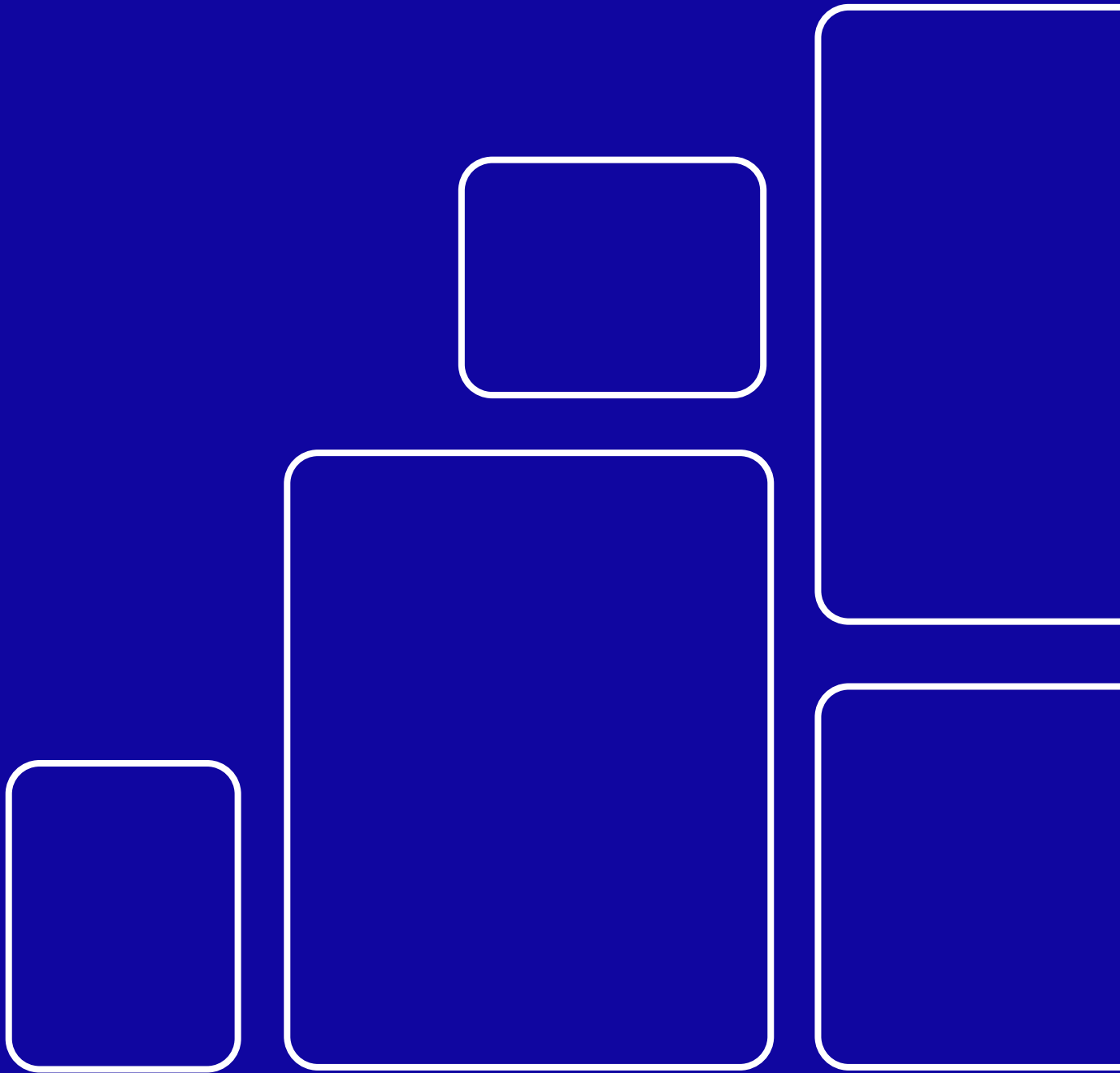


DEUTSCHE WOHNEN SE

# Jahres- abschluss 2025





# 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
40	Finanzkalender   Kontakt

Der Lagebericht der Deutsche Wohnen SE und der Konzernlagebericht sind nach § 315 Abs. 5 HGB zusammengefasst und im Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen 2025 veröffentlicht.

Der Jahresabschluss und der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2025 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](http://www.deutsche-wohnen.com) zur Verfügung.

Die Berichte liegen in deutscher 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	31.12.2024	31.12.2025
<b>A. Anlagevermögen</b>	(1)		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		10.578,95	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.194.302,28	3.347.510,13
<b>III. Finanzanlagen</b>	(2)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.545.385.194,37	4.547.634.388,18
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		4.745.137.484,43	5.288.260.486,89
3. Beteiligungen		572,00	572,00
		9.290.523.250,80	9.835.895.447,07
		<b>9.294.728.132,03</b>	<b>9.839.242.957,20</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(3)		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.413.825.091,81	1.256.353.270,42
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.615.000,00	1.129.270,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände		177.924.832,45	136.855.442,52
		<b>1.593.364.924,26</b>	<b>1.394.337.983,92</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(4)	<b>288.354.710,88</b>	<b>387.346.456,72</b>
		<b>1.881.719.635,14</b>	<b>1.781.684.440,64</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(5)	<b>27.153.909,96</b>	<b>20.133.838,19</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>11.203.601.677,13</b>	<b>11.641.061.236,03</b>

