

DEUTSCHE WOHNEN SE
JAHRESABSCHLUSS 2022

Jahres- abschluss 2022

Jahresabschluss

- 2 Bilanz
- 4 Gewinn- und Verlustrechnung
- 5 Anhang
- 20 Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE
- 26 Erklärung nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
- 30 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 36 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Finanzkalender | Kontakt

HINWEIS

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

Bilanz

Aktiva

in €	Anhang	31.12.2021	31.12.2022
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		4.220.600,26	631.794,47
2. Geleistete Anzahlungen		862.581,34	-
		5.083.181,60	631.794,47
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremden Grundstücken		261.515,41	183.784,06
2. Technische Anlagen		-	57.007,41
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		9.469.202,66	7.952.220,58
		9.730.718,07	8.193.012,05
III. Finanzanlagen	(2)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.379.510.699,41	4.379.412.585,33
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		3.344.296.597,98	3.562.890.644,94
		7.723.807.297,39	7.942.303.230,27
		7.738.621.197,06	7.951.128.036,79
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Geleistete Anzahlungen		3.392,90	-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.534.609.799,38	1.649.183.510,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände		156.600.677,94	188.996.719,56
		1.691.210.477,32	1.838.180.230,06
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(4)	602.666.275,61	100.412.009,45
		2.293.880.145,83	1.938.592.239,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(5)	47.704.449,44	40.059.320,94
Summe Aktiva		10.080.205.792,33	9.929.779.597,24

Passiva

in €	Anhang	31.12.2021	31.12.2022
A. Eigenkapital			
I. Ausgegebenes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	(6)	400.296.988,00	400.296.988,00
2. Nennbetrag eigener Anteile		-3.362.003,00	-3.362.003,00
		396.934.985,00	396.934.985,00
II. Kapitalrücklage	(7)	3.940.389.926,90	3.681.737.299,40
III. Gewinnrücklagen	(8)	1.022.583,76	1.022.583,76
IV. Bilanzgewinn	(9)	91.522.404,17	20.877.399,45
		4.429.869.899,83	4.100.572.267,61
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		23.064,07	-
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.782.579,00	1.789.243,00
2. Steuerrückstellungen		14.145.762,00	14.629.033,08
3. Sonstige Rückstellungen	(10)	47.054.423,52	52.732.000,72
		62.982.764,52	69.150.276,80
D. Verbindlichkeiten			
	(11)		
1. Anleihen		3.853.501.815,77	3.526.511.806,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		249.199,99	66,69
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.120.564,79	1.691.258,15
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.665.836.286,78	2.176.581.423,59
5. Sonstige Verbindlichkeiten		55.141.546,47	52.751.408,79
		5.577.849.413,80	5.757.535.964,21
E. Rechnungsabgrenzungsposten	(12)	2.858.458,82	2.521.088,62
F. Passive latente Steuern	(13)	6.622.191,29	-
Summe Passiva		10.080.205.792,33	9.929.779.597,24

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in €	Anhang	2021	2022
Umsatzerlöse	(14)	41.947.742,68	41.241.144,87
Sonstige betriebliche Erträge	(15)	4.259.685,70	2.353.803,37
Rohergebnis		46.207.428,38	43.594.948,24
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-50.865.600,19	-27.246.976,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(16)	-3.549.567,69	-2.979.354,23
		-54.415.167,88	-30.226.330,68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.075.477,32	-4.172.445,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	-104.002.508,54	-72.252.564,31
Erträge aus Beteiligungen	(18)	74.127.390,96	74.180.108,94
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		183.672.623,59	32.167.441,91
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	47.896.023,87	52.130.428,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(20)	3.440.409,60	26.096.886,62
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-56.789,00	-295.000,00
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	(21)	-4.647.896,74	-362.782.788,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(22)	-76.540.943,56	-63.298.079,08
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(23)	-20.974.053,89	-8.559.869,19
Ergebnis nach Steuern		90.631.039,47	-313.417.262,82
Sonstige Steuern		-4.482,10	-2.970,00
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		90.626.557,37	-313.420.232,82
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		895.846,80	75.645.004,77
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-	258.652.627,50
Bilanzgewinn		91.522.404,17	20.877.399,45

Anhang

für das Geschäftsjahr 2022 der Deutsche Wohnen SE, Berlin

A. Allgemeine Angaben

I. Grundlagen der Gesellschaft

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

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

Der Hauptaktionär der Deutsche Wohnen ist mit 87,6 % die Vonovia SE (nachfolgend kurz: Vonovia) mit Sitz in Bochum. Deutsche Wohnen ist damit eine abhängige Gesellschaft, Vonovia ist damit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG. Es existiert kein Unternehmensvertrag im Sinne des § 291ff AktG. Deutsche Wohnen erstellt demzufolge einen Abhängigkeitsbericht nach § 312 AktG; die Schlussklärung dieses Abhängigkeitsberichts ist im zusammengefassten Lagebericht wiedergegeben.

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

Deutsche Wohnen verfügt analog zu Vonovia über ein sog. Investmentgrade Rating der Ratingagenturen S&P welches mit Schreiben vom 11. November 2022 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.

II. Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Das Jahr 2022 stand auch unter dem Zeichen der intensivierte Zusammenarbeit mit Vonovia. Die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft ab 2023 erfolgt mit dem Ziel, für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und Skalenerträge zu generieren. Dabei wurden die Anforderungen an eine Good Corporate Governance im faktischen Konzern jederzeit gewahrt und durch entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sichergestellt.

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

Der Vorstand der Deutsche Wohnen hat ferner entschieden, dass durch das Zusammengehen mit der Vonovia eine Harmonisierung im Management- und Steuerungssystem folgen soll.

