20	Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE
25	Erklärung nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
33	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
39	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Finanzkalender | Kontakt

Der Lagebericht der Deutsche Wohnen SE und der Konzernlagebericht sind nach § 315 Abs. 5 HGB zusammengefasst und im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen 2024 veröffentlicht.

Der Jahresabschluss und der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2024 sind der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister zu übermitteln.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen SE stehen im Internet unter www.deutsche-wohnen.com zur Verfügung.

Die Berichte liegen in deutscher und englischer Fassung vor. Die deutsche Fassung ist verbindlich.

HINWEIS

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

Bilanz

Aktiva

in €	Anhang	31.12.2023	31.12.2024
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		24.684,21	10.578,95
		24.684,21	10.578,95
II. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen		50.953,53	-
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.552.820,08	4.194.302,28
		5.603.773,61	4.194.302,28
III. Finanzanlagen	(2)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.311.583.163,98	4.545.385.194,37
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		5.272.371.734,10	4.745.137.484,43
3. Beteiligungen		572,00	572,00
		9.583.955.470,08	9.290.523.250,80
		9.589.583.927,90	9.294.728.132,03
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		5.185.274.537,22	1.413.825.091,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände		184.026.725,73	179.539.832,45
		5.369.301.262,95	1.593.364.924,26
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(4)	138.230.558,88	288.354.710,88
		5.507.531.821,83	1.881.719.635,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(5)	32.210.758,93	27.153.909,96
Summe Aktiva		15.129.326.508,66	11.203.601.677,13

Passiva

in €	Anhang	31.12.2023	31.12.2024
A. Eigenkapital			
I. Ausgegebenes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	(6)	400.296.988,00	400.296.988,00
2. Nennbetrag eigener Anteile		-3.362.003,00	-3.362.003,00
		396.934.985,00	396.934.985,00
II. Kapitalrücklage	(7)	3.681.737.299,40	3.681.737.299,40
III. Gesetzliche Rücklage		1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Andere Gewinnrücklagen	(8)	456.443.705,46	896.443.705,46
V. Bilanzgewinn	(9)	461.443.705,50	71.047.282,10
		4.997.582.279,12	5.047.185.855,72
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		955.771,00	946.069,00
2. Steuerrückstellungen		22.568.585,49	19.555.625,28
3. Sonstige Rückstellungen	(10)	45.131.440,19	40.313.651,80
		68.655.796,68	60.815.346,08
C. Verbindlichkeiten			
	(11)		
1. Anleihen		3.020.900.000,00	3.020.900.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.183.520,49	10.182.133,34
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		106.481,20	292.530,65
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		6.485.708.067,31	2.518.545.445,32
5. Sonstige Verbindlichkeiten		546.190.363,86	545.680.366,02
		10.063.088.432,86	6.095.600.475,33
Summe Passiva		15.129.326.508,66	11.203.601.677,13

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in €	Anhang	2023	2024
Umsatzerlöse	(13)	4.630.988,12	8.582.845,57
Sonstige betriebliche Erträge	(14)	10.245.873,65	81.963.911,80
Aufwendungen für bezogene Leistungen	(15)	-961.674,81	-265.329,42
Rohergebnis		13.915.186,96	90.281.427,95
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-6.450.370,80	-2.862.376,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(16)	-1.012.751,30	-741.686,94
		-7.463.122,10	-3.604.063,48
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.983.876,81	-1.211.982,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	-59.835.877,62	-55.007.391,89
Erträge aus Beteiligungen	(18)	74.184.787,46	76.513.272,68
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	(19)	1.335.156.904,52	315.369.191,72
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(20)	105.591.916,40	135.485.105,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	118.918.826,74	180.447.562,16
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-67.862.646,82	-
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	(22)	-367.635.498,41	-397.280.055,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(23)	-182.477.828,11	-203.812.958,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(24)	-47.619.665,53	-71.698.423,42
Ergebnis nach Steuern		912.889.106,68	65.481.684,46
Sonstige Steuern		-1.695,77	-708,46
Jahresüberschuss		912.887.410,91	65.480.976,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.000.000,05	5.566.306,10
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen		-456.443.705,46	-
Bilanzgewinn		461.443.705,50	71.047.282,10

Anhang

für das Geschäftsjahr 2024 der Deutsche Wohnen SE, Berlin

A. Allgemeine Angaben

Deutsche Wohnen SE (nachfolgend auch kurz: Deutsche Wohnen) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Gesellschaft wird im General Standard des regulierten Marktes an der Frankfurter Wertpapierbörse und im Xetra gehandelt.

Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 190322 B eingetragen. Der **Sitz** des Unternehmens befindet sich in der Mecklenburgische Straße 57 in 14197 Berlin.

Der **Hauptaktionär** der Deutsche Wohnen SE ist mit einer Beteiligung von 86,87% der Aktien die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) mit Sitz in Bochum, wobei diese eine Beteiligung von rund 19,83% vermittelt durch eine Tochtergesellschaft hält.

Deutsche Wohnen ist damit eine abhängige Gesellschaft, Vonovia ist somit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG. Es existiert kein Unternehmensvertrag im Sinne des § 291ff AktG. Deutsche Wohnen erstellt demzufolge einen **Abhängigkeitsbericht** nach § 312 AktG; die Schlussklärung dieses Abhängigkeitsberichts ist im zusammengefassten Lagebericht wiedergegeben.

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

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

Deutsche Wohnen ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als **große Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 HGB.

Deutsche Wohnen erstellt als Mutterunternehmen der Deutsche Wohnen-Gruppe einen **Konzernabschluss** nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Lagebericht wurde in Anwendung des § 315 Abs. 5 HGB i.V.m. § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht des Deutsche Wohnen-Konzerns zusammengefasst und wird mit diesem zusammen veröffentlicht.

Der Jahres- und Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht werden beim elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht. Des Weiteren stehen der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht auf der Internetseite der Gesellschaft zum Abruf bereit.

Deutsche Wohnen SE und deren Tochtergesellschaften werden in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen.

Die **Integration** der Systeme und Prozesse auf die Plattform von Vonovia wurde im Vorjahr erfolgreich vollzogen, womit die Grundlage für die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft gelegt wurde, um für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren. In dem Zuge erfolgte auch die Harmonisierung des Management- und Steuerungssystems.

