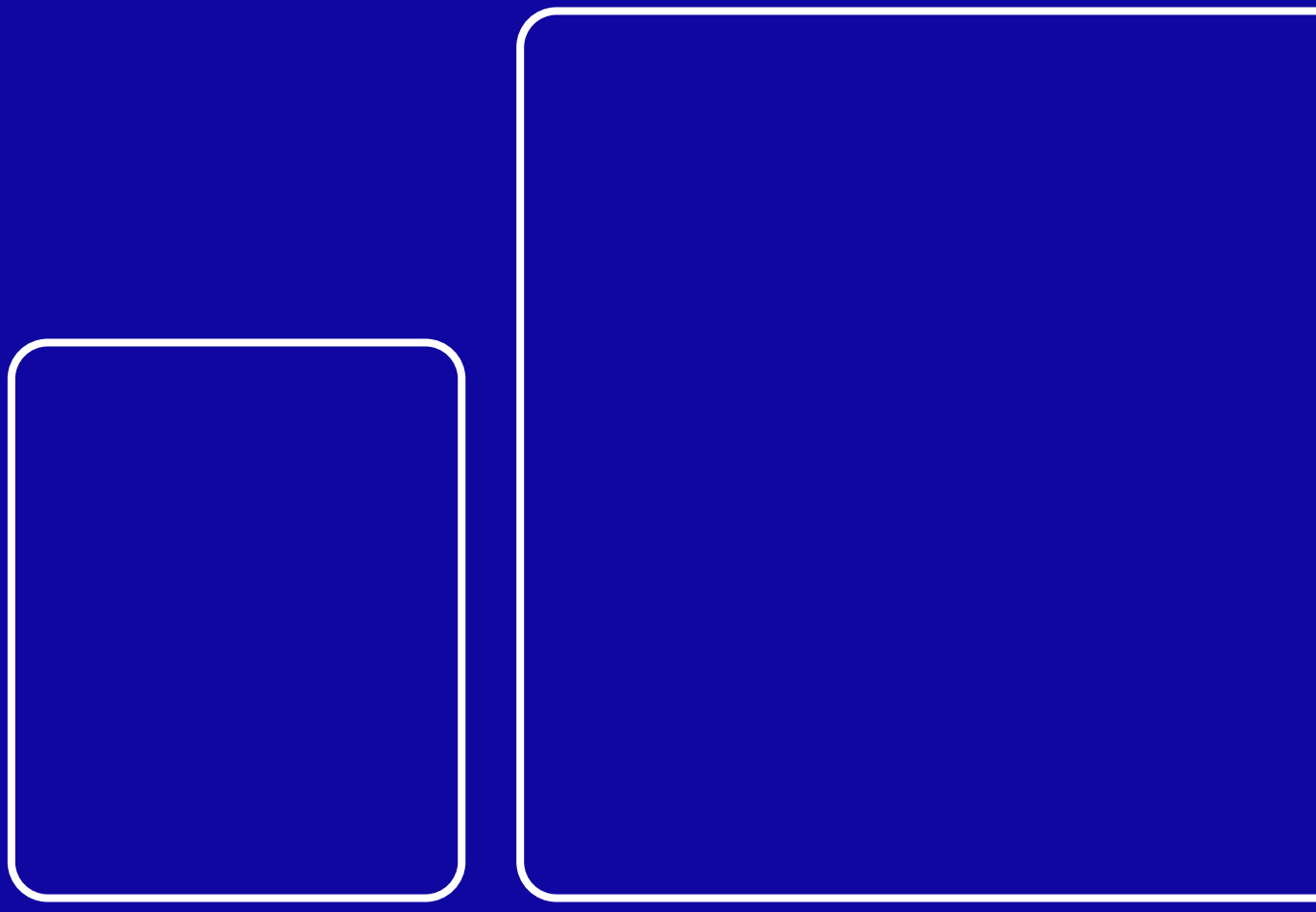
DEUTSCHE WOHNEN SE

Halbjahresbericht 2026/H1



DEUTSCHE WOHNEN

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	391,3	365,1	-6,7	744,7
Adjusted EBITDA Rental	329,4	340,5	3,4	662,8
Adjusted EBITDA Value-add	7,1	8,3	16,9	16,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	0,4	1,1	>100	3,9
Adjusted EBITDA Development*	54,4	15,2	-72,1	61,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	321,6	287,1	-10,7	593,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	0,81	0,72	-10,7	1,49
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	311,5	287,1	-7,8	575,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	0,78	0,72	-7,3	1,45
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-117,7	238,4	–	163,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-233,9	534,3	–	282,9
Periodenergebnis	-53,5	373,9	–	1.179,6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	581,6	343,2	-41,0	793,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-460,8	-67,4	-85,4	-295,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-233,9	-619,1	>100	-488,3
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	220,4	222,6	1,0	474,4
davon Instandhaltungsleistungen	80,9	86,6	7,0	178,5
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	65,0	83,4	28,3	141,7
davon Neubau	74,5	52,6	-29,4	154,2

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %****
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.981,5	25.488,7	2,0
NAV	16.918,5	17.386,6	2,8
NAV pro Aktie in €***	42,62	43,80	2,8
LTV in %	29,3	28,4	-0,9 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	9,9x	10,2x	0,3x
ICR	5,5x	7,4x	1,9x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %****	12M 2025
Anzahl eigene Wohnungen	140.337	140.205	-0,1	140.482
Anzahl verkaufte Wohnungen	701	336	-52,1	1.057
davon Recurring Sales	55	40	-27,3	127
davon Non Core/Sonstiges	646	296	-54,2	930
Anzahl neu gebauter Wohnungen	434	119	-72,6	1.039
davon für den eigenen Bestand	298	3	-99,0	684
davon für den Verkauf an Dritte	136	116	-14,7	355
Leerstandsquote in %	1,5	1,6	0,1 pp	1,5
Monatliche Ist-Miete in €/m²	8,20	8,41	2,6	8,30
Mietsteigerung organisch in %	5,4	3,5	-1,9 pp	4,2
CO_2-Intensität in Deutschland in kg CO_2e/m²	32,9	31,1	-5,5	32,1
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche)	739	764	3,4	742

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte (Vorjahresanpassung: 3,5 Mio. €).
** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.
*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.
**** Soweit nicht anders ausgewiesen.

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2026

3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
5 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2026
16 Chancen und Risiken
17 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

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

Informationen

54 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
55 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
56 Finanzkalender, Kontakt

Konzernzwischen-lagebericht – Geschäfts-entwicklung im 1. Halbjahr 2026

3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
5 Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2026
16 Chancen und Risiken
17 Geschäftsausblick

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Die Deutsche Wohnen-Aktie

Das 1. Halbjahr 2026 war vor allem gekennzeichnet durch Unsicherheiten in Bezug auf Inflations- und Zinsentwicklungen seit dem Ausbruch des Nahost-Konflikts Ende Februar 2026. Zum Ende des Halbjahres wurden die Aktienmärkte gestützt durch abkühlende Arbeitsmarktdaten aus den Vereinigten Staaten. Diese wurden von den internationalen Finanzmärkten eher als Hinweis auf eine weiterhin vorsichtig agierende US-Notenbank Fed interpretiert.

Zusätzlich sorgte die Bekanntgabe von Details zu den von der Bundesregierung geplanten strukturellen Reformen in den Bereichen Rente, Arbeitsmarkt, Wohnen und Steuern für eine weitere positive Entwicklung der deutschen Aktienmärkte.

Der FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index schloss die ersten sechs Monate mit einer seitlichen Entwicklung mit -0,2 %.

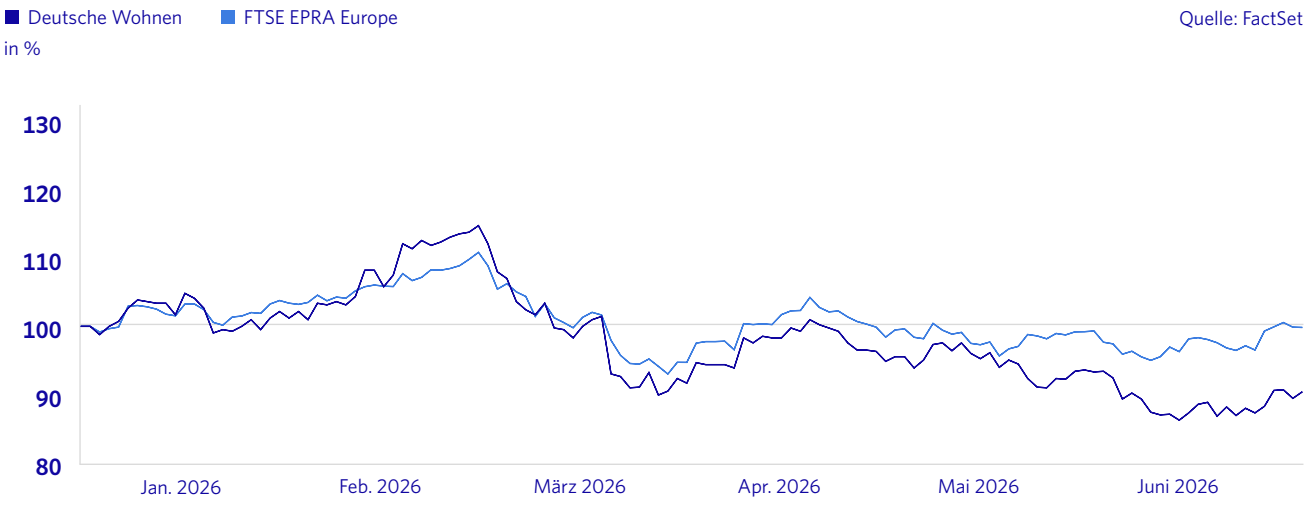
Die Deutsche Wohnen-Aktie zeigte mit einem Minus von 9,6 % im 1. Halbjahr 2026 einen negativen Verlauf und beendete das Halbjahr 2026 mit 18,72 €.

Wir beobachten weiterhin ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der nach wie vor attraktiven Marktsituation für Wohnimmobilien andererseits. Die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, kennzeichnen sich durch einen hohen Nachfrageüberhang.

Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik auf der Einnahmenseite sowie die Unterstützung durch die wesentlichen Megatrends zu nennen.

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2026 rund 7,5 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses



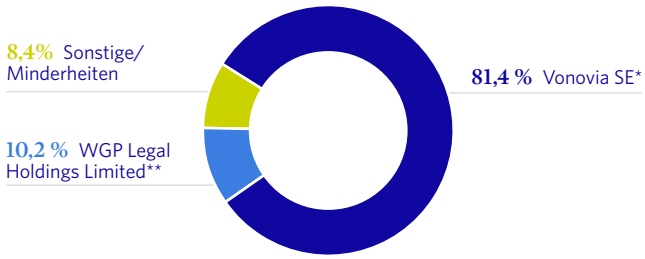
Mit Wirkung zum 9. März 2026 wurde die Deutsche Wohnen SE aufgrund der Unterschreitung des Mindeststreubesitzes von 10,00 % aus dem MDAX genommen.

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 2026 81,4 % (indirekt und direkt) der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 30. Juni 2026 betrug der Streubesitz der Deutsche Wohnen-Aktie 8,4 % 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 2026)



Darstellung auf Basis des Grundkapitals abzüglich eigener Aktien.
* davon 9,8 % indirekt über Delphinus SubCo GmbH.
** indirekt über Delphinus SubCo GmbH; Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die WGP Legal Holdings Limited in den Stimmrechtsmitteilungen vom 1. Oktober 2024 und 30. Juli 2025 versehentlich als „WPG Legal Holdings Limited" bezeichnet wird.

Hauptversammlung

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2026 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die in Präsenz durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Die Abstimmungsergebnisse werden im Einzelnen auf **www.deutsche-wohnen.com/hv** veröffentlicht.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2026)

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	EPRA/NAREIT

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2026

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im 1. Halbjahr 2026 führten geopolitische Rahmenbedingungen, insbesondere der Krieg in der Ukraine, der Nahost-Konflikt sowie die konfrontative Handels- und Zollpolitik der USA, zu erhöhter Unsicherheit an den weltweiten Kapitalmärkten sowie zu gedämpften Wachstumsaussichten und Investitionen.

