

DEUTSCHE WOHNEN SE

Jahres- abschluss 2023

Inhalt

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

Finanzkalender | Kontakt

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	31.12.2022	31.12.2023
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		631.794,47	24.684,21
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremden Grundstücken		183.784,06	-
2. Technische Anlagen		57.007,41	50.953,53
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		7.952.220,58	5.552.820,08
		8.193.012,05	5.603.773,61
III. Finanzanlagen	(2)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.379.412.585,33	4.311.583.163,98
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		3.562.890.644,94	5.272.371.734,10
3. Beteiligungen		-	572,00
		7.942.303.230,27	9.583.955.470,08
		7.951.128.036,79	9.589.583.927,90
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.649.183.510,50	5.185.274.537,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände		188.996.719,56	184.026.725,73
		1.838.180.230,06	5.369.301.262,95
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(4)	100.412.009,45	138.230.558,88
		1.938.592.239,51	5.507.531.821,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(5)	40.059.320,94	32.210.758,93
Summe Aktiva		9.929.779.597,24	15.129.326.508,66

Passiva

in €	Anhang	31.12.2022	31.12.2023
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	(8)	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Andere Gewinnrücklagen		-	456.443.705,46
V. Bilanzgewinn	(9)	20.877.399,45	461.443.705,50
		4.100.572.267,61	4.997.582.279,12
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.789.243,00	955.771,00
2. Steuerrückstellungen		14.629.033,08	22.568.585,49
3. Sonstige Rückstellungen	(10)	52.732.000,72	45.131.440,19
		69.150.276,80	68.655.796,68
C. Verbindlichkeiten			
	(11)		
1. Anleihen		3.526.511.806,99	3.020.900.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		66,69	10.183.520,49
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.691.258,15	106.481,20
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.176.581.423,59	6.485.708.067,31
5. Sonstige Verbindlichkeiten		52.751.408,79	546.190.363,86
		5.757.535.964,21	10.063.088.432,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(12)	2.521.088,62	-
Summe Passiva		9.929.779.597,24	15.129.326.508,66

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in €	Anhang	2022	2023
Umsatzerlöse	(13)	41.241.144,87	4.630.988,12
Sonstige betriebliche Erträge	(14)	2.353.803,37	10.245.873,65
Aufwendungen für bezogene Leistungen	(15)	-	-961.674,81
Rohergebnis		43.594.948,24	13.915.186,96
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-27.246.976,45	-6.450.370,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(16)	-2.979.354,23	-1.012.751,30
		-30.226.330,68	-7.463.122,10
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.172.445,48	-1.983.876,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	-72.252.564,31	-59.835.877,62
Erträge aus Beteiligungen	(18)	74.180.108,94	74.184.787,46
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	(19)	32.167.441,91	1.335.156.904,52
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(20)	52.130.428,64	105.591.916,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(21)	26.096.886,62	118.918.826,74
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(22)	-295.000,00	-67.862.646,82
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	(23)	-362.782.788,43	-367.635.498,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(24)	-63.298.079,08	-182.477.828,11
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(25)	-8.559.869,19	-47.619.665,53
Ergebnis nach Steuern		-313.417.262,82	912.889.106,68
Sonstige Steuern		-2.970,00	-1.695,77
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-313.420.232,82	912.887.410,91
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		75.645.004,77	5.000.000,05
Einstellung in die Gewinnrücklage		-	-456.443.705,46
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		258.652.627,50	-
Bilanzgewinn		20.877.399,45	461.443.705,50

Anhang

für das Geschäftsjahr 2023 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 ist mit 87,6 % die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) mit Sitz in Bochum. 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.

Deutsche Wohnen verfügt analog zu Vonovia über ein sog. Investmentgrade Rating der Ratingagentur S&P, welche mit Schreiben vom 15. November 2023 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.

Im Jahr 2023 wurde die Integration der Systeme und Prozesse auf die Plattform von Vonovia erfolgreich vollzogen. Damit wurde die Grundlage für die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft gelegt, 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.

Aufgrund dieser Integrationsmaßnahmen und der damit verbundenen Verlagerung von Geschäftsaktivitäten auf die Prozess- und Systemplattform von Vonovia sind die Zahlen des diesjährigen Jahresabschlusses 2023, insbesondere jene der Gewinn- und Verlustrechnung, nur sehr eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Die entsprechenden Angaben werden in den Erläuterungen kommentiert.