Deutsche Wohnen hat am 4. Januar 2022 ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valutierte zum 31. Dezember 2022 mit 870 Mio. €.

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,00 Mio. € planmäßig zurückgeführt. Ferner wurde im Februar 2022 eine Anleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) in Euro aufgestellt. Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (€), Tausend Euro (T€), Millionen Euro (Mio. €) oder Milliarden Euro (Mrd. €).

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

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird 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 250,00 €), werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang behandelt. Geringwertige Vermögensgegenstände ab einem Wert von 250,01 € bis 1.000,00 € werden pauschal über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Das übrige Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten - vermindert um planmäßige Abschreibungen (drei bis dreiundzwanzig 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 niedriger 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 erfasst.

Für die Rechnungslegung des Eigenkapitals gelten die Regelungen des § 272 HGB sowie die §§ 150ff. AktG.

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 Erfüllungsbetrag 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 gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen. Für die Bewertung wird ein Zinssatz von 1,79 % p. a. angesetzt. Biometrische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln Heubeck 2018 G. Der Gehaltstrend wird mit 3,00 % p. a., der Rententrend mit 2,25 % p. a. angenommen. Um die bis zum Stichtag außergewöhnlich hohe Inflation zu berücksichtigen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 8,0 % berücksichtigt.

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 2022 120 T€ (i. Vj. 174 T€).

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 eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt entsprechend § 274 HGB nach dem bilanzorientierten Konzept. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsbilanziellen und den steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen ermittelt. Dabei werden nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bzw. bei Personengesellschaften bestehen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar über ihre Organtöchter beteiligt ist. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt hinsichtlich der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag auf Basis eines Steuersatzes von 15,825 % und hinsichtlich der Gewerbesteuer auf Basis eines Steuersatzes von 16,380 %. Die latenten Steuern derselben Steuerart werden saldiert. Ein sich insgesamt ergebender Überhang von Steuerbelastungen wird als passive latente Steuern in der Bilanz ausgewiesen. In Ausübung des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 HGB wird auf die Aktivierung eines möglichen aktivischen Überhangs verzichtet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagengitter dargestellt. Das Anlagengitter ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

(2) Finanzanlagen

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

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem kurzfristigen Teil des Cash-Poolings in Höhe von 958.909 T€ (i. Vj. 1.197.132 T€) und der Vergabe von Intercompany-Darlehen in Höhe von 1.228.040 T€ (i. Vj. 151.351 T€).

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben keine (i. Vj. 111.443 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche aus Darlehen gegen mittelbare Beteiligungsunternehmen in Höhe von 86,7 Mio. € (i. Vj. 74,5 Mio. €) sowie – wie im Vorjahr – hauptsächlich Steuererstattungsansprüche.

(4) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

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

(5) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Disagien in Höhe von 39,4 Mio. € (i. Vj. 46,3 Mio. €) 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 der Deutsche Wohnen betrug per 31. Dezember 2022 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.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018, eingetragen im Handelsregister am 16. August 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2023 um bis zu 110 Mio. € ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 110 Mio. neuen, auf den Inhaber lautende Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2018/I). Diese Ermächtigung wurde teilweise ausgenutzt in Höhe von 2.617.281,00 € durch die Ausgabe von 2.617.281 neuen Aktien. Nach der teilweisen Ausnutzung besteht das genehmigte Kapital 2018/I im Umfang von bis zu 107.382.719,00 € durch Ausgabe von bis zu 107.382.719 neuen, auf den/die Inhaber lautenden Stammaktien fort. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital setzt sich gem. §§ 6b, 6c, 6d, 6e und 6f der Satzung aus den Kapitalien 2014/II mit 5.719.348,00 €, 2014/III mit 12.623.334,00 €, 2015 mit 32.000.000,00 €, 2017 mit 7.655.797,00 € sowie dem Kapital 2018/I mit 35.000.000,00 € zusammen.

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

Das bedingte Kapital 2014/III in Höhe von 12.623.334,00 € dient ausschließlich dem Zweck der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und an ausgewählte Führungskräfte.

Das bedingte Kapital 2015 über 32.000.000,00 €, das bedingte Kapital 2017 über 7.655.797,00 € sowie das bedingte Kapital 2018/I über 35.000.000,00 € sind dazu bestimmt den Inhabern von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen im Falle der Ausübung des Wandlungsrechts Aktien als Tilgung zu gewähren.

Ausgabe von Optionsrechten, Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautenden Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (beziehungsweise Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu 3,0 Mrd. € zu begeben und deren Gläubigern Wandlungsbeziehungsweise Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 35 Mio. € zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Artikel 9 Absatz 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2023 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 9 Absatz 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10% des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Auf Grundlage dieser Ermächtigung hat die Deutsche Wohnen im Zeitraum vom 15. November 2019 bis 14. September 2020 16.070.566 Aktien erworben. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 zulässige Zwecke verwendet werden. Detaillierte Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b) und Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 und Abs. 3 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 sind im Internet unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar. Im Zusammenhang mit dem Business Combination Agreement zwischen der Deutsche Wohnen und der Vonovia verkaufte die Deutsche Wohnen in 2021 12.708.563 der eigenen Aktien zum Preis von 52,00 € je Aktie an die Vonovia.

Zum 31. Dezember 2022 verfügte die Gesellschaft über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von 3.362.003,00 €.