Deutsche Wohnen ist mit ihrem Geschäftsmodell von protektionistischen Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stark von anderen volkswirtschaftlichen Parametern wie der Zins- und Inflationsentwicklung sowie der Entwicklung der Energiepreise ab. Der aktuelle Nahost-Konflikt führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen dieser Krise für die bisherige Geschäftsentwicklung von Deutsche Wohnen. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund einer energiepreisgetriebenen Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, werden aktiv beobachtet und gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 1,6 % zum Ende des 1. Halbjahres 2026 (Ende des 1. Halbjahres 2025: 1,5 %) war der Wohnimmobilienbestand von Deutsche Wohnen nahezu voll vermietet.

Im Zuge des am 1. August 2025 in Kraft getretenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE wurde außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht.

Mit Wirkung zum 2. März 2026 ist die Deutsche Wohnen SE dem Cash-Pool der Vonovia SE beigetreten. Über den Cash-Pool erfolgte zum 31. März 2026 der Ausgleich des ausstehenden Restnominals aus den von der Vonovia SE an die Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2025 ausgegebenen Darlehen in Höhe von 450,0 Mio. €.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2026 wurde für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende in Höhe von 0,04 € je Aktie (Vorjahr: 0,04 € je Aktie) beschlossen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 15.877.399,40 €.

Zum 20. Mai 2026 wurde Philipp Späth in den Vorstand der Deutsche Wohnen SE berufen. Olaf Weber und Eva Weiß verließen den Vorstand von Deutsche Wohnen im besten gegenseitigen Einvernehmen.

Deutsche Wohnen hat am 30. Juni 2026 das verbindliche Angebot vom 12. Mai 2026 zum Erwerb weiterer 40,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig, zu einem Kaufpreis von 1,00 € angenommen. Zum 30. Juni 2026 verfügte Deutsche Wohnen über eine Anteilsquote von 80,00 % an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig. Mit Erlangung der Beherrschung über die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH wird die QUARTERBACK New Energy-Gruppe demnach zum 30. Juni 2026 erstmalig im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen einbezogen.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Vor dem Ausbruch des Nahost-Konflikts befand sich die EU-Wirtschaft, so die Europäische Kommission, bei weiter nachlassendem Inflationsdruck im Aufschwung. Der Konflikt hat dieses Bild grundlegend verändert. Die EU-Wirtschaft sieht sich mit einem erneuten Energieschock konfrontiert, der u. a. Produktionskosten und Verbraucherpreise antreiben wird, was die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte schmälern und die Nachfrage dämpfen wird. Das Wachstum wird sich voraussichtlich verlangsamen, aber nicht zum Stillstand kommen. Im 1. Quartal 2026 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der EU laut Eurostat um 0,1 % im Vergleich zum Vorquartal. In ihrer Frühjahrsprognose erwartet die Kommission für das Jahr 2026 ein BIP-Wachstum von 1,1 % in der EU und 0,9 % im Euroraum. Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im 1. Quartal 2026 um 0,3 % gewachsen. Der Handel mit dem Ausland nahm kräftig zu und die Konsumausgaben des Staates stiegen deutlich, die der Privathaushalte stiegen gegenüber dem Vorquartal nicht. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde derweil weniger investiert als im Vorquartal. Laut IfW Kiel steht die deutsche Wirtschaft derzeit unter gegenläufigen Einflüssen: Während die Finanzpolitik für Auftrieb sorgt, dämpfen die Auswirkungen des Nahost-Konflikts die Dynamik.

Der deutsche Arbeitsmarkt stand im Jahr 2026 weiterhin im Zeichen einer verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung. So lag die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit im Juni 2026 auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen nicht saisonbereinigt wie schon im Vorjahresmonat bei 6,2 %. Im Jahresdurchschnitt 2026 wird eine Arbeitslosenquote von 6,3 % (IfW Kiel) erwartet. Die Arbeitslosenquote in Berlin blieb im Juni 2026 mit 10,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat unverändert.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation in Deutschland laut Destatis im Juni 2026 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei voraussichtlich 2,3 %. Damit lag die Inflationsrate etwas höher als im Vorjahresmonat. In den vergangenen Monaten wirkten vor allem Energiepreise inflationstreibend, zuletzt jedoch mit abnehmender Stärke. Im Jahresdurchschnitt 2026 wird ein VPI-Anstieg von 2,8 % in Deutschland (IfW Kiel) erwartet. In Berlin erhöhten sich die Verbraucherpreise nach Angaben von Statistik Berlin-Brandenburg im Vergleich zum Vorjahr im Juni 2026 um 2,2 %.

Wegen des Drucks auf die Inflation, ausgelöst durch den Krieg im Nahen Osten, beschloss die EZB im Juni 2026, die Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte anzuheben. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, stieg auf 2,25 %, nachdem er seit Juni 2025 bei 2,00 % verharrte. Im weiteren Jahresverlauf könnte die EZB die Zinsen erneut anheben. Die Bauzinsen lagen im 1. Halbjahr 2026 zeitweise wieder höher als noch Ende Dezember 2025. Ende Juni zeigte sich wieder eine leicht rückläufige Tendenz.

Die Wohnimmobilienmärkte entwickeln sich differenziert: Während die Preise für Wohneigentum im bundesweiten Durchschnitt wieder steigen, wurde am deutschen Wohninvestmentmarkt trotz Marktbelebung das Vorjahresergebnis verfehlt. Angebotsseitig wird der Neubau den Wohnungsbedarf kurzfristig nicht decken können, daher setzen die Mietpreise im bundesweiten Mittel ihren Aufwärtstrend fort. Die inserierten Mieten von gebrauchten Wohnungen lagen in Deutschland laut VALUE Marktdaten (VALUE) im 2. Quartal 2026 um 4,1 % (Neubau 2,5 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Mieten dürften nach Einschätzung von bulwiengesa und BNP Paribas Real Estate weiter zulegen. In Berlin lagen die inserierten Mieten laut Angaben von VALUE im Segment gebrauchte Wohnungen im 2. Quartal 2026 um 2,0 % unter dem Vorjahresquartal (Neubau -2,1 %). VALUE führt die rückläufige Entwicklung u. a. auf eine räumliche und qualitative Verlagerung des Angebotsgeschehens zurück. Im Gegensatz dazu berichtet ImmoScout24 für den Zeitraum von gestiegenen Mieten sowohl für Bestandsobjekte als auch im Neubau. Gleichzeitig bleibt der strukturelle Nachfrageüberhang auf dem Berliner Wohnungsmarkt laut IBB auch im Jahr 2026 hoch.

Im vergangenen Jahr waren die Hauspreise in Deutschland wieder gestiegen. Im 1. Halbjahr 2026 setzte sich der Preisanstieg im bundesweiten Durchschnitt fort. Die Angebotspreise von gebrauchten Wohnungen lagen laut VALUE Marktdaten im 2. Quartal 2026 um 2,2 % (Neubau 3,6 %) höher als im Vorjahresquartal. Die Experten von bulwiengesa und Fitch Ratings erwarten, dass die Preise weiter steigen. In Berlin stagnierten die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben von VALUE im 2. Quartal 2026 nahezu gegenüber dem Vorjahresquartal (-0,2 %). Die Entwicklung der Preise für Neubauwohnungen erfuhr nach Zahlen von VALUE im gleichen Zeitraum einen Dämpfer. Im Gegensatz dazu stiegen die Preise in Berlin laut Analyse von ImmoScout24 sowohl im Bestand als auch im Neubau im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter an.

Im Jahr 2025 hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland kaum verändert (-0,1 %). Laut Prognosen dürfte dennoch mindestens die Zahl der Haushalte weiter zunehmen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs haben laut ifo Institut den langjährigen Aufschwung in der europäischen Bauwirtschaft nachhaltig gestoppt. Die für das Jahr 2026 erwartete Belebung des Bausektors fällt voraussichtlich schwächer aus als bislang angenommen. Belastend wirken u. a. steigende Energiepreise, Inflation und Zinsen infolge der Iran-Krise. Im Jahr 2025 wurden nach Zahlen von Destatis in Deutschland 206.600 Wohnungen fertiggestellt und damit 18 % weniger als im Vorjahr. Für das Jahr 2026 erwartet der GdW nur 200.000 Wohnungsfertigstellungen. Die laut BBSR-Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 jährlich benötigten rund 320.000 neuen Wohnungen werden damit deutlich verfehlt. In Berlin ist die Einwohnerzahl 2025 laut Zahlen von Statistik Berlin-Brandenburg gestiegen und dürfte nach Prognose des Berliner Senats auch in den kommenden Jahren weiterwachsen. Dem Nachfrageüberhang am Berliner Wohnungsmarkt steht eine deutlich gesunkene Zahl fertiggestellter Wohnungen gegenüber. Im Jahr 2025 wurden nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 11.027 Wohnungen fertiggestellt und damit 28,2 % weniger als im Vorjahr.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland zeigte laut CBRE im 1. Halbjahr 2026 ein selektives und zugleich sich stabilisierendes Marktumfeld. Trotz gestiegener Transaktionszahl lag das Transaktionsvolumen bei 3,6 Mrd. €, rund 10 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Dabei legte das Volumen im 2. Quartal gegenüber dem 1. Quartal deutlich zu. Während Core-Investoren weiterhin zurückhaltend agierten, nahm die Aktivität von Core-Plus-Strategien im 1. Halbjahr 2026 wieder zu. Value-add-Investoren blieben aktiv, verfolgten jedoch einen disziplinierten Investitionsansatz. Gefördertes und bezahlbares Wohnen gewinnt laut CBRE dank hoher Planbarkeit und stabiler Erträge an Bedeutung. Die Spitzenrenditen lagen in den Top-7-Städten weitgehend stabil bei 3,4 %. CBRE rechnet für das Gesamtjahr 2026 mit einem Transaktionsvolumen von 8 bis 9 Mrd. €. Am Berliner Immobilieninvestmentmarkt stellten Wohnimmobilien laut CBRE im 1. Halbjahr 2026 erneut die volumenstärkste Assetklasse. Nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate wurden hier Wohnungsportfolios mit einem Transaktionsvolumen von knapp 600 Mio. € gehandelt.

Zu den wohnungspolitischen und regulatorischen Entwicklungen im laufenden Jahr 2026 gehören in Deutschland mehrere Maßnahmen und Gesetzesinitiativen. Ende April 2026 beschloss das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zur Reform des Mietrechts. Dieser befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren. Vorgesehen sind u. a. Anpassungen an der Mietpreisbremse, mit denen bestehende Umgehungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen, sowie eine Ausweitung der Schonfristzahlung und des vereinfachten Modernisierungsverfahrens. Geplant ist auch eine Begrenzung von Indexmieten, bei der jährliche Mietsteigerungen oberhalb des Inflationsanstiegs von 3 % nur noch anteilig berücksichtigt werden sollen. Der Bundeshaushalt 2026 sieht 13 Mrd. € für den Wohnungsbau vor. Gefördert werden der soziale und klimafreundliche Wohnungsbau, u. a. durch die befristete EH55-Sonderförderung sowie den klimafreundlichen Neubau (KFN) und die Wohneigentumsbildung. Die Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) hätte bis Ende Mai 2026 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden müssen. In Deutschland soll dies im Wesentlichen über die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgen. Das entsprechende Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde im Juli 2026 vom Bundestag beschlossen. Es ist u. a. technologieoffener

ausgestaltet. Im Rahmen des GEG war vorgesehen, dass ab dem 1. Juli 2026 in Großstädten neue Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Die Frist wurde auf den 1. November 2026 verschoben, um den Übergang zum Inkrafttreten der neuen Heizungsregelungen des GModG zu ebnen, die grundsätzlich keine 65 %-Anforderung mehr vorsehen. Bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude gelten ab dem 21. Juli 2026 neue Förderbedingungen z. B. für die Heizungsförderung und die Sanierung von Wohngebäuden. Bereits zu Jahresbeginn erhöhte sich der CO_2-Preis auf 55 bis 65 € pro Tonne, nachdem er zuvor 55 € pro Tonne betrug.

Der Koalitionsausschuss von CDU, CSU und SPD hat sich auf die Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft zur Förderung bezahlbaren Wohnens verständigt. Ziel ist, den sozialen Wohnungsbau und das serielle Bauen zu fördern und in Regionen mit nachgewiesenem Wohnungsmangel Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig plant die Koalition einen gesetzlichen Ausschluss von Vergesellschaftungen privater Mietwohnungsbestände auf Ebene der Länder.

Ertragslage

Überblick

Im 1. Halbjahr 2026 verzeichnete Deutsche Wohnen in den Segmenten Rental, Value-add und Recurring Sales eine positive Ergebnisentwicklung, während das Ergebnis im Segment Development unter den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2025 lag.