## Passiva

in €	Anhang	31.12.2024	31.12.2025
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>			
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
<b>II. Kapitalrücklage</b>	(7)	<b>3.681.737.299,40</b>	<b>3.681.737.299,40</b>
<b>III. Gesetzliche Rücklage</b>		<b>1.022.583,76</b>	<b>1.022.583,76</b>
<b>IV. Andere Gewinnrücklagen</b>	(8)	<b>896.443.705,46</b>	<b>896.443.705,46</b>
<b>V. Bilanzgewinn</b>	(9)	<b>71.047.282,10</b>	<b>55.169.882,70</b>
		<b>5.047.185.855,72</b>	<b>5.031.308.456,32</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		946.069,00	867.052,00
2. Steuerrückstellungen		19.555.625,28	9.633.390,41
3. Sonstige Rückstellungen	(10)	40.313.651,80	31.616.510,23
		<b>60.815.346,08</b>	<b>42.116.952,64</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
	(11)		
1. Anleihen		3.020.900.000,00	2.431.200.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.182.133,34	628.243.216,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		292.530,65	438.061,91
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.518.545.445,32	2.966.065.358,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten		545.680.366,02	541.689.190,92
		<b>6.095.600.475,33</b>	<b>6.567.635.827,07</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>11.203.601.677,13</b>	<b>11.641.061.236,03</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

in €	Anhang	2024	2025
Umsatzerlöse	(12)	8.582.845,57	9.330.555,06
Sonstige betriebliche Erträge	(13)	81.963.911,80	18.052.637,74
Aufwendungen für bezogene Leistungen	(14)	-265.329,42	-445.211,24
<b>Rohergebnis</b>		<b>90.281.427,95</b>	<b>26.937.981,56</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-2.862.376,54	-3.306.473,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(15)	-741.686,94	-245.551,20
		<b>-3.604.063,48</b>	<b>-3.552.024,83</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.211.982,48	-845.944,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(16)	-55.007.391,89	-20.589.934,36
Erträge aus Beteiligungen	(17)	76.513.272,68	76.554.634,22
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	(18)	315.369.191,72	134.815.509,99
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	135.485.105,10	127.731.194,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(20)	180.447.562,16	43.495.271,85
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	(21)	-397.280.055,61	-240.052.365,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(22)	-203.812.958,27	-129.738.364,21
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(23)	-71.698.423,42	-22.319.667,02
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>65.481.684,46</b>	<b>-7.563.708,77</b>
Sonstige Steuern		-708,46	-256,43
Erträge aus Verlustübernahme	(24)	-	7.563.965,20
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>65.480.976,00</b>	<b>0,00</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		5.566.306,10	55.169.882,70
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>71.047.282,10</b>	<b>55.169.882,70</b>

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2025 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 die Vonovia SE mit Sitz in Bochum, die aktuell 81,4 % der Aktien hält, davon 9,8 % indirekt über die Delphinus SubCo GmbH. Die Deutsche Wohnen SE ist damit eine abhängige Gesellschaft, Vonovia ist damit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE am 24. und 25. Januar 2025 dem **Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag** vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE wurde in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung angeboten. Mit dem Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister am 1. August 2025 führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE laufende Geschäftsjahr. Dadurch entfällt in diesem Geschäftsjahr auch erstmals die Pflicht zur Erstellung eines Abhängigkeitsberichts i. S. d. § 312 AktG.

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

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 ist bei der Wahrnehmung dieser Aufgaben jedoch aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags verpflichtet, den Weisungen von Vonovia Folge zu leisten.

Die Deutsche Wohnen SE verfügt analog zu Vonovia über ein sogenanntes Investment-Grade-Rating der Rating-Agenturen S&P, welches am 28. August 2025 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.

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

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

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 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 angewendet.

Zur besseren Übersicht werden die nach HGB und GmbHG vorgeschriebenen Vermerke zu den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang angegeben werden können, vollständig im Anhang dargestellt.

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 2,06 % p. a. angesetzt. Dabei handelt es sich um einen 10-Jahres-Durchschnittzinssatz. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln Heubeck 2018 G. Der Gehaltstrend wird mit 3,00 % p. a., der Rententrend mit 2,00 % p. a. angenommen.

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 2025 -24 T€ (i. Vj. -11 T€).

Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht ein negativer und damit nicht ausschüttungsgesperrter Unterschiedsbetrag in Höhe von -24 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 2,06 % 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.

Durch den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und Deutsche Wohnen SE wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2025 eine ertragsteuerliche Organschaft zwischen diesen Gesellschaften begründet. Damit ist Deutsche Wohnen SE nicht mehr Steuerschuldner für die Ertragsteuern der Gesellschaften des bisherigen Organkreises der Deutsche Wohnen SE. Die Steuern werden insoweit nicht mehr bei der Gesellschaft bilanziert. Dies gilt für die tatsächlichen Steuern, die ab Wirksamwerden der Organschaft beim neuen Organträger entstehen. Noch bestehende Steuern für Vorjahre verblieben im Konzern. Ferner entfällt die Bilanzierung latenter Steuern.

## 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. Die Bauten auf fremden Grundstücken werden unter den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung bilanziert.

