

Halbjahres- bericht 2023 H1



Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segementerlöse Total	569,3	744,7	30,8	1.185,0
Segementerlöse Rental	381,8	390,1	2,2	767,1
Segementerlöse Value-add	18,8	13,4	-28,7	43,1
Segementerlöse Recurring Sales	26,7	6,3	-76,4	45,3
Segementerlöse Development	5,2	191,0	>100	49,4
Segementerlöse Pflege	136,8	143,9	5,2	280,1
Adjusted EBITDA Total	347,0	349,4	0,7	701,8
Adjusted EBITDA Rental	289,5	313,9	8,4	579,3
Adjusted EBITDA Value-add	5,4	1,8	-66,7	14,1
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,6	1,3	-86,5	14,6
Adjusted EBITDA Development	-0,5	-2,8	>100	9,2
Adjusted EBITDA Pflege	43,0	35,2	-18,1	84,6
Group FFO	295,4	297,4	0,7	593,6
Group FFO pro Aktie in EUR	0,74	0,75	0,8	1,50
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	928,1	-2.175,8	-	-917,5
EBT	1.255,7	-1.987,9	-	-635,7
Periodenergebnis	927,3	-1.391,1	-	-445,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	129,0	143,8	11,5	364,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-52,6	416,9	-	5,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-460,4	-527,0	14,5	-862,5

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023	
Verkehrswert des Immobilienbestands	28.356,1	26.189,8	-7,6
NAV	20.361,0	18.482,2	-9,2
NAV pro Aktie (€)	51,30	46,56	-9,2
LTV in %	28,1	29,0	0,9 pp
Net Debt/EBITDA	12,7x	12,1x	-0,6x
ICR Bond Covenants	8,8x	9,2x	0,4x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2022	H1 2023		12M 2022
Anzahl eigene Wohnungen zum Periodenende	139.993	140.168	0,1	140.286
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	7,42	7,55	1,8	7,48
organische Mietsteigerung in %*	2,7	1,7	-1,0 pp	3,0
Leerstandsquote in %	1,8	1,9	0,1 pp	1,9
Anzahl verkaufter Einheiten	11.762	27	-99,8	11.821
davon Recurring Sales	86	27	-68,6	145
davon Non Core/Sonstiges	11.676	-	-100,0	11.676
Anzahl neu gebauter Wohnungen	-	93	-	399
davon für den eigenen Bestand	-	93	-	319
davon für den Verkauf an Dritte	-	-	-	80
Mitarbeiter (Anzahl zum 30. Juni/31. Dezember)	5.009	4.721	-5,7	4.942

* H1 2022 Like-for-like-Mietsteigerung.

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht - Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2023

- 2 Im Überblick
- 3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
- 5 Wirtschaftliche Entwicklung
im 1. Halbjahr 2023
- 17 Chancen und Risiken
- 18 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 20 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 21 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 22 Konzernbilanz
- 24 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 26 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 28 Konzernanhang

Informationen

- 52 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 53 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 54 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäftsent- wicklung im 1. Halbjahr 2023

Im Überblick

- > Fundamentale Rahmenbedingungen unverändert positiv.
- > Stabile Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft
Bewirtschaftung bei Vollvermietung und hohen Kundenzufriedenheitswerten.

2	Im Überblick
3	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
5	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2023
17	Chancen und Risiken
18	Geschäftsausblick

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Die Deutsche Wohnen-Aktie

An den Kapitalmärkten standen in der ersten Jahreshälfte weiterhin der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden Konsequenzen im Fokus. Insbesondere die Inflation, die Zinsentwicklung und die Geldpolitik der Notenbanken prägten die Entwicklung an den Börsen maßgeblich. Dennoch konnten die breit aufgestellten Indizes DAX (+16,0%) und EURO STOXX 50 (+16,0%) nicht zuletzt aufgrund der schwachen Entwicklung im Jahr 2022 im bisherigen Jahresverlauf eine positive Performance aufweisen. Dagegen erlitten der Immobiliensektor insgesamt und die meisten deutschen Wohnimmobilienaktien im Besonderen zum Teil jedoch deutliche Kursverluste. So beendete der EPRA Europe die erste Jahreshälfte mit einem Minus von 10,2%, und der EPRA Germany wies sogar einen Rückgang von 17,1% auf. Hier zeigte sich im Wesentlichen die negative Korrelation mit steigenden Zinsen und steigenden Renditen auf Staatsanleihen. Insbesondere das erhöhte Zinsumfeld und die pessimistische Sicht des Kapitalmarkts hinsichtlich der zumindest kurzfristigen Auswirkungen auf Erträge und Immobilienwerte waren besonders maßgeblich.

In diesem schwierigen Umfeld konnte die Deutsche Wohnen-Aktie um 6,2% zulegen und notierte am Ende des 2. Quartals bei 21,12 €.

Wir sind unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

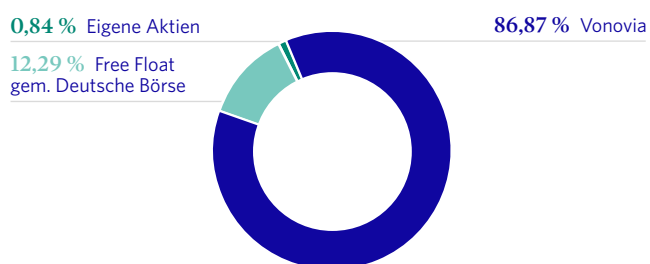
Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2023 rund 8,5 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgend abgebildete Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Die Vonovia SE hält zum 30. Juni 2023 86,87% der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 30. Juni 2023 betrug der Streubesitz der Deutsche Wohnen-Aktie 12,3% nach Definition der Deutschen Börse. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2023)



Hauptversammlung

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, den 15. Juni 2023 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 96 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit knapp 87 % die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse werden im Einzelnen auf www.deutsche-wohnen.com/hv veröffentlicht.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2023)

Gesamtaktienanzahl	400.296.988
Davon eigene Aktien	3.362.003
Grundkapital	400.296.988 €
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Börsenkürzel	DWNI
Aktienart	Inhaberaktien
Amtlicher Markt	General Standard, Frankfurter Wertpapierbörse, Xetra
Indizes	SDAX, EPRA/NAREIT

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2023

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das operative Geschäft verlief im 1. Halbjahr insgesamt erwartungsgemäß. Dabei stützt die unverändert stabile Nachfrage nach Wohnraum die operative Basis unseres Geschäfts, insbesondere im Kerngeschäft Bewirtschaftung.

Die hohen Kundenzufriedenheitswerte bestätigen unsere Anstrengungen in der Bewirtschaftung und bilden mit der niedrigen Leerstandsquote ein solides Fundament für unser Geschäft. Gleichzeitig bedeutet dies stabile Cashflows und damit eine solide Basis für die Erträge aus unseren Beständen.

Die geänderten Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten führen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zu veränderten Renditekriterien und wirken damit auf Investitionsentscheidungen sowohl bei Deutsche Wohnen selbst als auch bei potenziellen Transaktionspartnern. Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich dadurch potenziell auch auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten aus. Somit wurde eine Wertanpassung auf die Investment Properties in Höhe von rund 1,1 Mrd. € für das 2. Quartal 2023 vorgenommen, was eine Wertanpassung für das 1. Halbjahr 2023 von insgesamt rund 2,2 Mrd. € ergibt. Die Investment Properties betragen zum 30. Juni 25,1 Mrd. €. Ferner waren Wertberichtigungen und Vorsorgen für Developmentprojekte zu berücksichtigen.

Am 4. Mai 2023 hat Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia den Verkauf von fünf Objekten an von CBRE Investment Management verwaltete Fonds vereinbart. Zwei der verkauften Objekte stammen dabei aus den Beständen von Deutsche Wohnen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Mai 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 legte Helene von Roeder ihr Aufsichtsratsmandat nieder. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 15. Juni 2023 im Nachgang zur Hauptversammlung wurde Dr. Fabian Hess als Nachfolger im Aufsichtsratsvorsitz gewählt. Ferner wurde Catrin Coners als neues Aufsichtsratsmitglied durch die Hauptversammlung in das Gremium gewählt. Ebenfalls wurden die Ausschüsse entsprechend neu bestimmt.

