

DEUTSCHE WOHNEN SE

Halb- jahres- bericht 2025/H1



Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	324,9	394,8	21,5	643,8
Adjusted EBITDA Rental	314,2	329,4	4,8	626,4
Adjusted EBITDA Value-add	8,0	7,1	-11,3	20,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,0	0,4	-60,0	1,4
Adjusted EBITDA Development	1,7	57,9	>100	-4,7
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	281,4	325,1	15,5	504,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €*	0,71	0,82	15,5	1,27
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	280,5	315,0	12,3	498,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €*	0,71	0,79	12,3	1,26
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-518,5	-117,7	-77,3	-639,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-264,4	-233,9	-11,5	-567,9
Periodenergebnis	-202,8	-53,5	-73,6	-591,0
Operating Free Cash-Flow**	258,6	503,0	94,5	467,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	327,3	581,6	77,7	725,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	293,4	-460,8	-	-77,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-246,2	-233,9	-5,0	-417,1
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	200,1	220,4	10,1	455,1
davon Instandhaltungsleistungen	74,2	80,9	9,0	160,5
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen	50,5	65,0	28,7	121,9
davon Neubau	75,4	74,5	-1,2	172,7

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.971,9	24.667,7	2,9
NAV	16.575,4	16.423,4	-0,9
NAV pro Aktie in €***	41,76	41,38	-0,9
LTV in %	29,3	30,2	0,9 pp
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	11,2x	10,6x	-0,6x
ICR	5,1x	5,6x	0,5x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Anzahl eigene Wohnungen	140.195	140.337	0,1	139.507
Anzahl verkaufte Wohnungen	284	701	>100	1.389
davon Recurring Sales	31	55	77,4	131
davon Non Core/Sonstiges	253	646	>100	1.258
Anzahl neu gebauter Wohnungen	732	434	-40,7	1.929
davon für den eigenen Bestand	539	298	-44,7	1.033
davon für den Verkauf an Dritte	193	136	-29,5	896
Leerstandsquote in %	1,7	1,5	-0,2 pp	1,4
Monatliche Ist-Miete in €/m²	7,80	8,20	5,1	8,02
Mietsteigerung organisch in %	3,7	5,4	1,7 pp	4,4
Mitarbeiter, Anzahl (fortgeführte Geschäftsbereiche)	693	739	6,6	723

* Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

** Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Neuabgrenzung Kapitalbindung.

*** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht – Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2025

- 2 Im Überblick
- 3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
- 5 Wirtschaftliche Entwicklung
im 1. Halbjahr 2025
- 17 Chancen und Risiken
- 18 Geschäftsausblick

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

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

Informationen

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

Konzernzwischen- lagebericht – Geschäfts- entwicklung im 1. Halbjahr 2025

Im Überblick

- > Positive Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2025.
- > Anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.
- > Weiterer Ausbau der Immobilieninvestitionen.

2	Im Überblick
3	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
5	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2025
17	Chancen und Risiken
18	Geschäftsausblick

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Die Deutsche Wohnen-Aktie

In den ersten sechs Monaten 2025 stieg der MDAX um 19,1%. Der europäische Immobiliensektor zeigte jedoch aufgrund seiner starken negativen Korrelation mit Zinsen und Staatsanleihen in den ersten sechs Monaten eine schwächere Entwicklung und beendete das 1. Halbjahr mit einem Plus von 6,4 %.

In diesem Umfeld und verstärkt durch ein geringes handelbares Aktienvolumen entwickelte sich die Deutsche Wohnen-Aktie in den ersten sechs Monaten 2025 leicht positiv und so beendete der FTSE EPRA Europe das 1. Halbjahr 2025 mit einem Plus von 4,6 % bei einem Kurs von 24,10 €.

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.