Dabei wurden die Anforderungen an eine Good Corporate Governance im **faktischen Konzern** jederzeit gewahrt und durch entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sichergestellt. Diese vertraglichen Rahmenwerke umfassen eine Vertraulichkeitsvereinbarung, ein Relationship Agreement, den Beitritt zum Rahmengeschäftsbesorgungsvertrag sowie verschiedene Einzelverträge.

Die Deutsche Wohnen SE hatte am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Es valutierte zum 31. Dezember 2023 mit 320 Mio. €. Dieses Darlehen wurde im Mai 2024 vollständig zurückbezahlt.

Die **Pflegeaktivitäten** wurden im Zuge des Zusammenschlusses mit Vonovia einer strategischen Analyse mit dem Ergebnis unterzogen, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden und deshalb veräußert werden sollen. Diese Veräußerung wurde im Geschäftsjahr 2024 begonnen und mit der Vertragsunterzeichnung für die Aktivitäten unter dem Dach „Pflege und Wohnen“ im Januar 2025 abgeschlossen. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten dementsprechend als nicht fortgeführte bzw. aufgebende Aktivitäten ausgewiesen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) i.V.m. Art. 9 Abs. 1 lit. c) ii) der VO (EG) 2157/2001 (SE-VO) in Euro aufgestellt. Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (€), Tausend Euro (T€), Millionen Euro (Mio. €) oder Milliarden Euro (Mrd. €).

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 HGB, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 275 Abs. 2 HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Vermerke, die gemäß dem HGB bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzugeben sind, insgesamt im Anhang ausgewiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden unter Anwendung der linearen Methode über drei Jahre abgeschrieben.

Die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen drei und 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Zugängen von beweglichen Anlagegegenständen erfolgt die Abschreibung entsprechend ausschließlich pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter (Gegenstände mit Anschaffungskosten bis einschließlich 800,00 €) werden im

Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Das übrige Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – vermindert um planmäßige Abschreibungen (drei bis 23 Jahre; lineare Methode) – angesetzt.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt.

Un- und niedrigverzinsliche Ausleihungen werden mit dem Barwert, die übrigen mit dem Nominalwert angesetzt.

Sofern den immateriellen Vermögensgegenständen, den Sachanlagen sowie den Finanzanlagen des Anlagevermögens am Abschlussstichtag ein voraussichtlich dauerhaft niedrigerer Wert beizulegen ist, als er sich bei Anwendung der vorstehend erläuterten Bewertungsmethoden ergibt, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Allen erkennbaren Einzelrisiken wird durch vorsichtigen Wertansatz Rechnung getragen. Darüber hinaus bestehende allgemeine Risiken sind durch Pauschalwertberichtigungen gedeckt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Disagien bei der Ausgabe von Anleihen werden hierunter aktivisch erfasst und über die Laufzeit der Anleihen aufwandswirksam aufgelöst.

Für die Rechnungslegung des Eigenkapitals gelten die Regelungen des § 272 HGB sowie die §§ 150ff. AktG i.V.m. der VO (EG) 2157/2001 (SE-VO).

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Dabei werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden Zinssätze verwendet, die von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung bekannt gegeben werden.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Dabei wird gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für die Bewertung wird ein Zinssatz von 1,90 % p. a. angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln Heubeck 2018 G. Der Gehaltstrend wird mit 3,00 % p. a., der Rententrend mit 2,00 % p. a. angenommen. Um den aufgrund der jüngeren Inflationsentwicklungen erwarteten zukünftigen Rentenanpassungen Rechnung zu tragen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 2,20 % berücksichtigt.

Aufwendungen und Erträge für Pensionsrückstellungen, die sich aus Zinssatzänderungen ergeben, werden in Ausübung des Wahlrechts des IDW RS HFA 30 im Zinsergebnis ausgewiesen. Das Wahlrecht wird analog für die laufenden Aufwendungen und Erträge sowie für erfolgswirksame Zeitwertänderungen des Deckungsvermögens ausgeübt.

Der sich aus der unterschiedlichen Bewertung der Altersversorgungsverpflichtungen auf Basis eines Sieben- bzw. Zehn-Jahres-Durchschnittzinssatzes ergebende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 31. Dezember 2024 -11 T € (i. Vj. 18 T €).

Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht ein negativer und damit nicht ausschüttungsgesperrter Unterschiedsbetrag in Höhe von -11 T €.

Die sonstigen langfristigen Personalrückstellungen für Jubiläums- und Überbrückungsgeld wurden mit dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze mit einem Zinssatz von 1,90 % p. a. ebenfalls auf Basis der Richttafeln Heubeck 2018 G ermittelt. Dabei wird pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für das Überbrückungsgeld wird ein Gehaltstrend mit 3,00 % p. a. angenommen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Langfristige, unverzinsliche Verbindlichkeiten werden abgezinst.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag darstellen.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt entsprechend § 274 HGB nach dem bilanzorientierten Konzept. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsbilanziellen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt. Dabei werden nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bzw. bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Gesellschaft mittelbar über ihre Organtöchter beteiligt ist. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag auf Basis eines Steuersatzes von 15,825 % und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 14,3587 %. Die latenten Steuern derselben Steuerart werden saldiert. Ein sich insgesamt ergebender Überhang von Steuerbelastungen wird als passive latente Steuer in der Bilanz ausgewiesen. In Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 HGB wird auf die Aktivierung eines möglichen aktivischen Überhangs verzichtet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagengitter dargestellt. Das Anlagengitter ist dem Anhang als Anlage 1 beigefügt. Der Ausweis der Bauten auf fremden Grundstücken wird unter den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung bilanziert.

(2) Finanzanlagen

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes von Deutsche Wohnen ist in der Anlage 2 zum Anhang enthalten.

Die Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 ist im Wesentlichen durch Einlagen in die Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften in Höhe von 165.914 T € sowie die Wertaufholung von Wertberichtigungen der Vorjahre in Höhe von 67.888 T € geprägt.

Die Verminderung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 527 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens durch die Vonovia SE. Dementsprechend beinhalten die Ausleihungen an verbundene Unternehmen nunmehr in Höhe von 0 Mio. EUR (i. Vj. 320 Mio. EUR) Darlehen gegenüber Gesellschaftern.

Darüber hinaus sind bei den Ausleihungen im Rahmen des Konzernfinanzierungsverkehrs Zugänge in Höhe von 530 Mio. € (i. Vj. 1.799.261 Mio. €) und Abgänge in Höhe von 1.057.290 Mio. € (i. Vj. 747.820 Mio. €) zu verzeichnen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Cash-Pooling in Höhe von 1.096.577 T € (i. Vj. 3.851.735 T €) und den Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 315.369 T € (i. Vj. 1.335.157 T €).