Umfeldentwicklung

Die EU-Wirtschaft entwickelte sich im letzten Winter laut Europäischer Kommission besser als erwartet, nachdem eine Winterrezession in der EU im vergangenen Jahr noch unvermeidlich schien. Die EU hat die Energiekrise gut überstanden und das Risiko von Engpässen im nächsten Winter hat sich erheblich verringert. Die Widerstandsfähigkeit der EU-Wirtschaft hat jedoch auch die Verlangsamung der Inflation verzögert. Die deutsche Wirtschaft ist hingegen laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP, 1. Quartal 2023 -0,3% zum Vorquartal) in das Jahr 2023 gestartet und verzeichnete damit zwei negative Quartale in Folge. Belastungen gingen zum Jahresbeginn von den weiterhin hohen Preissteigerungen aus.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich in Deutschland trotz schwacher Wirtschaftsentwicklung insgesamt zunächst durchaus stabil, die schwache Konjunktur ist aber auch hier spürbar. So stieg im Juni 2023 laut Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosigkeit an, die Unterbeschäftigung ging aber zurück. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Juni 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,5% (nicht saisonbereinigt). Der Einfluss durch die Migration ukrainischer Geflüchteter lag bei etwa 0,4 Prozentpunkten. Im Jahresdurchschnitt 2023 wird in Deutschland eine Arbeitslosenquote nach jeweils nationaler Definition von 5,6% (IfW Kiel) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation in Deutschland laut Destatis im Vergleich zum Vorjahresmonat im Mai 2023 bei 6,1% bzw. im Juni bei 6,4%. Damit waren die Inflationsraten niedriger als noch zu Jahresbeginn. Der leichte Anstieg von Mai auf Juni ist laut DB Research vor allem auf Basiseffekte aufgrund der Einführung des Tankrabatts und des 9-Euro-Tickets im Juni 2022 zurückzuführen. Inflationstreibend wirkten zuletzt in Deutschland beispielsweise die Teuerung bei Nahrungsmitteln. Im Jahresdurchschnitt 2023 dürften die Inflationsraten etwas niedriger ausfallen, es wird in Deutschland ein VPI-Anstieg von 5,8% (IfW Kiel) erwartet.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2%-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im 1. Halbjahr 2023 den Leitzins weiter, in mehreren Schritten auf 4,00% zu Ende Juni 2023. Weitere Anhebungen von Leitzins bzw. Policy Rate sind im Jahr 2023 möglich. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland im 1. Halbjahr 2023 insgesamt höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Zinsumfeld belastet die Immobilienmärkte. Die Märkte für Wohneigentum haben sich bereits im Jahresverlauf 2022 abgekühlt und der Wohninvestmentmarkt ist durch Preisfindungsprozesse und niedrige Transaktionszahlen bestimmt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen aus Sicht von Vermietern sind derweil laut Savills in Deutschland so attraktiv wie selten zuvor. Der Mietwohnungsmarkt hat laut DB Research über eine höhere Einwohnerzahl und auch durch die Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt weitere Nachfrageimpulse erhalten. Deutschlandweit stiegen die inserierten Mieten weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2023 um 5,5% (Neubau 5,2%) höher als im Vorjahresquartal. Weitere Mietsteigerungen sind im Jahr 2023 wahrscheinlich, sowohl bei Angebotsmieten als auch bei Bestandsmieten sind spürbare Anstiege zu erwarten.

Während die Wohneigentumspreise zu Jahresbeginn 2022 noch kletterten, kühlte sich die Preisdynamik in Deutschland im Jahresverlauf 2022 spürbar ab. Der Preisrückgang setzte sich in Deutschland auch zu Beginn des Jahres 2023 fort. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 2. Quartal 2023 um 5,5% niedriger als im Vorjahreszeitraum (Neubau -0,2%). Insbesondere ange-

sichts der fundamentalen Angebotsknappheit erwartet DB Research in Deutschland nur eine Preisdelle.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist 2022 erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein spürbarer Rückgang der Bautätigkeit erwartet. 2022 wurden laut Destatis in Deutschland 295.300 Wohnungen fertiggestellt. Insbesondere wegen der erheblichen Verteuerung der Finanzierung und der Bauleistungen könnte die Zahl der Fertigstellungen laut Berechnungen des ifo Instituts sukzessive auf nur noch 200.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin steigt, droht laut Savills vielen Städten und Regionen eine massive Wohnungsknappheit.

Die Bauindustrien und Projektentwicklungsmärkte leiden unter den gestiegenen Zinsen und ungünstigeren Finanzierungsbedingungen sowie den gestiegenen Baukosten. In Deutschland fehlt es zudem an ausreichend Fachkräften. In Deutschland hat der Bund die Neubauförderung auf ein Minimum reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 verschärft. Neubauentwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte einen starken Rückgang im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022. Das Transaktionsvolumen betrug laut Savills 3,7 Mrd. € und lag damit 53% niedriger als im Vorjahr. Gründe für ein gedämpftes Transaktionsgeschehen sind laut BNP Paribas makroökonomische Unsicherheiten und teurere Fremdkapitalfinanzierung im Rahmen des Zinsanstiegs. Die Preisfindungsphase hielt derweil an. Ausgelöst durch die Zinswende bestehen unterschiedliche Preisvorstellungen bei Käufern und Verkäufern. Seit März 2022 stiegen die Spitzenrenditen nach Angaben von Savills um 120 Basispunkte auf zuletzt 3,4% an, was kurzfristig für einen Rückgang der Kapitalwerte sorgte. Die sich abzeichnende verschärfende Wohnungsknappheit dürfte zu weiter steigenden Mieten führen, die laut Savills langfristig zu wieder steigenden Kapitalwerten führen müssten. Wegen einer erwarteten ersten Zinspause im Herbst rechnet BNP Paribas mit höherer Dynamik am Wohninvestmentmarkt zum Jahresende 2023.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in der ersten Jahreshälfte 2023 gehören in Deutschland z.B. Änderungen bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG). Eine Reform der BEEG ist mit Jahresbeginn 2023 in Kraft getreten. Damit gelten neue Bedingungen für die Sanierung zum Effizienzhausstandard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 gibt es eine Förderrichtlinie für klimafreundlichen Neubau, klimafreundliche Gebäude mit Standard Effizienzhaus 40 werden mit günstigeren Krediten gefördert. Beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde zum Jahresbeginn 2023 im Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Details zu einer weiteren Novelle des GEG wurden Ende Juni 2023 diskutiert, das Gesetz konnte aber Anfang Juli noch nicht wie geplant im Bundestag verabschiedet werden. Das sogenannte „Heizungsgesetz“ sieht im Wesentlichen vor, dass zukünftig nur Heizungen neu eingebaut werden dürfen, die zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden können. Das Gesetz dürfte frühestens im Jahr 2024 in Kraft treten. Ein Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter trat zum 1. Januar 2023 in Kraft. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 % angehoben. Das gilt für Wohngebäude mit Fertigstellung ab Januar 2023. Weiterhin ist zu Anfang Juni 2023 das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ gestartet. Die vom Berliner Senat einberufene Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ übergab Ende Juni 2023 ihren Abschlussbericht, mit dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ihrer Einschätzung nach juristisch möglich sei. Der Berliner Senat werde nun in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz gehen. Mitte März 2023 wurde ein Entwurf zur Neufassung der EU-Gebäuderichtlinien verabschiedet, der z. B. besagt, dass ab 2028 Neubauten emissionsfrei sein sollen.

Ertragslage

Überblick

Bei der Analyse der Halbjahreszahlen 2023 ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen gemäß der aktuellen Segmentierung und die steuerungsrelevanten Größen Adjusted EBITDA Total und Group FFO gemäß der aktuellen Definition angepasst ausgewiesen werden.

Insgesamt verzeichnete Deutsche Wohnen im 1. Halbjahr 2023 eine stabile Geschäftsentwicklung.

Im 1. Halbjahr 2023 beobachteten wir weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Geschäftsentwicklung im Kerngeschäft Rental.

Darüber hinaus haben sich im Berichtszeitraum die erwarteten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen, insbesondere bei den Energie- und Baukosten sowie

bei gestiegenen Zinsen, im Zwischenabschluss niedergeschlagen.

Zum 30. Juni 2023 bewirtschaftete Deutsche Wohnen ein Portfolio von 140.168 eigenen Wohnungen (30. Juni 2022: 139.993), 25.793 Garagen und Stellplätzen (30. Juni 2022: 25.480), 2.557 gewerblichen Einheiten (30. Juni 2022: 2.571) sowie 71 eigenen Pflegeimmobilien (30. Juni 2022: 71).

Zum 30. Juni 2023 beschäftigte Deutsche Wohnen 4.721 Mitarbeiter (30. Juni 2022: 5.009).

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Deutsche Wohnen im 1. Halbjahr 2023 und die relevanten Werttreiber.

Im Deutsche Wohnen Konzern entwickelten sich die **Segmenterlöse Total** von 569,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 auf 744,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2023. Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Segmenterlöse Total

in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Mieteinnahmen Konzern	382,3	391,8	2,5	768,5
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	15,3	12,8	-16,3	27,2
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung aus dem Segment Pflege	136,8	143,8	5,1	280,1
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	9,4	2,1	-77,7	17,6
Interne Erlöse Value-add	3,4	0,6	-82,4	15,9
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	22,1	152,0	>100	41,3
Fair Value Development to hold	-	41,6	-	34,4
Segmenterlöse Total	569,3	744,7	30,8	1.185,0

In nachfolgender Übersicht sind die weiteren wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage und deren Überleitung zur Steuerungskennzahl Group FFO dargestellt:

Group FFO

in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Segmenterlöse Rental	381,8	390,1	2,2	767,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-48,3	-44,5	-7,9	-101,1
Operative Kosten Rental	-44,0	-31,7	-28,0	-86,7
Adjusted EBITDA Rental	289,5	313,9	8,4	579,3
Segmenterlöse Value-add	18,8	13,4	-28,7	43,1
davon externe Erlöse	15,4	12,8	-16,9	27,2
davon interne Erlöse	3,4	0,6	-82,4	15,9
Operative Kosten Value-add	-13,4	-11,6	-13,4	-29,0
Adjusted EBITDA Value-add	5,4	1,8	-66,7	14,1
Segmenterlöse Recurring Sales	26,7	6,3	-76,4	45,3
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-15,4	-4,6	-70,1	-29,4
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	11,3	1,7	-85,0	15,9
Vertriebskosten Recurring Sales	-1,7	-0,4	-76,5	-1,3
Adjusted EBITDA Recurring Sales	9,6	1,3	-86,5	14,6
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	4,8	147,8	>100	13,6
Herstellkosten Development to sell	-4,9	-138,7	>100	-12,5
Rohertrag Development to sell	-0,1	9,1	-	1,1
Fair Value Development to hold	-	41,6	-	34,4
Herstellkosten Development to hold	-	-44,5	-	-24,9
Rohertrag Development to hold	-	-2,9	-	9,5
Mieterlöse Development	0,4	1,6	>100	1,4
Operative Kosten Development	-0,8	-10,6	>100	-2,8
Adjusted EBITDA Development	-0,5	-2,8	>100	9,2
Segmenterlöse Pflege	136,8	143,9	5,2	280,1
Aufwendungen für Instandhaltung	-2,9	-2,6	-10,3	-7,0
Operative Kosten Pflege	-90,9	-106,1	16,7	-188,5
Adjusted EBITDA Pflege	43,0	35,2	-18,1	84,6
Adjusted EBITDA Total	347,0	349,4	0,7	701,8
Zinsaufwand FFO	-34,1	-34,9	2,3	-54,9
Laufende Ertragsteuern FFO	-17,4	-20,1	15,5	-43,8
Konsolidierung	-0,1	3,0	-	-9,5
Group FFO	295,4	297,4	0,7	593,6

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende Juni 2023 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,9 % (Ende Juni 2022: 1,8 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Die **Segmenterlöse Rental** stiegen im Sechsmonatszeitraum 2023 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch organisches Wachstum aufgrund von Neubau und Modernisierung auch unter Berücksichtigung des Anfang 2022 abgegangenen Berlin-Portfolios insgesamt um 2,2 % auf 390,1 Mio. € (H1 2022: 381,8 Mio. €) an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug 1,7 % (H1 2022: 2,7% like-for-like). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 1,6 % (H1 2022: 2,7%) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 0,1 % (H1 2022: 0,0 %).

Per Juni 2023 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,55 € pro m² gegenüber 7,42 € pro m² per Ende Juni 2022.

Im 1. Halbjahr 2023 haben wir für unseren Immobilienbestand für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau ein Gesamtvolumen in Höhe von 166,7 Mio. € (H1 2022: 240,3 Mio. €) erbracht. Davon entfielen 66,7 Mio. € (H1 2022: 79,7 Mio. €) auf Instandhaltung, 49,2 Mio. € (H1 2022: 68,4 Mio. €) auf Modernisierung und 50,8 Mio. € (H1 2022: 92,2 Mio. €) auf Neubau.

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Halbjahr 2023 mit 31,7 Mio. € um 28,0 % unter den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2022 von 44,0 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 313,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2023 8,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 289,5 Mio. €.

Segment Value-add

Unsere Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Internet und Telefondienstleistungen sowie Energielieferungen lagen im Ergebnis deutlich unter Vorjahresniveau.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im 1. Halbjahr 2023 mit 13,4 Mio. € um 28,7 % unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 18,8 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2023 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 12,8 Mio. € bzw. 16,9 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 15,4 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen mit 0,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2023 deutlich unter dem Vergleichswert von 3,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2022. Dies ist im Wesentlichen auf eine Rückabwicklung des Kaufs eines Glasfasernetzes zurückzuführen.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im 1. Halbjahr 2023 mit 11,6 Mio. € 13,4 % volumenbedingt unter dem Vorjahreswert von 13,4 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 1,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2023 um 66,7 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 5,4 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2023 mit 6,3 Mio. € volumenbedingt mit 27 Wohnungsverkäufen (H1 2022: 86) unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 26,7 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2023 mit 36,6 % deutlich unter unter dem Vergleichswert von 73,1 % im 1. Halbjahr 2022.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2023 mit 0,4 Mio. € volumenbedingt 76,5 % unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 1,7 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Halbjahr 2023 mit 1,3 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 9,6 Mio. €.

Im 1. Halbjahr 2023 wurden keine Verkäufe im Rahmen der Bestandsbereinigung aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (H1 2022: 11.676, inklusive Paketverkauf Berlin) getätigt.

Segment Development

Im Bereich Development to sell erfolgten im Berichtszeitraum (wie im Vorjahr) keine Fertigstellungen. Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im 1. Halbjahr 2023 bei 147,8 Mio. € (H1 2022: 4,8 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2023 9,1 Mio. € (H1 2022: -0,1 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2023 93 Einheiten (H1 2022: 0 Einheiten) fertiggestellt. Im Bereich Development to hold wurde im 1. Halbjahr 2023 ein Fair Value von 41,6 Mio. € (H1 2022: 0 Mio. €) durch ein Projekt realisiert. Der Rohertrag für Development to hold belief sich im 1. Halbjahr 2023 auf -2,9 Mio. € (H1 2022: 0 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im 1. Halbjahr 2023 mit 10,6 Mio. € deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von 0,8 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im 1. Halbjahr 2023 bei -2,8 Mio. € gegenüber -0,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2022.

Segment Pflege

Im Segment Pflege konnten wir in einem stabilen Nachfrageumfeld unsere Geschäftsaktivitäten der vollstationären Pflegedienstleistungen fortführen. Von der dem Segment zugeordneten KATHARINENHOF Gruppe und der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe, beide jeweils 100 %-ige Tochterunternehmen von Deutsche Wohnen, wurden Ende Juni 2023 insgesamt 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen (H1 2022: 38) mit rund 5.240 Plätzen bewirtschaftet.

Darüber hinaus wurden Ende Juni 2023 33 Pflegeimmobilien (Ende Juni 2022: 34) mit rund 4.300 Plätzen an fremde Betreiber verpachtet und von diesen langfristig bewirtschaftet.

Insgesamt lagen die Segmenterlöse Pflege im 1. Halbjahr 2023 mit 143,9 Mio. € um 5,2% über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 136,8 Mio. €. Die Segmenterlöse Pflege beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus abgerechneten Pflegeleistungen sowie Miet- und Pächterträge und sonstige Erlöse im Pflegeumfeld. Die Entwicklung der Pflegeerlöse ist im Wesentlichen abhängig von Pflegesatzsteigerungen und Belegungsquote der Einrichtungen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen im Segment Pflege im 1. Halbjahr 2023 mit 2,6 Mio. € um 10,3% unter den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2022 von 2,9 Mio. €, während die operativen Kosten im 1. Halbjahr 2023 mit 106,1 Mio. € um 16,7% über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2022 von 90,9 Mio. € lagen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Personal- und Energiekosten sowie zeitversetzte Anpassungen von Pflegekassenzahlungen zurückzuführen.

Das **Adjusted EBITDA im Segment Pflege** lag im 1. Halbjahr 2023 mit 35,2 Mio. € um 18,1% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 43,0 Mio. €.

Group FFO

Im 1. Halbjahr 2023 lag der **Group FFO** mit 297,4 Mio. € um 0,7 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 295,4 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Total** lag im Sechsmonatszeitraum 2023 mit 349,4 Mio. € um 0,7 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2022 von 347,0 Mio. €.

Die im Adjusted EBITDA Total eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im 1. Halbjahr 2023 bei 3,9 Mio. € gegenüber 5,1 Mio. € im Vorjahr. Sie beinhalteten im Wesentlichen Aufwendungen für die Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia Konzern.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** veränderte sich von 11,8 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 auf -46,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2023. Die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Swaps. Diese führte im Vorjahr durch den deutlichen Anstieg der Zinsen zu einem Ertrag in Höhe von 31,7 Mio. €. Das Berichtsjahr ist hingegen geprägt durch leichte Anpassungen bei den am Markt beobachtbaren Swap-Zinssätzen der Zukunft, die in der Berichtsperiode zu einem Aufwand aus der Bewertung in Höhe von 1,1 Mio. € führten.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Zinserträge	33,2	35,5	6,9	77,1
Zinsaufwendungen	-21,6	-81,8	>100	-73,9
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	0,2	-	-100,0	0,3
Finanzergebnis*	11,8	-46,3	-	3,5
Anpassungen:				
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-0,2	-	-100,0	-0,3
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-31,7	1,1	-	-52,9
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	0,5	-	-100,0	1,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	4,8	4,4	-8,3	7,8
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	1,7	1,5	-11,8	1,2
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-53,0	-23,4	-55,8	-40,1
Zinszahlungssaldo	-66,1	-62,7	-5,1	-79,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	32,0	27,8	-13,1	24,8
Zinsaufwand FFO	-34,1	-34,9	2,3	-54,9

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das Periodenergebnis lag im 1. Halbjahr 2023 bei -1.391,1 Mio. € gegenüber 927,3 Mio. € im 1. Halbjahr 2022. Maßgeblich hat dazu im 1. Halbjahr 2023 das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit -2.175,8 Mio. € (H1 2022: 928,1 Mio. €) beigetragen.