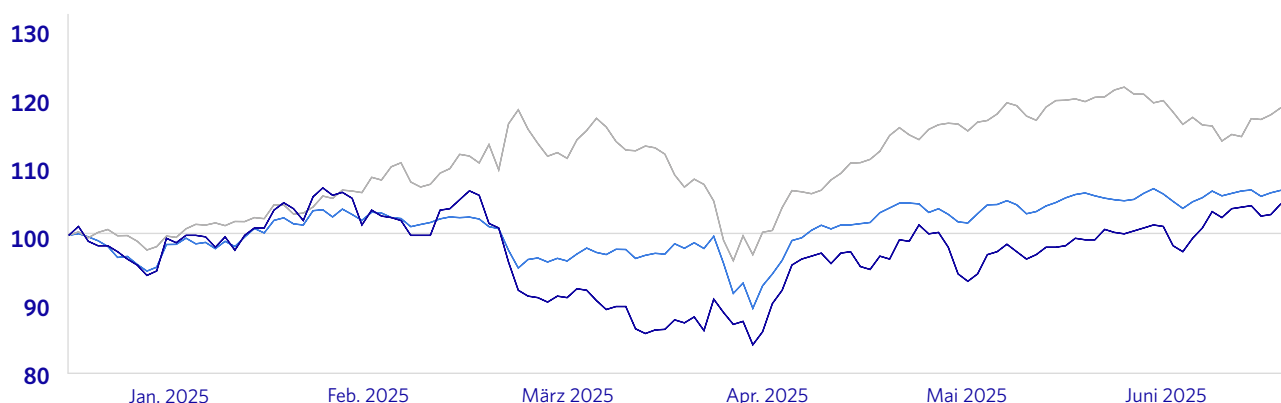
Somit sind wir unverändert zuversichtlich, dass die fundamentalen Rahmenbedingungen in unseren Märkten langfristig für eine positive Entwicklung sorgen dürften. Hier sind neben dem aus Eigentümersicht günstigen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen vor allem die strukturelle Dynamik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

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2025 rund 9,6 Mrd. €.

Entwicklung des Aktienkurses

■ Deutsche Wohnen ■ MDAX ■ FTSE EPRA Europe
in %

Quelle: FactSet

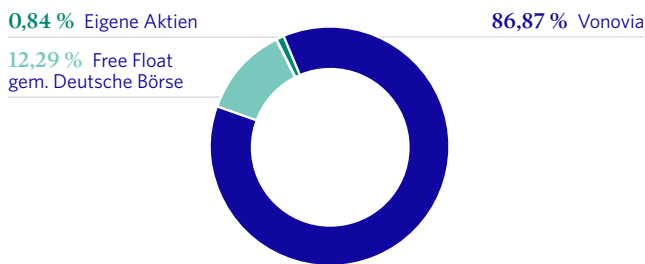


Aktionärsstruktur

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 2025 86,87 % (indirekt und direkt) der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 30. Juni 2025 betrug der Streubesitz der Deutsche Wohnen-Aktie 12,3 % nach Definition der Deutschen Börse. Die zugrunde liegenden [Stimmrechtsmitteilungen](#) sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie online.

Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2025)



Hauptversammlung

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Mai 2025 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 90 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit knapp 87 % die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse werden im Einzelnen auf www.deutsche-wohnen.com/hv veröffentlicht.

Auf den außerordentlichen Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE am 23. und 24. Januar 2025 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE durch die jeweiligen Aktionäre zugestimmt.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2025)

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	MDAX, EPRA/NAREIT

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2025

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Im 1. Halbjahr 2025 führte die amerikanische Handels- und Zollpolitik zu deutlichen Reaktionen an den weltweiten Kapitalmärkten. Viele Volkswirte sehen die Gefahr einer anhaltenden Rezession, falls die Zollkonflikte weiter eskalieren.

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 ab, die als Reaktion auf die Zollmaßnahmen eine erhöhte Volatilität aufweisen. Eine konkrete Entwicklung ist derzeit jedoch weder absehbar noch quantifizierbar.