(7) Kapitalrücklage

Entwicklung der Kapitalrücklage

in T€	§ 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	§ 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB	§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Kapitalrücklage gesamt
Stand zum 1. Januar 2022	3.228.179	6.705	705.506	3.940.390
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-237.775	-	-20.878	-258.653
Stand zum 31. Dezember 2022	2.990.404	6.705	684.628	3.681.737

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 3.681,7 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2022 wurden nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages 237,8 Mio. € der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages entnommen sowie weitere 20,9 Mio. € der Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 zur Darstellung des Bilanzgewinns.

(8) Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 1,0 Mio. €.

Nach § 150 Absatz 2 AktG ist ein Betrag von 5 % des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres zu thesaurieren. Die gesetzliche Rücklage ist auf 10 % des Grundkapitals begrenzt. Dabei sind bestehende Kapitalrücklagen nach § 272 Absatz 2 Nr. 1-3 HGB in der Weise zu berücksichtigen, dass sich die erforderliche Zuführung zur gesetzlichen Rücklage entsprechend mindert.

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

(9) Bilanzgewinn

Entwicklung des Bilanzgewinns

in T€	31.12.2022
Stand zum 1. Januar 2022	91.522.404
Ausschüttung Dividende	-15.877.399
Vortrag auf neue Rechnung	75.645.005
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres laut Gewinn- und Verlustrechnung	-313.420.233
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	258.652.628
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	75.645.005
Stand zum 31. Dezember 2022	20.877.399

Nach Verrechnung des Jahresfehlbetrages in Höhe von 313.420.232,82 € mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 75.645.004,77 € entnimmt der Vorstand 258.652.627,50 € aus der Kapitalrücklage, so dass sich zum 31. Dezember 2022 ein Bilanzgewinn von 20.877.399,45 € ergibt.

(10) Sonstige Rückstellungen

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

(11) Verbindlichkeiten

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

in T€	31.12.2021				31.12.2022			
	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	3.853.502	281.302	689.700	2.882.500	3.526.512	30.612	793.200	2.702.700
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	249	249	-	-	0	0	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.121	3.121	-	-	1.691	1.691	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.665.836	1.144.192	148.945	372.700	2.176.581	1.659.136	252.810	264.635
Sonstige Verbindlichkeiten	55.142	5.142	-	50.000	52.751	2.751	-	50.000
(davon aus Steuern)	(5.006)				(2.424)			
Gesamt	5.577.849	1.434.005	838.645	3.305.200	5.757.536	1.694.191	1.046.010	3.017.335

Die Anleihen beinhalten zum Abschlussstichtag mehrere Unternehmensanleihen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei unbesicherte, grüne Unternehmensanleihen begeben:

- > Tranche 1 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 500,0 Mio. €, einer Laufzeit bis zum 7. April 2031 und einer festen Verzinsung von 0,50 % p. a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) in 2021 haben Anleihegläubiger nominal 174,3 Mio. € gekündigt. Weitere 7,4 Mio. € wurden im Februar 2022 durch die Emittentin zurückgekauft, so dass am Abschlussstichtag noch nominal 318,3 Mio. € ausstehen.
- > Tranche 2 mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 500,0 Mio. €, einer Laufzeit bis zum 7. April 2041 und einer festen Verzinsung von 1,30 % p. a. Im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) in 2021 haben Anleihegläubiger nominal 165,7 Mio. € gekündigt. Weitere 68,9 Mio. € wurden im Februar 2022 durch die Emittentin zurückgekauft, so dass 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 Geschäfts-

jahr 2021 haben Anleihegläubiger im Rahmen des Kontrollwechsels (Change of Control) nominal 7,7 Mio. € gekündigt, so dass am Abschlussstichtag noch nominal 587,3 Mio. € ausstehen.

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

Weiterhin enthalten die Anleihen Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von nominal 1.260,2 Mio. € (i. Vj. 1.360,2 Mio. €). Diese Inhaberschuldverschreibungen sind durch Deutsche Wohnen nicht besichert. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 0,63 % p. a. und 2,50 % p. a. verzinst und werden in den Jahren 2027 bis 2036 fällig.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus konzerninternem Cash-Pooling und Darlehen in Höhe von 1.813,8 Mio. €

(i. Vj. 1.584,0 Mio. €) und sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 362,8 Mio. € (i. Vj. 81,7 Mio. €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum 31. Dezember 2022 Verbindlichkeiten aus einem Schuldscheindarlehen, dessen Forderungsinhaber zum Stichtag kein Kreditinstitut war, in Höhe von nominal 50,0 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten sind durch Deutsche Wohnen nicht besichert.

(12) Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Agios, die bei der Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen entstanden sind.

(13) Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen der Immobilienbestände der Organtöchter und Tochterpersonengesellschaften, vermindert um aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge. Zum 31.12.2022 ergibt sich für den Organkreis der Deutsche Wohnen ein Aktivüberhang im Wesentlichen durch eine Projektabwertung in einer Tochtergesellschaft. Die passiven latenten Steuern des Vorjahres (6.622 T€) wurden daher in voller Höhe aufgelöst.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(14) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse mit 41.241 T€ betreffen im Wesentlichen Erlöse aus konzerninternen Servicedienstleistungen und wurden ausschließlich im Inland erzielt.

(15) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von 1.636 T€ periodenfremde Erträge und resultieren mit 1.189 T€ im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen.

(16) Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 1.444 T€ (i. Vj. 1.926 T€).

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Kosten im Zusammenhang mit dem Mehrheitserwerb durch Vonovia (16 Mio. €), aus EDV-Kosten (16 Mio. €), laufenden Beratungs-, Prüfungs- und Gerichtskosten für laufende Geschäftsvorfälle (11,3 Mio. €), Aufwendungen für Marketing und Investor Relations (5 Mio. €) und von verbundenen Unternehmen empfangenen Leistungen (3,4 Mio. €).