Die Überleitung des Periodenergebnisses auf den Group FFO stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2022	H1 2023	Veränderung in %	12M 2022
Periodenergebnis	927,3	-1.391,1	-	-445,7
Finanzergebnis*	-11,8	46,3	-	-3,5
Ertragsteuern	328,4	-596,8	-	-190,0
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	18,1	97,1	>100	166,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	4,1	12,1	>100	
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-928,1	2.175,8	-	917,5
Sondereinflüsse	5,1	3,9	-23,5	76,6
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-8,0	0,6	-	-7,5
Sonstiges**	11,9	4,4	-63,0	10,8
Rohhertrag Development to hold	-	-2,9	-	9,5
Adjusted EBITDA Total	347,0	349,4	0,7	701,8
Zinsaufwand FFO***	-34,1	-34,9	2,3	-54,9
Laufende Ertragsteuern FFO	-17,4	-20,1	15,5	-43,8
Konsolidierung	-0,1	3,0	-	-9,5
Group FFO	295,4	297,4	0,7	593,6
Group FFO pro Aktie in €	0,74	0,75	0,8	1,50

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** H1 2023 inkl. Wertveränderung der Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 3,9 Mio. €.

*** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		30.06.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	28.920,8	91,7	26.602,4	91,8
Kurzfristige Vermögenswerte	2.610,0	8,3	2.373,3	8,2
Aktiva	31.530,8	100,0	28.975,7	100,0
Eigenkapital	16.775,1	53,2	15.360,9	53,0
Langfristige Schulden	13.815,0	43,8	12.944,9	44,7
Kurzfristige Schulden	940,7	3,0	669,9	2,3
Passiva	31.530,8	100,0	28.975,7	100,0

Die wesentlichste Entwicklung in den langfristigen Vermögenswerten stellt der Rückgang der **Investment Properties** um 2.218,4 Mio. € dar, überwiegend aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich zum 30. Juni 2023 im Wesentlichen durch Ergebnisfortschreibungen um 15,6 Mio. €.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten nahmen die Immobilienvorräte von 926,0 Mio. € um 24,0 Mio. € auf 902,0 Mio. € ab. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich von 1.019,0 Mio. € um 398,4 Mio. € auf 620,6 Mio. €, bedingt durch die Teilrückführung der Ausleihung an die Vonovia SE in Höhe von 500,0 Mio. € und gegenläufige Umgliederungen aufgrund des langfristigen Neuabschlusses von Darlehen an die QUARTERBACK Immobilien AG. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** erhöhte sich auf 218,0 Mio. € gegenüber 184,3 Mio. € zum 31. Dezember 2022.

Zum 30. Juni 2023 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 26.189,8 Mio. €. Dies entspricht 90,4 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 28.292,4 Mio. € oder 89,7 % zum Jahresende 2022.

Der Rückgang des Eigenkapitals von 16.775,1 Mio. € um 1.414,2 Mio. € auf 15.360,9 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Gesamtergebnis in Höhe von -1.394,5 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2023 beträgt 53,0 % im Vergleich zu 53,2 % am Jahresende 2022.

Die Summe der originären Finanzschulden verringerte sich von 8.975,9 Mio. € um 422,5 Mio. € auf 8.553,4 Mio. €, im Wesentlichen durch die planmäßige Rückführung von Hypothekendarlehen in Höhe von 378,7 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 617,9 Mio. €.

Nettovermögen (NAV)

Ende Juni 2023 lag der NAV mit 18.482,2 Mio. € um 9,2 % unter dem Wert zum Jahresende 2022 von 20.361,0 Mio. €.

Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 51,30 € zum Jahresende 2022 auf 46,56 € Ende Juni 2023. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Eigenkapitals bedingt durch das negative Gesamtergebnis in Höhe von 1.394,5 Mio. €.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	16.299,6	14.923,6	-8,4
Latente Steuern auf Investment Properties*	4.272,6	3.786,3	-11,4
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-46,4	-64,5	39,0
Goodwill	-140,0	-140,0	-
Immaterielle Vermögenswerte	-24,8	-23,2	-6,5
NAV	20.361,0	18.482,2	-9,2
NAV pro Aktie in €	51,30	46,56	-9,2

* Anteil für Hold-Portfolio.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Die Neubewertung¹ führte zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties für die ersten sechs Monate des Jahres 2023 in Höhe von -2.175,8 Mio. € (H1 2022: 928,1 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2022	H1 2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	129,0	143,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-52,6	416,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-460,4	-527,0
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-384,0	33,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	676,7	184,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	292,7	218,0

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug 143,8 Mio. € für die ersten sechs Monate 2023, im Vergleich zu 129,0 Mio. € für die ersten sechs Monate 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten sechs Monate 2023 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 416,9 Mio. € gegenüber einer Nettoauszahlung in Höhe von 52,6 Mio. € für die ersten sechs Monate 2022. Hierin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 110,3 Mio. € (H1 2022: 288,7 Mio. €). Gegenläufig sind in den ersten sechs Monaten 2023 Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten in Höhe von 1.012,2 Mio. € (H1 2022: 87,4 Mio. €) zu berücksichtigen.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 408,5 Mio. € (H1 2022: 388,1 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten sechs Monate 2023 betragen 90,0 Mio. € (H1 2022: 74,0 Mio. €).

Finanzierung

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 33,7 Mio. €.

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
Finanzverbindlichkeiten	8.975,9	8.553,4	-4,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-184,3	-218,0	18,3
Net Debt	8.791,6	8.335,4	-5,2
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-293,0	-345,2	17,8
Bereinigtes Net Debt	8.498,6	7.990,2	-6,0
Verkehrswert des Immobilienbestands	28.356,1	26.189,8	-7,6
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	208,0	192,4	-7,5
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.671,9	1.173,3	-29,8
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	30.236,0	27.555,5	-8,9
LTV (%)	28,1%	29,0%	0,9 pp
Net Debt*	8.901,6	8.530,3	-4,2
Adjusted EBITDA Total**	701,8	704,3	0,4
Net Debt/EBITDA	12,7x	12,1x	-0,6x

* Durchschnitt über 5 Quartale.

** Summe über 4 Quartale.

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

	31.12.2022	30.06.2023	Veränderung in %
ICR Bond Covenants	8,8x	9,2x	0,4x
LTV Bond Covenants	27,9%	28,8%	0,9 pp

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2023 keine wesentlichen Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Die Anzahl der Gesamtrisiken entwickelte sich von 70 zum Jahresende 2022 auf 67 zum Ende des 1. Halbjahres 2023.

Die Anzahl gelber Risiken lag bei 8 zum Ende des 1. Halbjahres 2023 gegenüber 9 zum Jahresende 2022. Zum 30. Juni 2023 wurden nachstehende 8 gelben Risiken identifiziert:

„Zukünftige Marktentwicklung führt zu Abwertung der Immobilien“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >3.600 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Verwertungsrisiko Development“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 112,5-225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59%.

„Ungünstige Zinsentwicklung“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 112,5-225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 112,5-225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Projektkostenrisiko Development“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von 45-112,5 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

„Dienstleister-/Ausfallrisiko Vonovia“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

„Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share-Deals“ mit einer potenziellen Schadenshöhe von >225 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5%.

Bei den Risiken „Steigerung der Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen“ und „Deutlicher Anstieg des CO₂-Preises“ erfolgte eine Rückstufung der Risikobewertung von gelb auf grün.

Bei dem Risiko „Steigerung der Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen“ wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95 % auf 5-39 % herabgestuft und die Bewertung der erwarteten potenziellen Schadenshöhe von 12-45 Mio. € auf 1,5-12 Mio. € verringert.

Bei dem Risiko „Deutlicher Anstieg des CO₂-Preises“ wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95 % auf 40-59 % herabgestuft und die Bewertung der potenziellen Schadenshöhe von 12-45 Mio. € auf 1,5-12 Mio. € herabgestuft.

Bei dem Risiko „Projektkosten Development“ erfolgte eine Hochstufung von grün auf gelb. Bei gleichbleibender Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 % wurde die Bewertung der potenziellen Schadenshöhe von 12-45 Mio. € auf 45-112,5 Mio. € hochgestuft.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen aktuell nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Geschäftsausblick

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

Unsere Prognose für 2023 basiert auf der für den Konzern Deutsche Wohnen ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, die erfolgte Integration in den Vonovia Konzern, mögliche Chancen und Risiken sowie potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche und Grundlagen des Konzerns des Geschäftsberichts 2022 beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken im Geschäftsbericht 2022).

Wir gehen davon aus, dass sich für Deutsche Wohnen und unsere Kunden die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen insbesondere auf den Energiemärkten deutlich bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Hieraus erfolgt eine Neubeurteilung bei der Einordnung von Developmentprojekten als to hold oder to sell, bei der Entscheidung über Baubeginne, bei der Umsetzung von Bestandsinvestitionen sowie bei Entscheidungen zu Verkäufen von Immobilienbeständen.