### (2) Finanzanlagen

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

Die Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 ist im Wesentlichen auf eine Einlage in die Kapitalrücklage einer Tochtergesellschaft in Höhe von 2.567 T€ sowie auf einen Buchwertabgang aus dem Verkauf von Anteilen an der Deutsche Wohnen Care SE in Höhe von 632 T€ zurückzuführen.

Die Erhöhung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von rund 543 Mio. € ist durch den regulären Konzernfinanzierungsverkehr verursacht worden.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen i.H.v. 1.256,4 Mio. € (i. Vj. 1.413,8 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus Cash-Pooling und Zinsen in Höhe von 1.134,6 Mio. € (i. Vj. 1.096,6 Mio. €). Mit diesen Salden werden Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 142,4 Mio. € (i. Vj. 315,4 Mio. €) und Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen in Höhe von 240,1 Mio. € (i. Vj. 397,2 Mio. €) direkt verrechnet.

Die Position Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthält darüber hinaus Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 25.849 T€ (i. Vj. 1.879 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 23.587 T€ (i. Vj. 91.526 T€). Die Forderungen an Steuergläubiger betragen 112.336 T€ (i. Vj. 81.415 T€)

und resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus sonstigen Ertragsteuern in Höhe von 88.345 T€ (i. Vj. 80.676 T€) sowie aus Forderungen aus Gewerbesteuer in Höhe von 23.836 T€ (i. Vj. 181 T€).

Von den 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 Disagien in Höhe von 20.134 T€ (i. Vj. 27.153 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 2025 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 gemäß § 5 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2028 um bis zu 120 Mio. € ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 120 Mio. neuen, auf den Inhaber 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 wurde teilweise ausgenutzt und besteht per 31. Dezember 2025 in Höhe von 5.719.348,00 € 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 2025 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 2025 betragen 896.443.705,46 € aufgrund der Dotierung aus dem Bilanzgewinn der Vorjahre.

### Entwicklung der Gewinnrücklagen

in T€

<b>Gesetzliche Rücklage</b>	
Stand zum 1. Januar 2025	1.022
Änderungen unterjährig	-
Stand zum 31. Dezember 2025	1.022
<b>Andere Gewinnrücklagen</b>	
Stand zum 1. Januar 2025	896.444
Änderungen unterjährig	-
Stand zum 31. Dezember 2025	896.444
<b>Gewinnrücklagen gesamt</b>	<b>897.466</b>

## (9) Bilanzgewinn

### Entwicklung des Bilanzgewinns

in T€

Stand zum 1. Januar 2025	71.047
Ausschüttung Dividende	-15.877
Vortrag auf neue Rechnung	55.170
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres laut Gewinn- und Verlustrechnung	-
<b>Stand zum 31. Dezember 2025</b>	<b>55.170</b>

Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde nach Ausschüttung der Dividende auf neue Rechnung vorgetragen. Da im Geschäftsjahr 2025 erstmals der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zur Anwendung kam und somit weder ein Jahresüberschuss noch ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen wird, entspricht der Bilanzgewinn zum Bilanzstichtag dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr.

## (10) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prozesskosten und -risiken in Höhe von 20,1 Mio. € (i. Vj. 19,8 Mio. €), Drohverlustrückstellungen in Höhe von 4,5 Mio. € (i. Vj. 6,5 Mio. €) und personalbezogene Rückstellungen von 2,8 Mio. € (i. Vj. 2,3 Mio. €).

## (11) Verbindlichkeiten

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

in T€	31.12.2024				31.12.2025			
	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	589.700	43.500	2.387.700	2.431.200	100.000	590.800	1.740.400
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.182	182	10.000	-	628.243	3.646	25.131	599.466
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	293	293	-	-	438	438	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.518.545	1.286.117	348.540	883.888	2.966.066	1.296.496	297.700	1.371.870
Sonstige Verbindlichkeiten	545.680	30.680	290.000	225.000	541.689	26.689	340.000	175.000
(davon aus Steuern)	(65)				(48)			
<b>Gesamt</b>	<b>6.095.601</b>	<b>1.906.973</b>	<b>692.040</b>	<b>3.496.588</b>	<b>6.567.636</b>	<b>1.427.269</b>	<b>1.253.631</b>	<b>3.886.736</b>

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) im Jahr 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. Diese Anleihe ist planmäßig zum Laufzeitende zurückgezahlt worden.

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.

Die Anleihen beinhalten zum Abschlussstichtag mehrere Unternehmensanleihen. Deutsche Wohnen hat am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € planmäßig zurückgeführt

Im Geschäftsjahr 2025 sind sieben besicherte Kapitalmarktdarlehen mit einem Volumen von insgesamt 619,0 Mio. € aufgenommen worden. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 3,57 % p. a. und 3,92 % p. a. verzinst und sind im Jahr 2035 fällig. Zum Abschlussstichtag sind 617,9 Mio. € ausstehend.