(18) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten wie im Vorjahr die Dividendenausschüttung der GSW Immobilien AG, Berlin, in Höhe von 74,2 Mio. € (i. Vj. 74,1 Mio. €) und betreffen in voller Höhe verbundene Unternehmen.

(19) Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge betreffen mit 52.130 T€ (i. Vj. 47.896 T€) verbundene Unternehmen.

(20) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit 8,6 Mio. € (i. Vj. 2,4 Mio. €) verbundene Unternehmen.

(21) Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen resultieren in 2022 im Wesentlichen aus Wertberichtigungen auf Beteiligungsansätzen bei verbundenen Unternehmen.

(22) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 6.246 T€ (i. Vj. 6.386 T€) verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen betragen 33 T€ (i. Vj. 256 T€).

(23) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Ergebnisabführungsverträge mit ihr verbundenen Unternehmen. Der ausgewiesene laufende Steueraufwand entfällt in Höhe von 12.272 T€ auf das aktuelle Jahr und in Höhe von 2.910 T€ auf das Vorjahr.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten latenten Steuerertrag in Höhe von 6.622 T€. Die künftige Steuerbelastung ist dabei im Wesentlichen auf zeitliche Bilanzierungsunterschiede bei Immobilienbeständen der Organtöchter und Tochterpersonengesellschaften zurückzuführen.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB in Höhe von 1.721 Mio. €. Diese betreffen ausschließlich Verpflichtungen aus Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten. Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen.

Deutsche Wohnen geht Haftungsverhältnisse nur nach sorgfältiger Risikoabwägung ein. Auf Basis einer kontinuierlichen Beurteilung der Risikosituation der eingegange-

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in T€	2023	2024	2025	2026	ab 2027	Gesamt
Aus Miet- und Dienstleistungsverträgen	8.391	529	133	49	-	9.102
Gesamt	8.391	529	133	49	-	9.102

Darüber hinaus besteht aus dem Beherrschungsvertrag mit der GSW Immobilien AG als beherrschter Gesellschaft die sonstige finanzielle Verpflichtung aus der 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 der Deutsche Wohnen erhalten. Zum Abschlussstichtag hielten außenstehende Aktionäre noch 3.390.506 Inhaberaktien der GSW Immobilien AG.

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 207 Mitarbeiter (i. Vj. 240) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 93 weibliche und 114 männliche Arbeitskräfte.

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

Die Anteilsbesitzliste ist in Anlage 2 zu diesem Anhang dargestellt.

Dienstleistungen des Abschlussprüfers

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 der Deutsche Wohnen vereinbar sind. Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezieht sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Deutsche Wohnen sowie verschiedene Jahresabschlussprüfungen.

Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen beinhalten sämtliche Bestätigungsleistungen, die keine Abschlussprüfungsleistungen sind und nicht im Rahmen der Abschlussprüfung genutzt werden. Diese umfassten im Wesentlichen MaBV-Prüfungen und prüferische Durchsichten von Überleitungsrechnungen zur Zinsschranke nach IDW PS 900 sowie einen Wohnungsfürsorgebericht.

Organe

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen gehörten bis zum 31. März 2022 vier Mitglieder und bis zum 31. Dezember 2022 drei Mitglieder an.

Konstantina Kanellopoulos, Co-Vorsitzende des Vorstands

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

Lars Urbansky, Co-Vorsitzender des Vorstands

Aufgabenbereich: Co-Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Property Management, Kundenkommunikation und -Strategie, Personal, Investmentmanagement, Integration sowie Pflege.

Philip Grosse, Mitglied des Vorstands (bis 31. März 2022)

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Rechnungswesen, Controlling, Investor Relations und Steuern.

Mandate:

- > QUARTERBACK Immobilien AG
(Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,6}
- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 13. Juni 2022)³
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 27. April 2022)²

Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Finanzen, und ab 01. April 2022 zudem Rechnungswesen, Steuern, Controlling und Investor Relations.

Mandate:

- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 13. Juni 2022 bis 28. Februar 2023)³
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 27. April 2022)^{2,4}
- > Vonovia Finance B.V.
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 09. Januar 2023)^{2,4}

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen fünf durch die Hauptversammlung 2022 gewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen ein bis drei Jahre.

Helene von Roeder, Vorsitzende

Mitglied des Vorstands der Vonovia SE

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH
(Mitglied des Aufsichtsrats)²
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)²
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1,5}
- > Vonovia Finance B.V. (Mitglied des Aufsichtsrats)
(bis 31. Dezember 2022)^{2,4}

Dr. Florian Stetter, Stellvertretender Vorsitzender

Aufsichtsratsvorsitzender der
RockHedge Asset Management AG

Mandate:

- > C&P Immobilien AG, Österreich
(Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Intellway Services AD, Bulgarien
(Mitglied im Verwaltungsrat)
- > Noratis AG
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dr. Fabian Heß

General Counsel/Leiter Recht, Vonovia SE

Mandate:

- > Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > „Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Baugesellschaft Bayern mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GAGFAH GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GAGFAH M Immobilien-Management GmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴

- > Vonovia Finance B.V.
(Mitglied des Aufsichtsrats) (bis 09. Januar 2023)^{2, 4}
- > Wohnungsgesellschaft Norden mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit
beschränkter Haftung (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > WOBA DRESDEN GMBH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > BUWOG Holding GmbH, Österreich
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 01. März 2023)³

Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter,
Hohlbein & Cie. Consulting

Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen, Vonovia SE

Mandat:

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

Simone Schumacher

Expert Structured Finance, BMW AG

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Helene von Roeder, Vorsitzende
Dr. Florian Stetter
Dr. Fabian Heß
Peter Holbein

Prüfungsausschuss

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

Finanzausschuss

Christoph Schauerte, Vorsitzender
Helene von Roeder
Peter Holbein
Simone Schumacher

Organbezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 0,8 Mio. € (i. Vj. 0,8 Mio. €) für deren Aufsichtsrats­tätigkeit gewährt.