Insgesamt erwarten wir weiterhin einen leichten Rückgang des Adjusted EBITDA Total sowie des Group FFO. Beide Kennzahlen sind aktuell maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Des Weiteren erwarten wir weiterhin für 2023 eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und einen leichten Anstieg des NAV pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Berlin, den 31. Juli 2023

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

20	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
21	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
22	Konzernbilanz
24	Konzern-Kapitalflussrechnung
26	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
28	Konzernanhang
28	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
32	Abschnitt (B): Periodenerfolg
34	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
37	Abschnitt (D): Vermögen
43	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
45	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
46	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung		592,0	643,8	303,0	322,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		155,2	185,5	78,7	94,5
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B5	747,2	829,3	381,7	416,6
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.735,4	2,1	98,5	-
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.730,3	-2,1	-99,2	-
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		-2,9	-	0,6	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B6	2,2	-	-0,1	-
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		22,1	152,0	10,4	148,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-16,7	-141,9	-8,1	-139,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B7	5,4	10,1	2,3	9,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B8	928,1	-2.175,8	772,0	-1.072,3
Aktivierete Eigenleistungen		3,0	0,1	1,3	0,1
Materialaufwand	B9	-301,1	-331,6	-160,4	-156,7
Personalaufwand		-115,7	-109,0	-57,2	-53,6
Abschreibungen und Wertminderungen		-18,1	-84,0	-9,1	-76,5
Sonstige betriebliche Erträge		28,9	46,8	15,6	21,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-2,7	-0,3	-0,7	-0,3
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,1	-1,3	0,1	-1,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-29,3	-109,9	-12,6	-73,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-4,1	-12,1	-4,9	-12,0
Zinserträge	B11	33,2	35,5	14,9	15,9
Zinsaufwendungen	B12	-21,6	-81,8	-19,0	-38,7
Sonstiges Finanzergebnis	B13	0,2	-3,9	0,1	-3,9
Ergebnis vor Steuern		1.255,7	-1.987,9	924,0	-1.026,0
Ertragsteuern		-328,4	596,8	-232,5	302,7
Periodenergebnis		927,3	-1.391,1	691,5	-723,3
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		903,8	-1.357,9	671,1	-704,9
Nicht beherrschende Anteilseigner		23,5	-33,2	20,4	-18,4
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €		2,28	-3,42	1,70	-1,78
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €		2,28	-3,42	1,70	-1,78

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2023
Periodenergebnis	927,3	-1.391,1	691,5	-723,3
Gewinne/Verluste	21,9	-2,6	3,8	1,1
Steuern auf Gewinne/Verluste	-5,8	0,8	-5,8	-0,3
Ergebnis aus Cashflow Hedges	16,1	-1,8	-2,0	0,8
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	16,1	-1,8	-2,0	0,8
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	41,1	-1,8	32,8	-1,0
Steuereffekt	-12,2	0,2	-12,2	0,1
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	28,9	-1,6	20,6	-0,9
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	28,9	-1,6	20,6	-0,9
Sonstiges Ergebnis	45,0	-3,4	18,6	-0,1
Gesamtergebnis	972,3	-1.394,5	710,1	-723,4
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	947,9	-1.361,2	692,0	-705,1
Nicht beherrschende Anteilseigner	24,4	-33,3	18,1	-18,3

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022	30.06.2023
Immaterielle Vermögenswerte		164,8	163,2
Sachanlagen		219,6	208,3
Investment Properties	D15	27.301,9	25.083,5
Finanzielle Vermögenswerte	D16	811,4	719,4
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D17	208,0	192,4
Sonstige Vermögenswerte		214,9	235,4
Latente Steueransprüche		0,2	0,2
Langfristige Vermögenswerte		28.920,8	26.602,4
Vorräte		62,8	47,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	B7	30,0	181,8
Finanzielle Vermögenswerte	D16	1.019,0	620,6
Sonstige Vermögenswerte		198,4	262,0
Laufende Ertragsteueransprüche		187,1	141,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		184,3	218,0
Immobilienvorräte		926,0	902,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		2,4	0,3
Kurzfristige Vermögenswerte		2.610,0	2.373,3
Summe Aktiva		31.530,8	28.975,7

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022	30.06.2023
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		11.715,6	10.341,4
Sonstige Rücklagen		12,4	10,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		16.299,6	14.923,6
Nicht beherrschende Anteile		475,5	437,3
Eigenkapital		16.775,1	15.360,9
Rückstellungen		104,6	82,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19,4	11,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E18	8.474,2	8.261,3
Derivate		-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E19	114,1	105,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		196,3	196,4
Latente Steuerschulden		4.906,4	4.288,5
Langfristige Schulden		13.815,0	12.944,9
Rückstellungen		220,1	169,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		147,7	143,3
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E18	501,7	292,1
Derivate		0,1	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	E19	14,5	15,1
Sonstige Verbindlichkeiten		56,6	49,4
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		-	-
Kurzfristige Schulden		940,7	669,9
Schulden		14.755,7	13.614,8
Summe Passiva		31.530,8	28.975,7

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Periodenergebnis		927,3	-1.391,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B8	-928,1	2.175,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		2,9	-
Abschreibungen und Wertminderungen		18,1	84,0
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B11/B12/B13	-11,8	50,2
Ertragsteuern		328,4	-596,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B6	-5,1	-
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		0,4	-5,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		3,6	12,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-94,0	-149,2
Ertragsteuerzahlungen		-112,7	-35,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		129,0	143,8
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.646,7	2,2
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		87,4	1.012,2
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		-	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D15	-288,7	-110,3
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-1.505,9	-514,4
Zinseinzahlungen		7,9	27,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-52,6	416,9

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien		-	
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und nicht beherrschende Anteilseigner		-27,3	-20,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E18	40,0	-
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E18	-388,1	-408,5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E19	-9,9	-7,9
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E18	-	-
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-1,1	-
Zinsauszahlungen	B12	-74,0	-90,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-460,4	-527,0
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-384,0	33,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		676,7	184,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		292,7	218,0

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizulegen- den Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow-Hedge- Rücklage
Stand 1. Januar 2023	396,9	4.174,7	11.715,6	-3,5	15,9
Periodenergebnis			-1.357,9		
Sonstiges Ergebnis			-1,5		-1,8
Gesamtergebnis			-1.359,4		-1,8
Entnahme aus der Kapitalrücklage					
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			1,1		
Stand 30. Juni 2023	396,9	4.174,7	10.341,4	-3,5	14,1
Stand 1. Januar 2022	396,9	4.433,4	11.907,6	-3,5	-7,1
Periodenergebnis			903,8		
Sonstiges Ergebnis			28,7		15,4
Gesamtergebnis			932,5		15,4
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,7		
Stand 30. Juni 2022	396,9	4.433,4	12.823,5	-3,5	8,3

Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
16.299,6	475,5	16.775,1
-1.357,9	-33,2	-1.391,1
-3,3	-0,1	-3,4
-1.361,2	-33,3	-1.394,5
-15,9		-15,9
1,1	-4,9	-3,8
14.923,6	437,3	15.360,9
16.727,3	476,1	17.203,4
903,8	23,5	927,3
44,1	0,9	45,0
947,9	24,4	972,3
-15,9		-15,9
-0,7	-12,6	-13,3
17.658,6	487,9	18.146,5

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Deutsche Wohnen SE ist in Deutschland ansässig und unter HRB 190322 B im Handelsregister Berlin-Charlottenburg eingetragen. Der eingetragene Firmensitz ist Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Er umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2023 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlösungen, welche die Geschäftstätigkeit von Deutsche Wohnen beeinflussten.

Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil. Dabei waren moderate Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der Corona-Pandemie in einzelnen Bereichen spürbar. Diese Auswirkungen zeigten sich vor allem bei der Rohstoffbeschaffung und den Energiekosten.

Die seit dem 1. Januar 2023 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2022 siehe Kapitel (A) Grundlagen des Konzernabschlusses im veröffentlichten Geschäftsbericht 2022 von Deutsche Wohnen.

3 Anpassung der Vorjahresangaben

Aufgrund der Änderungen im internen Steuerungssystem von Deutsche Wohnen ist es zu Änderungen in der Darstellung des Segmentberichts im Vergleich zum 30. Juni 2022 gekommen.

Segmentbericht

Für eine detaillierte Darstellung der Änderungen in der Segmentberichterstattung verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Anpassungen der Vorjahresangaben im Kapitel (A) Grundlagen des Konzernabschlusses im veröffentlichten Geschäftsbericht 2022 von Deutsche Wohnen.

Aufgrund der Änderungen im internen Steuerungssystem von Deutsche Wohnen werden nun fünf steuerungsrelevante Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales, Development** und **Pflege** berichtet. Innerhalb der Segmentberichterstattung werden die in den Vorjahren dem nicht steuerungsrelevanten **Sonstiges** zugerechneten Ergebnisanteile aus dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 380,6 Mio. €, die Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von 100,1 Mio. € sowie Abschreibungen und Wertminderungen in Höhe von 19,5 Mio. € in der Überleitung zum Konzern-EBT dargestellt.

Die in den Vorjahren separat ausgewiesenen Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten werden ab dem aktuellen Geschäftsjahr innerhalb der operativen Kosten ausgewiesen.

in Mio. €	Wohnungs- bewirt- schaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Summe Segmente
01.01.-30.06.2022					
Segmenterlöse	598,1	1.756,2	134,1	29,5	2.517,9
davon externe Erlöse	595,6	1.752,7	134,1	14,5	2.496,9
davon interne Erlöse	2,5	3,5		15,0	21,0
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte		-1.741,4			-1.741,4
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-
Aufwendungen für Instandhaltung	-40,3				-40,3
Herstellkosten Development to sell					-
Herstellkosten Development to hold					-
Operative Kosten	-217,7	-5,2	-105,2	-16,1	-344,2
Segmentergebnis/Adjusted EBITDA Total*	340,1	9,6	28,9	13,4	392,0

* An neue Adjusted EBITDA-Definition (ohne Ergebnisse aus at-equity-Beteiligungen) angepasst, aufgrund des geringen Steuerungseinflusses von Deutsche Wohnen auf die operativen Ergebnisse der nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen.