Die Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthält Forderungen gegen Gesellschaftern in Höhe von 1.879 T € (i. Vj. 4.238 T €).

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen befinden sich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0 € (i. Vj. 3.523 T €).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben – wie im Vorjahr – keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche aus Darlehen gegen mittelbare Beteiligungsunternehmen in Höhe von 91.526 T € (i. Vj. 92.746 T €).

Von den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben 99 T € – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(4) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Deutsche Wohnen ist seit Ende 2014 Poolführerin für den konzerninternen Cash-Pool.

(5) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen Disagien in Höhe von 27.153 T € (i. Vj. 32.154 T €) aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen sowie aus der Aufnahme von Darlehen.

(6) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital repräsentiert das Grundkapital der Gesellschaft. Das Grundkapital von Deutsche Wohnen lautet per 31. Dezember 2024 auf 400.296.988,00 € (i. Vj. 400.296.988,00 €), eingeteilt in 400.296.988 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie.

Der Nennwert eigener Aktien beträgt 3.362.003,00 €; dieser Betrag wird vom Wert des Grundkapitals gekürzt, sodass der Ausweis des dividendenberechtigten gezeichneten Kapitals 396.934.985,00 € beträgt.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023, eingetragen im Handelsregister von Charlottenburg am 12. September 2023, ist der Vorstand gem. § 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 lautenden 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.

Das bedingte Kapital 2014/II besteht unverändert in Höhe von 15 Mio € 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.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 hat Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG bis zum 14. Juni 2028 ermächtigt, 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb eigener Aktien kann erfolgen über die Börse, mittels ggf. öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre, mittels Tauschangebot oder durch Ausgabe von Andienungsrechten an die Aktionäre.

(7) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 unverändert 3.681.737 T€. Der ausgewiesene Betrag beinhaltet die Kürzung des Agiobetrags auf die eigenen Aktien in Höhe von 122,2 Mio. €.

(8) Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 1.022.583,76 €.

Gemäß § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag in Höhe von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres in eine gesetzliche Rücklage einzustellen. Die gesetzliche Rücklage ist auf 10 % des Grundkapitals begrenzt. Dabei sind bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs 2. Nr. 1 - 3 HGB auf die 10 % Schwelle anzurechnen.

Die anderen Gewinnrücklagen zum 31. Dezember 2024 betragen 896.443.705,46 € aufgrund der Dotierung aus dem Bilanzgewinn 2023.

Entwicklung der Gewinnrücklagen

in T€

Gesetzliche Rücklage	
Stand zum 1. Januar 2024	1.022
Änderungen unterjährig	-
Stand zum 31. Dezember 2024	1.022
Andere Gewinnrücklagen	
Stand zum 1. Januar 2024	456.444
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2023	440.000
Stand zum 31. Dezember 2024	896.444
Gewinnrücklagen gesamt	897.466

(9) Bilanzgewinn

Entwicklung des Bilanzgewinns

in T€

Stand zum 1. Januar 2024	461.444
Ausschüttung Dividende	-15.877
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-440.000
Vortrag auf neue Rechnung	5.566
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres laut Gewinn- und Verlustrechnung	65.481
Stand zum 31. Dezember 2024	71.047

Nach Verrechnung des Jahresüberschusses in Höhe von 65.481 T € mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 5.566 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 71.047 T€.

(10) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prozesskosten und -risiken (19,8 Mio. €; i. Vj. 19,5 Mio. €), Drohverlustrückstellungen (6,5 Mio. €; i. Vj. 6,5 Mio. €), personalbezogene Rückstellungen (2,3 Mio. €; i. Vj. 4,4 Mio. €) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (5,1 Mio. €; i. Vj. 2 Mio. €).

(11) Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach den Restlaufzeiten ergibt sich wie folgt:

in T€	31.12.2023				31.12.2024			
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	3.020.900	-	633.200	2.387.700	3.020.900	589.700	43.500	2.387.700
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.184	184	10.000	-	10.182	182	10.000	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106	106	-	-	292	292	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.485.708	4.324.221	262.175	1.899.312	2.518.545	1.286.117	348.540	883.888
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	546.190 (651)	31.190	220.000	295.000	545.680 (65)	30.680	290.000	225.000
Gesamt	10.063.089	4.355.702	1.125.375	4.582.012	6.095.600	1.906.972	692.040	3.496.588

Die Anleihen beinhalten zum Abschlussstichtag mehrere Unternehmensanleihen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei unbesicherte, grüne Unternehmensanleihen begeben:

- > Tranche 1 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 500,0 Mio. €, einer Laufzeit bis zum 7. April 2031 und einer festen Verzinsung von 0,50 % p. a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) im Jahr 2021 haben Anleihegläubiger nominal 174,3 Mio. € gekündigt. Weitere 7,4 Mio. € wurden im Februar 2022 durch die Emittentin zurückgekauft, sodass am Abschlussstichtag noch nominal 318,3 Mio. € ausstehen.

> Tranche 2 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 500,0 Mio. €, einer Laufzeit bis zum 7. April 2041 und einer festen Verzinsung von 1,30 % p. a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) in 2021 haben Anleihegläubiger nominal 165,7 Mio. € gekündigt. Weitere 68,9 Mio. € wurden im Februar 2022 durch die Emittentin zurückgekauft, sodass am Abschlussstichtag noch nominal 265,4 Mio. € ausstehen.

Im Geschäftsjahr 2020 waren zwei unbesicherte Unternehmensanleihen begeben worden:

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

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

Weiterhin enthalten die Anleihen Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 1.260,2 Mio. € (i. Vj. 1.260,2 Mio. €). Diese Inhaberschuldverschreibungen sind durch Deutsche Wohnen nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 0,63 % p. a. und 2,50 % p. a. verzinst und werden in den Jahren 2027 bis 2036 fällig.