Deutsche Wohnen hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an Vonovia in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2023 mit 320 Mio. €.

Die strategische Überprüfung des Pflegesegments wurde im Jahr 2023 mit einem Markttest abgeschlossen; verbindliche Angebote lagen zum 31. Dezember 2023 noch nicht vor.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 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 des 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 Deutsche 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 gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für die Bewertung wird ein Zinssatz von 1,82 % p. a. angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln Heubeck 2018 G. Der Gehaltstrend wird mit 3,00 % p. a., der Rententrend mit 2,25 % p. a. angenommen. Um die bis zum Stichtag außergewöhnlich hohe Inflation zu berücksichtigen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 5,45 % 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 2023 18 T€ (i. Vj. 120 T€).

Gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB besteht ein ausschüttungsgesperrter Betrag in Höhe von 18 T€. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen den ausschüttungsgesperrten Betrag, sodass die Ausschüttungssperre nicht zur Anwendung kommt.

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, dessen Verrechnung innerhalb von fünf Geschäftsjahren wahrscheinlich ist, 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 unmittelbar oder mittelbar über ihre Organtöchter beteiligt ist. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlags auf Basis eines Steuersatzes von 15,825 % und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 14,35 %. Die latenten Steuern derselben Steuerart werden saldiert. Ein sich insgesamt ergebender Überhang von Steuerbelastungen wird als passive latente Steuern in der Bilanz ausgewiesen. In Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 HGB wird auf die Aktivierung eines möglichen aktiven 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 ist in diesem Geschäftsjahr 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 2023 ist im Wesentlichen durch die Wertberichtigungen in Höhe von 67,8 Mio. € geprägt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen beinhalten in Höhe von 320 Mio. (i. Vj. 570 Mio.) Darlehen gegenüber Gesellschaftern.

Der Anstieg der Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.709 Mio. € ist auf übliche Innenfinanzierungen innerhalb der Deutsche Wohnen-Gruppe zurückzuführen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Cash-Pooling in Höhe von 3.851.735 T€ (i. Vj. 958.909 T€) und den Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 1.335.157 T€ (i. Vj. 32.167 T€).

Die Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthält Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4.238 T€ (i. Vj. 300.062 T€).

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

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen befinden sich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.523 T€ (i. Vj. 2 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche aus Darlehen gegen mittelbare Beteiligungsunternehmen in Höhe von 92.746 T€ (i. Vj. 86.657 T€) sowie - wie im Vorjahr - hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

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 32.154 T€ (i. Vj. 39.419 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 2023 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 lautende Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2023“). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Das genehmigte Kapital 2018/1 war durch Zeitablauf erloschen.

Bedingtes Kapital

Gem. 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, Optionschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 120 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 120.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht („Bedingtes Kapital 2023“).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Gesellschaften aufgrund des vorstehenden Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllen oder soweit die Gesellschaft anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft gewährt und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die in den Jahren 2014, 2015, 2017 und 2018 beschlossenen bedingten Kapitalien 2014/III, 2015/I, 2017/I sowie 2018/I bestehen aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 15. Juni 2023 nicht mehr. Die entsprechende Satzungsänderung zu den §§ 6, 6a, 6c, 6d, 6e und 6f wurden am 12. September 2023 im Handelsregister von Charlottenburg eingetragen.

Das bedingte Kapital 2014/II besteht unverändert fort. Das bedingte Kapital 2014/II dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien an die außenstehenden Aktionäre der GSW AG gem. Bestimmungen des Beherrschungsvertrags vom 30. April 2014.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die von der Hauptversammlung am 15. Juni 2018 erteilte Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien ist mit dem 14. Juni 2023 ausgelaufen.

Die Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 hat Vorstand und Aufsichtsrat gem. § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG bis zum 14. Juni 2028 erneut 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

Entwicklung der Kapitalrücklage

in T€	§ 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	§ 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB	§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Kapitalrücklage gesamt
Stand zum 1. Januar 2023	2.990.404	6.705	684.628	3.681.737
Stand zum 31. Dezember 2023	2.990.404	6.705	684.628	3.681.737

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 3.681,7 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich weder Entnahmen aus noch Einstellungen in die Kapitalrücklage.