** Bei den in dieser Spalte ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um Transaktionen, die in der alten Segmentstruktur erfolgt sind und nun Transaktionen zwischen den Segmenten der neuen Segmentstruktur darstellen oder in der neuen Segmentstruktur anders zugeordnet sind.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE hat am 27. Juli 2023 beschlossen, die Vorstandsbestellung und den Dienstvertrag von Konstantina Kanellopoulos zum 30. September 2023 im besten gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben. Von der ihr eingeräumten Möglichkeit, den Dienstvertrag vorzeitig zu beenden, hat sie Gebrauch gemacht und scheidet daher zum 31. August 2023 aus.

Über die Nachfolge von Konstantina Kanellopoulos im Vorstand der Deutsche Wohnen SE wird zeitnah entschieden.

					H1 2022						
					Anpassungen	(angepasst)	Aufteilung auf die neuen Segmente				
Eingliederung altes Segment Sonstiges in neue Segmente	Ausgliederung Sonder- einflüsse	Ausgliederung Non Core/ Sonstiges	Ausgliederung at-equity Ergebnis/ sonstiges	Line- Shifts**	Summe Segmente	Rental	Value-add	Recurring Sales	Develop- ment	Pflege	
-13,2		-1.935,8		0,4	569,3	381,8	18,8	26,7	5,2	136,8	
7,8		-1.935,8		-3,0	565,9	381,8	15,4	26,7	5,2	136,8	
-21,0		-		3,4	3,4		3,4		-	-	
		1.726,7		11,1	-15,4			-15,4		-	
		10,9		-9,9	-			-		-	
		-		-10,9	-51,2	-48,3				-2,9	
		-		-4,9	-4,9				-4,9	-	
		-		-	-				-	-	
-37,9	-5,1	210,1	-0,6	14,2	-150,8	-44,0	-13,4	-1,7	-0,8	-90,9	
-51,1	-5,1	11,9	-0,6	-0,0	347,0	289,5	5,4	9,6	-0,5	43,0	

Abschnitt (B): Periodenerfolg

5 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Mieteinnahmen	382,2	391,8
Betriebskosten	209,8	252,0
Umsatzerlöse aus der Vermietung	592,0	643,8
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	155,2	185,5
	747,2	829,3

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen in Höhe von 143,8 Mio. € (H1 2022: 136,8 Mio. €).

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	-
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	-	-
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1.735,4	2,1
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1.730,3	-2,1
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	-2,9	-
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2,2	-
	2,2	-

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2023 zu einem Ergebnis von 0,0 Mio. € (H1 2022: 2,9 Mio. €). Der Rückgang der Erlöse und des Abgangsbuchwerts aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. Quartals 2022 (weitere Erläuterungen siehe [D26] **Investment Properties** im Geschäftsbericht 2022).

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 152,0 Mio. € (H1 2022: 22,1 Mio. €) setzen sich zusammen aus 61,6 Mio. € (H1 2022: 4,8 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 90,4 Mio. € (H1 2022: 17,3 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten. Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 137,3 Mio. € (H1 2022: 9,3 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen angesetzt, die aus dem Objektverkauf an von CBRE Investment Management verwaltete Fonds resultieren.

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2023 zu einem Ergebnis aus Bewertung im 1. Halbjahr 2023 in Höhe von -2.175,8 Mio. € (H1 2022: 928,1 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D15] **Investment Properties**).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022 verwiesen.

9 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Aufwendungen für Betriebskosten	232,6	264,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	54,7	47,3
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13,8	20,3
	301,1	331,6

10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert zum einem aus der Kostenumlage von Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 49,3 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 1,0 Mio. €).

Des Weiteren resultiert der Anstieg aus vorgenommenen Wertberichtigungen auf Immobilienvorräte in Höhe von 13,1 Mio. € (1. Halbjahr 2022: - Mio. €) und Wertberichtigungen auf Developmentprojekte in Höhe von 8,6 Mio. € (1. Halbjahr 2022: - Mio. €).

11 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,5	22,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,4	2,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	4,3	10,3
	33,2	35,5

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von verbundenen Unternehmen resultieren aus der Begebung der Ausleihung an die Vonovia SE.

12 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2023
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	50,1	79,3
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	3,9	-6,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	4,8	4,4
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-31,7	1,1
Transaktionskosten	-	-
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	1,3	-
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	1,7	1,5
Zinsaufwand Leasing	0,7	1,7
Sonstige Finanzaufwendungen	-9,2	0,1
	21,6	81,8

Die Veränderung der Bewertung von Swaps war im Vorjahr durch den deutlichen Anstieg der Zinsen beeinflusst. Das Berichtsjahr ist hingegen geprägt durch leichte Anpassungen bei den am Markt beobachtbaren Swap-Zinssätzen der Zukunft.

13 Sonstiges Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis enthält das Ergebnis aus der Bewertung der sonstigen Beteiligungen in Höhe von -3,9 Mio. € (1. Halbjahr 2022: - Mio. €).

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

14 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2023									
Segmenterlöse	390,1	13,4	6,3	191,0	143,9	744,7	252,0	-13,3	983,4
davon externe Erlöse	390,1	12,8	6,3	149,4	143,9	702,5	252,0	28,9	983,4
davon interne Erlöse		0,6		41,6		42,2	-	-42,2	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**			-5,2			-5,2	-		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			0,6			0,6	-		
Aufwendungen für Instandhaltung	-44,5				-2,6	-47,1			
Herstellkosten Development to sell				-138,7		-138,7			
Herstellkosten Development to hold				-44,5		-44,5		44,5	
Operative Kosten	-31,7	-11,6	-0,4	-10,6	-106,1	-160,4	11,5	-28,2	
Betriebskosten							-264,0		
Adjusted EBITDA Total	313,9	1,8	1,3	-2,8	35,2	349,4	-0,5	3,0	351,9
Sondereinflüsse									-3,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									-2.175,8
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									-97,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-12,1
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-0,1
Zinserträge									35,5
Zinsaufwendungen									-81,8
Übriges Finanzergebnis									-3,9
EBT									-1.987,9
Ertragsteuern									596,8
Periodenergebnis									-1.391,1

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2022 (angepasst)**									
Segmenterlöse	381,8	18,8	26,7	5,2	136,8	569,3	1.935,8	-0,4	2.504,7
davon externe Erlöse	381,8	15,4	26,7	5,2	136,8	565,9	1.935,8	3,0	2.504,7
davon interne Erlöse		3,4		-	-	3,4	-	-3,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***			-15,4			-15,4	-1.726,7		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien						-	-10,9		
Aufwendungen für Instandhaltung	-48,3				-2,9	-51,2			
Herstellkosten Development to sell				-4,9		-4,9			
Herstellkosten Development to hold				-		-		-	
Operative Kosten	-44,0	-13,4	-1,7	-0,8	-90,9	-150,8	22,5	0,4	
Betriebskosten							-232,6		
Adjusted EBITDA Total	289,5	5,4	9,6	-0,5	43,0	347,0	-11,9	-0,0	335,1
Sondereinflüsse									-5,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									8,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									928,1
Abschreibungen und Wertminderungen									-18,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-4,1
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-
Zinserträge									33,2
Zinsaufwendungen									-21,6
Übriges Finanzergebnis									0,2
EBT									1.255,7
Ertragsteuern									-328,4
Periodenergebnis									927,3

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Angepasst an die aktuelle Segmentstruktur.

*** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

In der Spalte Sonstiges sind in H1 2022 die Segmenterlöse aus dem Verkauf von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals enthalten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Erlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Sonstiges	Summe
01.01.-30.06.2023							
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)						212,5	212,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,2	147,8			152,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	28,1	13,5		0,1	143,8	-	185,5
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	28,1	13,5	4,2	147,9	143,8	212,5	550,0
davon zeitraumbezogen			-	61,6	-		61,6
davon zeitpunktbezogen	28,1	13,5	4,2	86,3	143,8	212,5	488,4
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	390,1			1,6	0,1		391,8
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)						39,5	39,5
Andere Umsatzerlöse	390,1	-	-	1,6	0,1	39,5	431,3
Umsatzerlöse	418,2	13,5	4,2	149,5	143,9	252,0	981,3
01.01.-30.06.2022							
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)						176,9	176,9
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			17,3	4,8			22,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	3,0	15,4			136,7		155,1
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	3,0	15,4	17,3	4,8	136,7	176,9	354,1
davon zeitraumbezogen	-		-	4,8	-	-	4,8
davon zeitpunktbezogen	3,0	15,4	17,3	-	136,7	176,9	349,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	381,8			0,4	0,1		382,3
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)						32,4	32,4
Andere Umsatzerlöse	381,8	-	-	0,4	0,1	32,4	414,7
Umsatzerlöse	384,8	15,4	17,3	5,2	136,8	209,3	768,8

Abschnitt (D): Vermögen

15 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2023	27.301,9
Zugänge	58,7
Aktiviere Modernisierungskosten	15,7
Umbuchungen zu Immobilienvorräte	-46,8
Abgänge	-1,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-2.175,8
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-68,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-
Stand: 30. Juni 2023	25.083,5
Stand: 1. Januar 2022	28.730,5
Zugänge	363,9
Aktiviere Modernisierungskosten	213,1
Umbuchungen zu Immobilienvorräte	-955,7
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-107,6
Abgänge	-23,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-917,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1,5
Stand: 31. Dezember 2022	27.301,9

Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2022.

In der Berichtsperiode erfolgte aufgrund der Marktentwicklungen ein anlassbezogener Werthaltigkeitstest der Projektimmobilien, die für den eigenen Bestand entwickelt werden. Hieraus resultierte ein Wertberichtigungsbedarf in Höhe von 68,3 Mio. €.