Weiterhin enthalten die Anleihen Namensschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 475,0 Mio. € (i. Vj. 475,0 Mio. €). Diese Namensschuldverschreibungen sind durch Deutsche Wohnen nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 0,90 % p. a. und 2,00 % p. a. verzinst und werden in den Jahren 2026 bis 2032 fällig. Diese sind mit 10 Mio. € unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und mit 465 Mio. € unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus konzerninternem Cash-Pooling und Darlehen in Höhe von 2.121,3 Mio. € (i. Vj. 3.962 Mio. €) und sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 397,2 Mio. € (i. Vj. 348,2 Mio. €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 31. Dezember 2024 Verbindlichkeiten aus einem Schuldscheindarlehen, dessen Forderungsinhaber zum Stichtag kein Kreditinstitut war, in Höhe von nominal 50,0 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten sind durch Deutsche Wohnen nicht besichert.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(13) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse mit 8,583 T€ betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Servicedienstleistungen und wurden ausschließlich im Inland erzielt.

(14) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 67.888 T€ enthalten. Des Weiteren sind periodenfremde Erträge in Höhe von 7.930 T€ (i. Vj. 5.144 T€) enthalten. Diese resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 5.080 T€ (i. Vj. 5.113 T€).

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge aus einer Kostenübernahmevereinbarung im Rahmen des Verkaufs des Pflegesegments in Höhe von 6.041 T€ enthalten.

(15) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen resultieren mit 265 T€ (Vj. 961,7 T€) aus konzerninternen Dienstleistungen.

(16) Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 73 T€ (i. Vj. 4 T€).

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Einzelwertberichtigungen in Höhe von 39,1 Mio. € (i. Vj. 2,3 Mio. €).

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle in Höhe von 11 Mio. € (i. Vj. 9,5 Mio. €) enthalten.

(18) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten wie im Vorjahr die Dividendenausschüttung der GSW Immobilien AG, Berlin, in Höhe von 74,2 Mio. € (i. Vj. 74,2 Mio. €) und betreffen in voller Höhe verbundene Unternehmen.

(19) Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 315,3 Mio. €. Der Einmaleffekt im Vorjahr in Höhe von 1.335,2 Mio. € resultierte aus neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen zwischen Deutsche Wohnen und ihren Tochtergesellschaften.

(20) Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge betreffen mit 135.485 T€ (i. Vj. 105.591 T€) verbundene und assoziierte Unternehmen.

(21) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 161,9 Mio. € (i. Vj. 110,2 Mio. €) verbundene Unternehmen.

(22) Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen

Die auszugleichenden Verluste in den betroffenen Tochtergesellschaften sind im Wesentlichen auf Wertberichtigungen auf Forderungen an verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

(23) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 143.920 T€ (i. Vj. 119.217 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen betragen 2 T€ (i. Vj. 17 T€).

(24) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Ergebnisabführungsverträge mit ihr verbundenen Unternehmen. Der ausgewiesene laufende Steueraufwand entfällt in Höhe von 62.244 T€ auf das aktuelle Jahr und in Höhe von 50.723 T€ auf das Vorjahr.

Die BEPS Pillar 2-Regelungen wurden Ende 2023 in deutsches Recht überführt (MinStG) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Deutsche Wohnen hat zum Abschlussstichtag eine Analyse durchgeführt, um die Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax ausgesetzt ist. Dabei wurde zunächst geprüft, ob die CbCR Safe Harbour Regelungen einschlägig sind. Danach fallen alle Länder unter die CbCR Safe Harbour Regelungen, sodass zum 31. Dezember 2024 keine Top-up Tax anfällt.

Deutsche Wohnen wendet die Ausnahme gem. § 274 Abs. 3 HGB 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.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2024 bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB in Höhe von 1.790 Mio. € (i. Vj. 1.806,7 Mio. €). Diese betreffen ausschließlich Verpflichtungen aus Gewährleistungsverträgen.

In den Haftungsverhältnissen aus Gewährleistungsverträgen sind Verpflichtungen aus Patronatserklärungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. Infolge des positiven Eigenkapitals der Gesellschaften wurden diese mit je 1,00 € Haftungssumme angesetzt.

Deutsche Wohnen geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Beurteilung der Risikosituation der eingegangenen Haftungsverhältnisse und unter Berücksichtigung der bis zum Aufstellungszeitpunkt gewonnenen Erkenntnisse geht Deutsche Wohnen derzeit davon aus, dass die den Haftungsverhältnissen zugrunde liegenden Verpflichtungen von den jeweiligen Hauptschuldern erfüllt werden können. Sie schätzt daher bei allen aufgeführten Haftungsverhältnissen das Risiko einer Inanspruchnahme als nicht wahrscheinlich ein.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in T€	2025	2026	2027	2028	ab 2029	Gesamt
Aus Dienstleistungsverträgen	200	821	589	-	-	1.610
Gesamt	200	821	589	-	-	1.610

Darüber hinaus besteht aus dem Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft sowie aus dem Aktienkauf- und Abtretungsvertrag zur Vereinbarung einer Garantiedividende die sonstige finanzielle Verpflichtung aus der unbefristeten Garantie gegenüber den außenstehenden Aktionären, dass diese eine Garantiedividende in Höhe von mindestens 1,40 € je Aktie p. a. durch die GSW Immobilien AG oder aber einen entsprechenden Differenzbetrag von Deutsche Wohnen erhalten. Zum Abschlussstichtag hielten außenstehende Aktionäre noch 3.388.350 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG. Der diskontierte unbefristete Garantieanspruch beläuft sich auf 183,8 Mio. €.

Weitere finanzielle Verpflichtungen können sich aus den bestehenden Ergebnisabführungsverträgen mit Tochterunternehmen ergeben.

Mitarbeiter

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

Anteilsbesitz gem. § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB

Die Anteilsbesitzliste ist in Anlage 2 zu diesem Anhang dargestellt.

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Hauptversammlung PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum Konzernabschlussprüfer gewählt.

Hinsichtlich der im Geschäftsjahr durch den Abschlussprüfer für Leistungen an Deutsche Wohnen und ihre Tochtergesellschaften abgerechneten Honorare verweisen wir auf die entsprechenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Es wurden ausschließlich Leistungen erbracht, die mit der Tätigkeit als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses von Deutsche Wohnen vereinbar sind.

Organe

Vorstand

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

Lars Urbansky, Vorsitzender des Vorstands

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

Mandate:

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Deutsche Wohnen Care SE
(Mitglied des Aufsichtsrats) (seit 27. Mai 2024)⁴

Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Bewertung, Einkauf, Versicherungen und Investor Relations.

Eva Weiß, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Development Officer
Verantwortungsbereich: Development, IT, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit, Revision und Unternehmenskommunikation.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen drei durch die Hauptversammlung 2023 gewählt, teils wiedergewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen ein bis drei Jahre.