Das Kerngeschäft **Rental** zeichnete sich weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse aus. Trotz eines leicht geringeren Wohnungsbestands gegenüber dem Bestand zum Ende des 1. Halbjahres 2025 lag der Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum leicht über dem Vorjahreswert.

Im **Segment Value-add** lag das Ergebnis im 1. Halbjahr 2026 mit 8,3 Mio. € um 16,9 % über dem Ergebnisbeitrag im Vergleichszeitraum.

Im Segment **Recurring Sales** lag das Ergebnis im unteren einstelligen Millionenbereich.

Im Segment **Development** zeigte sich ein Ergebnisrückgang im Vergleich zum Vergleichszeitraum in Höhe von 72,1 %. Dabei wirkte sich im 1. Halbjahr des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage und deren Überleitung zur Steuerungskennzahl Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche dargestellt:

Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Segmenterlöse Rental	430,2	449,0	4,4	872,5
Aufwendungen für Instandhaltung	-58,8	-61,3	4,3	-119,5
Operative Kosten Rental	-42,0	-47,2	12,4	-90,2
Adjusted EBITDA Rental	**329,4**	**340,5**	**3,4**	**662,8**
Segmenterlöse Value-add	16,9	16,3	-3,6	33,9
davon externe Erlöse	16,9	16,3	-3,6	33,8
davon interne Erlöse	–	–	–	0,1
Operative Kosten Value-add	-9,8	-8,0	-18,4	-17,2
Adjusted EBITDA Value-add	**7,1**	**8,3**	**16,9**	**16,7**
Segmenterlöse Recurring Sales	14,1	9,2	-34,8	35,8
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-11,8	-6,9	-41,5	-27,7
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	**2,3**	**2,3**	**–**	**8,1**
Vertriebskosten Recurring Sales	-1,9	-1,2	-36,8	-4,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	**0,4**	**1,1**	**>100**	**3,9**
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	111,1	19,3	-82,6	222,8
Herstellkosten Development to sell	-57,8	-6,1	-89,4	-173,0
Rohertrag Development to sell	**53,3**	**13,2**	**-75,2**	**49,8**
Mieterlöse Development	2,6	8,0	>100	9,6
Operative Kosten Development*	-1,5	-6,0	>100	1,9
Adjusted EBITDA Development	**54,4**	**15,2**	**-72,1**	**61,3**
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**391,3**	**365,1**	**-6,7**	**744,7**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-59,5	-67,7	13,8	-130,5
Planmäßige Abschreibungen**	-10,2	-10,3	1,0	-20,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**321,6**	**287,1**	**-10,7**	**593,4**
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	0,81	0,72	-10,7	1,49

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte (H1 2025: 3,5 Mio. €).
** Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbst genutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.
*** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Zum 30. Juni 2026 beschäftigte Deutsche Wohnen im fortgeführten Geschäft 764 Mitarbeiter (30. Juni 2025: 739) und bewirtschaftete ein Portfolio von 140.205 eigenen Wohnungen (30. Juni 2025: 140.337), 26.460 Garagen und Stellplätzen (30. Juni 2025: 26.460) sowie 2.758 gewerblichen Einheiten (30. Juni 2025: 2.844).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende Juni 2026 war der Wohnungsbestand im **Segment Rental** bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,6 % (30. Juni 2025: 1,5 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Sechsmonatszeitraum 2026 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum 1. Halbjahr 2025 von 430,2 Mio. € um 4,4 % auf 449,0 Mio. € an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug zum 30. Juni 2026 insgesamt 3,5 % (30. Juni 2025: 5,4 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,4 % (30. Juni 2025: 4,2 %) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 1,1 % (30. Juni 2025: 1,2 %).

Per Ende Juni 2026 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 8,41 € pro m² gegenüber 8,20 € pro m² per Ende Juni 2025.

Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar:

Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Aufwendungen für Instandhaltung	58,8	61,3	4,3	119,5
Substanzwahrende Investitionen	22,1	25,3	14,5	59,0
Instandhaltungsleistungen	**80,9**	**86,6**	**7,0**	**178,5**
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	65,0	83,4	28,3	141,7
Neubau (to hold)	74,5	52,6	-29,4	154,2
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	**139,5**	**136,0**	**-2,5**	**295,9**
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	**220,4**	**222,6**	**1,0**	**474,4**

Die operativen Kosten im Segment Rental betrugen im 1. Halbjahr 2026 47,2 Mio. € und lagen damit um 12,4 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 42,0 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 340,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2026 um 3,4 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 329,4 Mio. €.

Segment Value-add

Die Value-add-Umsätze lagen im Berichtszeitraum 2026 mit 16,3 Mio. € um 3,6 % unter dem Sechsmonatsvergleichswert 2025 von 16,9 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Sechsmonatszeitraum 2026 mit 8,0 Mio. € unter den Vergleichszahlen des Sechsmonatszeitraums 2025 von 9,8 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** betrug im Sechsmonatszeitraum 2026 8,3 Mio. € und lag damit über dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2025 von 7,1 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2026 auf 9,2 Mio. € bei 40 Wohnungsverkäufen (H1 2025: 55) und lagen damit unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 14,1 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2026 mit 34,0 % über dem Vergleichswert von 18,7 % im 1. Halbjahr 2025.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2026 mit 1,2 Mio. € unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 1,9 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Halbjahr 2026 mit 1,1 Mio. € über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 0,4 Mio. €.

Im Sechsmonatszeitraum 2026 wurden im Rahmen der Bestandsbereinigung 296 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (H1 2025: 646) mit Gesamterlösen in Höhe von 35,8 Mio. € (H1 2025: 76,1 Mio. €) veräußert. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen im Bereich Non Core/Sonstiges lag im 1. Halbjahr 2026 bei 11,5 % (H1 2025: 5,4 %).

Segment Development

Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im 1. Halbjahr 2026 bei 15,2 Mio. € (H1 2025: 54,4 Mio. €). Dabei wirkte sich im 1. Halbjahr des Vorjahres insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften in Höhe von 53,3 Mio. € positiv aus.

Im Bereich Development to sell wurden im 1. Halbjahr 2026 116 Einheiten fertiggestellt (H1 2025: 136 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 19,3 Mio. € (H1 2025: 111,1 Mio. €). Der daraus resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2026 13,2 Mio. € (H1 2025: 53,3 Mio. €).

Die operativen Kosten im Bereich Development beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 6,0 Mio. € und lagen damit über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2025 von 1,5 Mio. €.

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2026 3 Einheiten (H1 2025: 298 Einheiten) fertiggestellt.

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total** lag im Sechsmonatszeitraum 2026 mit 365,1 Mio. € 6,7 % unter dem Vergleichswert von 391,3 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2025.

In der Überleitung vom Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) wirkten sich im 1. Halbjahr 2026 das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -67,7 Mio. € (H1 2025: -59,5 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen mit -10,3 Mio. € (H1 2025: -10,2 Mio. €) aus.

Das **Adjusted EBT** (fortgeführte Geschäftsbereiche) belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf 287,1 Mio. € (H1 2025: 321,6 Mio. €).

Die im Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im 1. Halbjahr 2026 bei -11,0 Mio. € (H1 2025: 106,2 Mio. €). Der deutliche Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungsbildungen des Vorjahres für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2026 waren positive Einmaleffekte in Höhe von 15,3 Mio. € aufgrund der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Überleitungsrechnungen

Das **bereinigte Netto-Finanzergebnis** entwickelte sich von -59,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2025 auf -67,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2026.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,6	3,2	-42,9	9,0
Zinserträge Finance Lease	0,6	0,6	–	1,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von nahestehenden Unternehmen	–	0,1	–	–
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	4,5	3,8	-15,6	7,6
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-75,2	-73,6	-2,1	-149,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	5,3	1,6	-69,8	7,7
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen an nahestehende Unternehmen	-2,5	-5,3	>100	-10,8
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	2,2	1,9	-13,6	3,7
Finanzerträge aus Beteiligungen	–	–	–	0,1
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	**-59,5**	**-67,7**	**13,8**	**-130,5**
Zinsabgrenzungen	-22,5	23,7	–	-3,7
Zinszahlungssaldo	**-82,0**	**-44,0**	**-46,3**	**-134,2**

Im 1. Halbjahr 2026 lag das **Periodenergebnis** bei 373,9 Mio. € (H1 2025: -53,5 Mio. €). Insgesamt leitet sich das Periodenergebnis gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) bzw. zum Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	H1 2025	H1 2026	Veränderung in %	12M 2025
Periodenergebnis	**-53,5**	**373,9**	**–**	**1.179,6**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-16,0	–	-100,0	-71,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**-69,5**	**373,9**	**–**	**1.108,3**
Ertragsteuern	-164,4	160,4	–	-825,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-233,9	534,3	–	282,9
Sondereinflüsse	106,2	-11,0	–	86,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	117,7	-238,4	–	-163,4
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen*	329,0	21,7	-93,4	376,1
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	10,1	3,3	-67,3	-22,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-0,8	-4,5	>100	27,6
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstiges	-2,6	-0,8	-69,2	3,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-4,1	-17,5	>100	3,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**321,6**	**287,1**	**-10,7**	**593,4**
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	59,5	67,7	13,8	130,5
Planmäßige Abschreibungen	10,2	10,3	1,0	20,8
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	**391,3**	**365,1**	**-6,7**	**744,7**

* Gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte. Anpassung H1 2025 in Höhe von 3,5 Mio. €.

Durch den im Jahr 2025 in Kraft getretenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Vonovia SE sowie der damit verbundenen Integration der Deutsche Wohnen SE in den Cash-Pool der Vonovia SE im laufenden Geschäftsjahr 2026 ist die bisherige Innenfinanzierungskennzahl **Operating Free Cash-Flow** nicht länger Bestandteil des Steuerungssystems von Deutsche Wohnen.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2025		30.06.2026	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	24.595,2	93,3	24.725,2	93,5
Kurzfristige Vermögenswerte	1.766,9	6,7	1.705,3	6,5
Aktiva	**26.362,1**	**100,0**	**26.430,5**	**100,0**
Eigenkapital	14.594,8	55,4	14.929,3	56,4
Langfristige Schulden	9.891,8	37,5	9.424,1	35,7
Kurzfristige Schulden	1.875,5	7,1	2.077,1	7,9
Passiva	**26.362,1**	**100,0**	**26.430,5**	**100,0**

Die wesentlichste Entwicklung bei den **langfristigen Vermögenswerten** ist der Anstieg der Investment Properties um 78,3 Mio. €. Dieser resultiert insbesondere aus dem Bewertungsergebnis der Investment Properties mit 238,4 Mio. €. Gegenläufig wirken sich die Umbuchungen aus den Investment Properties in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von 327,9 Mio. € aus. Daneben stiegen die langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 68,9 Mio. € um 7,6 Mio. € auf 76,5 Mio. €.

Bei den **kurzfristigen Vermögenswerten** erhöhten sich die Immobilienvorräte von 745,5 Mio. € um 129,1 Mio. € auf 874,6 Mio. €. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich von 96,5 Mio. € um 53,8 Mio. € auf 42,7 Mio. €. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** verringerte sich auf 98,9 Mio. € gegenüber 442,2 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Die Immobilienvorräte stiegen von 745,5 Mio. € zum 31. Dezember 2025 um 129,1 Mio. € auf 874,6 Mio. € zum 30. Juni 2026 im Wesentlichen bedingt durch den Ankauf der QUARTERBACK New Energy-Gruppe. Die laufenden Ertragsteueransprüche verringerten sich von 168,3 Mio. € um 94,3 Mio. € auf 74,0 Mio. €.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich von 14.594,8 Mio. € um 334,5 Mio. € auf 14.929,3 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Periodenergebnis in Höhe von 373,9 Mio. €. Gegenläufig ist die Ausschüttung der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 15,9 Mio. € zu berücksichtigen. Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2026 beträgt 56,5 % (31. Dezember 2025: 55,4 %).

Die **Schulden** verringerten sich von 11.767,3 Mio. € um 266,1 Mio. € auf 11.501,2 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 6.629,5 Mio. € um 594,9 Mio. € auf 6.034,6 Mio. €. Im Gegenzug erhöhten sich die kurzfristigen originären Finanzschulden von 1.372,6 Mio. € um 160,9 Mio. € auf 1.533,5 Mio. €. Die latenten Steuerschulden erhöhten sich von 2.955,1 Mio. € um 126,9 Mio. € auf 3.082,0 Mio. €.