Unser Kerngeschäft ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung gekennzeichnet. Mit einer Leerstandsquote von 1,5 % zum Ende des 1. Halbjahres 2025 (Ende des 1. Halbjahres 2024: 1,7 %) war der Wohnimmobilienbestand von Deutsche Wohnen nahezu voll vermietet.

Im 1. Halbjahr 2025 wurden höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine leichte Steigerung der Immobilienwerte verzeichnet. Die leichte Senkung des EZB-Leitzinses im Juni 2025 wird zukünftige Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development begünstigen.

Am 18. September 2024 haben die Deutsche Wohnen SE und die Vonovia SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unterneh-

mensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden.

Die außerordentlichen Hauptversammlungen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE haben am 23. und 24. Januar 2025 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE vom 15. Dezember 2024 zugestimmt. Mit der Eintragung im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE wird der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wirksam. Die Eintragung steht noch aus. Mit Wirksamwerden des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch Eintragung im Handelsregister führt die Deutsche Wohnen SE zukünftig das gesamte Jahresergebnis an die Vonovia SE ab bzw. gleicht die Vonovia SE einen Verlust der Deutsche Wohnen SE aus. Diese Gewinnabführungs- bzw. Verlustübernahmeverpflichtung gilt erstmalig für das im Zeitpunkt der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags im Handelsregister der Deutsche Wohnen SE laufende Geschäftsjahr. Die außenstehenden Aktionäre erhalten eine Garantiedividende in Höhe von 1,03 € je Aktie netto.

Im 1. Quartal 2025 erfolgte der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“. Insgesamt wurde durch den am 2. Oktober 2024 geschlossenen Kaufvertrag die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ vereinbart. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt.

Am 17. Januar 2025 hat Deutsche Wohnen einen Vertrag zur Veräußerung der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH (P&W) einschließlich der zugehörigen Immobilien an die Stadt Hamburg notariell unterzeichnet. Der Verkauf umfasst dabei 13 Pflegeheimstandorte in Hamburg mit rund 2.000 Mitarbeitern und etwa 2.400 Pflegeplätzen. Der Verkauf erfolgt an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV), die zur Finanzbehörde gehörende Konzernholding der Stadt, in der ein

Großteil der privatrechtsförmlichen Unternehmen der Stadt Hamburg gebündelt sind. Der Kaufpreis beträgt 380,0 Mio. €.

Im 1. Halbjahr 2025 sind 820 Wohnungen und 261 Gewerbeeinheiten aus der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit einem Volumen von rund 0,3 Mrd. € in den Bestand von Deutsche Wohnen übergegangen. Darüber hinaus wurde im 1. Halbjahr 2025 der Erwerb von Baugrundstücken mit einem Volumen von rund 0,9 Mrd. € vollzogen. Im Zuge der Werthaltigkeitsprüfung zum Stichtag 30. Juni 2025 wurde für die übergegangenen Baugrundstücke eine Wertberichtigung von rund 0,3 Mrd. € berücksichtigt. Für noch nicht vollzogene Übergänge wurde eine Rückstellung in Höhe von rund 80 Mio. € gebildet, die bei Übergang den Ansatz der Bestände mindert.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 26. Mai 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 0,04 € je Aktie beschlossen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 15.877.399,40 €.

Der Deutsche Wohnen SE wurde im April 2025 eine Ausleihung von der Vonovia SE in Höhe von 500,0 Mio. € gewährt. Darüber hinaus hat die Vonovia SE im Juni 2025 mit der Deutsche Wohnen SE einen weiteren Vertrag über einen Kreditrahmen von 350,0 Mio. € abgeschlossen, von dem zum 30. Juni 2025 200,0 Mio. € an die Deutsche Wohnen SE ausgezahlt wurden. Die Darlehen wurden zu Drittvergleichsbedingungen abgeschlossen.