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 rund 10 Mio. € unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und mit rund 465 Mio. € unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen i.H.v. 2.966,1 Mio. € (i. Vj. 2.518,5 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus konzerninternem Cash-Pooling, Darlehen und Zinsen in Höhe von 2.767,5 Mio. € (i. Vj. 2.121,3 Mio. €). Mit den Salden aus Cash-Pooling und Zinsen werden Forderungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 142,4 Mio. € (i. Vj. 315,4 Mio. €) und Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen in Höhe von 240,1 Mio. € (i. Vj. 397,2 Mio. €) direkt verrechnet. Die Position Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen enthält darüber hinaus Verbindlichkeiten gegen Gesellschaftern in Höhe von rund 450 Mio. € (i. Vj. 0 €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 31. Dezember 2025 wie im Vorjahr Verbindlichkeiten neben der Namensschuldverschreibung in Höhe von rund 465 Mio. € aus einem Schulscheindarlehen, dessen Forderungsinhaber zum Stichtag kein Kreditinstitut war, in Höhe von nominal 50,0 Mio. € (i. Vj. 50 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten sind durch Deutsche Wohnen nicht besichert.

#### Finanzinstrumente

Die Gesellschaft setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken ein.

Sämtliche Zinsswaps werden nicht mit entsprechenden Verbindlichkeiten gemäß § 254 HGB zu Bewertungseinheiten zusammengefasst.

Die wesentlichen Parameter der in EUR abgeschlossenen Sicherungsgeschäfte ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

	Nominal- betrag Mio. €	Laufzeit- beginn von	Laufzeitende bis	Aktueller Durch- schnitts- zinssatz (inkl. Marge)	beizulegender Zeitwert € 31.12.2025	Drohverlust- Rückstellung € 31.12.2025	beizulegender Zeitwert € 31.12.2024	Drohverlust- Rückstellung € 31.12.2024
<b>Float to Fix Hedge</b>								
Zinsswap	79,0	10.07.2023	29.09.2028	3,267 %	-2.188.479	-2.188.479	-3.176.633	-3.176.633
<b>Float to Fix Hedge</b>								
Zinsswap	73,0	10.07.2023	28.06.2029	3,266 %	-2.262.470	-2.262.470	-3.288.935	-3.288.935

Für die zwei Zinsswaps mit Nominalen von insgesamt 152,0 Mio. € ist der beizulegende Zeitwert von rund -4,5 Mio. € gemäß HGB als Drohverlustrückstellung angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert entspricht grundsätzlich dem Marktwert der derivativen Finanzinstrumente, soweit dieser verlässlich feststellbar ist. Liegt ein verlässlich feststellbarer Marktwert nicht vor, wird der beizulegende Zeitwert aus

dem Marktwert gleichartiger derivativer Finanzinstrumente abgeleitet oder mithilfe allgemein anerkannter Bewertungsmethoden bestimmt; hierzu zählt z. B. die Discounted-Cashflow-Methode. Dies erfolgt u. a. unter Berücksichtigung marktgerechter Zinsstrukturkurven.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (12) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse mit 9.331 T€ betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Servicedienstleistungen und wurden ausschließlich im Inland erzielt.

### (13) Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von 9.843 T€ (i. Vj. 2.263 T€) enthalten. Des Weiteren sind periodenfremde Erträge in Höhe von 4.000 T€ (i. Vj. 7.930 T€) enthalten. Diese resultieren im Wesentlichen aus Bewertungseffekten freistehender Derivate in Höhe von 2.015 T€ (i. Vj. 0 T€) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.387 T€ (i. Vj. 5.080 T€).

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge aus einer Kostenübernahmevereinbarung im Rahmen des Verkaufs des Pflegesegments in Höhe von 3.862 T€ (i. Vj. 6.041 T€) enthalten.

### (14) Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen resultieren mit 445 T€ (Vj. 265 T€) aus konzerninternen Dienstleistungen.

### (15) Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 6 T€ (i. Vj. 73 T€).

### (16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle in Höhe von rund 14 Mio. € (i. Vj. 11 Mio. €).

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen im Rahmen von Ausbuchungen von sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 3.907 T€ enthalten.

Im Rahmen des Verkaufs des Pflegesegments wurden auf Grundlage einer Kostenübernahmevereinbarung Aufwendungen in Höhe von 3.862 T€ (i. Vj. 6.041 T€) weiterverrechnet.

### (17) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten wie im Vorjahr vor allem 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.

### (18) Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 134,8 Mio. € (i. Vj. 315,3 Mio. €). Der Rückgang von 180,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr ist auf hohe Einmaleffekte im Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen.

### (19) Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge betreffen mit 121,7 Mio. € (i. Vj. 126,0 Mio. €) verbundene Unternehmen gemäß § 275 Abs. 2 Nr. 10 HGB.

### (20) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen im Wesentlichen mit 33,5 Mio. € (i. Vj. 161,9 Mio. €) verbundene Unternehmen.

### (21) Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen

Die ausgleichenden Verluste in den betroffenen Tochtergesellschaften sind im Wesentlichen auf Verluste im Rahmen von Beteiligungsabwertungen, Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungen zurückzuführen.

### (22) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 61,0 Mio. € (i. Vj. 143,9 Mio. €) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen betragen 0 € (i. Vj. 2 T€). Der geringere Saldo von Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf die Verringerung des Zinssatzes gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

### (23) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand entfällt in Höhe von 21.621 T€ auf das aktuelle Jahr und in Höhe von 698 T€ auf Vorjahre. Beim Steueraufwand des Jahres 2025 handelt es sich um Steuern auf die Ausgleichszahlung an außenstehende Aktionäre von Deutsche Wohnen, die von Deutsche Wohnen selbst zu tragen sind.