Bezüge des Vorstands

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

1) Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.
2) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.
3) freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.
4) weitere Konzernmandate.
5) Börsennotiert.
6) Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns.

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2021	2022
Erfolgsunabhängige Vergütung	2.518.000,00	1.010.000,00
Erfolgsabhängige Vergütung	12.215.069,30	1.516.000,00
Sonderzahlungen	10.467.773,30	20.875,00
Gesamtvergütung	25.200.842,60	2.546.875,00

Bezüge der ehemaligen Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Die Gesamtbezüge der ehemaligen Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen betragen für das Geschäftsjahr 2022 3,6 Mio. € (2021: 2,6 Mio. €). Diese beinhalten die an das Vorstandsmitglied Henrik Thomsen gezahlte Abfindung in Höhe von 3,6 Mio. € einschl. der Abgeltung von Restricted Share Units (RSU) in Höhe von 0,4 Mio. €.

Ergebnisverwendung

Die Deutsche Wohnen schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 313.420.232,82 € ab. Nach Verrechnung dieses Jahresfehlbetrages mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 75.645.004,77 € entnimmt der Vorstand weitere 258.652.627,50 € aus der Kapitalrücklage so dass sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Bilanzgewinn von 20.877.399,45 € ergibt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der Deutsche Wohnen in Höhe von 20.877.399,45 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 € an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 5.000.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Erklärung gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

Deutsche Wohnen hat im Jahr 2022 keine über die bereits in 2021 gemachten Meldungen hinaus neuen Stimmrechtsmeldungen erhalten. Es wird zu den Details somit auf die Angaben im Jahresabschluss 2021 verwiesen sowie auf die Angabe in der Anlage zu diesem Jahresabschluss.

Erklärung gemäß § 161 AktG

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

Berlin, 15. März 2023

Deutsche Wohnen SE

Der Vorstand



Konstantina Kanellopoulos (Co-CEO)



Lars Urbansky (Co-CEO)



Olaf Weber (CFO)

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1 zum Anhang

in €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	22.273.986,47	986.343,14	15.022.530,76	8.237.798,85
2. Geleistete Anzahlungen	862.581,34	-	862.581,34	-
	23.136.567,81	986.343,14	15.885.112,10	8.237.798,85
II. Sachanlagen				
1. Bauten auf fremden Grundstücken	605.673,75	-	214.882,97	390.790,78
2. Technische Anlagen	-	60.538,84	-	60.538,84
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.430.443,74	1.213.480,48	3.276.566,38	18.367.357,84
	21.036.117,49	1.274.019,32	3.491.449,35	18.818.687,46
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.379.567.488,41	196.885,92	-	4.379.764.374,33
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.344.296.597,98	1.631.276.722,43	1.412.682.675,47	3.562.890.644,94
	7.723.864.086,39	1.631.473.608,35	1.412.682.675,47	7.942.655.019,27
	7.768.036.771,69	1.633.733.970,81	1.432.059.236,92	7.969.711.505,58

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		Stand 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	
	18.053.386,21	1.700.369,37	12.147.751,20	7.606.004,38	4.220.600,26	631.794,47
	-	-	-	-	862.581,34	-
	18.053.386,21	1.700.369,37	12.147.751,20	7.606.004,38	5.083.181,60	631.794,47
	344.158,34	77.731,35	214.882,97	207.006,72	261.515,41	183.784,06
	-	3.531,43	-	3.531,43	-	57.007,41
	10.961.241,08	2.385.681,33	2.931.785,15	10.415.137,26	9.469.202,66	7.952.220,58
	11.305.399,42	2.466.944,11	3.146.668,12	10.625.675,41	9.730.718,07	8.193.012,05
	56.789,00	295.000,00	-	351.789,00	4.379.510.699,41	4.379.412.585,33
	-	-	-	-	3.344.296.597,98	3.562.890.644,94
	56.789,00	295.000,00	-	351.789,00	7.723.807.297,39	7.942.303.230,27
	29.415.574,63	4.462.313,48	15.294.419,32	18.583.468,79	7.738.621.197,06	7.951.128.036,79

Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE

zum 31. Dezember 2022 gem. § 285 Nr. 11 HGB
Anlage 2 zum Anhang

Soweit nicht anders gekennzeichnet, handelt es sich bei den Angaben um die Werte des letzten vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2021.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Algarobo Holding B.V.	Baarn/NL	100,00	23.734	71 ³⁾
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00	810	56
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90	-7.178	118 ²⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90	-10.897	154 ²⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90	-10.954	876 ²⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90	-6.228	0 ²⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90	-9.651	947 ²⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90	-6.242	18 ²⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90	-9.536	102 ²⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	9.144	548
AVUS Immobilien-Treuhand GmbH & Co. KG	Hamburg	85,00	292	-28 ⁵⁾
B & O Service Berlin GmbH	Berlin	24,94	5.626	0 ⁴⁾
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00	8.627	0 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00	708.230	21.792 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00	26.710	0 ¹⁾
BAU-KULT.GmbH	Amt Wachsenburg	6,00	24	-995
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.440	802 ²⁾
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00	0	20
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00	-1.415	-252
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00	-2.220	-5
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00	-232	-67
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90	-7.551	284 ²⁾
Comgy GmbH	Berlin	10,28	326	-12.665 ⁵⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00	2.174	0 ^{1) 5)}
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90	14.294	1.851
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90	-2.271	-741
Deutsche KIWI.KI GmbH	Berlin	49,00	-875	-802
Deutsche Netzmarketing GmbH	Köln	3,03	3.426	387