Nettovermögen (NAV)

Ende Juni 2026 lag der NAV bei 17.386,6 Mio. € und damit um 2,8 % über dem Wert zum Jahresende 2025 von 16.918,5 Mio. €. Der NAV pro Aktie stieg von 42,62 € zum Jahresende 2025 auf 43,80 € zum Ende Juni 2026.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	**14.163,5**	**14.517,2**	**2,5**
Latente Steuern auf Investment Properties*	2.768,1	2.898,5	4,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-11,5	-13,1	13,9
Goodwill	–	-14,3	–
Immaterielle Vermögenswerte	-1,6	-1,7	6,3
NAV	**16.918,5**	**17.386,6**	**2,8**
NAV pro Aktie in €	**42,62**	**43,80**	**2,8**

* Anteil für Hold-Portfolio.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Die Neubewertung führte im 1. Halbjahr 2026 zu einem Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von 238,4 Mio. € (H1 2025: -117,7 Mio. €). Darüber hinaus sind im Sechsmonatszeitraum im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt worden. Hier erfolgt erstmalig mit Fertigstellung der Objekte eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte für das 1. Halbjahr 2026 kein Bewertungseffekt (H1 2025: 0,5 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2025 verwiesen.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	581,6	343,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-460,8	-67,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-233,9	-619,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**-113,1**	**-343,3**
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-13,8	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	**388,6**	**442,2**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**289,3**	**98,9**

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug in den ersten sechs Monaten 2026 343,2 Mio. €, im Vergleich zu 581,6 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2025.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** wies in den ersten sechs Monaten 2026 eine Nettoauszahlung in Höhe von 67,4 Mio. € auf, im Vergleich zu einer Nettoauszahlung von 460,8 Mio. € im gleichen Zeitraum 2025. Darin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 153,1 Mio. € (H1 2025: 1.063,2 Mio. €). Gegenläufig wirken sich die Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 49,6 Mio. € (H1 2025: 271,8 Mio. €) aus und die Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten in Höhe von 46,7 Mio. € (H1 2025: 370,0 Mio. €) aus.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** belief sich in den ersten sechs Monaten 2026 auf -619,1 Mio. € (H1 2025: -233,9 Mio. €) und beinhaltet Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 707,5 Mio. € (H1 2025: 937,0 Mio. €). Außerdem sind Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 196,2 Mio. € (H1 2025: 821,4 Mio. €) enthalten. Die Zinsauszahlungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 86,8 Mio. € (H1 2025: 88,1 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -343,3 Mio. €.

Finanzierung

Zum Stichtag stellen sich die wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.001,9	7.568,1	-5,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-442,2	-99,4	-77,5
Net Debt	**7.559,7**	**7.468,7**	**-1,2**
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-181,0	-179,0	-1,1
Bereinigtes Net Debt	**7.378,7**	**7.289,7**	**-1,2**
Verkehrswert des Immobilienbestands	**24.981,5**	**25.488,7**	**2,0**
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	92,1	36,3	-60,6
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	128,0	150,8	17,8
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	**25.201,6**	**25.675,8**	**1,9**
LTV	**29,3 %**	**28,4 %**	**-0,9 pp**
Bereinigtes Net Debt	7.378,7	7.289,7	-1,2
Adjusted EBITDA Total*	744,7	715,1	-4,0
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	**9,9x**	**10,2x**	**0,3x**

* Summe über vier Quartale.

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

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2025	30.06.2026	Veränderung in %
Total Financial Debt		7.559,7	7.468,7	-1,2
Total Assets		26.362,1	26.430,5	0,3
LTV	**< 60,0 %**	**28,7 %**	**28,3 %**	**-0,4 pp**
LTM Adjusted EBITDA		744,7	715,1	-4,0
LTM Net Cash Interest		134,2	96,2	-28,3
ICR	**> 1,8x**	**5,5x**	**7,4x**	**1,9x**

Chancen und Risiken

Gegenüber zu den im Geschäftsbericht 2025 detailliert dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2026 keine wesentlichen Änderungen.

Die im Geschäftsbericht 2025 detailliert beschriebenen Chancen bleiben bislang unverändert bestehen.

Die Beurteilung der Gesamtrisikoposition ist vergleichbar zum Jahresende 2025. Die Anzahl der Gesamtrisiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2026 bei 67 gegenüber 65 zum Jahresende 2025.

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

Die Anzahl der gelben Risiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2026 unverändert zum Jahresende 2025 bei acht. Diese acht gelben Risiken wurden im Vergleich zum Jahresende 2025 wie folgt bewertet:

Risiken aus dem operativen Geschäft

Das Risiko „Zukünftige Marktentwicklung führt zur Abwertung der Immobilien“ unverändert mit einer potenziellen, bilanzwirksamen Schadenshöhe von 720-1.800 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Verwertungsrisiko Development“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 54-135 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 %.

Das Risiko „Projektkostenrisiko Development“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 54-135 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Dienstleister-/Ausfallrisiko Deutsche Wohnen“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Das Risiko „Nachteilige Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen“ als qualitatives Risiko unverändert mit einer erwarteten Schadenshöhe von „sehr hoch“ und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Risiken aus Finanzierung

Das Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 135-270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39 %.

Das Risiko „Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)“ unverändert mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

Das Risiko „Gesetzgeberischer Auslegung (Grunderwerbsteuer wegen Share-Deals und Auswirkung der Steuersatzsenkung auf die Mindeststeuer)“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € steigt bei der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % auf 5-39%. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde unter Berücksichtigung aktueller regulatorischer Entwicklungen moderat angepasst. Ausschlaggebend hierfür sind Anzeichen einer zunehmenden Konkretisierung möglicher gesetzlicher Änderungen.

Geschäftsausblick

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

Unsere Prognose für das Jahr 2026 basiert auf der für den Gesamtkonzern Deutsche Wohnen ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die sowohl die aktuelle Geschäftsentwicklung als auch mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Darüber hinaus werden die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie die Unternehmensstrategie einbezogen. Diese Aspekte sind im Geschäftsbericht 2025 in den Kapiteln **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** sowie **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bestehen weiterhin allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns (siehe Kapitel **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich die Preissteigerungen, insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten, für Deutsche Wohnen und unsere Kunden weiterhin moderat 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. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Die Beurteilung der regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Modernisierung und Neubau erfolgt durch ein kontinuierliches Monitoring sowie aktiven Dialog mit politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern; aktuell erwarten wir keine negativen Auswirkungen auf die prognostizierte Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr.

Zudem werden die potenziellen Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik sowie die damit verbundenen Implikationen einer steigenden Rezessionsgefahr auf Zinsen, Baukosten und Fachkräfteverfügbarkeit aktiv beobachtet. Der aktuelle Nahost-Konflikt führt zu weiteren Unsicherheiten bei unseren Kunden sowie an Zins- und Kapitalmärkten. Derzeit sehen wir jedoch keine direkten Auswirkungen dieser Krise für die bisherige Geschäftsentwicklung von Vonovia. Indirekte Auswirkungen, insbesondere Risiken aufgrund energiepreisgetriebener Inflation und damit einhergehender steigender Zinsentwicklung sowie sonstiger Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, werden aktiv beobachtet und gesteuert, was in der Prognose entsprechend reflektiert ist. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Im Rental-Segment führt das geplante Mietwachstum zu einem steigenden Adjusted EBITDA. Für das Segment Development prognostizieren wir einen EBITDA-Beitrag deutlich unter Vorjahresniveau. Bei stabil bleibenden Ergebnisbeiträgen in den Segmenten Value-add und Recurring Sales gehen wir insgesamt von einem **Adjusted EBITDA Total** in etwa auf dem Niveau des Vorjahres aus.

Das seit 2022 gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir insgesamt von einem **Adjusted EBT** leicht unter Vorjahresniveau aus.

Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **NAV pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Aufgrund der geplanten Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir für das Jahr 2026 von einer leichten Reduzierung der **CO_2-Intensität** unseres Portfolios im Vergleich zum Vorjahr aus.

Berlin, den 30. Juli 2026

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
30 Abschnitt (B): Periodenerfolg
33 Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
36 Abschnitt (D): Vermögen
44 Abschnitt (E): Kapitalstruktur
47 Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
48 Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025	01.04.-30.06.2026
Umsatzerlöse aus der Vermietung		644,9	643,5	325,2	322,0
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		46,5	42,9	24,9	21,3
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B4	**691,4**	**686,4**	**350,1**	**343,3**
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		90,2	45,0	49,4	21,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-89,7	-43,1	-49,1	-20,9
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		9,7	21,7	2,3	0,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B5	**10,2**	**23,6**	**2,6**	**1,3**
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		111,1	19,3	50,5	1,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-57,8	-6,1	-51,2	-1,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B6	**53,3**	**13,2**	**-0,7**	**0,3**
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B7	-117,7	238,4	-117,7	238,4
Materialaufwand	B8	-290,5	-267,5	-146,0	-137,2
Personalaufwand		-22,1	-24,0	-10,8	-13,2
Abschreibungen und Wertminderungen		-347,0	-24,0	-335,2	-15,5
Sonstige betriebliche Erträge	B9	32,7	42,4	14,7	28,0
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-3,2	-10,3	-1,4	-7,9
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-8,4	0,8	0,6	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B10	-166,2	-80,5	-127,9	-43,5
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		0,8	4,5	0,4	-0,8
Zinserträge	B11	13,2	8,6	5,9	3,9
Zinsaufwendungen	B12	-81,7	-78,8	-43,9	-41,1
Sonstiges Finanzergebnis	B13	1,3	1,5	1,3	1,6
Ergebnis vor Steuern		**-233,9**	**534,3**	**-408,0**	**358,0**
Ertragsteuern		164,4	-160,4	112,2	-106,1
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		**-69,5**	**373,9**	**-295,8**	**251,9**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		16,0	–	4,8	–
Periodenergebnis		**-53,5**	**373,9**	**-291,0**	**251,9**
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		-51,6	369,8	-285,6	250,2
Nicht beherrschende Anteilseigner		-1,9	4,1	-5,4	1,7
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		**-0,17**	**0,93**	**-0,73**	**0,63**
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		**-0,17**	**0,93**	**-0,73**	**0,63**
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €		**-0,13**	**0,93**	**-0,72**	**0,63**
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €		**-0,13**	**0,93**	**-0,72**	**0,63**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	01.04.–30.06.2025	01.04.–30.06.2026
Periodenergebnis	**-53,5**	**373,9**	**-291,0**	**251,9**
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-1,9	0,1	-1,8	-1,2
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,5	0,0	0,5	0,4
Ergebnis aus Cashflow Hedges	**-1,4**	**0,1**	**-1,3**	**-0,8**
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	**-1,4**	**0,1**	**-1,3**	**-0,8**
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	3,0	0,4	-0,8	-0,4
Steuereffekt	-0,8	-0,1	0,3	0,2
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	**2,2**	**0,3**	**-0,5**	**-0,2**
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	**2,2**	**0,3**	**-0,5**	**-0,2**
Sonstiges Ergebnis	**0,8**	**0,4**	**-1,8**	**-1,0**
Gesamtergebnis	**-52,7**	**374,3**	**-292,8**	**250,9**
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-50,7	370,2	-287,4	249,2
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-68,0	370,2	-292,0	249,2
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	17,3	–	4,6	–
Nicht beherrschende Anteilseigner	-2,0	4,1	-5,4	1,7

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2025	30.06.2026
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte		1,6	16,0
Sachanlagen		137,2	150,5
Investment Properties	D16	24.188,3	24.266,6
Finanzielle Vermögenswerte	D17	68,9	76,5
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D18	98,3	112,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		92,8	94,9
Sonstige Vermögenswerte		5,9	6,4
Latente Steueransprüche		2,2	2,2
Langfristige Vermögenswerte		**24.595,2**	**24.725,2**
Vorräte		2,0	3,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		75,1	50,2
Finanzielle Vermögenswerte	D17	96,5	42,7
Sonstige Vermögenswerte		192,2	228,7
Laufende Ertragsteueransprüche		168,3	74,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		442,2	98,9
Immobilienvorräte		745,5	874,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D19	45,1	332,9
Kurzfristige Vermögenswerte		**1.766,9**	**1.705,3**
Summe Aktiva		**26.362,1**	**26.430,5**