Die BEPS-Pillar-2-Regelungen wurden Ende 2023 in deutsches Recht überführt (Mindeststeuergesetz - „MinStG“) und sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Da die Gesellschaft in den Konzernabschluss der Vonovia SE als vollkonsolidierte Einheit einbezogen wird und dieser Konzern in den Anwendungsbereich dieser Regelungen fällt, ist auch die Deutsche Wohnen SE von diesen Regelungen betroffen.

Auf Ebene der Vonovia SE wurde zum Abschlussstichtag eine umfassende Analyse durchgeführt, um die Anwendbarkeit der Pillar-2-Regelungen zu identifizieren, aus denen sich für den Konzern und damit potentiell auch für die Deutsche Wohnen SE Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar-2-Top-up-Tax ergeben könnten. Ergebnis dieser Analyse ist, dass sich für Deutsche Wohnen SE für 2025 keine Ergänzungssteuern ergeben.“

### (24) Erträge aus Verlustübernahme

Die Erträge aus der Verlustübernahme in Höhe von 7,564 T€ (i. Vj. 0 €) resultieren aus der Verlustübernahmeverpflichtung der Vonovia SE im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags.

## E. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2025 bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB in Höhe von rund 1.457 Mio. € (i. Vj. 1.790 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, da mit einer Inanspruchnahme nicht gerechnet wird.

in T€	2026	2027	2028	2029	ab 2030	Gesamt
Aus Dienstleistungsverträgen	587.339	0	0	0	0	587.339
<b>Gesamt</b>	<b>587.339</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>587.339</b>

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 2025 waren durchschnittlich 14 Mitarbeiter (i. Vj. 20) in der Gesellschaft beschäftigt. Davon waren 13 Vollzeitkräfte und eine Teilzeitkraft.

### Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 und Nr. 11a HGB

Die Anteilsbesitzliste ist in Anlage 2 zu diesem Anhang dargestellt.

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:

### Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2025 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 in Verbindung stehen.

### Organe

#### Vorstand

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

#### Lars Urbansky, Vorsitzender des Vorstands

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

#### Mandate:

- > Pflegen und Wohnen Hamburg GmbH  
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 30.09.2025)<sup>2,3</sup>
- > Deutsche Wohnen Care SE  
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 01.03.2025)<sup>1</sup>

### Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

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

### Eva Weiß, Mitglied des Vorstands

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

### Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Die Amtszeiten betragen zwei bis drei Jahre.

### Dr. Fabian Heß, Vorsitzender

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

### Mandate:

- Vorsitzender des Aufsichtsrats bei
- > BUWOG Holding GmbH, Österreich<sup>2,3</sup>
  - > Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > „Siede“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > Baugesellschaft Bayern mbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>
  - > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH (seit 08.07.2025)<sup>2,3</sup>

### Dr. Florian Stetter, Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Immobilieninvestor

### Mandate:

- > C&P Immobilien AG, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Intelliway Services AD, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > RockHedge Asset Management AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

### Catrin Coners

Leiterin Nachhaltigkeit der Vonovia SE

### Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Hohlbein & Cie. Consulting

### Christoph Schauerte

Senior Advisor der Vonovia SE

### Mandate:

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

### Simone Trapp

Mitglied im Aufsichtsrat von deutschen Unternehmen

### 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)

<sup>1</sup> Freigestelltes Konzernmandat gem. § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

<sup>2</sup> Mitgliedschaft in einem vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremium eines Wirtschaftsunternehmens.

<sup>3</sup> Weiteres Konzernmandat.

<sup>4</sup> Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen Konzerns.

## Organbezüge

### Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2025 Gesamtbezüge in Höhe von 0,4 Mio. € (2024: 0,4 Mio. €) für ihre Tätigkeit gewährt.

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	
	2024	2025
Erfolgsunabhängige Vergütung	734.692,00	734.692,00
Erfolgsabhängige Vergütung	261.284,00	454.250,00
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>995.976,00</b>	<b>1.188.942,00</b>

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

Den ehemaligen Vorstandsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden im Geschäftsjahr 2025 keine Bezüge gewährt. Den ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2025 keine Bezüge gewährt.

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

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

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

### 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 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 0,00 € ab. Nach Verrechnung des Jahresüberschusses mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 55.169.882,70€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 55.169.882,70 €.

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

### ***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 2025 keine über die bereits im Jahr 2024 gemachten Meldungen hinaus neuen Stimmrechtsmeldungen erhalten. Es wird zu den Details somit auf die Angaben im Jahresabschluss 2024 sowie auf die Angaben in der Anlage 3 zu diesem Jahresabschluss verwiesen.

### ***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](http://www.deutsche-wohnen.com)) für Aktionäre und Interessenten zugänglich gemacht.