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	25	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90	3.416	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90	507	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90	2.738	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00	1.488	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90	4.810	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90	24.705	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80	7.692	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80	1.761	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80	6.858	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80	12.102	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80	6.597	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80	5.914	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVIII GmbH	Berlin	94,80	3.257	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	1.025	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	1.020	2.336
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00	575	-45
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00	275	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00	1.956.603	-24
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00	5.087	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00	3.762	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00	17.825	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00	1.610	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00	26	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00	325	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	3.826	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00	638	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00	3.564	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00	64.045	20 ¹⁾
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00	3.036	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00	4.507	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00	6.084	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00	2.621	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00	4.565	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00	10.338	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00	3.806	147 ¹⁾
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00	2.751	124
DW Pflegeheim Siegen Grundstücks GmbH	München	100,00	2.825	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00	4.456	0 ¹⁾
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00	3.790	0 ¹⁾
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00	27.789	82
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00	329	0 ¹⁾
DWA Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00	-159	-127
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00	344	0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00	16.325	0 ¹⁾
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00	1.085	0 ¹⁾
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90	11.890	0 ¹⁾
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00	30.023	0 ¹⁾
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Schwartzatal	11,00	-705	-591
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90	-9.129	42 ²⁾
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Berlin	11,00	6.842	6.985
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00	5.741	497 ⁵⁾
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90	-6.778	541 ²⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00	6.127	0 ¹⁾
Füchse Berlin Handball GmbH	Berlin	18,60	858	576 ⁴⁾
Funk Schadensmanagement GmbH	Berlin	49,00	199	99
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00	33.912	4.868
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	545	-43 ⁵⁾
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00	1.555.943	-1.275
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	21.912	307
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	379	0 ¹⁾
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	45	0 ¹⁾
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99	45.905	1.102
GEHAG GmbH	Berlin	100,00	2.657.752	135.118
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00	26	0 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00	20.221	0 ¹⁾
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00	16.625	0 ²⁾
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90	-8.026	207 ²⁾
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-34	57
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00	47.915	3.762 ¹⁾
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00	6.680	0 ¹⁾
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00	3.390	0 ¹⁾
GLB Projekt 7 S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	442	-685 ³⁾
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00	1.099	0 ¹⁾
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00	101.363	9.564 ¹⁾
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00	3.777	0 ¹⁾
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00	2.840	32
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	15.256	0 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,02	1.305.208	67.287 ²⁾
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00	466	23
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00	30.702	0 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	80,23	-4.968	216
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33	385	141
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00	-1.418	-291
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00	3.220	723

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.164	277 ²⁾
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00	2.799	0 ¹⁾
Havelaue Birkenwerder GmbH	Berlin	11,00	-192	-18
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00	161	13
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00	13.491	6.415
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00	2.324	-21
Implementum II GmbH	Grevenbroich	11,00	-564	-257
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33	-289	-77
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.654	596 ²⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00	127.099	-8.867
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00	13.041	-285
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00	572	178
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00	455	132
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00	-658	-682
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00	26	-5
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00	-1.611	-813
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00	18	-11
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00	-1.486	-1.073
ISARIA Objekt Schwedler Trio GmbH	München	100,00	-19.838	-627
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00	-23.220	-23.760
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00	496	-81
Jägerpark Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	6,00	-52	-47
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90	-5.342	297 ²⁾
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00	21.992	9.016
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
KIWI.KI GmbH	Berlin	21,11	5.783	-3.344 ⁵⁾
Krampnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10	483	-15 ⁵⁾
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90	-10.074	16 ²⁾
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00	193.057	0 ¹⁾
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00	520.879	0 ¹⁾
LE Campus GmbH	Leipzig	6,00	1.350	1.331
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-27	-90
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	-1.992	-402
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50	-1.375	-1.564 ⁵⁾
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00	-304	-205 ⁵⁾
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00	-431	-97 ⁵⁾
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00	17	-1 ⁵⁾
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00	-251	-83
LE Quartier 100 GmbH	Frankfurt am Main	6,00	-86	-105
LE Quartier 101 GmbH	Frankfurt am Main	6,00	6	-13
LE Quartier 102 GmbH	Frankfurt am Main	6,00	22	-57
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00	-7.596	-1.691
LE Quartier Spinnerei Straße GmbH	Frankfurt am Main	6,00	-82	-105
LE Quartier Torgauer Straße GmbH	Frankfurt am Main	6,00	-151	-168
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00	457	0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00	1.291	-415 ³⁾
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	99,99	14.627	4.734
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90	-2.528	0 ²⁾
Marcolini Grundbesitz GmbH	Dresden	6,00	-1.303	-82
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00	-2.970	-1.431
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00	9	-16
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00	124	-98
Omega Asset Invest GmbH	Berlin	100,00	98	-21
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00	8.359	0 ¹⁾
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00	455	147
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00	553	86
Projekt Bikini Leipzig GmbH	Leipzig	6,00	1.543	220
Projektgesellschaft Erfurt Nr. 8 GmbH	Leipzig	6,00	2.390	1.163
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	Leipzig	50,00	-11.280	-1.621
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00	51.203	-503
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00	547	610
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00	67.497	-642
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00	105.766	-6.983
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Berlin	11,00	-398	-321
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	Frankfurt am Main	11,00	-13.157	-5.807
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-104	-117
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (ehem. GLB Projekt 1 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	442	-685
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.216	178
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00	2.072.828	150.579 ²⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.008.235	2.045 ²⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00	1.400.185	8.131 ²⁾
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00	16.238	0 ¹⁾
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00	59.889	158.830
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	5.947	367
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00	102	0 ¹⁾
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	13	-9 ⁶⁾
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00	25	0 ¹⁾
SIAAME Development GmbH	Berlin	20,00	-227	-109
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00	10.583	560
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	2.193	0 ¹⁾
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00	3.809	-109
STRABAG Residential Property Services GmbH	Berlin	0,49	247	0 ⁵⁾
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00	79	-21 ⁵⁾
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00	2.339	585 ⁵⁾
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00	-131	-156 ⁵⁾
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00	586	-31
TELE AG	Leipzig	100,00	904	684 ⁵⁾
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00	337	133
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342 ⁷⁾
WasE-2 GmbH	Offenbach	11,00	-1.228	-386
WB Wärme Berlin GmbH	Schönefeld	49,00	16	-5 ⁵⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis des Geschäftsjahres T€
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	-527	-175
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00	2.264	0 ¹⁾
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	1.239	-646 ⁶⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00	851	0 ¹⁾
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00	16	-7 ⁵⁾
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	1	325
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	108	-21
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-1.833	-1.818 ³⁾