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio intern anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

Zur Abbildung von unterjährigen Wertveränderungen des Immobilienbestands führt Deutsche Wohnen eine Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios* zum Halbjahresabschluss durch.

Es erfolgte eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch den Gutachter Jones Lang LaSalle SE. Dieser erkennt den Portfoliowert zum 30. Juni 2023 als plausibel und marktkonform an.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 30. Juni 2023 auf 26.189,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 28.356,1 Mio. €). Dies entspricht für das Wohnimmobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,4 % (31. Dezember 2022: 2,2%), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 30,2 (31. Dezember 2022: 33,2) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.739 € (31. Dezember 2022: 2.982 €).

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,1%. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2023 auf -2.175,8 Mio. € (H1 2022: 928,1 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2023 nach regionalen Märkten im Durchschnitt wie folgt dar:

* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
30.06.2023			
Berlin	18.086,0	17.840,9	245,1
Rhein-Main-Gebiet	1.787,2	1.782,7	4,6
Dresden	1.068,4	1.068,4	0,0
Leipzig	851,2	851,2	0,0
Hannover	699,9	699,9	0,0
Rheinland	697,3	697,3	0,0
München	242,0	242,0	0,0
Sonstige strategische Standorte	286,3	286,3	0,0
Gesamt strategische Standorte	23.718,2	23.468,5	249,7
Non-Strategic Standorte	166,0	166,0	0,0
Deutsche Wohnen Gesamt**	23.884,2	23.634,5	249,7

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige, davon 1.448,8 Mio. € in den Investment Properties.
** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögens- arten (in Mio. €)
31.12.2022			
Berlin	19.623,0	19.362,5	360,1
Rhein-Main-Gebiet	2.012,8	1.933,7	79,1
Dresden	1.168,0	1.168,0	0,0
Leipzig	919,0	919,0	0,0
Hannover	742,3	742,3	0,0
Rheinland	771,2	771,2	0,0
München	271,1	271,1	0,0
Sonstige strategische Standorte	303,9	303,9	0,0
Gesamt strategische Standorte	25.811,4	25.471,8	439,2
Non-Strategic Standorte	197,8	197,0	0,8
Deutsche Wohnen Gesamt**	26.009,2	25.668,8	440,1

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development und Sonstige, davon 1.633,1 Mio. € in den Investment Properties.
** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Sensitivitätsanalysen

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

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
297	16,60	8,41	2,3%	0,9%	4,7%	2,6%
317	17,74	10,40	2,2%	1,5%	5,2%	3,2%
299	17,18	7,66	2,1%	2,3%	4,8%	3,1%
313	17,27	7,22	2,0%	2,9%	4,6%	2,9%
300	16,62	7,79	2,0%	2,2%	5,4%	3,8%
313	18,19	10,08	2,1%	1,9%	5,1%	3,2%
292	19,00	12,38	2,2%	0,6%	5,3%	3,3%
286	16,81	6,32	1,7%	4,7%	4,8%	3,6%
299	16,81	8,45	2,2%	1,3%	4,8%	2,7%
325	16,75	7,09	1,7%	2,3%	6,6%	5,1%
300	16,81	8,43	2,2%	1,3%	4,8%	2,7%

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
286	16,24	8,28	2,0%	0,9%	4,1%	2,3%
306	17,45	10,25	1,9%	1,2%	4,6%	3,0%
285	16,37	7,52	1,8%	2,1%	4,2%	2,8%
298	16,73	7,11	1,7%	4,1%	3,9%	2,6%
289	15,84	7,58	1,7%	2,2%	4,7%	3,4%
300	18,18	10,05	1,8%	1,8%	4,5%	2,9%
281	16,44	12,06	1,9%	1,2%	4,7%	2,9%
271	16,26	6,24	1,4%	4,5%	4,2%	3,4%
288	16,39	8,32	2,0%	1,3%	4,2%	2,5%
314	15,98	6,90	1,4%	3,1%	5,4%	4,4%
288	16,39	8,30	2,0%	1,3%	4,2%	2,5%

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird. Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Woh-

nungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
30.06.2023			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,5/-5,5
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,4/-3,5
Dresden	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,1/-5,2
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,5/-6,4
Hannover	0,7/-0,7	2,3/-2,3	4,4/-4,5
Rheinland	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,7/-3,8
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	2,7/-2,9
Sonstige strategische Standorte	1,2/-1,2	3,9/-3,9	8,0/-7,7
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	2,0/-2,0	5,3/-5,3
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,3/-2,3	3,5/-3,6
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,6/-0,6	2,0/-2,0	5,2/-5,3

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
31.12.2022			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,4/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
Dresden	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,8/-3,9
Leipzig	0,8/-0,7	2,5/-2,5	5,9/-5,9
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,0/-5,1
Rheinland	0,4/-0,4	1,1/-1,1	3,0/-3,1
München	0,9/-0,9	3,1/-3,1	7,8/-7,5
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,1/-4,1	8,5/-8,2
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,1/-6,1
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,0/-4,1
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,1/-6,1

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

16 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der Vonovia SE in Höhe von nominal 370,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 870,0 Mio. €). Die Verzinsung des Darlehens ist vereinbart mit 0,60 % über dem 1-Monats-EURIBOR, mindestens jedoch mit 0,60 %. Die Veränderung resultiert aus

Rückführungen im 1. Halbjahr 2023. Die zurückgezählten Mittel wurden im Wesentlichen wiederum für Investitionen in die Bestände, die Rückzahlung finanzieller Verbindlichkeiten und den operativen Zahlungsverkehr verwendet.

Darüber hinaus beinhalten die finanziellen Vermögenswerte Darlehensforderungen, nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss, in Höhe von 803,3 Mio. € (31. Dezember 2022:

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,4/2,4	-9,3/11,2	1,4/-1,7	11,2/-9,2
-2,4/2,3	-7,3/8,4	1,1/-1,5	8,9/-7,6
-2,3/2,3	-7,5/8,8	1,7/-1,7	9,2/-7,8
-2,5/2,5	-8,3/9,9	1,9/-1,9	9,9/-8,2
-2,4/2,4	-6,6/7,6	1,8/-1,7	7,6/-6,6
-2,4/2,5	-7,3/8,7	1,7/-1,6	8,8/-7,5
-2,0/2,0	-6,7/7,8	0,7/-1,3	9,3/-7,8
-3,0/3,0	-8,2/9,6	2,4/-2,4	8,1/-6,9
-2,4/2,4	-8,8/10,6	1,4/-1,7	10,6/-8,8
-1,9/1,9	-4,4/5,0	1,5/-1,5	5,5/-5,0
-2,4/2,4	-8,8/10,6	1,4/-1,7	10,6/-8,8

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,6/2,5	-10,3/12,7	1,6/-1,8	12,6/-10,1
-2,4/2,4	-7,9/9,3	1,6/-1,6	9,8/-8,2
-2,4/2,4	-7,9/9,2	0,9/-1,6	9,8/-8,2
-2,4/2,4	-8,2/9,8	1,8/-1,8	10,4/-8,6
-2,5/2,4	-7,2/8,3	1,8/-1,8	8,4/-7,2
-2,0/2,0	-7,0/8,4	1,2/-1,3	10,2/-8,4
-2,6/2,7	-9,3/11,4	2,0/-2,0	11,1/-9,2
-3,0/3,0	-8,6/10,1	2,6/-2,5	8,5/-7,3
-2,6/2,5	-9,8/11,9	1,6/-1,8	11,9/-9,6
-2,0/1,9	-4,8/5,3	1,6/-1,6	6,3/-5,7
-2,6/2,5	-9,7/11,9	1,6/-1,8	11,9/-9,6

781,8 Mio. €) gegen die QUARTERBACK-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind. Von diesen Darlehen sind 490,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 672,1 Mio. €) als kurzfristig und 312,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 109,7 Mio. €) als langfristig klassifiziert. Die Veränderung resultiert aus Rückführungen von Ausleihungen sowie gegenläufigen Neuaufnahmen mit einer Laufzeit von über zwölf Monaten.

17 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 20 Gemeinschafts- und fünf assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2022: 22 Gemeinschafts- und fünf assoziierte Unternehmen).

Die Deutsche Wohnen hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 30. Juni 2023 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft der Deutsche Wohnen Gruppe gestärkt werden.

Weiterhin ist die Deutsche Wohnen an 11 nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden (31. Dezember 2022: 11).