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2025	30.06.2026
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		9.590,4	9.944,0
Sonstige Rücklagen		1,5	1,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		**14.163,5**	**14.517,2**
Nicht beherrschende Anteile		431,3	412,1
Eigenkapital	**E20**	**14.594,8**	**14.929,3**
Rückstellungen		46,9	43,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1,8	1,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E21	6.629,5	6.034,6
Derivate		5,3	3,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	E22	75,2	77,0
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern		153,3	153,3
Sonstige Verbindlichkeiten		24,7	29,5
Latente Steuerschulden		2.955,1	3.082,0
Langfristige Schulden		**9.891,8**	**9.424,1**
Rückstellungen		130,2	120,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		208,9	227,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E21	1.372,6	1.533,5
Derivate		0,5	0,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	E22	11,1	9,2
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern		6,8	32,7
Laufende Ertragsteuern		86,2	41,3
Sonstige Verbindlichkeiten		59,2	111,3
Kurzfristige Schulden		**1.875,5**	**2.077,1**
Schulden		**11.767,3**	**11.501,2**
Summe Passiva		**26.362,1**	**26.430,5**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026
Periodenergebnis		-53,5	373,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B7	117,8	-238,4
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B5	-9,7	-21,7
Abschreibungen und Wertminderungen		347,4	24,0
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B11/B12/B13	69,0	71,0
Ertragsteuern		-162,0	160,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B6	-0,2	-1,9
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-1,5	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-3,5	3,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		241,5	-10,4
Ertragsteuerzahlungen		36,3	-17,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**581,6**	**343,2**
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		271,8	49,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		370,0	46,7
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung veräußerter liquider Mittel		–	–
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D16	-1.063,2	-153,1
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-45,1	-59,6
Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-0,4	6,2
Zinseinzahlungen		6,1	42,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-460,8**	**-67,4**

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE		-16,5	-16,6
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-5,8	-5,2
Gewinnabführung an/Verlustübernahme durch die Vonovia SE		–	7,6
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten		821,4	196,2
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E21	-937,0	-707,5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E22	-7,4	-6,8
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-0,5	–
Zinsauszahlungen		-88,1	-86,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-233,9**	**-619,1**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-113,1	-343,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		432,1	442,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		319,0	98,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*		-13,8	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		43,5	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		29,7	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-99,3	-343,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		388,6	442,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende**		289,3	98,9

* Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: 21,8 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: -16,0 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von - Mio. € (30.06.2025: -19,6 Mio. €) enthalten.

** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 0,0 Mio. € (30.06.2025: 2,0 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow Hedges
Stand 1. Januar 2026	**396,9**	**4.174,7**	**9.590,4**	**-3,5**	**5,0**
Periodenergebnis			**369,8**		
Änderungen der Periode			0,3		0,1
Sonstiges Ergebnis			**0,3**		**0,1**
Gesamtergebnis			**370,1**		**0,1**
Zugang nicht beherrschender Anteil durch die QUARTERBACK New Energy Akquisition					
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Gewinnabführung an/Verlustübernahme durch die Vonovia SE			–		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,6		0,0
Stand 30. Juni 2026	**396,9**	**4.174,7**	**9.944,0**	**-3,5**	**5,1**
Stand 1. Januar 2025	396,9	4.174,7	8.455,7	-3,5	6,2
Periodenergebnis			**-51,6**		
Änderungen der Periode			2,2		-1,3
Sonstiges Ergebnis			**2,2**		**-1,3**
Gesamtergebnis			**-49,4**		**-1,3**
Gewinnabführung an/Verlustübernahme durch die Vonovia SE			–		
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			4,2		
Stand 30. Juni 2025	**396,9**	**4.174,7**	**8.394,6**	**-3,5**	**4,9**

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	14.163,5	**431,3**	**14.594,8**
	369,8	**4,1**	**373,9**
	0,4		0,4
	0,4		**0,4**
	370,2	**4,1**	**374,3**
		-19,4	-19,4
	-15,9		-15,9
	–		–
	-0,6	-3,9	-4,5
	14.517,2	**412,1**	**14.929,3**
	13.030,0	**381,6**	**13.411,6**
	-51,6	**-1,9**	**-53,5**
	0,9	-0,1	0,8
	0,9	**-0,1**	**0,8**
	-50,7	**-2,0**	**-52,7**
	–		–
	-15,9		-15,9
	4,2	-4,7	-0,5
	12.967,6	**374,9**	**13.342,5**

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Deutsche Wohnen SE hat ihren Sitz in Deutschland und ist unter der Handelsregisternummer HRB 190322 B im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg eingetragen. Der eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Mecklenburgischen Straße 57, 14197 Berlin. Die Gesellschaft ist in der Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 wurde nach den IFRS Accounting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind. Er umfasst die Deutsche Wohnen SE sowie deren Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2026 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE hat den Konzernzwischenabschluss am 30. Juli 2026 aufgestellt und zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025. In der Berichtsperiode ergaben sich keine saisonalen oder konjunkturellen Einflüsse, die die Geschäftstätigkeit von Deutsche Wohnen beeinflussten. Das operative Geschäft verlief planmäßig und stabil.

Die ab dem 1. Januar 2026 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2026 wird auf Kapitel **(A) Grundlagen des Konzernabschlusses** im veröffentlichten Geschäftsbericht 2025 von Deutsche Wohnen verwiesen.

3 Unternehmenszusammenschlüsse

Akquisition QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

Deutsche Wohnen wurde am 12. Mai 2026 durch die LEB Beteiligung QB GmbH das verbindliche Angebot zum Erwerb weiterer 40,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH, Leipzig, unterbreitet. Der Kaufpreis für die Gesamttransaktion in Höhe von 1,00 € wurde aus Barmitteln beglichen.

Am 9. Juni 2026 wurde die Kartellfreigabe durch das Bundeskartellamt für den angebotenen Zusammenschluss erteilt. Innerhalb der unwiderruflichen Bindungsfrist wurde das Angebot zum Erwerb der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH am 30. Juni 2026 durch Deutsche Wohnen angenommen. Zum 30. Juni 2026 hält Deutsche Wohnen somit über ihre Tochtergesellschaft Larry II Targetco (Berlin) GmbH mit Sitz in Berlin 80,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH.

Deutsche Wohnen hat die Beherrschung über die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH mit Erteilung der kartellrechtlichen Freigabe am 9. Juni 2026 erlangt. Der Erwerbszeitpunkt im Sinne des IFRS 3 entspricht somit dem 9. Juni 2026.

Deutsche Wohnen hat über ihre Tochtergesellschaft Larry II Targetco (Berlin) GmbH mit Sitz in Berlin vor dem Zusammenschluss bereits 40,00 % der Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH gehalten. Bei der Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb in Form eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3. Der Buchwert der nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH lag zum Zeitpunkt des Zusammenschlusses bei 0,0 Mio. €. Die vorläufige Bewertung der bis zum Zusammenschluss bereits gehaltenen Eigenkapitalanteile zum beizulegenden Zeitwert bestätigte den Buchwert und führte somit zu keiner ergebniswirksamen Wertanpassung.

Zum Zeitpunkt der Einstellung der Equity-Methode verzeichnete die Gesellschaft nicht erfasste Verluste. Diese beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 5,0 Mio. €. Der kumulierte Betrag der bis zur Erlangung der Beherrschung nicht erfassten Verluste beträgt zum 30. Juni 2026 13,1 Mio. €.

Die QUARTERBACK New Energy-Gruppe umfasste zum 9. Juni 2026 63 Gesellschaften, die im Zuge der Vollkonsolidierung einbezogen werden. Des Weiteren war die QUARTERBACK New Energy Holding GmbH an einem assoziierten Unternehmen beteiligt. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Planung, die Errichtung und den Betrieb regenerativer Energieanlagen sowie in diesem Zusammenhang zu erbringende Dienstleistungen. Mit dem Erwerb stärkt Deutsche Wohnen ihre Aktivitäten im Bereich alternative Energiekonzepte.

Die vorläufige Allokation des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden (Purchase Price Allocation) der QUARTERBACK New Energy-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt basiert auf den Abschlusszahlen der QUARTERBACK New Energy-Gruppe zum 31. Mai 2026. Die Zuordnung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden und eine Allokation auf eine oder mehrere zahlungsmittelgenerierende Einheiten ist infolge des erst kürzlich vollzogenen Erwerbs der QUARTERBACK New Energy-Gruppe noch nicht final abgeschlossen. Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert die erwarteten wirtschaftlichen Potenziale der erworbenen Projektpipeline sowie Synergieeffekte aus der Zusammenführung von Aktivitäten im Bereich alternativer Energiekonzepte.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt weisen die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Vermögenswerte und Schulden die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

in Mio. €	
Investment Properties	13,0
Sachanlagen	17,5
Finanzielle Vermögenswerte	2,5
Liquide Mittel	6,2
Immobilienvorräte	99,9
Sonstige Aktiva zu Zeitwerten	35,4
Summe Vermögenswerte	**174,5**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	220,6
Sonstige Passiva zu Zeitwerten	19,0
Summe Schulden	**264,7**
Nettovermögen zu Zeitwerten	**-90,2**
Gegenleistung	-56,5
Beizuliegender Zeitwert At-equity Beteiligung	0,0
Nicht beherrschende Anteile	-19,4
Goodwill	**14,3**

Vor dem Zusammenschluss bestand gegenüber der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH eine Darlehensforderung mit einem Nominalbetrag in Höhe von 90,0 Mio. € und einer zum Erwerbszeitpunkt kumuliert erfassten Wertberichtigung in Höhe von 45,0 Mio. €. Die wertgeminderte Forderung wird mit ihrem beizuliegenden Zeitwert bewertet. Dies führt zu einer Reduzierung der Gegenleistung in Höhe von 45,0 Mio. €. Darüber hinaus sind nicht angesetzte Zinsen aus dem Darlehen zu berücksichtigen, wodurch sich die Gegenleistung um weitere 11,5 Mio. € reduzierte. Die Bestimmung der Höhe der Gegenleistung ist ebenfalls noch vorläufig.

Die nicht beherrschenden Anteile werden auf Basis des Anteils an den vorläufig erfassten Vermögenswerten und Schulden von der QUARTERBACK New Energy-Gruppe berücksichtigt.

Hätte Deutsche Wohnen den Erwerb der QUARTERBACK New Energy-Gruppe bereits am 1. Januar 2026 vollzogen und wären seitdem die Geschäftsaktivitäten in den Konzernabschluss einbezogen worden, hätten diese im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2026 mit 5,6 Mio. € zu den Erlösen und mit -12,7 Mio. € zum Periodenergebnis beigetragen. Tatsächlich trug das Geschäft im bisherigen Jahresverlauf mit 0,0 Mio. € zu den Erlösen und mit 0,0 Mio. € zum Periodenergebnis bei.

Von den erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich keine als uneinbringlich eingestuft. Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug 13,5 Mio. €. Der Nettobuchwert, der dem zum beizulegenden Zeitwert entspricht, beträgt 13,5 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2026 sind in Bezug auf die Akquisition der QUARTERBACK New Energy-Gruppe Transaktionskosten in Höhe von 0,2 Mio. € erfolgswirksam erfasst worden.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

4 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Mieteinnahmen	432,8	457,0
Betriebskosten	212,1	186,5
Umsatzerlöse aus der Vermietung	**644,9**	**643,5**
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	46,5	42,9
	691,4	**686,4**

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Umsatzerlöse aus der Umlage von Kosten auf Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 25,2 Mio. € (H1 2025: 28,1 Mio. €).

5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2,4	4,9
Buchwert der veräußerten Immobilien	-1,9	-3,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	**0,5**	**1,9**
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	87,8	40,1
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-87,8	-40,1
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	9,7	21,7
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	**9,7**	**21,7**
	10,2	**23,6**

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann, führte zum 30. Juni 2026 zu einem Ergebnis von 21,7 Mio. € (H1 2025: 9,7 Mio. €).

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 19,3 Mio. € (H1 2025: 111,1 Mio. €) und setzen sich zusammen aus 1,2 Mio. € (H1 2025: - Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 18,1 Mio. € (H1 2025: 111,1 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

Im Zusammenhang mit der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung sind zum Berichtsstichtag 1,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 0,3 Mio. €) Vertragsvermögenswerte innerhalb der sonstigen Vermögenswerte angesetzt. In diesem Wert zum Berichtsstichtag sind keine (31. Dezember 2025: - Mio. €) erhaltenen Anzahlungen berücksichtigt.