1) Ergebnis nach Ergebnisabführung

2) Es besteht ein Beherrschungsvertrag

3) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

4) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 30.06.2021

5) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020

6) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2019

7) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2018

Erklärung nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Anlage zum Anhang

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

Die Deutsche Wohnen SE hat im Geschäftsjahr 2022 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses 2022 keine Stimmrechtsmitteilungen erhalten und demzufolge keine über die bereits in 2021 erfolgten Veröffentlichungen vorgenommen.

Die Inhalte der vorliegenden Erklärung stimmen somit mit den Angaben des Jahresabschlusses 2021 überein.

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

Vonovia SE

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

Eigene Aktien

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

Anlage zum Jahresabschluss

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

A. Wesentliche Beteiligungen

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

I. Vonovia SE

Stimmrechtsmitteilung

1. Angaben zum Emittenten

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

2. Grund der Mitteilung

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

3. Angaben zum Mitteilungspflichtigen

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

4. Namen der Aktionäre

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

5. Datum der Schwellenberührung:

02.11.2021

6. Gesamtstimmrechtsanteile

	Anteil Stimmrechte (Summe 7.a.)	Anteil Instrumente (Summe 7.b.1.+ 7.b.2.)	Summe Anteile (Summe 7.a. + 7.b.)	Gesamtzahl der Stimm- rechte nach § 41 WpHG
neu	86,87 %	0,00 %	86,87 %	400.296.988
letzte Mitteilung	64,78 %	0,00 %	64,78 %	—

7. Einzelheiten zu den Stimmrechtsbeständen

a. Stimmrechte (§§ 33, 34 WpHG)

ISIN	absolut		in %	
	direkt (§ 33 WpHG)	zugerechnet (§ 34 WpHG)	direkt (§ 33 WpHG)	indirekt (§ 34 WpHG)
DE000A0HN5C6	347.728.483	0	86,87 %	0,00 %
Insgesamt		347.728.483		86,87 %

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

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

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

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

8. Informationen in Bezug auf den Mitteilungspflichtigen

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

Unternehmen	Stimmrechte in %, wenn 3 % oder höher	Instrumente in %, wenn 5 % oder höher	Summe in %, wenn 5 % oder höher

9. Bei Vollmacht gemäß § 34 Abs. 3 WpHG

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

Datum der Hauptversammlung:

Gesamtstimmrechtsanteile (6.) nach der Hauptversammlung:

Anteil an Stimmrechten	Anteil an Instrumenten	Summe Anteile
—	—	—

10. Sonstige Erläuterungen:

Datum

03.11.2021

II. Deutsche Wohnen SE

Veröffentlichung über Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien

1. Angaben zum Emittenten

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

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

3. Datum der Schwellenberührung

01.08.2021

4. Aktienanteil

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

5. Einzelheiten

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Die im Abschnitt → „**Sonstige Informationen**“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- > vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste 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 zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich

nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt → „**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflicht-gemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Kapitel → „B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) und im zusammengefassten Lagebericht (Kapitel ☐ „Wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE“).

Das Risiko für den Abschluss

Die Deutsche Wohnen SE weist unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 4.379,4 Mio aus. Der Anteil dieses Postens an der Bilanzsumme beläuft sich auf 44,1 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zu den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Bei den verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um bestandshaltende Gesellschaften und Zwischenholdings, die wiederum mehrheitlich an bestandshaltenden Gesellschaften beteiligt sind. Wesentliche Werttreiber des beizulegenden Werts der Anteile an bestandshaltenden Gesellschaften und Zwischenholdings, die wiederum mehrheitlich an bestandshaltenden Gesellschaften beteiligt sind, sind somit die beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Gewerbeimmobilien, Projektentwicklungen und Pflegeimmobilien. Diese werden mit Ausnahme der Pflegeimmobilien auf Grundlage unternehmensinterner Bewertungsmodelle ermittelt. Die Ermittlung erfolgt für die Wohn- und Gewerbeimmobilien über Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren auf Basis von homogenen Bewertungseinheiten, in denen wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude zusammengefasst werden. Zusätzlich wird durch einen unabhängigen Sachverständigen ein Bewertungsgutachten erstellt, das der Bestätigung der internen Bewertungsergebnisse dient. Für die Projektentwicklungen erfolgt eine Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts, sofern bereits während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert verlässlich vorgenommen werden kann. Für die Pflegeimmobilien wird der beizulegende Zeitwert auf Basis von Gutachten unabhängiger Sachverständiger mittels DCF-Verfahren und – sofern relevant – unter Berücksichtigung von Erkenntnissen aus aktuellen Marktbeobachtungen und -transaktionen ermittelt.