Berlin, 13. März 2026

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 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	70.946,55	-	-	-	70.946,55
	<b>70.946,55</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.946,55</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.430.719,32	12.989,55	116.465,13	-	14.327.243,74
	<b>14.430.719,32</b>	<b>12.989,55</b>	<b>116.465,13</b>	<b>-</b>	<b>14.327.243,74</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.545.699.181,82	2.567.206,36	632.000,00	-	4.547.634.388,18
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.745.137.484,43	1.242.378.559,68	699.255.557,22	-	5.288.260.486,89
3. Beteiligungen	572,00	-	-	-	572,00
	<b>9.290.837.238,25</b>	<b>1.244.945.766,04</b>	<b>699.887.557,22</b>	<b>-</b>	<b>9.835.895.447,07</b>
	<b>9.305.338.904,12</b>	<b>1.244.958.755,59</b>	<b>700.004.022,35</b>	<b>-</b>	<b>9.850.293.637,36</b>

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		Stand 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024	
	60.367,60	10.578,95	-	-	70.946,55	10.578,95	-
	<b>60.367,60</b>	<b>10.578,95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.946,55</b>	<b>10.578,95</b>	<b>-</b>
	10.236.417,04	835.365,37	92.048,80	-	10.979.733,61	4.194.302,28	3.347.510,13
	<b>10.236.417,04</b>	<b>835.365,37</b>	<b>92.048,80</b>	<b>-</b>	<b>10.979.733,61</b>	<b>4.194.302,28</b>	<b>3.347.510,13</b>
	313.987,45	-	313.987,45	-	-	4.545.385.194,37	4.547.634.388,18
	-	-	-	-	-	4.745.137.484,43	5.288.260.486,89
	-	-	-	-	-	572,00	572,00
	<b>313.987,45</b>	<b>-</b>	<b>313.987,45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.290.523.250,80</b>	<b>9.835.895.447,07</b>
	<b>10.610.772,09</b>	<b>845.944,32</b>	<b>406.036,25</b>	<b>-</b>	<b>11.050.680,16</b>	<b>9.294.728.132,03</b>	<b>9.839.242.957,20</b>

# Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE

zum 31. Dezember 2025 gemäß § 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. Dezember 2024.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
Algarobo GmbH	Nürnberg	100,00	33.521	-10.744 <sup>3)</sup>
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00	571	-583
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90	-6.721	203 <sup>2)</sup>
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90	-10.480	268 <sup>2)</sup>
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90	-8.523	859 <sup>2)</sup>
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90	-3.551	1.029 <sup>2)</sup>
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90	-7.073	1.039 <sup>2)</sup>
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90	-4.657	589 <sup>2)</sup>
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90	-8.313	453 <sup>2)</sup>
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	11.094	819
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG	Bosau	0,25	42.968	42.681
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00	8.627	0 <sup>1)</sup>
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00	749.369	0 <sup>1)</sup>
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00	26.710	0 <sup>1)</sup>
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.769	1.644 <sup>2)</sup>
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00	-1.676	-147
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00	-2.858	-168
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00	-264	-12
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90	-6.539	395 <sup>2)</sup>
Comgy GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,28	n.a.	n.a.
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00	2.174	0 <sup>1)</sup>
Delphinus SubCo GmbH	Bochum	49,00	1.863.080	-20
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90	18.289	583
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90	-1.840	44
Deutsche Netzmarketing GmbH	Köln	2,56	9.394	4.264 <sup>5)</sup>
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90	3.416	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90	507	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90	2.738	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00	1.488	0 <sup>1)</sup>

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90	4.810	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90	24.705	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80	7.692	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80	1.761	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80	6.858	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80	15.359	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80	6.597	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80	5.914	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	1.025	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	622	-29
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00	275	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	1.968.497	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00	5.087	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00	3.762	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00	17.825	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00	1.610	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00	26	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00	325	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	3.826	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00	638	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00	3.564	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00	64.045	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00	3.036	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00	4.507	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00	6.084	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00	2.621	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00	4.565	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00	10.338	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00	3.806	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00	3.438	271
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00	4.456	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00	3.790	0 <sup>1)</sup>
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00	42.755	12.196
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00	328	0 <sup>1)</sup>
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00	344	0 <sup>1)</sup>
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00	16.325	0 <sup>1)</sup>
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00	1.085	0 <sup>1)</sup>
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90	11.890	0 <sup>1)</sup>
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00	30.025	0 <sup>1)</sup>
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	422	461
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.037	0 <sup>2)</sup>
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00	5.146	878

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90	-4.992	575 <sup>2)</sup>
Fortimo GmbH	Berlin	100,00	6.127	0 <sup>1)</sup>
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00	33.988	7.649
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	492	-97
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00	1.568.612	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	21.912	428
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	379	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	45	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	49.369	3.464
GEHAG GmbH	Berlin	100,00	1.457.679	16.708
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00	26	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Vierte Beteiligung AG (vormals GEHAG Vierte Beteiligung SE)	Berlin	100,00	20.221	0 <sup>1)</sup>
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	16.625	0 <sup>2)</sup>
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90	-7.059	511 <sup>2)</sup>
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00	50.182	0 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00	6.680	0 <sup>1)</sup>
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00	3.390	0 <sup>1)</sup>
QUARTERBACK Premium 8 GmbH	Leipzig	11,00	765	1.173
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00	1.099	0 <sup>1)</sup>
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00	101.363	0 <sup>1)</sup>
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00	3.777	0 <sup>1)</sup>
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00	3.874	144
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	15.256	0 <sup>1)</sup>
GSW Immobilien AG	Berlin	94,02	1.667.955	45.038 <sup>2)</sup>
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00	478	44
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00	30.702	0 <sup>1)</sup>
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	83,16	5.610	-100
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,34	454	209
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90	-4.084	731 <sup>2)</sup>
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00	2.799	0 <sup>1)</sup>
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	218	18
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	249	873
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90	-12	5.245 <sup>2)</sup>
ISABELL GmbH	Berlin	100,00	161.531	-6.055
ISARIA Bauen und Wohnen Deutschland GmbH (vormals: Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH)	München	100,00	124.279	-95
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00	12.582	17
ISARIA Frankfurt Olivetti Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 10 GmbH)	Frankfurt am Main	100,00	-14.126	-427 <sup>4)</sup>
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00	269	-558
ISARIA Neu Fahrland Development GmbH (vormals Sea View Projekt GmbH)	Leipzig	100,00	6.184	-94
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00	-932	1.019
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00	-1.055	-369
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00	-213	-214
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00	240	1.144