(8) Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 1.022.583,76 €. Im Vorjahr wurde dieser Betrag unter den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Nach § 150 Abs. 2 AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die

gesetzliche Rücklage ist auf 10 % des Grundkapitals begrenzt. Dabei sind bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, sodass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert.

Bemessungsgrundlage ist das am Abschlussstichtag rechtswirksam bestehende und in der jeweiligen Jahresbilanz in dieser Höhe auszuweisende gezeichnete Kapital.

Die anderen Gewinnrücklagen zum 31. Dezember 2023 betragen 456,4 Mio. € aufgrund der Einstellung in die Gewinnrücklagen aus dem Jahresüberschuss 2023.

Entwicklung der Gewinnrücklagen

in T€	
Gesetzliche Rücklage	
Stand zum 1. Januar 2023	1.023
Änderungen unterjährig	-
Stand zum 31. Dezember 2023	1.023
Andere Gewinnrücklagen	
Stand zum 1. Januar 2023	-
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss	456.444
Stand zum 31. Dezember 2023	456.444
Gewinnrücklagen gesamt	457.466

(9) Bilanzgewinn

Entwicklung des Bilanzgewinns

in T€	
Stand zum 1. Januar 2023	20.877
Ausschüttung Dividende	-15.877
Vortrag auf neue Rechnung	5.000
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres laut Gewinn- und Verlustrechnung	912.887
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-456.443
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.000
Stand zum 31. Dezember 2023	461.444

Gem. § 58 Abs. 2 AktG hat der Vorstand 456.443.705,46 € oder 50 % des Jahresüberschusses 2023 in Höhe von 912.887.410,91 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Nach Verrechnung des verbliebenen Betrages in Höhe von 456.443.705,46 € mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 5.000.000,05 € ergibt sich ein Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 461.443.705,50 €.

(10) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prozesskosten und -risiken (19,5 Mio. €; i. Vj. 22,7 Mio. €), Drohverlustrückstellungen (6,5 Mio. €; i. Vj. 11,6 Mio. €), personalbezogene Rückstellungen (4,4 Mio. €; i. Vj. 10,3 Mio. €) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (2 Mio. €; i. Vj. 4,4 Mio. €).

(11) Verbindlichkeiten

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

in T€	31.12.2022				31.12.2023			
	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	3.526.512	30.612	793.200	2.702.700	3.020.900	-	633.200	2.387.700
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	-	-	10.184	184	10.000	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.691	1.691	-	-	106	106	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.176.581	1.659.136	252.810	264.635	6.485.708	4.324.221	262.175	1.899.312
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	52.751 (2.424)	2.751	-	50.000	546.190 (651)	31.190	220.000	295.000
Gesamt	5.757.536	1.694.191	1.046.010	3.017.335	10.063.088	4.355.702	1.125.375	4.582.012

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) in 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 aufgrund der Anpassung der Bilanzierungsrichtlinien mit 10 Mio. € in die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und mit 465 Mio. € in die Sonstige Verbindlichkeiten umgegliedert worden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus konzerninternem Cash-Pooling und Darlehen in Höhe von 3,962 Mio. € (i. Vj. 1.814 Mio. €) und sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 348,2 Mio. € (i. Vj. 362,8 Mio. €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 31. Dezember 2023 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.

(12) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthielt im Geschäftsjahr 2022 Agios, die bei der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen entstanden sind. Diese bestehen im Geschäftsjahr 2023 nicht mehr.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(13) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse mit 4.631 T€ betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Servicedienstleistungen und wurden ausschließlich im Inland erzielt.

(14) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 5.144 T€ enthalten. Diese resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 5.113 T€. Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge Erträge aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 4.813 T€.

(15) Aufwendungen für bezogene Leistungen

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

(16) Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 4 T€ (i. Vj. 1.444 T€).

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Ausbuchung von Forderungen infolge der Wertberichtigung aus Darlehensforderungen, die aus Share Deals (35,8 Mio. €) sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (2,3 Mio. €) resultieren.

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen laufende Beratungs-, Prüfungs-, und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle (9,5 Mio. €), EDV-Kosten (2,6 Mio. €) und Kosten für Sponsoring (2,8 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

Der Einmaleffekt im Geschäftsjahr 2023 resultiert aus neu abgeschlossenen Gewinnabführungsverträgen zwischen Deutsche Wohnen und deren Tochtergesellschaften.