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

Mandate:

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴

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 (seit 15. Juni 2023)

Leiterin Strategie und Nachhaltigkeit der Vonovia SE

Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter,
Hohlbein & Cie. Consulting

Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen der Vonovia SE

Mandate:

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich
(Mitglied des Aufsichtsrats)^{2,4}
- > GEHAG Vierte Beteiligung SE
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)³
- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 14. August 2023)³

Simone Trapp

Senior Specialist Structured Finance der BMW AG

1) Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

2) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

3) Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

4) Weitere Konzernmandate.

5) Börsennotiert.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender
Peter Hohlbein (seit 10. Juni 2024)
Christoph Schauerte
Dr. Florian Stetter (bis 10. Juni 2024)
Simone Trapp

Prüfungsausschuss

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

Finanzausschuss

Christoph Schauerte, Vorsitzender
Catrin Coners
Dr. Fabian Heß
Peter Hohlbein (seit 10. Juni 2024)
Dr. Florian Stetter (seit 10. Juni 2024)

Organbezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2024 Gesamtbezüge in Höhe von 0,4 Mio. € (2023: 0,4 Mio. €) für ihre Tätigkeit gewährt.

Frau Coners, Herr Schauerte und Herr Dr. 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.

Bezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:.

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2023	2024
Erfolgsunabhängige Vergütung	778.526,00	734.692,00
Erfolgsabhängige Vergütung	238.203,00	261.284,00
Gesamtvergütung	1.016.729,00	995.976,00

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren Hinterbliebene

Den ehemaligen Vorstandsmitgliedern und den ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2024 keine Bezüge gewährt.

Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie ihren Hinterbliebenen bestehen nicht.

Konzernabschluss

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

Diese Konzernabschlüsse werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

Mit Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird dieser Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist aufgrund einer Anfechtungsklage

gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

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

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

Die Eintragung in das Handelsregister der Deutsche Wohnen SE ist derzeit aufgrund einer Anfechtungsklage gegen den Hauptversammlungsbeschluss der Vonovia SE noch nicht gesichert.

Ergebnisverwendung

Die Deutsche Wohnen SE schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 65.480.976,00 € ab. Nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 5.566.306,10 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 71.047.282,10 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 von Deutsche Wohnen in Höhe von 71.047.282,10 € 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 Höhe von 55.169.882,70 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Erklärung gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß Artikel 61 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) dem Unternehmen mitgeteilt worden sind.

Deutsche Wohnen hat im Jahr 2024 keine über die bereits im Jahr 2023 gemachten Meldungen hinaus neuen Stimmrechtsmeldungen erhalten. Es wird zu den Details somit auf die Angaben im Jahresabschluss 2023 verwiesen sowie auf die Angabe in der Anlage 3 zu diesem Jahresabschluss.

Erklärung gemäß § 161 AktG

Für Deutsche Wohnen ist die gemäß § 161 AktG abzugebende Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex auf der Internetseite der Firma (www.deutsche-wohnen.com) für Aktionäre und Interessenten zugänglich gemacht.

Berlin, 10. März 2025

Deutsche Wohnen SE

Der Vorstand



Lars Urbansky (CEO)



Olaf Weber (CFO)



Eva Weiß (CDO)

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage I zum Anhang

in €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	70.946,55	-	-	-	70.946,55
	70.946,55	-	-	-	70.946,55
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen	60.538,84	-	-	-60.538,84	-
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.061.950,69	10.549,16	702.319,37	60.538,84	14.430.719,32
	15.122.489,53	10.549,16	702.319,37	-	14.430.719,32
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.379.784.798,25	165.914.383,57	-	-	4.545.699.181,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.272.371.734,10	530.055.812,21	1.057.290.061,88	-	4.745.137.484,43
3. Beteiligungen	572,00	-	-	-	572,00
	9.652.157.104,35	695.970.195,78	1.057.290.061,88	-	9.290.837.238,25
	9.667.350.540,43	695.980.744,94	1.057.992.381,25	-	9.305.338.904,12

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	
	46.262,34	14.105,26	-	-	60.367,60	24.684,21	10.578,95
	46.262,34	14.105,26	-	-	60.367,60	24.684,21	10.578,95
	9.585,31	-	-	-9.585,31	-	50.953,53	
	9.509.130,61	1.197.877,22	480.176,10	9.585,31	10.236.417,04	5.552.820,08	4.194.302,28
	9.518.715,92	1.197.877,22	480.176,10	-	10.236.417,04	5.603.773,61	4.194.302,28
	68.201.634,27	-	-	67.887.646,82	313.987,45	4.311.583.163,98	4.545.385.194,37
	-	-	-	-	-	5.272.371.734,10	4.745.137.484,43
	-	-	-	-	-	572,00	572,00
	68.201.634,27	-	-	67.887.646,82	313.987,45	9.583.955.470,08	9.290.523.250,80
	77.766.612,53	1.211.982,48	480.176,10	67.887.646,82	10.610.772,09	9.589.583.927,90	9.294.728.132,03

Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE

zum 31. Dezember 2024 gem. § 285 Nr. II HGB
Anlage 2 zum Anhang

Soweit nicht anders gekennzeichnet, handelt es sich bei den Angaben um die Werte des letzten vorliegenden Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Algarobo GmbH (vormals Algarobo Holding B.V.)	Nürnberg	100,00	22.271	-1.351 ³⁾
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00	1.154	-883
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90	-6.924	212 ²⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90	-10.748	136 ²⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90	-9.382	835 ²⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90	-4.580	1.038 ²⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90	-8.111	1.141 ²⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90	-5.246	632 ²⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90	-8.765	470 ²⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	10.275	485
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG	Bosau	0,25	37.646	37.359
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00	8.627	0 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00	726.941	0 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00	26.710	0 ¹⁾
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90	-7.414	1.176 ²⁾
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00	0	0 ^{1) 5)}
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00	-1.529	-108
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00	-2.689	-229
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00	-275	-39
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90	-6.934	341 ²⁾
Comgy GmbH	Berlin	10,28	-9.260	-6.906 ⁵⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00	2.174	0 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90	17.707	491
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90	-1.884	296
Deutsche Netzmarketing GmbH	Köln	2,56	5.377	1.952 ⁵⁾
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	25	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90	3.416	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90	507	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90	2.738	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00	1.488	0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90	4.810	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90	24.705	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80	7.692	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80	1.761	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80	6.858	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80	15.359	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80	6.597	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80	5.914	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	1.025	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	651	-335
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00	235	-73
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00	275	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	1.968.497	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00	5.087	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00	3.762	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00	17.825	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00	1.610	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00	26	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00	325	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	3.826	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00	638	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00	3.564	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00	64.045	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00	3.036	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00	4.507	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00	6.084	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00	2.621	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00	4.565	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00	10.338	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00	3.806	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00	3.167	330
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00	4.456	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00	3.790	0 ¹⁾
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00	30.559	1.396
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00	328	0 ¹⁾
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00	344	0 ¹⁾
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00	16.325	0 ¹⁾
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00	1.085	0 ¹⁾
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90	11.890	0 ¹⁾
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00	30.025	0 ¹⁾
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-39	738
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.037	46 ²⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00	4.268	-150
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90	-5.567	786 ²⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00	6.127	0 ¹⁾
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00	35.491	1.579
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	512	-60
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00	1.568.612	0 ¹⁾
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	21.912	416
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	379	0 ¹⁾
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	45	0 ¹⁾
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	120.521	74.616
GEHAG GmbH	Berlin	100,00	1.440.970	-33.384
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00	26	0 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00	20.221	0 ¹⁾
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	16.625	0 ²⁾
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90	-7.570	456 ²⁾
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	1.175	-890
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00	50.182	0 ¹⁾
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00	6.680	0 ¹⁾
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00	3.390	0 ¹⁾
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00	1.099	0 ¹⁾
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00	101.363	0 ¹⁾
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00	3.777	0 ¹⁾
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00	3.730	944
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	15.256	0 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,02	1.702.266	0 ²⁾
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00	524	44
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00	30.702	0 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	82,92	-4.410	408
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,34	5	115
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00	-1.673	-161
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00	300	-3.246
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90	-4.815	227 ²⁾
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00	2.799	0 ¹⁾
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	200	24
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00	-14.439	-32.622
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00	288	11
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-623	77
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.257	347 ²⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00	43.427	-102.245
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00	12.566	-351
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00	827	117
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00	-1.951	-2.524
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00	-686	-21
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00	1	-25

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00	-905	1.065
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00	-7	-7
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00	-41.167	-20.044
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00	-42.778	-18.949
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00	996	256
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Leipzig	6,00	-52	-69
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90	-4.679	406 ²⁾
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00	31.933	4.143
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10	981	-333
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.635	379 ²⁾
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00	20.555	0 ⁴⁾
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00	21.191	0 ⁴⁾
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00	193.057	0 ¹⁾
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00	520.879	0 ¹⁾
LE Campus GmbH	Leipzig	6,00	2.411	87
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-76	541
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	-3.163	-667
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50	-21.665	-5.857
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	629	408
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00	-867	-263
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00	-2	-5
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00	1.809	-20
LE Quartier 100 GmbH	Leipzig	6,00	-9	-28
LE Quartier 101 GmbH	Leipzig	6,00	-340	-208
LE Quartier 102 GmbH	Leipzig	6,00	-102	-94
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00	3	-2.315
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH	Leipzig	6,00	-409	-194
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Leipzig	6,00	2.804	3.124
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00	457	0 ¹⁾
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00	521	-382 ³⁾
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00	21.975	3.895
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90	-2.528	0 ²⁾
Marcolini Grundbesitz GmbH	Leipzig	6,00	-5.045	-124
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00	216	-102
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00	-3.016	-3.015
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00	3.710	-1.683
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00	8.359	0 ¹⁾
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00	516	61 ⁵⁾
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00	672	119 ⁵⁾
Projekt Bikini Leipzig GmbH	Leipzig	6,00	1.865	166
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	26,74	5	0 ⁴⁾
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	13,15	5	0 ⁴⁾
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH	Leipzig	6,00	15.216	10.918
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00	-27.935	-13.469
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00	-19.234	-69.940
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00	3.430	3.977 ⁵⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	23.737	-43.875
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00	10.503	-108.965
QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	Leipzig	40,00	25	0 ⁴⁾
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	474	948
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.699	-300
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-2	97
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	-406	-95
QUARTERBACK Premium 7 GmbH	Leipzig	11,00	1.587	171
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	-408	-53
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-1.026	714
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.558	-30
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00	2.077.568	0 ¹⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.010.438	0 ¹⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.388.130	0 ¹⁾
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00	16.238	0 ¹⁾
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.278	167
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00	102	0 ¹⁾
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	100,00	-530	-46
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	656	564
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00	11.822	490
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	2.193	0 ¹⁾
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00	3.460	-244
STRABAG Residential Property Services GmbH	Berlin	0,49	247	0 ^{1) 5)}
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00	183	-180
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00	-1.266	-704
TELE AG	Leipzig	100,00	1.470	1.250
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00	568	203
VRnow GmbH	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00	47	20
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00	2.525	0 ¹⁾
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	824	-415 ⁶⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00	851	0 ¹⁾
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00	43	-14
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	1	352
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	91	3
Zuckerle Quartier Investment GmbH (vormals Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.)	München	11,00	-2.975	-88 ³⁾

1) Ergebnis nach Ergebnisabführung.

2) Es besteht ein Beherrschungsvertrag.

3) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht.

4) Erwerb/Gründung 2024, Eigenkapital gemäß Eröffnungsbilanz.

5) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2022.

6) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

Erklärung nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Anlage 3 zum Anhang

Gemäß Artikel 61 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) dem Unternehmen mitgeteilt worden sind. Die der Deutsche Wohnen SE zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen sind im Folgenden aufgeführt.

Soweit nicht anders gekennzeichnet, beruhen die nachstehenden Angaben auf den jeweils zuletzt für das Geschäftsjahr 2024 von den Mitteilungspflichtigen gemachten und von der Deutsche Wohnen SE gemäß § 40 Abs. 1 WpHG veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen.

Vonovia SE

Die Vonovia SE, Bochum, Deutschland, hat uns aufgrund einer freiwilligen Konzernmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene der Tochterunternehmen mitgeteilt, dass ihr Gesamtstimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen SE, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Deutschland, am 18. Dezember 2024 86,87% (347.728.483 Stimmrechte auf Basis einer Gesamtstimmrechtszahl der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 400.296.988 Stimmrechten) betragen hat (zum Zeitpunkt der dieser Stimmrechtsmitteilung vorangehenden Stimmrechtsmitteilung betrug der Anteil ebenfalls 86,87%). Den von der Emittentin am 30. Dezember 2024 veröffentlichten Originalwortlaut der Stimmrechtsmitteilung finden Sie in Anlage 3.1.