In die komplexe Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen und Daten (wie beispielsweise Marktmieten einschließlich der erwarteten Marktmietsteigerung, die geplanten Instandhaltungskosten und die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze) ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen und Daten können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 0,3 Mio vorgenommen. Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass Wertminderungen nicht in ausreichender Höhe erfasst wurden und die Anteile an verbundenen Unternehmen somit nicht werthaltig sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Vorgehensweise von Deutsche Wohnen bezüglich der Werthaltigkeitsbeurteilung von Anteilen an verbundenen Unternehmen dahingehend beurteilt, ob sie ggf. vorhandenen Wertminderungsbedarf angemessen identifiziert.

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeitsbeurteilung der Gesellschaft haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern des beizulegenden Werts der Anteile, den beizulegenden Zeitwerten der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien, auseinandergesetzt.

Für die Wohn- und Gewerbeimmobilien haben wir unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten teilweise kontrollbasiert sowie durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den unternehmensinternen Bewertungsmethoden verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die internen Bewertungsmethoden, die Homogenität der definierten Bewertungseinheiten sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten beurteilt. Zur Beurteilung der verwendeten Bewertungsannahmen und -daten, wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der Marktmiete und der erwarteten Marktmietsteigerung sowie der geplanten Instandhaltungskosten, haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen.

Für eine repräsentative Auswahl, die um risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente ergänzt wurde, haben wir die von Deutsche Wohnen vorgenommenen Wertermittlungen mit eigenen Berechnungen verglichen. Dafür haben wir das normierte Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verwendet. Darüber hinaus haben wir für die Stichprobe Vor-Ort-

Besichtigungen durchgeführt, um den jeweiligen Objektzustand zu beurteilen.

Weiterhin wurde die rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit der Bewertungsmodelle von uns beurteilt.

Für die Pflegeimmobilien haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von Deutsche Wohnen beauftragten externen Sachverständigen überzeugt, die angewandte Bewertungsmethodik beurteilt sowie die Vollständigkeit und Genauigkeit des Mengengerüsts gewürdigt. Wir haben das Gutachten in Bezug auf die wesentlichen Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten bewussten Auswahl von Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir die zutreffende Berücksichtigung von Erkenntnissen aus aktuellen Marktbeobachtungen und -transaktionen gewürdigt. In die Prüfung haben wir unsere Immobilienbewertungsspezialisten einbezogen.

Für die Projektentwicklungen haben wir unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen sowie der Berechnungsmethode beurteilt. Für die Beurteilung der wesentlichen Annahmen haben wir unter anderem externe Marktdaten herangezogen. Darüber hinaus haben wir zur Beurteilung der methodisch und finanzmathematisch sachgerechten Umsetzung der Bewertungsmethode für risikoorientiert bewusst ausgewählte Elemente die von Deutsche Wohnen vorgenommene Bewertung anhand eigener Berechnungen nachvollzogen und Abweichungen analysiert.

Wir haben überprüft, ob die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung durch das Unternehmen ermittelten beizulegenden Werten gedeckt sind, sowie nachvollzogen, ob ermittelte Abschreibungsbedarfe korrekt erfasst wurden.

Unsere Schlussfolgerungen

Die Vorgehensweise von Deutsche Wohnen zur Identifizierung von Wertminderungsbedarfen und die angewandten Bewertungsmethoden stimmen mit den allgemeinen handelsrechtlichen Bewertungsgrundsätzen überein. Die der Immobilienbewertung und der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegenden Annahmen, Einschätzungen und Daten sind sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts:

> die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im zusammengefassten Lagebericht Bezug genommen wird, und

> die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung 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 Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

> anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefasste 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 zusammengefassten 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 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- > beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- > ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten 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 Bestäti-

gungsvermerks 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 zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen. Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Be-seitigung 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 Bestätigungs-

vermerk, 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 zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „DWSE_ESEF_Package_31.12.2022.zip“ (SHA256-Hash-wert: FF551A5E86D8D3E45549B3FF1FFBA-D2E78FE649565C4563C3AE31C723E0BB7A2) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben.

Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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.

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 bereitgestellte 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 zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE 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.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk 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 Gunnar Brandt.

Berlin, den 22. März 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Dr. Hasenburg
Wirtschaftsprüfer



gez. Brandt
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzzeit

„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 15. März 2023



Konstantina Kanellopoulos
(Co-Vorstandsvorsitzende)



Lars Urbansky
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber
(CFO)

Finanzkalender

Kontakt

8. Mai 2023

Pressemitteilung zum 1. Quartal 2023

15. Juni 2023

Hauptversammlung (virtuell)

8. August 2023

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2023

7. November 2023

Pressemitteilung zum 3. Quartal 2023

Deutsche Wohnen SE – Investor Relations

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Tel. +49 30 89786-5413

Fax +49 30 89786-5419

ir@deutsche-wohnen.com

www.ir.deutsche-wohnen.com

Impressum

Herausgeber:

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE

Stand: März 2023

© Deutsche Wohnen SE, Berlin