(20) Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge betreffen mit 105.591 T€ (i. Vj. 52.130 T€) verbundene und assoziierte Unternehmen.

(21) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit 110,2 Mio. € (i. Vj. 8,6 Mio. €) verbundene Unternehmen.

(22) Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anteile an der Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH in Höhe von 64 Mio. €.

(23) Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen

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

(24) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 119.217 T€ (i. Vj. 6.246 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen betragen 17 T€ (i. Vj. 33 T€).

(25) 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 50.723 T€ auf das aktuelle Jahr und in Höhe von 3.104 T€ auf das Vorjahr.

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS-Pillar-2-Regelungen (MinBestRL-UmsG) bereits in deutsches Recht überführt (MinStG), sind aber noch nicht in Kraft getreten. Das Unternehmen fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Deutsche Wohnen hat zum Abschlussstichtag eine erste indikative Analyse durchgeführt, um die grundsätzliche Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen

das Unternehmen 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. War ein Land nach Prüfung der Safe Harbour Regelungen nicht von der Pillar-2-Berechnung ausgenommen, erfolgte die Berechnung des effektiven Steuersatzes auf vereinfachter Basis.

Aus dieser ersten indikativen Analyse wurden keine Länder identifiziert, aus denen Deutsche Wohnen Auswirkungen einer Pillar 2 Top-up Tax entstünden. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit bezüglich der Pillar 2 Top-up Tax besteht.

Das Unternehmen verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem Deutsche Wohnen tätig ist.

Deutsche Wohnen wendet die Ausnahme gem. §§ 274 Abs. 1 S. 5, 306 HGB-E an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („BEPS Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2023 bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB in Höhe von 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€	2024	2025	2026	2027	ab 2028	Gesamt
Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen	776	694	579	-	-	2.049
Gesamt	776	694	579	-	-	2.049

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 2023 waren durchschnittlich 52 Mitarbeiter (i. Vj. 207) in der Gesellschaft beschäftigt. Davon waren 45 Vollzeit- und 7 Teilzeitkräfte.

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

Die Anteilsbesitzliste ist in Anlage 2 zu diesem Anhang dargestellt.

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 war die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Konzernabschlussprüfer bestellt. Aufgrund der gesetzlichen Pflichtrotation des Abschlussprüfers fand im Geschäftsjahr 2023 ein Wechsel des Abschlussprüfers statt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die

Hauptversammlung PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum neuen 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 2023 drei Mitglieder an.

Lars Urbansky, Vorsitzender des Vorstands
(Co-Vorstandsvorsitzender bis 31. August 2023)

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

Konstantina Kanellopoulos, Co-Vorsitzende des Vorstands
(bis 31. August 2023)

Aufgabenbereich: Co-Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Strategie, Technische Infrastruk-
tur, IT, Neubau und Bestandsinvestitionen, Recht und
Compliance, Nachhaltigkeit sowie Public Affairs.

Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

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

Mandate:

- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 28. Februar 2023)³
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 15. März 2023)^{2, 4}

Eva Weiß, Mitglied des Vorstands (seit 1. September 2023)

Aufgabenbereich: Chief Development Officer
Verantwortungsbereich: Development, IT, Recht und
Compliance, Nachhaltigkeit, Revision und Unternehmens-
kommunikation.

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 (seit 15. Juni 2023)

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

Mandate:

- > Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungs-
gesellschaft mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
(bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > „Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrs-
personal mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
(bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Baugesellschaft Bayern mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg
GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
(bis 31. Januar 2024)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > GAGFAH GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
(bis 30. September 2023)⁴
- > GAGFAH M Immobilien-Management GmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)
(bis 30. September 2023)⁴
- > Wohnungsgesellschaft Norden mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit
beschränkter Haftung (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
(bis 31. Januar 2024)⁴
- > WOBA DRESDEN GMBH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 21. Juli 2023)⁴
- > Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > BUWOG Holding GmbH, Österreich
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 14. August 2023)³

Helene von Roeder, Vorsitzende (bis 15. Juni 2023)
Mitglied des Vorstands der Vonovia SE

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH
(Mitglied des Aufsichtsrats)²
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)²
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1, 5}

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)⁴
- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 14. August 2023)³

Simone Schumacher
Senior Specialist Structured Finance der BMW AG

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

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

Finanzausschuss

Christoph Schauerte, Vorsitzender
Catrin Coners
Dr. Fabian Heß
Peter Hohlbein

Organbezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 0,4 Mio. € (2022: 0,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit gewährt.