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00	-754	-747
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00	-42.718	-1.551
ISARIA Otto-Quartier Development GmbH (vormals QUARTERBACK Projekt 15 GmbH)	Leipzig	100,00	-9.850	-3.447 <sup>4)</sup>
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00	-38.181	4.597
ISARIA Zuckerle Development GmbH (vormals Zuckerle Quartier Investment GmbH)	Leipzig	100,00	-3.085	-110
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00	1.100	104
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	-125	-73 <sup>4)</sup>
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90	-4.325	354 <sup>2)</sup>
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10	862	-119
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.360	274 <sup>2)</sup>
Larry Bestand 1 GmbH	Berlin	100,00	20.555	-23
Larry Bestand 2 GmbH	Berlin	100,00	21.191	-37
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00	193.057	0 <sup>1)</sup>
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00	686.793	0 <sup>1)</sup>
LE Campus GmbH	Leipzig	66,50	2.887	476 <sup>4)</sup>
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	507	583
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	-4.031	-868
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50	-36.435	-14.217
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	523	-106
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00	-1.262	-396
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00	-10	-8
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00	1.788	-21
LE Quartier 100 GmbH	Leipzig	6,00	-57	-48
LE Quartier 101 GmbH	Leipzig	6,00	-561	-221
LE Quartier 102 GmbH	Leipzig	6,00	-195	-93
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00	3	-351
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH	Leipzig	6,00	-633	-223
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Frankfurt am Main	100,00	2.921	117 <sup>4)</sup>
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00	-206	-726 <sup>3)</sup>
ISARIA Stapelfelder Höfe Development GmbH (vormals QUARTERBACK Premium 7 GmbH)	Leipzig	100,00	1.789	202 <sup>4)</sup>
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00	44.861	22.886
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90	-2.519	9 <sup>2)</sup>
Marcolini Grundbesitz GmbH	Leipzig	6,00	-5.318	-273
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00	1.383	-2.327
Projekt Bikini Leipzig GmbH	Leipzig	6,00	1.865	1
Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	Hamburg	26,74	219.772	255
Projekt Mosaik II GmbH & Co. KG	Hamburg	13,15	47.398	-12
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH	Leipzig	6,00	16.039	823
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00	-28.353	-419
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00	38.804	58.038
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00	-159	-3.915
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00	10.503	-99.277 <sup>5)</sup>
QUARTERBACK New Energy Holding GmbH	Leipzig	40,00	10.436	411
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	1.209	734
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	239	241

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
QUARTERBACK Premium 6 GmbH	Leipzig	11,00	2.018	2.424
QUARTERBACK Premium 9 GmbH	Leipzig	11,00	-795	231
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.103	-455
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00	2.077.568	0 <sup>1)</sup>
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.010.438	0 <sup>1)</sup>
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.388.130	0 <sup>1)</sup>
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	100,00	-13.218	-12.787
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 <sup>1)</sup>
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	6.478	5.822
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00	12.277	451
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	2.193	0 <sup>1)</sup>
STRABAG Residential Property Services GmbH	Berlin	0,49	247	0 <sup>1)</sup>
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00	-4.313	-3.047
TELE AG	Leipzig	100,00	1.742	1.522
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00	663	95
VRnow GmbH (in Insolvenz)	Berlin	10,00	n.a.	n.a.
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00	144	94
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00	2.525	0 <sup>1)</sup>
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	n.a.	n.a.
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00	851	0 <sup>1)</sup>
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00	46	-15
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	1	352
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	94	3

<sup>1)</sup> Ergebnis nach Ergebnisabführung

<sup>2)</sup> Es besteht ein Beherrschungsvertrag

<sup>3)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

<sup>4)</sup> Erwerb/Gründung 2025, Eigenkapital gemäß Eröffnungsbilanz

<sup>5)</sup> Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2024.

# 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 2025 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 DE000A0HN5C6 wurden der Vonovia SE dabei gemäß § 34 WpHG zugerechnet. Die Vonovia SE selbst hielt aus Aktien mit der ISIN DE000A0HN5C6 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 hielt dabei unmittelbar keine Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechte 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 hielt dabei unmittelbar keine Instrumente, die in ihrer Gesamtheit Stimmrechte 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.

#### **WGP Legal Holdings Limited**

Die WGP Legal Holdings Limited, George Town Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns aufgrund der Ausübung von Instrumenten (exercise of instruments) mitgeteilt, dass ihr Gesamtstimmrechtsanteil an der Deutsche Wohnen SE, Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin, Deutschland, am 29. Juli 2025 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 Stimmrechtsmitteilung<sup>1</sup> finden Sie in Anlage 3.2.