Laut Ziffer 4 der Stimmrechtsmitteilung hielt die Delphinus SubCo GmbH, deren Stimmrechte der Vonovia SE zuzurechnen waren, unmittelbar 3% oder mehr der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE.

19,83% der Stimmrechte (das entspricht 79.386.997 Stimmrechten) aus Aktien mit der ISIN DE000AoHN5C6 wurden der Vonovia SE dabei gemäß § 34 WpHG zugerechnet. Die Vonovia SE selbst hielt aus Aktien mit der ISIN DE000AoHN5C6 67,04% der Stimmrechte (das entspricht 268.341.486 Stimmrechten) gemäß § 33 WpHG.

Der Vonovia SE wurden keine Stimmrechte aufgrund von Instrumenten i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG oder i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG zugerechnet.

Die vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

Der Vonovia SE wurden Stimmrechte bzw. Instrumente, die Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE entsprechen, über folgende Tochterunternehmen zugerechnet: Delphinus TargetCo GmbH, Delphinus HoldCo GmbH sowie Delphinus SubCo GmbH.

Die Vonovia SE hielt laut Mitteilung dabei unmittelbar Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 67,04% und somit unmittelbar Stimmrechte, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 3% oder mehr entsprechen. Darüber hinaus hielt die Vonovia SE unmittelbar keine Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 5% oder mehr entsprechen. Die Summe der unmittelbar gehaltenen Stimmrechte und Instrumente, die Stimmrechten entsprechen, betrug bei der Vonovia SE somit 5% oder mehr.

Dagegen hielten die Delphinus TargetCo GmbH und die Delphinus HoldCo jeweils unmittelbar keine Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 3% oder mehr. Keines der beiden Unternehmen hielt dabei unmittelbar Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 5% oder mehr entsprechen. Die Summe der unmittelbar gehaltenen Stimmrechte und Instrumente, die Stimmrechten entsprechen, betrug bei beiden Gesellschaften somit keine 5% oder mehr.

Die Delphinus SubCo GmbH hielt laut Mitteilung dabei unmittelbar Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 19,83% und somit unmittelbar Stimmrechte, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 3% oder mehr entsprechen. Darüber hinaus hielt die Delphinus SubCo GmbH unmittelbar keine

Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 5 % oder mehr entsprechen. Die Summe der unmittelbar gehaltenen Stimmrechte und Instrumente, die Stimmrechten entsprechen, betrug bei der Delphinus SubCo GmbH somit 5 % oder mehr.

Eine Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG ist der Vonovia SE nicht erteilt worden.

WPG Legal Holdings Limited

Die WPG Legal Holdings Limited, George Town Grand Cayman, Cayman Islands hat uns aufgrund Erwerbs bzw. Veräußerung von Instrumenten (Acquisition/disposal of instruments) mitgeteilt, dass ihr Gesamtstimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen SE, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Deutschland, am 30. September 2024 19,83 % (79.386.997 Stimmrechte auf Basis einer Gesamtstimmrechtszahl der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 400.296.988 Stimmrechten) betragen hat. Die von der Emittentin veröffentlichte Stimmrechtsmitteilung¹ finden Sie in Anlage 3.2.

Laut Ziffer 4 der Stimmrechtsmitteilung hielt kein Unternehmen, dessen Stimmrechte der WPG Legal Holdings Limited zuzurechnen waren, unmittelbar 3 % oder mehr der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE.

Der WPG Legal Holdings Limited wurden keine Stimmrechte aus Aktien mit der ISIN DE000A0HN5C6 gemäß § 34 WpHG zugerechnet. Die WPG Legal Holdings Limited selbst hielt aus Aktien mit der ISIN DE000A0HN5C6 keine Stimmrechte gemäß § 33 WpHG.

Der WPG Legal Holdings Limited wurden keine Stimmrechte aufgrund von Instrumenten i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

Der WPG Legal Holdings Limited wurden Stimmrechte aufgrund von Instrumenten i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG in Höhe von 19,83 % zugerechnet:

19,83 % der Stimmrechte (das entspricht 79.386.997 Stimmrechten) wurden der WPG Legal Holdings Limited aufgrund eines bedingten Kaufvertrags über die Beteiligung (Conditional

purchase agreement over holding), also Instrumenten i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG zugerechnet.

Die vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

Der WPG Legal Holdings Limited wurden Stimmrechte bzw. Instrumente, die Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE entsprechen, über folgende Tochterunternehmen zugerechnet: Walkers Professional Services Limited, Walkers Fiduciary Limited, AP HGA Manager LLC sowie AP Dolphin (Luxembourg) S.à r.l.

Keines dieser Unternehmen (einschließlich der WPG Legal Holdings Limited) hielt laut Mitteilung dabei unmittelbar Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 3 % oder mehr. Keines dieser Unternehmen (mit Ausnahme der AP Dolphin (Luxembourg) S.à r.l.) hielt dabei unmittelbar Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 5 % oder mehr entsprechen. Die Summe der unmittelbar gehaltenen Stimmrechte und Instrumente, die Stimmrechten entsprechen, betrug bei diesen Gesellschaften (mit Ausnahme der AP Dolphin (Luxembourg) S.à r.l.) somit keine 5 % oder mehr.

Die AP Dolphin (Luxembourg) S.à r. l. hielt laut Mitteilung dabei unmittelbar Instrumente an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 19,83 % und somit unmittelbar Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechten an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 5 % oder mehr entsprechen. Die Summe der unmittelbar gehaltenen Stimmrechte und Instrumente, die Stimmrechten entsprechen, betrug bei der AP Dolphin (Luxembourg) S.à r.l. somit 5 % oder mehr.

Eine Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG ist der WPG Legal Holdings Limited nicht erteilt worden.

¹) Unter stellenweiser Übersetzung ins Deutsche.