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 30. Juni 2023 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils von Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

in Mio. €	31.12.2022 QUARTERBACK Immobilien AG	30.06.2023 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2022 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften	30.06.2023 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	764,0	770,0	229,5	231,9
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	104,9	103,1	21,1	18,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.510,3	1.511,3	589,3	558,5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.615,2	1.614,4	610,4	576,5
Langfristige Schulden	841,6	934,6	86,6	51,8
Kurzfristige Schulden	1.186,2	1.106,3	510,3	524,0
Nicht beherrschende Anteile	42,5	43,1	12,0	11,8
Nettovermögen (100%)	308,9	300,4	231,0	220,7
Anteil des Konzerns in %	40%	40%	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	123,6	120,2	106,6	103,2
Konzernanpassungen	-49,5	-51,6	-5,4	-6,3
Buchwert der Unternehmensanteile	74,1	68,5	101,2	96,9
Umsatzerlöse	311,1	93,9	59,0	21,6
Bestandsveränderungen	302,2	9,1	17,7	0,3
Zinserträge	20,6	1,7	8,4	2,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,3	-1,3	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen	-78,2	-22,6	-23,2	-7,8
Ertragsteuern	-18,1	2,0	-0,6	-0,2
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	7,8	-7,9	-3,1	-7,7

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 30. Juni 2023 ein negatives Ergebnis in Höhe von 9,8 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 4,9 Mio. €). Die Fortschreibung der Anteile zum 30. Juni 2023 erfolgte, aufgrund des Nichtvorliegens von Finanzinformationen

bis zum Aufstellungsstichtag, auf Grundlage der Finanzinformationen der QUARTERBACK-Gruppe zum 31. März 2023.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen Anteile an 13 (Vorjahr: 15) weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und

nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	32,6	26,9
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-0,7	-2,3

Es bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

18 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		30.06.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	4.646,0	464,5	4.275,7	251,8
gegenüber anderen Kreditgebern	3.828,2	3,8	3.985,6	21,7
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	33,4	-	18,6
	8.474,2	501,7	8.261,3	292,1

Die Nominalverpflichtungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023
Unternehmensanleihen*	1.760,7	1.760,7
Namenschuldverschreibungen*	475,0	475,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Schuldscheindarlehen*	50,0	50,0
Hypothekendarlehen**	5.447,5	5.039,0
	8.993,4	8.584,9

* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Convenants“) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 5.039,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 6.271,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

19 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2022	30.06.2023
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	60,1	60,1
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	2,1	2,4
Nutzungsrechte in den Investment Properties	62,2	62,5
Anmietungsverträge	1,4	1,5
Wärmelieferverträge	80,1	73,3
KFZ-Leasing	0,8	0,3
Messtechnik	22,6	20,7
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	104,9	95,8
	167,1	158,3

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		30.06.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	20,2	0,2	20,1	0,2
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	1,5	0,5	2,0	0,5
Anmietungsverträge	1,2	0,3	1,3	0,3
Wärmelieferverträge	71,1	9,9	63,8	10,8
KFZ-Leasing	0,5	0,4	0,1	0,1
Messtechnik	19,6	3,2	17,9	3,2
	114,1	14,5	105,2	15,1

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

20 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen weist wesentliche Geschäftsbeziehungen mit dem Vonovia Konzern auf. Der Vonovia SE wurde im Januar 2022 eine Ausleihe gewährt, die zum 30. Juni 2023 über 370,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 870,0 Mio. €) valutiert. Die Ausleihe hat eine ursprüngliche Laufzeit von drei Jahren mit einer Verzinsung von 0,60 % p.a. über dem 1-Monats-EURIBOR, mindestens jedoch 0,60 %.

Zudem erfasst Deutsche Wohnen aus Kostenumlagen zum 30. Juni 2023 Forderungen in Höhe von 5,3 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €) und Verbindlichkeiten in Höhe von 7,3 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €) gegenüber dem Vonovia Konzern und hat in diesem Zusammenhang Leistungen in Höhe von 26,7 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €) erbracht und Leistungen in Höhe von 49,5 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €) bezogen. Daneben hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2023 Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen, Hausmeister- und Handwerkerleistungen sowie Energiedienstleistungen in Höhe von 76,3 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €) von Vonovia Konzerngesellschaften bezogen. In diesem Zusammenhang bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von 15,7 Mio. € (31. Dezember 2022: - Mio. €).

Die weiteren wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 30. Juni 2023 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 30. Juni 2023 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 803,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 781,8 Mio. €), wovon 490,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 672,1 Mio. €) in zwölf Monaten und 312,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 109,7 Mio. €) innerhalb von drei Jahren zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 7,38 %.

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen per 30. Juni 2023 in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 876,0 Mio. €), zu denen Deutsche Wohnen im 1. Halbjahr 2023 Anzahlungen in Höhe von 360,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 307,4 Mio. €) geleistet hat.

Im Rahmen von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 5,2 Mio. € hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2023 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 5,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,1 Mio. €).

Ferner besteht im Geschäftsjahr eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 12,3 Mio. €).

Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 3,7 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 54,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 144,2 Mio. €) bezogen.

Des Weiteren hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2023 Leistungen in Höhe von 2,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 3,7 Mio. €) von der Comgy GmbH bezogen.

Zudem bestanden zum 30. Juni 2023 Darlehensforderungen in Höhe von 30,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 13,5 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, wovon 14,3 Mio. € in zwölf Monaten und 15,7 Mio. € in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0 %.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

21 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. € Buchwerte
30.06.2023

Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	218,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,4
Forderungen aus Vermietung	11,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33,0
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	137,3
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	192,4
Forderungen aus Finanzierungsleasing	16,7
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	370,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	850,5
Übrige Beteiligungen	37,8
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	21,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	43,8
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	154,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.553,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Zinsabgrenzungen Derivate	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	120,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	196,4

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 30.06.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
218,0					218,0	n.a.
0,4					0,4	n.a.
11,1					11,1	n.a.
33,0					33,0	n.a.
137,3					137,3	n.a.
				192,4		n.a.
				16,7		n.a.
370,0					370,0	2
850,5					850,5	2
	37,8				37,8	2
		21,2			21,2	n.a.
	43,8				43,8	2
154,7					154,7	n.a.
8.553,4					7.451,4	2
	0,5				0,5	2
				120,3		n.a.
196,4					196,4	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:Buchwerte
31.12.2022

in Mio. €

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	184,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,4
Forderungen aus Vermietung	15,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	208,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,8
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	870,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	830,4
Übrige Beteiligungen	39,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	23,9
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	42,7

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.975,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Zinsabgrenzungen Derivate	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	128,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	196,3

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 75,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 73,2 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IAS 28/IFRS 16	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
184,3					184,3	n.a.
0,4					0,4	n.a.
15,0					15,0	n.a.
14,2					14,2	n.a.
						n.a.
				208,0		n.a.
				23,8		n.a.
870,0					870,0	2
830,4					830,4	2
	39,6				39,6	2
	0,1	23,8			23,9	n.a.
	42,7				42,7	2
167,1					167,1	n.a.
8.975,9					7.762,0	2
	0,1				0,1	2
				128,6	128,6	n.a.
196,3					196,3	n.a.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	30.06.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	25.083,5			25.083,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	37,8		37,8	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	0,3		0,3	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	21,2		21,2	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	43,8		43,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps				
Zinsabgrenzung Derivate	0,5		0,5	

in Mio. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	27.301,9			27.301,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	39,6		39,6	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	2,4		2,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	23,9		23,9	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	42,7		42,7	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps				
Zinsabgrenzung Derivate	0,1		0,1	

Deutsche Wohnen bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [D26] Investment Properties aus dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird generell neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) sowohl das eigene als auch das Kreditrisiko des Kontrahenten herangezogen. Bei der angewandten „Exposure-Methode“ wird zu jedem zukünftigen Zahlungstermin das Netto Exposure ermittelt und in Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen entweder das eigene Ausfallrisiko oder das Kontrahentenrisiko bei der Diskontierung der einzelnen Zahlungsströme berücksichtigt.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko primär auch wieder die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 34 und 179 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 109 und 251 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlusstichtag näherungsweise deren Buchwerten. Die Höhe der geschätzten Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet. Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

Das Risiko im Bereich der Mietforderungen wurde durch eine Analyse über die gesunkene allgemeine Kreditwürdigkeit, als besonderer Forward-Looking-Parameter der Wertberichtigungen für finanzielle Vermögenswerte im Sinne des IFRS 9, analysiert. Da Deutsche Wohnen Mieten im Wesentlichen als Vorauszahlungen erhält, sind hiervon lediglich gestundete Mieten und ähnliche Forderungen betroffen. Da diese Forderungen ohnehin sehr schnell einer spezifischen Wertberichtigung unterliegen, ist ein zusätzlicher Wertberichtigungsbedarf derzeit nicht absehbar. Die weitere Entwicklung des Forderungsbestands wird kontinuierlich überwacht.

Im Bereich der Forderungen aus Immobilienverkauf wird das Ausfallrisiko kompensiert, indem das Eigentum am Veräußerungsobjekt bis zur Kaufpreiszahlung bei Deutsche Wohnen verbleibt.

Deutsche Wohnen ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen. Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts-, Baurechts- und Vertriebsstreitigkeiten sowie in Einzelfällen um gesellschaftsrechtliche Auseinandersetzungen. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Deutsche Wohnen haben.

Berlin, den 31. Juli 2023



Konstantina Kanellopoulos
(Co-Vorstandsvorsitzende)

Lars Urbansky
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber
(CFO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Wohnen SE, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenbericht-

erstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Berlin, den 7. August 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des

Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, den 31. Juli 2023



Konstantina Kanellopoulos
(Co-Vorstandsvorsitzende)



Lars Urbansky
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber
(CFO)

Finanzkalender

Kontakt

8. August 2023

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2023

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem [Finanzkalender](#) entnehmen.

Deutsche Wohnen SE

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. +49 30 89786-0
Fax +49 30 89786-1000
info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

Vorstand

Konstantina Kanellopoulos
(Co-Vorsitzende)

Lars Urbansky
(Co-Vorsitzender)

Olaf Weber
(CFO)

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher Sprache. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-wohnen.com.

Disclaimer

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2022 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Zwischenbericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Zwischenbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: August 2023
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