Bezüge des Vorstands

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

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2022	2023
Erfolgsunabhängige Vergütung	1.010.000,00	778.526,00
Erfolgsabhängige Vergütung	506.000,00	238.203,00
Sonderzahlungen	20.875,00	-
Gesamtvergütung	1.536.875,00	1.016.729,00

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.

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Bezüge an die ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen (2022: 3,6 Mio. €) gezahlt.

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.

Ergebnisverwendung

Die Deutsche Wohnen SE schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 912.887.410,91 € ab. Der Vorstand beschließt aus Gründen der Eigenfinanzierung aus dem Jahresüberschuss gem. § 58 Abs. 2 AktG 50 % oder 456.443.705,46 € in andere Gewinnrücklagen gem. § 158 Abs. 1 Nr. 4 d) AktG einzustellen. Nach Verrechnung des verbliebenen Betrags in Höhe von 456.443.705,46 € mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 5.000.000,05 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 461.443.705,50 €.

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

Erklärung gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Gemäß Artikel 61 der SE-Verordnung in Verbindung mit § 160 Abs. 1 Nr. 8 sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) dem Unternehmen mitgeteilt worden sind.

Deutsche Wohnen hat im Jahr 2023 keine über die bereits in 2022 gemachten Meldungen hinaus neuen Stimmrechtsmeldungen erhalten. Es wird zu den Details somit auf die Angaben im Jahresabschluss 2022 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, 7. März 2024

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 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	8.237.798,85	-	8.166.852,30	-	70.946,55
	8.237.798,85	-	8.166.852,30	-	70.946,55
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremden Grundstücken	390.790,78	-	-	-390.790,78	-
2. Technische Anlagen	60.538,84	-	-	-	60.538,84
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.367.357,84	-	3.696.197,93	390.790,78	15.061.950,69
	18.818.687,46	-	3.696.197,93	-	15.122.489,53
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.379.764.374,33	20.423,92	-	-	4.379.784.798,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.562.890.644,94	1.799.261.174,17	747.819.838,77	658.039.753,76	5.272.371.734,10
3. Beteiligungen	-	572,00	-	-	572,00
	7.942.655.019,27	1.799.282.170,09	747.819.838,77	658.039.753,76	9.652.157.104,35
	7.969.711.505,58	1.799.282.170,09	759.682.889,00	658.039.753,76	9.667.350.540,43

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2023
	7.606.004,38	14.105,27	7.573.847,31	-	46.262,34	631.794,47	24.684,21
	7.606.004,38	14.105,27	7.573.847,31	-	46.262,34	631.794,47	24.684,21
	207.006,72	-	-	-207.006,72	-	183.784,06	-
	3.531,43	6.053,88	-	-	9.585,31	57.007,41	50.953,53
	10.415.137,26	1.963.717,66	3.076.731,03	207.006,72	9.509.130,61	7.952.220,58	5.552.820,08
	10.625.675,41	1.969.771,54	3.076.731,03	-	9.518.715,92	8.193.012,05	5.603.773,61
	351.789,00	67.862.646,82	12.801,55	-	68.201.634,27	4.379.412.585,33	4.311.583.163,98
	-	-	-	-	-	3.562.890.644,94	5.272.371.734,10
	-	-	-	-	-	-	572,00
	351.789,00	67.862.646,82	12.801,55	-	68.201.634,27	7.942.303.230,27	9.583.955.470,08
	18.583.468,79	69.846.523,63	10.663.379,89	-	77.766.612,53	7.951.128.036,79	9.589.583.927,90

Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE

zum 31. Dezember 2023 gem. § 285 Nr. 11 HGB
Anlage 2 zum Anhang

Soweit nicht anders gekennzeichnet, handelt es sich bei den Angaben um die Werte des letzten vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2022.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Algarobo Holding B.V.	Amsterdam/NL	100,00	23.622	-112 ³⁾
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00	2.037	1.227
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90	-7.136	42 ²⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90	-10.885	12 ²⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90	-10.217	737 ²⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90	-5.618	610 ²⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90	-9.253	399 ²⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90	-5.878	364 ²⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90	-9.236	300 ²⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	9.790	646
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG	Hamburg	85,00	201	-30
AVW GmbH & Co.KG	Bosau	0,25	29.032	28.706
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00	8.627	0 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00	719.790	11.560 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00	26.710	0 ¹⁾
BAU-KULT.GmbH	Leipzig	6,00	-8.546	-8.570
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90	-8.590	851 ²⁾
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG	Berlin	0,00	127.660	4.850
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00	0	30
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00	-1.421	-6
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00	-2.461	-241
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00	-236	-4
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90	-7.275	276 ²⁾
Comgy GmbH	Berlin	10,28	3.772	-13.989 ⁴⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00	2.174	0 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90	17.215	2.921
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90	-2.180	91
Deutsche Netzmarketing GmbH	Köln	2,56	3.426	387 ⁴⁾
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⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
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⁾
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	12.102	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	986	0
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00	308	-268
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	1.956.586	-17 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	2.837	86
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	29.163	1.374
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⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00	30.025	2 ¹⁾
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-776	-71
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.083	46 ²⁾
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Leipzig	11,00	7.098	256
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00	4.418	-1.453
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90	-6.353	425 ²⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00	6.127	0 ¹⁾
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00	33.912	5.990
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	572	-79
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00	1.563.224	7.282 ¹⁾
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	21.912	0
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	99,99	52.478	0
GEHAG GmbH	Berlin	100,00	2.903.787	246.035
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	-8.026	0 ²⁾
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-66	-32
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00	50.182	2.267 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	2.786	-54
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	15.256	0 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,02	1.781.613	555.753 ²⁾
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00	479	0
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00	30.702	0 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	81,75	5.798	149
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33	365	120
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00	-1.512	-94
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00	3.546	326
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.042	123 ²⁾
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00	2.799	0 ¹⁾
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	176	15
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00	18.183	4.692
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00	277	-47
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-701	-136
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33	-368	-78
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.604	50 ²⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00	145.672	18.573

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00	12.917	-125
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00	710	139
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00	573	118
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00	-665	-7
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00	26	1
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00	-1.970	-358
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00	0	-7
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00	-21.124	-19.638
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00	-23.829	-609
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00	740	244
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Leipzig	6,00	17	69
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.085	257 ²⁾
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00	27.790	5.798
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10	1.183	-390
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90	-10.014	60 ²⁾
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	2.324	974
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-617	-591
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	-2.496	-504
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50	-9.635	-4.043
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	222	-40
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00	-604	-13
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00	4	-7
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00	1.829	-20
LE Quartier 100 GmbH	Leipzig	6,00	19	105
LE Quartier 101 GmbH	Leipzig	6,00	-132	-137
LE Quartier 102 GmbH	Leipzig	6,00	-8	-29
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00	3	-2.029
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH	Leipzig	6,00	-215	-134
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Leipzig	6,00	-319	-169
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00	457	0 ¹⁾
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00	903	-388 ³⁾
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00	18.080	3.453
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90	-2.528	0 ²⁾
Marcolini Grundbesitz GmbH	Leipzig	6,00	-4.921	-3.618
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00	318	3.287
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00	-14	-23
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00	393	-130
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00	13.120	-17.986 ¹⁾
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00	538	-8
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00	909	-14
Projekt Bikini Leipzig GmbH	Leipzig	6,00	1.698	155
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH	Leipzig	6,00	4.298	1.908
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	München	50,00	-14.465	-3.185
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00	50.706	-497