A. Wesentliche Beteiligungen

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

Anlage 3.1. Vonovia SE

Stimmrechtsmitteilung

Deutsche Wohnen SE: Veröffentlichung gemäß § 40 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung

1. Angaben zum Emittenten

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

2. Grund der Mitteilung

	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X	Sonstiger Grund: Freiwillige Konzernmeldung mit Schwellenberührung auf Ebene Tochterunternehmen

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

4. Namen der Aktionäre

mit 3% oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend von 3.
Delphinus SubCo GmbH

5. Datum der Schwellenberührung:

18.12.2024

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl der Stimmrechte nach § 41 WpHG
neu	86,87 %	0,00 %	86,87 %	400296988
letzte Mitteilung	86,87 %	0,00 %	86,87 %	—

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	indirekt (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	268.341.486	79.386.997	67,04 %	19,83 %
Summe	347.728.483		86,87 %	

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

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

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
Vonovia SE	67,04 %	%	67,04 %
Delphinus TargetCo GmbH	%	%	%
Delphinus HoldCo GmbH	%	%	%
Delphinus SubCo GmbH	19,83 %	%	19,83 %

9. Bei Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG

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

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteile (6.) nach der Hauptversammlung:

Anteil an Stimmrechten	Anteil an Instrumenten	Summe Anteile
%	%	%

10. Sonstige Erläuterungen:

Datum

24.12.2024

Anlage 3.2. WPG Legal Holdings Limited
Stimmrechtsmitteilung
Deutsche Wohnen SE: Veröffentlichung gemäß § 40 Abs. 1
WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung

1. Angaben zum Emittenten

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

2. Grund der Mitteilung

	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
X	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
	Sonstiger Grund:

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Juristische Person:	WPG Legal Holdings Limited
Registrierter Sitz, Staat:	George Town Grand Cayman, Cayman Islands

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung:

30. September 2024

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1. + 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl der Stimm- rechte nach § 41 WpHG
neu	0,0 %	19,83 %	19,83 %	400296988
letzte Mitteilung	n/a %	n/a %	n/a %	—

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	indirekt (§ 34 WpHG)
	0	0	0,00 %	0,00 %
Summe	0		0,00 %	

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

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

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

Art des Instruments	Fälligkeit/Verfall	Ausübungszeitraum/ Laufzeit	Barausgleich oder physische Abwicklung	Stimmrechte absolut	Stimmrechte in %
Bedingter Kaufvertrag über Beteiligung	30.09.2025	30.09.2025	Physisch	79386997	19,83 %
Summe				79386997	19,83 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

	Mitteilungspflichtiger (3.) wird weder beherrscht noch beherrscht Mitteilungspflichtiger andere Unternehmen, die Stimmrechte des Emittenten (1.) halten oder denen Stimmrechte des Emittenten zugerechnet werden.
X	Vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen:

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher
WPG Legal Holdings Limited	%	%	%
Walkers Professional Services Limited	%	%	%
Walkers Fiduciary Limited	%	%	%
AP HGA Manager LLC	%	%	%
AP Dolphin (Luxembourg) S.à r.l.	%	19,83 %	19,83 %

9. Bei Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG

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

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteile (6.) nach der Hauptversammlung:

Anteil an Stimmrechten	Anteil an Instrumenten	Summe Anteile
%	%	%

10. Sonstige Erläuterungen:

Datum

1. Oktober 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

[An die Deutsche Wohnen SE, Berlin](#)

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Wohnen SE, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts → **„Weitere gesetzliche Angaben“** des Lageberichts 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

> vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“** unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutendsten in unserer Prüfung:

Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

1. Im Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2024 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 4,5 Mrd. € (40 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Für die jeweilige Beteiligung werden von der Gesellschaft beizulegende Werte in Abhängigkeit vom Einzelfall nach dem DCF-Verfahren und/oder nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt. Bei Wegfall der Gründe für eine dauerhafte Wertminderung werden entsprechend Wertaufholungen vorgenommen.

Die Deutsche Wohnen SE hat zum Abschlussstichtag die Werthaltigkeit ihrer Beteiligungsansätze überprüft. Für die Beteiligungen wurden durch die Gesellschaft eigene Unternehmens- und Eigenkapitalbewertungen zur Ermittlung der beizulegenden Werte durchgeführt, sofern Indikatoren für eine Wertminderung vorlagen. Auf Basis der Berechnungen der Gesellschaft sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Wertminderungsaufwand von insgesamt € 67,9 Mio.

Die von der Gesellschaft ermittelten, beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen wurden grundsätzlich als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme mittels DCF-Verfahren nach IDW S1 i.d.F. 2008 in Verbindung mit IDW RS HFA 10 ermittelt, wobei die von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen zugrunde gelegt wurden. Liquidationswerte wurden aus den beizulegenden Zeitwerten von Immobilien, dem wesentlichen Werttreiber vieler Beteiligungen, unter Berücksichtigung von Abschlägen für anfallende Liquidationskosten abgeleitet.

Das Ergebnis dieser Bewertungen ist insbesondere von der Einschätzung der künftigen Ertragsüberschüsse durch die gesetzlichen Vertreter, von der Höhe der erwarteten Liquidationskosten und von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen abhängig. Die Bewertungen sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die durch die Deutsche Wohnen SE durchgeführten Bewertungen daraufhin beurteilt, ob die beizulegenden Werte sachgerecht ermittelt wurden. Hierzu haben wir unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten insbesondere überprüft, ob die zugrundeliegenden Planungsrechnungen, die verwendeten Zeitwerte der Immobilien unter Berücksichtigung von Liquidationsabschlägen und die verwendeten Diskontierungszinssätze insgesamt eine sachgerechte Grundlage darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Werttreibern der Planung sowie der Höhe etwaiger Liquidationsabschläge gestützt. Mit der Kenntnis, dass schon vergleichsweise kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Wertauswirkungen haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Weiterhin haben wir die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit der Bewertungsmodelle beurteilt.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und -annahmen sind aus unserer Sicht zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sachgerecht abgeleitet worden.

3. Die Angaben der Gesellschaft im Anhang zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und deren Werthaltigkeit sind im Abschnitt → [B] „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie im Abschnitt → [C2] „Finanzanlagen“ und Abschnitt → [D14] „Sonstige betriebliche Erträge“ sowie im Anlagengitter 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 Lageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben als nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- > die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.
- > die Publikation „Jahresabschluss 2024“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von 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 Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie

in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- > identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der

Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- > beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- > beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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_JA+LB_ESEF-2024-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen

Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt →„**Verantwortung des Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Mai 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 21. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzeid

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, den 10. März 2025



Lars Urbansky (CEO)



Olaf Weber (CFO)



Eva Weiß (CDO)

Finanzkalender

Kontakt

13. Mai 2025

Pressemitteilung zum 1. Quartal 2025

26. Mai 2025

Hauptversammlung

8. August 2025

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2025

11. November 2025

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2025

Deutsche Wohnen SE – Investor Relations

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

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE
Stand: März 2025
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