7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties zum 30. Juni 2026 führte zu einem Bewertungsergebnis in Höhe von 238,4 Mio. € (H1 2025: -117,7 Mio. €; siehe Erläuterungen in Kapitel → **[D16] Investment Properties**). Hierin enthalten sind 0,0 Mio. € (H1 2025: -0,7 Mio. €) für die Bewertung von Nutzungsrechten (IFRS 16).

Im Berichtszeitraum wurden im Bau befindliche Gebäude (Neubau/Development to hold) fertiggestellt und in die Bewirtschaftung überführt. Mit Fertigstellung der Objekte erfolgt erstmals eine Fair-Value-Bewertung. Daraus resultierte zum 30. Juni 2026 kein Bewertungseffekt (H1 2025: 0,5 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2025 verwiesen.

8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Aufwendungen für Betriebskosten	214,1	189,7
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	59,7	61,6
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16,7	16,2
	290,5	**267,5**

9 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Kostenerstattungen und Versicherungsentschädigungen in Höhe von 18,5 Mio. € (H1 2025: 16,1 Mio. €) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen von Development-to-hold-Projekten in Höhe von 1,6 Mio. € (H1 2025: 3,9 Mio. €) enthalten, die im Vorjahr wertberichtigt wurden. Wertaufholungen auf Development-to-sell-Objekte sind in der Berichtsperiode (H1 2025: 3,3 Mio. €) nicht angefallen.

10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen insbesondere Kostenumlagen von Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 50,7 Mio. € (H1 2025: 49,4 Mio. €). Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertberichtigungen auf Development-to-sell-Objekte in Höhe von 2,9 Mio. € (H1 2025: 0,0 Mio. €).

11 Zinserträge

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,6	3,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von nahestehenden Unternehmen	–	0,1
Zinserträge Finance Lease	0,6	0,6
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	4,5	3,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,5	0,9
	13,2	**8,6**

12 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	75,2	73,6
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-5,3	-1,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	4,9	2,9
Effekte aus der Bewertung von Swaps	4,4	-1,7
Sonstige Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen an nahestehende Unternehmen	2,6	5,3
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-2,2	-1,9
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	0,8	0,8
Zinsaufwand Leasing	1,3	1,2
Sonstige Finanzaufwendungen	–	0,2
	81,7	**78,8**

13 Sonstiges Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis enthält das Ergebnis aus der Bewertung der sonstigen Beteiligungen in Höhe von -0,9 Mio. € (H1 2025: -1,1 Mio. €).

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet zudem Finanzerträge aus der Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 2,4 Mio. € (H1 2025: 2,4 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr, die im Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

14 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Develop-ment	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidie-rung*	Konzern
01.01.–30.06.2026								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	449,0	16,3	9,2	27,3	501,8	247,5	1,4	750,7
davon externe Erlöse	449,0	16,3	9,2	27,3	501,8	247,5	1,4	750,7
davon interne Erlöse	–	–	–	–	–	–	–	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	–	–	-8,4	–	-8,4	-34,8	–	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	–	–	1,5	–	1,5	2,7	–	
Aufwendungen für Instandhaltung	-61,3	–	–	–	-61,3	–	–	
Herstellkosten Development to sell	–	–	–	-6,1	-6,1	–	–	
Operative Kosten**	-47,2	-8,0	-1,2	-6,0	-62,4	-24,9	-1,4	
Betriebskosten	–	–	–	–	–	-189,7	–	
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	**340,5**	**8,3**	**1,1**	**15,2**	**365,1**	**0,8**	**–**	**365,9**
Sondereinflüsse								11,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								17,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								238,4
Abschreibungen und Wertminderungen/Wertaufholungen								-32,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								4,5
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-2,3
Zinserträge								8,6
Zinsaufwendungen								-78,8
Sonstiges Finanzergebnis								1,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)								**534,3**
Ertragsteuern								-160,4
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								**373,9**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								–
Periodenergebnis								**373,9**

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development 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. Des Weiteren wird in der Spalte „Sonstiges" der Ergebnisbeitrag aus Projektentwicklungen im Bereich regenerativer Energieanlagen berücksichtigt.

** Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 21,2 Mio. €, Value-add 2,6 Mio. € sowie Recurring Sales 0,1 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Develop-ment***	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidie-rung*	Konzern
01.01. – 30.06.2025								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	430,2	16,9	14,1	113,7	574,9	316,3	1,5	892,7
davon externe Erlöse	430,2	16,9	14,1	113,7	574,9	316,3	1,5	892,7
davon interne Erlöse	–	–	–	–	–	–	–	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	–	–	-13,5	–	-13,5	-76,1	–	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	–	–	1,7	–	1,7	3,9	–	
Aufwendungen für Instandhaltung	-58,8	–	–	–	-58,8	–	–	
Herstellkosten Development to sell	–	–	–	-57,8	-57,8	–	–	
Operative Kosten**	-42,0	-9,8	-1,9	-1,5	-51,7	-27,4	-1,5	
Betriebskosten	–	–	–	–	–	-214,1	–	
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)* **	**329,4**	**7,1**	**0,4**	**54,4**	**391,3**	**2,6**	**–**	**393,9**
Sondereinflüsse								-106,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								4,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-117,7
Abschreibungen und Wertminderungen/Wertaufholungen***								-339,2
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								0,8
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-2,4
Zinserträge								13,2
Zinsaufwendungen								-81,7
Sonstiges Finanzergebnis								1,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)								**-233,9**
Ertragsteuern								164,4
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								**-69,5**
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								16,0
Periodenergebnis								**-53,5**

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development 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.

** Davon Personalaufwendungen in den Segmenten: Rental 19,3 Mio. €, Value-add 2,4 Mio. € sowie Recurring Sales 0,1 Mio. €. Darüber hinaus sind Personalaufwendungen in Höhe von 0,2 Mio. € als Sondereinflüsse außerhalb des Adjusted EBITDA enthalten.

*** Vorjahreswertanpassung gemäß aktueller Kennzahlendefinition inkl. Bereinigungen Wertberichtigungen/Wertaufholungen durch Development to sell-Projekte in Höhe von -3,5 Mio. €.

Ab dem 30. Juni 2026 wird in der Spalte Sonstiges der Ergebnisbeitrag aus Projektentwicklung im Bereich regenerative Energien berücksichtigt. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel → **[A3] Unternehmenszusammenschlüsse**.

Die Aufwendungen für Instandhaltung beinhalten den im Segment Rental eingesetzten Materialaufwand. Die operativen Kosten umfassen im Wesentlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie übrige Materialaufwendungen. Gegenläufig wirken die aktivierten Eigenleistungen. Zur Darstellung der operativen Entwicklung und zur Vergleichbarkeit mit Vorperioden wird für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Develop-

ment jeweils ein Adjusted EBITDA ermittelt. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total des Konzerns.

Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten perioden-fremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebs-atypische Sachverhalte. Zu den Sondereinflüssen zählen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder sowie die Weiterent-wicklung von Geschäftsprozessen.

Die im Adjusted EBT eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im Berichtszeitraum 2026 auf -11,0 Mio. € (H1 2025: 106,2 Mio. €). Der deutliche Rückgang resultiert im Wesent-lichen aus Rückstellungsbildungen des Vorjahres für ange-kaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. €. im 1. Halbjahr 2026 waren positive Einmaleffekte in Höhe von 15,3 Mio. € aufgrund der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und anderen Umsatzerlösen sowie deren Zuordnung zu den oben darge-stellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Develop-ment	Sonstiges	Summe
01.01.–30.06.2026						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	–	–	–	–	177,0	177,0
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	–	–	–	19,3	–	19,3
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1,1	16,6	–	–	25,2	42,9
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	**1,1**	**16,6**	**–**	**19,3**	**202,2**	**239,2**
davon zeitraumbezogen	–	–	–	1,2	–	1,2
davon zeitpunktbezogen	1,1	16,6	–	18,1	202,2	238,0
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	449,0	–	–	8,0	–	457,0
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)	–	–	–	–	–	–
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	–	–	–	–	9,5	9,5
Andere Umsatzerlöse	**449,0**	**–**	**–**	**8,0**	**9,5**	**466,5**
Umsatzerlöse	**450,1**	**16,6**	**–**	**27,3**	**211,7**	**705,7**
01.01. – 30.06.2025						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	–	–	–	–	153,6	153,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	–	–	–	111,1	–	111,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	0,9	13,8	–	0,2	28,1	43,0
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	**0,9**	**13,8**	**–**	**111,3**	**181,7**	**307,7**
davon zeitraumbezogen	–	–	–	–	–	–
davon zeitpunktbezogen	0,9	13,8	–	111,3	181,7	307,7
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	430,2	–	–	2,6	–	432,8
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)	–	3,5	–	–	–	3,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	–	–	–	–	58,5	58,5
Andere Umsatzerlöse	**430,2**	**3,5**	**–**	**2,6**	**58,5**	**494,8**
Umsatzerlöse	**431,1**	**17,3**	**–**	**113,9**	**240,2**	**802,5**

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Abschnitt (D): Vermögen

15 Goodwill

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts beträgt zum 30. Juni 2026 14,3 Mio. € (31. Dezember 2025: - Mio. €). Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem Ankauf weiterer 40,00 % Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH und der damit einhergehenden Erlangung der Beherrschung. Der vorläufige Geschäfts- oder Firmenwert wurde dem Segment Sonstiges zugeordnet und aufgrund der Vorläufigkeit der zugrunde liegenden Werte bislang nicht auf Werthaltigkeit überprüft.

16 Investment Properties

in Mio. €	
Stand: 1. Januar 2026	**24.188,3**
Zugänge	65,8
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	13,0
Aktivierte Modernisierungskosten	95,1
Erhaltene Zuschüsse	-
Umbuchungen nach Sachanlagen	-5,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,9
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	2,0
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-10,4
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-327,9
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-
Umbuchungen in/von aufgegebenen Geschäftsbereichen	-
Abgänge	-3,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	238,4
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-13,6
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	1,6
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	21,7
Stand: 30. Juni 2026	**24.266,6**

Stand: 1. Januar 2025	**22.539,7**
Zugänge	1.250,5
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-
Aktivierte Modernisierungskosten	199,0
Erhaltene Zuschüsse	-1,9
Umbuchungen nach Sachanlagen	-4,1
Umbuchungen von Sachanlagen	-
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	362,3
Umbuchungen zu Immobilienvorräten	-
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-43,3
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	54,7
Umbuchungen in/von aufgegebenen Geschäftsbereichen	12,6
Abgänge	-17,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	163,4
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-379,8
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	48,3
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	3,9
Stand: 31. Dezember 2025	**24.188,3**

In den Werten zum 30. Juni 2026 sind 899,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 876,9 Mio. €) zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties enthalten, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode erfolgten Zugänge in Höhe von 36,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 813,5 Mio. €), Abgänge in Höhe von - Mio. € (31. Dezember 2025: 0,4 Mio. €) und Umbuchungen in Höhe von -1,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 93,2 Mio. €). Ebenfalls erfolgten Wertberichtigungen dieser Projektentwicklungen in Höhe von -13,6 Mio. € (31. Dezember 2025: -379,8 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 1,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 48,3 Mio. €). Die Wertminderungen wurden innerhalb der Linie Abschreibungen und Wertminderungen ausgewiesen und die Wertaufholungen innerhalb der Linie Sonstige betriebliche Erträge.

Verkehrswerte (Fair Values)

Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2025.

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio intern anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungszuflüsse und -abflüsse 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 führte Deutsche Wohnen eine Neubewertung des Wohnimmobilienportfolios zum Halbjahresabschluss durch.

Die Plausibilisierung der Wertentwicklung und des Wertniveaus erfolgte durch den Gutachter CBRE GmbH. Dieser bestätigte den Portfoliowert zum 30. Juni 2026 als plausibel und marktkonform. 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, bestehend aus Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen, unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen, belief sich zum 30. Juni 2026 auf 25.488,7 Mio. € (31. Dezember 2025: 24.981,5 Mio. €). Dies entspricht für das Wohnimmobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,7 % (31. Dezember 2025: 2,7 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator 26,1 (31. Dezember 2025: 26,0) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.649 € (31. Dezember 2025: 2.601 €).