Laut Ziffer 4 der Stimmrechtsmitteilung hielt die Delphinus SubCo GmbH, deren Stimmrechte der WGP Legal Holdings Limited 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 DE000A0HN5C6 wurden der WGP Legal Holdings Limited dabei gemäß § 34 WpHG zugerechnet. Die WGP Legal Holdings Limited selbst hielt aus Aktien mit der ISIN DE000A0HN5C6 keine Stimmrechte gemäß § 33 WpHG.

Der WGP Legal Holdings Limited wurden keine Stimmrechte aufgrund von Instrumenten i. S. d. § 38 Abs. 1 Nr. 1 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 WGP 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, AP Dolphin (Luxembourg) S.à r.l., Delphinus TargetCo GmbH, Delphinus HoldCo GmbH sowie Delphinus SubCo GmbH.

Keines dieser Unternehmen (einschließlich der WGP Legal Holdings Limited, mit Ausnahme der Delphinus SubCo GmbH), hielt laut Mitteilung dabei unmittelbar Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 3% oder mehr.

Keines dieser Unternehmen (einschließlich der WGP Legal Holdings GmbH) 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 Delphinus SubCo GmbH) somit keine 5% oder mehr.

Die Delphinus SubCo GmbH hielt unmittelbar 19,83% der Stimmrechte an der Deutsche Wohnen SE und somit in Höhe von 3% oder mehr. 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 WGP Legal Holdings Limited nicht erteilt worden.

<sup>1</sup> Unter stellenweiser Übersetzung ins Deutsche

## A. Wesentliche Beteiligungen

Es bestehen an 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

30.12.2024/11:04 CET/CEST

Veröffentlichung einer Stimmrechtsmitteilung übermittelt durch EQS News – ein Service der EQS Group.

Für den Inhalt der Mitteilung ist der Emittent/Herausgeber verantwortlich.

#### 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 %	400.296.988
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 %
<b>Insgesamt</b>		<b>347.728.483</b>		<b>86,87 %</b>

### 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 %
<b>Summe</b>			<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

### 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 %
<b>Insgesamt</b>				<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

## 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. WGP Legal Holdings Limited  
 Stimmrechtsmitteilung  
 Deutsche Wohnen SE: 01.08.2025/14:55 CET/CEST  
 Veröffentlichung einer Stimmrechtsmitteilung übermittelt  
 durch EQS News - ein Service der EQS Group.  
 Für den Inhalt der Mitteilung ist der Emittent/Herausgeber  
 verantwortlich.

### 1. Angaben zum Emittenten

Name	Deutsche Wohnen SE
Straße, Hausnr.	Mecklenburgische Straße 57
PLZ	14197
Ort	Berlin, Deutschland
Legal Entity Identifier (LEI):	529900QE24Q6713FWZ10

### 2. Grund der Mitteilung

	Erwerb/Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten
	Erwerb/Veräußerung von Instrumenten
	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte
X	Sonstiger Grund: Ausübung von Instrumenten (exercise of instruments)

### 3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

Juristische Person:	WGP 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.  
 Delphinus SubCo GmbH

### 5. Datum der Schwellenberührung:

29. Juli 2025

### 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	19,83 %	0,00 %	19,83 %	400.296.988
letzte Mitteilung	0,00 %	19,83 %	19,83 %	

## 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	0	79386997	0,00 %	19,83 %
<b>Insgesamt</b>		<b>79386997</b>		<b>19,83 %</b>

### 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 %
<b>Summe</b>			<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

### 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 %
<b>Summe</b>				<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

## 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
WGP Legal Holdings Limited	%	%	%
Walkers Professional Services Limited	%	%	%
Walkers Fiduciary Limited	%	%	%
AP HGA Manager LLC	%	%	%
AP Dolphin (Luxembourg) S.à.r.l.	%	%	%
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

30. Juli 2025

# 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 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 2025 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 2025 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 4,5 Mrd. (39 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Für die jeweiligen Anteile an verbundenen Unternehmen 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 Anteile an verbundenen Unternehmen überprüft. Für die Anteile an verbundenen Unternehmen 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 2025 kein Wertminderungs- bzw. Wertaufholungsbedarf.

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 Anteile an verbun-

den Unternehmen, 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“** sowie im Anlagengitter (Anlage 1 zum Anhang) 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 2025“ – 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-2025-12-31-0-de.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 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 26. Mai 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Oktober 2025 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 23. März 2026

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 13. März 2026



Lars Urbansky (CEO)



Olaf Weber (CFO)



Eva Weiß (CDO)

# Finanzkalender

# Kontakt

## *07. Mai 2026*

Pressemitteilung zum 1. Quartal 2026

## *19. Mai 2026*

Hauptversammlung

## *11. August 2026*

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2026

## Deutsche Wohnen SE – Investor Relations

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. +49 30 89786-5413  
Fax +49 30 89786-5419  
[ir@deutsche-wohnen.com](mailto:ir@deutsche-wohnen.com)  
[www.ir.deutsche-wohnen.com](http://www.ir.deutsche-wohnen.com)

## **Impressum**

Herausgeber:

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE

Stand: März 2026

© Deutsche Wohnen SE, Berlin