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00	3.430	3.977
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	67.612	115
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00	109.780	4.014
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	-474	-76
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.399	-242
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-98	5
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (vormals Havelaue Birkenwerder GmbH)	Leipzig	11,00	-311	-120
QUARTERBACK Premium 7 GmbH (vormals GLB Projekt 1 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	1.417	-549 ³⁾
QUARTERBACK Premium 8 GmbH (vormals GLB Projekt 7 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	-354	-796 ³⁾
QUARTERBACK Premium 9 GmbH (vormals WasE-2 GmbH)	Leipzig	11,00	-1.740	-512
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.589	372
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00	2.077.568	4.739 ¹⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.010.438	2.203 ¹⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.388.130	-12.055 ²⁾
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00	16.238	0 ¹⁾
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00	54.423	0
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.111	163
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00	102	0 ¹⁾
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	n.a.	n.a.
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	92	320
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00	11.316	733
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	2.193	0 ¹⁾
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00	3.704	-105
STRABAG Residential Property Services GmbH	Berlin	0,49	247	0 ^{1) 4)}
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00	397	518
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00	-562	-1.338
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00	-1.197	-563
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00	420	-167
TELE AG	Leipzig	100,00	1.915	1.695
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00	417	180
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342 ⁶⁾
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00	35	-5 ⁴⁾
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	2.065	2.592
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00	2.264	0 ¹⁾
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	789	-415 ⁵⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00	851	0 ¹⁾
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00	18	-15
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	328	0
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	88	-20
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-2.887	-1.054 ³⁾

1) Ergebnis nach Ergebnisabführung

2) Es besteht ein Beherrschungsvertrag

3) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

4) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2021

5) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020

6) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2018

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 dem Unternehmen nach §§ 33ff. des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

Die Deutsche Wohnen SE hat im Geschäftsjahr 2023 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses 2023 keine Stimmrechtsmitteilungen erhalten und demzufolge keine über die bereits im Jahr 2022 erfolgten Veröffentlichungen vorgenommen.

Die Inhalte der vorliegenden Erklärung stimmen somit mit den Angaben des Jahresabschlusses 2022 überein.

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

Vonovia SE

Die Vonovia SE teilte am 2. November 2021 einen Anteilsbesitz in Höhe von 86,87% mit.

Eigene Aktien

Die Deutsche Wohnen SE hält eigene Aktien im Umfang von 3.362.003 Stück.

Anlage zum Jahresabschluss

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

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:

I. Vonovia SE

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

Name	Deutsche Wohnen SE
Straße, Hausnr.	Mecklenburgische Straße 57
PLZ	14197
Ort	Berlin, Deutschland
Legal Entity Identifier (LEI):	529900QE24 Q67I3FWZ1 0

2. Grund der Mitteilung

<input checked="" type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
<input type="checkbox"/>	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
<input type="checkbox"/>	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
<input type="checkbox"/>	Sonstiger Grund:

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.

5. Datum der Schwellenberührung:

02.11.2021

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 %	400.296.988
letzte Mitteilung	64,78 %	0,00 %	64,78 %	—

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	347.728.483	0	86,87 %	0,00 %
Insgesamt		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 %
Insgesamt				0	0,00 %

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

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

03.11.2021

II. Deutsche Wohnen SE

Veröffentlichung über Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien

1. Angaben zum Emittenten

Name	Deutsche Wohnen SE
Straße, Hausnr.	Mecklenburgische Straße 57
PLZ	14197
Ort	Berlin, Deutschland

2. Namen der Tochterunternehmen oder Dritte/n mit 3 % oder mehr Aktien, wenn abweichend von 1.

3. Datum der Schwellenberührung

01.08.2021

4. Aktienanteil

	Aktienanteil in %	Gesamtzahl Stimmrechte des Emittenten
Neu	0,93 %	359.895.464
Letzte Veröffentlichung	3,01 %	—

5. Einzelheiten

absolut		in %	
direkt	indirekt (über Tochter oder Dritten, § 71d Abs. 1 AktG)	direkt	indirekt (über Tochter oder Dritten, § 71d Abs. 1 AktG)
3.362.003	0	0,93 %	0,00 %

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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:

> Sachverhalt und Problemstellung

> Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

> Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen

> Im Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2023 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 4,3 Mrd. € (28,5 % 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 2023 ein Wertminderungsaufwand von insgesamt 67 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.

> 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.

> 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 → [D22] „Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens“ 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 2023“ – 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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-2023-12-31.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 2023 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 15. Juni 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Dezember 2023 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 18. März 2024

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 7. März 2024



Lars Urbansky (CEO)



Olaf Weber (CFO)



Eva Weiß (CDO)

Finanzkalender

Kontakt

3. Mai 2024

Pressemitteilung zum 1. Quartal 2024

6. Mai 2024

Hauptversammlung (virtuell)

6. August 2024

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2024

8. November 2024

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

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 2024
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