Die im Bewertungsverfahren angesetzte Inflationsrate beträgt 2,0 % (H1 2025: 2,0 %). Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf 238,4 Mio. € (H1 2025: -117,7 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2026 nach regionalen Märkten im Durchschnitt wie folgt dar:

		Bewertungsergebnisse*	
Regionalmarkt	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
30.06.2026			
Berlin	17.340,0	17.321,1	19,0
Rhein-Main-Gebiet	1.556,9	1.547,1	9,8
Dresden	1.159,5	1.157,7	1,8
Leipzig	1.054,0	1.046,5	7,5
Rheinland	697,3	697,2	0,1
Hannover	666,2	666,0	0,2
München	422,0	421,9	0,1
Sonstige strategische Standorte	302,7	302,4	0,3
Gesamt strategische Standorte	**23.198,7**	**23.159,9**	**38,8**
Non-Strategic Standorte**	455,6	137,4	318,2
Gesamt	**23.654,3**	**23.297,3**	**357,0**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 947,2 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 22,1 Mio. € enthalten.
** Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 318,0 Mio. €.

		Bewertungsergebnisse*	
Regionalmarkt	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
31.12.2025			
Berlin	17.079,1	17.053,4	25,6
Rhein-Main-Gebiet	1.534,7	1.509,7	25,0
Dresden	1.139,8	1.135,6	4,2
Leipzig	1.051,8	1.051,0	0,8
Rheinland	690,5	690,4	0,1
Hannover	655,6	655,4	0,2
München	420,1	420,0	0,1
Sonstige strategische Standorte	299,3	298,9	0,4
Gesamt strategische Standorte	**22.870,8**	**22.814,4**	**56,4**
Non-Strategic Standorte	437,8	425,9	11,9
Gesamt**	**23.308,6**	**23.240,3**	**68,3**

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 925,9 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 22,1 Mio. € enthalten.
** Verkehrswerte inklusive Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 296,5 Mio. €.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)						
Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs-kosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Markt-mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs-zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs-zinssatz Gesamt
327	17,83	9,57	2,1 %	0,4 %	4,9 %	2,9 %
347	18,61	11,74	2,2 %	1,6 %	5,4 %	3,4 %
325	17,46	8,42	2,0 %	1,8 %	5,0 %	3,3 %
339	17,32	8,52	2,1 %	1,9 %	5,2 %	3,4 %
344	18,89	10,85	2,1 %	1,5 %	5,2 %	3,3 %
331	17,81	8,61	2,0 %	2,2 %	5,6 %	3,9 %
322	16,30	17,18	2,2 %	0,4 %	5,5 %	3,6 %
314	17,91	6,65	1,6 %	5,0 %	5,0 %	3,8 %
329	**17,85**	**9,56**	**2,1 %**	**0,9 %**	**5,0 %**	**3,1 %**
343	18,36	8,31	1,7 %	4,5 %	7,0 %	5,5 %
329	**17,85**	**9,55**	**2,1 %**	**0,9 %**	**5,0 %**	**3,1 %**

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)						
Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs-kosten Wohnen (in €/m² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m² pro Monat)	Markt-mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs-zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs-zinssatz Gesamt
327	17,68	9,50	2,1 %	0,5 %	4,9 %	3,0 %
347	18,55	11,56	2,2 %	1,5 %	5,5 %	3,5 %
325	17,40	8,35	2,0 %	2,0 %	5,1 %	3,3 %
339	17,22	8,36	2,1 %	2,0 %	5,1 %	3,3 %
344	18,95	10,70	2,0 %	1,6 %	5,1 %	3,3 %
331	17,63	8,43	2,0 %	2,2 %	5,6 %	3,9 %
322	16,73	15,94	2,2 %	0,5 %	5,5 %	3,6 %
314	17,85	6,61	1,6 %	5,0 %	5,0 %	3,8 %
329	**17,73**	**9,46**	**2,1 %**	**0,9 %**	**5,0 %**	**3,1 %**
340	18,18	8,32	1,7 %	4,6 %	6,9 %	5,4 %
329	**17,73**	**9,45**	**2,1 %**	**1,0 %**	**5,0 %**	**3,1 %**

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.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
30.06.2026			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-2,0	4,9/-5,0
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,2/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,8/-4,9
Leipzig	0,6/-0,6	2,1/-2,1	4,6/-4,7
Rheinland	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,7/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,7/-4,8
München	0,3/-0,3	0,7/-0,7	1,6/-1,7
Sonstige strategische Standorte	1,2/-1,2	4,0/-4,0	8,1/-7,9
Gesamt strategische Standorte	**0,6/-0,6**	**1,9/-1,9**	**4,7/-4,8**
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	3,3/-3,4
Deutsche Wohnen Gesamt*	**0,6/-0,6**	**1,9/-1,9**	**4,7/-4,8**

* 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
31.12.2025			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,8/-4,9
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,1/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,8/-4,8
Leipzig	0,6/-0,6	2,1/-2,1	4,7/-4,8
Rheinland	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,8/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,8/-4,9
München	0,3/-0,3	0,8/-0,8	1,7/-1,8
Sonstige strategische Standorte	1,2/-1,2	3,9/-4,0	7,9/-7,7
Gesamt strategische Standorte	**0,6/-0,6**	**1,9/-1,9**	**4,7/-4,8**
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,2/-3,3
Gesamt*	**0,6/-0,6**	**1,9/-1,9**	**4,7/-4,8**

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko in den erwarteten Zahlungsströmen nehmen, welches 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 Wohnungsbestand, 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			
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,5/2,5	-8,3/9,8	0,7/-1,8	9,7/-8,1
	-2,4/2,4	-6,8/7,8	1,0/-1,6	8,2/-7,1
	-2,4/2,3	-7,1/8,2	1,8/-1,8	8,6/-7,3
	-2,4/2,4	-7,1/8,2	1,8/-1,8	8,4/-7,2
	-2,5/2,5	-7,2/8,3	1,7/-1,7	8,6/-7,4
	-2,7/2,7	-7,1/8,0	2,0/-2,0	7,6/-6,7
	-1,9/1,9	-5,4/6,0	0,5/-1,2	8,0/-6,9
	-3,0/3,0	-7,9/9,1	2,6/-2,6	7,4/-6,6
	-2,5/2,5	**-8,0/9,3**	**0,9/-1,8**	**9,3/-7,9**
	-1,9/1,9	-4,2/4,6	1,5/-1,5	5,3/-4,8
	-2,5/2,5	**-7,9/9,3**	**0,9/-1,8**	**9,3/-7,9**

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern			
	Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
	-2 %/+2 %	-0,2 %/+0,2 %-Punkte	-1 %/+1 %-Punkte	-0,25 %/+0,25 %-Punkte
	-2,5/2,4	-8,2/9,6	0,7/-1,8	9,6/-8,1
	-2,4/2,4	-6,7/7,8	1,1/-1,6	8,1/-7,0
	-2,3/2,3	-7,0/8,1	1,8/-1,8	8,5/-7,2
	-2,3/2,4	-7,0/8,2	1,8/-1,8	8,5/-7,2
	-2,5/2,4	-7,2/8,3	1,7/-1,7	8,6/-7,4
	-2,7/2,6	-7,1/8,1	2,0/-2,0	7,7/-6,7
	-1,9/1,9	-5,3/6,0	0,5/-1,2	8,0/-6,9
	-3,1/2,9	-7,8/9,0	2,5/-2,7	7,3/-6,5
	-2,5/2,4	**-7,9/9,2**	**0,9/-1,8**	**9,2/-7,8**
	-1,8/1,8	-4,2/4,7	1,4/-1,4	5,5/-4,9
	-2,5/2,4	**-7,9/9,2**	**0,9/-1,8**	**9,2/-7,8**

17 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten kurzfristige Darlehensforderungen nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss in Höhe von 13,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 18,7 Mio. €) gegen die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind.

18 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist zum Stichtag an 15 Gemeinschaftsunternehmen und sieben assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2025: 15 Gemeinschaftsunternehmen und sieben assoziierte Unternehmen).

Mosaik Fonds

Deutsche Wohnen hat im August 2024 sieben Developmentprojekte für 272,9 Mio. € an einen von HIH Invest aufgelegten Fonds, die Projekt Mosaik GmbH & Co. KG, veräußert. Bis zum 31. Dezember 2024 erfolgte der Besitzübergang für drei Objekte mit einem Kaufpreis von 166,5 Mio. €. Im Jahr 2025 erfolgte der Übergang weiterer vier Objekte zu einem Kaufpreis in Höhe von 106,4 Mio. €.

Deutsche Wohnen ist mit 26,7 % an der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG beteiligt. Der Ergebnisbeitrag der Fonds zum Deutsche Wohnen-Konzernergebnis betrug im 1. Halbjahr 2026 -0,5 Mio. € (H1 2025: -6,3 Mio. €).

Die folgende Tabelle enthält die Finanzinformationen der Projekt Mosaik GmbH & Co. KG:

in Mio. €	31.12.2025 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	30.06.2026 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG
Langfristige Vermögenswerte	435,5	494,4
Kurzfristige Vermögenswerte	141,5	84,0
Langfristige Schulden	261,9	261,9
Kurzfristige Schulden	62,2	35,5
Nettovermögen (100 %)	**252,9**	**281,0**
Anteil des Konzerns in %	26,7 %	26,7 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	67,6	75,0
Konzernanpassungen	-0,2	-0,2
Buchwert der Unternehmensanteile	**67,4**	**74,8**
Zinserträge	2,0	0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5,6	-4,1
Zinsaufwendungen	-6,6	-4,3
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	**-14,5**	**-2,0**

QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

Im Juni 2026 hat Deutsche Wohnen weitere Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH erworben. Durch diesen Erwerb erhöht sich die Anteilsquote auf 80,00 %. Infolge der Anteilserhöhung wird die Gesellschaft als verbundenes Unternehmen vollkonsolidiert. Die Anwendung der Equity-Methode für diese Gesellschaft wird zum Erwerbszeitpunkt eingestellt. Weitere Erläuterungen werden im Kapitel → **[A3] Unternehmenszusammenschlüsse** beschrieben.

Zum Zeitpunkt der Einstellung der Equity-Methode verzeichnete die Gesellschaft nicht erfasste Verluste. Diese beliefen sich im 1. Halbjahr 2026 auf 5,0 Mio. € (H1 2025: 2,1 Mio. €). Der kumulierte Betrag der bis zur Erlangung der Beherrschung nicht erfassten Verluste beträgt zum 30. Juni 2026 13,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 8,1 Mio. €).

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI) und der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Deutsche Wohnen jeweils zwischen 44 % und 50 % hält, erfolgte auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. März 2026.

in Mio. €	31.12.2025 QUARTER-BACK Immobilien AG	30.06.2026 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2025 QUARTER-BACK-Objektgesell-schaften	30.06.2026 QUARTERBACK-Objektgesell-schaften
Langfristige Vermögenswerte	142,2	135,7	16,3	14,9
Kurzfristige Vermögenswerte	678,2	674,7	215,4	203,7
Langfristige Schulden	109,5	95,8	2,3	3,2
Kurzfristige Schulden	450,7	461,2	237,0	223,6
Nicht beherrschende Anteile	25,8	25,5	4,8	4,8
Nettovermögen	**234,4**	**227,9**	**-12,4**	**-13,0**
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	93,8	91,2	-6,9	-7,1
Konzernanpassungen	-93,8	-91,2	20,5	20,8
Buchwert der Unternehmensanteile	**0,0**	**0,0**	**13,6**	**13,7**
Umsatzerlöse	902,1	53,1	237,5	9,1
Bestandsveränderungen	-571,9	-1,4	-198,9	-0,7
Zinserträge	5,4	1,4	5,5	2,2
Zinsaufwendungen	-53,5	-4,0	-20,5	-4,0
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	**155,6**	**-6,9**	**-52,5**	**-1,3**

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich zum 30. Juni 2026 ein positives Ergebnis in Höhe von 0,1 Mio. € (H1 2025: -1,6 Mio. €). Der nicht angesetzte Teil des Verlusts verringert sich in der Berichtsperiode um 0,7 Mio. € (H1 2025: +18,0 Mio. €). Der kumulierte Betrag der nicht erfassten Verluste beträgt zum Stichtag 101,4 Mio. € (31. Dezember 2025: 102,1 Mio. €).

Übrige At-equity-Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2026 Anteile an neun weiteren Unternehmen (31. Dezember 2025: acht), die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden. Notierte Marktpreise liegen hierfür nicht vor. Die nachstehende Tabelle zeigt in aggregierter Form den Buchwert sowie den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen:

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	17,3	23,5
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	**1,3**	**5,6**

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

19 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umfassen Immobilien in Höhe von 332,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 45,1 Mio. €), bei denen die Verkaufsbemühungen insoweit vorangeschritten sind, dass mit einem Verkauf innerhalb von einem Jahr gerechnet werden kann.

Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im 1. Halbjahr 2026 resultiert insbesondere aus anstehenden Verkäufen mit Besitzübergang in der Folgeperiode. Gegenläufig wirken sich die Verkäufe von Immobilienbeständen aus, die zum 31. Dezember 2025 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft wurden und bei denen der wirtschaftliche Übergang im 1. Halbjahr 2026 erfolgt ist.

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

20 Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital betrug zum 30. Juni 2026 unverändert 396,9 Mio. € (31. Dezember 2025: 396,9 Mio. €). Die Kapitalrücklage betrug zum 30. Juni 2026 unverändert 4.174,7 Mio. € (31. Dezember 2025: 4.174,7 Mio. €).

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2026 wurde für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende in Höhe von 0,04 € je Aktie (Vorjahr: 0,04 € je Aktie) beschlossen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 15.877.399,40 €.

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile sanken durch den Ankauf weiterer 40,00 % Anteile an der QUARTERBACK New Energy Holding GmbH und die damit einhergehende Erlangung der Beherrschung um 19,4 Mio. €.

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Im Rahmen des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags führt die Deutsche Wohnen SE das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Da der Verpflichtungszeitraum das gesamte Geschäftsjahr umfasst, lag zum 30. Juni 2026 insoweit keine gegenwärtige Verpflichtung zur Ergebnisabführung bzw. kein gegenwärtiger Anspruch auf Verlustausgleich in Bezug auf das Ergebnis der Deutsche Wohnen SE im ersten Halbjahr 2026 vor. Eine verlässliche Schätzung über die Höhe einer zum 31. Dezember 2026 entstehenden etwaigen Verpflichtung zur Ergebnisabführung bzw. eines etwaigen Anspruchs auf Verlustausgleich ist zum 30. Juni 2026 nicht möglich.

21 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2025 langfristig	31.12.2025 kurzfristig	30.06.2026 langfristig	30.06.2026 kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	3.509,4	789,0	2.991,1	913,2
gegenüber anderen Kreditgebern	3.120,1	104,1	3.043,5	74,6
gegenüber Gesellschafter	–	450,0	–	510,4
gegenüber nahestehenden Unternehmen	–	–	–	18,4
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	–	29,5	–	16,9
	6.629,5	**1.372,6**	**6.034,6**	**1.533,5**

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

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026
Unternehmensanleihen*	1.171,0	1.171,0
Namensschuldverschreibungen*	475,0	375,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Schuldscheindarlehen*	50,0	50,0
Hypothekendarlehen**	4.600,8	4.197,8
Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	–	510,4
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	450,0	18,4
	8.007,0	**7.582,8**

* 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 4.195,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 4.600,8 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen, Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten zur Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Mit Wirkung zum 2. März 2026 ist die Deutsche Wohnen SE dem Cash-Pool der Vonovia SE beigetreten. Über den Cash-Pool erfolgte zum 31. März 2026 der Ausgleich des ausstehenden Restnominals aus den von der Vonovia SE an die Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2025 ausgegebenen Darlehen in Höhe von 450,0 Mio. €. Der Saldo aus dem Cash-Pool mit der Vonovia SE beträgt zum 30. Juni 2026 510,4 Mio. € und ist vollständig kurzfristig.

Besicherte Finanzierungen

Im 1. Halbjahr 2026 wurden endfällige Hypothekendarlehen in Höhe von 575,2 Mio. € zurückgeführt.

Rückzahlung von zwei Namensschuldverschreibungen von Deutsche Wohnen

In der Berichtsperiode wurden zwei von der Deutsche Wohnen SE begebene Namensschuldverschreibungen über jeweils 50,0 Mio. € endfällig getilgt.

22 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen nach IFRS 16 zum 30. Juni 2026 im Vergleich zum 31. Dezember 2025.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2025	30.06.2026
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	60,7	60,5
Nutzungsrechte in den Investment Properties	**60,7**	**60,5**
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Solaranlagen	–	7,0
Gewerbemietverträge	0,6	0,5
Wärmelieferverträge	50,3	44,7
KFZ-Leasing	–	0,1
Messtechnik	8,8	7,7
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	**59,7**	**60,0**
	120,4	**120,5**

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen nach IFRS 16 zum 30. Juni 2026 im Vergleich zum 31. Dezember 2025.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

	31.12.2025		30.06.2026	
in Mio. €	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	23,5	0,2	23,3	0,2
Anmietung von Grundstücken zur Errichtung selbst genutzter Solaranlagen	–	–	6,0	0,7
Gewerbemietverträge	0,4	0,2	0,3	0,2
Wärmelieferverträge	44,2	8,5	41,3	5,9
KFZ-Leasing	–	–	–	0,1
Messtechnik	7,1	2,2	6,1	2,1
	75,2	**11,1**	**77,0**	**9,2**

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

23 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen hatte zum 30. Juni 2026 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Mutterunternehmen, Tochterunternehmen, Schwesterunternehmen sowie mit assoziierten Unternehmen und mit Gemeinschaftsunternehmen.

Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch sowie aus Finanzierungstätigkeit und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026
Assoziierte Unternehmen	56,5	0,2	15,9	9,9	60,8	16,0	4,0	23,9	54,5	56,3
Gemeinschaftsunternehmen	5,2	3,4	48,5	56,7	46,6	35,7	0,3	0,3	3,8	3,8
Sonstige nahestehende Unternehmen	25,2	26,8	163,6	252,2	45,3	12,2	512,5	570,4	–	–
	86,9	**30,4**	**228,0**	**318,8**	**152,7**	**63,9**	**516,8**	**594,6**	**58,3**	**60,1**

Zum 30. Juni 2026 hat sich der Kreis der nahestehenden Personen verändert. Zum 20. Mai 2026 wurde Philipp Späth in den Vorstand der Deutsche Wohnen SE berufen. Olaf Weber und Eva Weiß verließen den Vorstand von Deutsche Wohnen im besten gegenseitigen Einvernehmen.

Im 1. Halbjahr 2026 wurde das Vergütungssystem der Vorstände von Deutsche Wohnen dahingehend geändert, dass die Vorstandsmitglieder mit Wirkung ab dem 1. Januar 2026 ausschließlich eine aus einem Festgehalt bestehende Vergütung erhalten. Dementsprechend wurden im 1. Halbjahr 2026 alle laufenden LTIP-Tranchen aktueller und ehemaliger Vorstandsmitglieder vorzeitig durch eine Ausgleichszahlung in Höhe von 2,1 Mio. € abgelöst. Im Rahmen der Änderung des Vergütungssystems wurde mit einem Vorstandsmitglied zur Ablösung von weiteren bisherigen Vergütungsansprüchen eine Abfindungszahlung in Höhe von 0,9 Mio. € vereinbart, die im 1. Halbjahr 2026 geleistet wurde.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

24 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Buchwerte 30.06.2026
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	98,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145,1
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	22,5
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-
Sonstige Ausleihungen	0,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	40,2
Übrige Beteiligungen	38,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	6,9
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	9,7
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229,5
Unternehmensanleihen	1.157,6
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.410,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	3,0
Zinsabgrenzungen Derivate	0,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	86,2
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	186,0

	Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9						
	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska-tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 30.06.2026	Fair-Value-Hierarchiestufe
	98,9	–	–	–	–	98,9	n.a.
	145,1	–	–	–	–	145,1	n.a.
	–	–	–	–	22,5	–	n.a.
	–	–	–	–	–	–	2
	0,5	–	–	–	–	0,5	2
	40,2	–	–	–	–	40,2	2
	–	38,7	–	–	–	38,7	3
	–	–	–	6,9	–	6,9	2
	–	9,7	–	–	–	9,7	2
	229,5	–	–	–	–	229,5	n.a.
	1.157,6	–	–	–	–	998,2	1
	6.410,5	–	–	–	–	6.148,9	2
	–	3,0	–	–	–	3,0	2
	–	0,4	–	–	–	0,4	2
	–	–	–	–	86,2	–	n.a.
	186,0	–	–	–	–	186,0	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Buchwerte 31.12.2025
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	442,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	167,9
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,8
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	–
Sonstige Ausleihungen	0,5
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	94,1
Übrige Beteiligungen	29,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	6,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,5
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210,7
Unternehmensanleihen	1.156,6
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.845,5
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	5,3
Zinsabgrenzungen Derivate	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	86,3
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	160,1

Nachfolgend wird über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten berichtet, die nicht unter den Anwendungsbereich von IFRS 9 fallen:

> Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung in Höhe von 0,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 0,3 Mio. €).

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 38,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 39,6 Mio. €).

	Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9						
	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs-neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska-tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Fair Value 31.12.2025	Fair-Value-Hierarchiestufe
	442,2	–	–	–	–	442,2	n.a.
	167,9	–	–	–	–	167,9	n.a.
	–	–	–	–	23,8	–	n.a.
	–	–	–	–	–	–	2
	0,5	–	–	–	–	0,5	2
	94,1	–	–	–	–	94,1	2
	–	29,7	–	–	–	29,7	3
	–	–	–	6,8	–	6,8	2
	–	10,5	–	–	–	10,5	2
	210,7	–	–	–	–	210,7	n.a.
	1.156,6	–	–	–	–	998,4	1
	6.845,5	–	–	–	–	6.567,1	2
	–	5,3	–	–	–	5,3	2
	–	0,5	–	–	–	0,5	2
	–	–	–	–	86,3	–	n.a.
	160,1	–	–	–	–	160,1	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. €	**30.06.2026**	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	24.266,6	–	–	24.266,6
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	38,7	–	–	38,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	332,9	–	332,9	–
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	6,9	–	6,9	–
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	9,7	–	9,7	–
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,4	–	0,4	–
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	3,0	–	3,0	–

in Mio. €	**31.12.2025**	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	24.188,3	–	–	24.188,3
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	29,7	–	–	29,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	45,1	–	45,1	–
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	6,8	–	6,8	–
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	10,5	–	10,5	–
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,5	–	0,5	–
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	5,3	–	5,3	–

Deutsche Wohnen bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind Kapitel **[D25] Investment Properties** aus dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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).

Im Berichtszeitraum gab es bei den Finanzinstrumenten keine Wechsel zwischen den Hierarchiestufen.

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

Im aktuellen Zinsumfeld (mit sowohl negativen als auch positiven Marktwerten) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss sowohl das eigene Kreditrisiko als auch die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zum eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen, abhängig von der Restlaufzeit, zwischen 22 und 125 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge beliefen sich zum selben Stichtag laufzeitabhängig auf 31 bis 182 Basispunkte.

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

Das Risiko im Bereich der Mietforderungen wurde unter Berücksichtigung der gesunkenen allgemeinen Kreditwürdigkeit analysiert, wobei dies als besonderer Forward-Looking-Parameter im Rahmen der Wertberichtigungen für finanzielle Vermögenswerte gemäß IFRS 9 Berücksichtigung fand. Da Deutsche Wohnen Mieten im Wesentlichen als Vorauszahlungen erhält, sind hiervon lediglich gestundete Mieten und ähnliche Forderungen betroffen. Da diese Forderungen typischerweise zeitnah einer spezifischen Wertberichtigung zugeführt werden, ist ein zusätzlicher Wertberichtigungsbedarf derzeit nicht absehbar. Die Entwicklung des Forderungsbestands wird kontinuierlich überwacht.

Im Bereich der Forderungen aus Immobilienverkäufen wird das Ausfallrisiko kompensiert, indem das Eigentum am Veräußerungsobjekt bis zur vollständigen 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 30. Juli 2026





Lars Urbansky
(CEO)

Philipp Späth
(Mitglied des Vorstands)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Wohnen SE, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026, 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 der gesetzlichen Vertreter 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 Zwischenberichterstattung, 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 10. August 2026

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 30. Juli 2026



Lars Urbansky
(CEO)



Philipp Späth
(Mitglied des Vorstands)

Finanzkalender

11. August 2026
Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2026

10. November 2026
Veröffentlichung der 9-Monats-Zwischenmitteilung 2026

Alle bereits feststehenden Berichtstermine können Sie auch unserem **Finanzkalender** entnehmen.

Kontakt

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

Lars Urbansky
(CEO)

Philipp Späth
(Mitglied des Vorstands)

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 2025 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 2026

© Deutsche Wohnen SE, Berlin

www.deutsche-wohnen.com