Am 30. April 2025 hat die Deutsche Wohnen SE eine Anleihe in einem Gesamtvolumen von 589,7 Mio. € planmäßig zum Endfälligkeitstermin vollständig zurückgezahlt.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP, 1. Quartal 2025 +0,4 % zum Vorquartal) in das Jahr 2025 gestartet, nachdem es am Jahresende 2024 noch zurückgegangen war. Der Handel mit dem Ausland und die privaten Konsumausgaben nahmen im 1. Quartal 2025 vergleichsweise kräftig zu. Im Außenhandel dürften Vorzieheffekte im Handelsstreit mit den USA die positive Entwicklung unterstützt haben. Zugleich wurde sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen mehr investiert als im Vorquartal. Die deutsche Wirtschaft sieht erste Anzeichen einer Besserung, jedoch dürfte die wirtschaftliche Dynamik laut IfW Kiel zunächst noch verhalten bleiben, auch wegen der negativen Auswirkungen der US-Handelspolitik. Für das Jahr 2025 wird nach Einschätzung des IfW Kiel ein BIP-Wachstum von 0,3 % in Deutschland erwartet. In Berlin könnte das BIP im

Jahr 2025 laut Investitionsbank Berlin (IBB) um knapp 1 % wachsen. Die Berliner Wirtschaft war schon im Vorjahr im Vergleich zu Deutschland überdurchschnittlich stark gewachsen. Vor allem die Berliner Dienstleistungsbereiche werden im Jahr 2025 zum Wachstum beitragen.

Am Arbeitsmarkt lässt die Erholung auf sich warten. Im Juni 2025 stieg in Deutschland die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen nicht saisonbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 6,2 %. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote im Juni 2025 10,2 %, rund 0,7 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Zwar bestehe, so die Bundesagentur für Arbeit, ein vergleichsweise niedriges Risiko, durch Beschäftigungsverlust arbeitslos zu werden, es nehme aber stetig zu. Im Jahresdurchschnitt 2025 wird laut IfW Kiel eine Arbeitslosenquote in Deutschland von 6,3 % erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation laut Destatis in Deutschland im Juni 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 2,0 %. Damit fiel die Inflationsrate wieder etwas niedriger als noch zum Jahresende 2024 aus. Die Verbraucherpreisinflation bewegte sich seit etwa einem Jahr nahe 2 %, berichtet das IfW Kiel. Für größere kurzfristige Schwankungen waren insbesondere die Energiepreise verantwortlich. Im Jahresdurchschnitt 2025 wird in Deutschland ein VPI-Anstieg von 2,2 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin erhöhten sich die Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr im Juni 2025 ebenfalls um 2,0 %.

Angesichts des nachlassenden Inflationsdrucks setzte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren im Juni 2024 begonnenen Kurs, die Leitzinsen zu senken, fort. Im 1. Halbjahr 2025 sank der Zinssatz für die Einlagefazilität, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert, in mehreren Schritten auf zuletzt 2,00 % zum 11. Juni 2025. Eine weitere leichte Lockerung der Geldpolitik könnte im laufenden Jahr folgen. In diesem Umfeld waren die Bauzinsen im 2. Halbjahr 2024 in Deutschland in der Tendenz leicht rückläufig, lagen aber noch spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022. Im 1. Quartal 2025 wurde der Rückgang mittelbar infolge des Schuldenpakets von Union und SPD unterbrochen.

Der Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich mit unterschiedlicher Dynamik: Während sich die Preise für Wohneigentum stabilisieren und wieder steigen, startete der Wohninvestmentmarkt in Deutschland positiv, in Berlin aber vergleichsweise verhalten ins neue Jahr. Angebotsseitig wird der Neubau den Wohnungsbedarf in Deutschland kurzfristig nicht decken können, daher setzen die Mietpreise ihren Aufwärtstrend fort. Die inserierten Mieten lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2025

um 4,2 % (Neubau 4,0 %) höher als im Vorjahresquartal. Für das Jahr 2025 erwartet Deutsche Bank Research insgesamt ähnlich hohe Mietanstiege wie im Vorjahr. Im Jahr 2024 waren es bei bestehenden Verträgen mehr als 2 % und bei neuen Mietverträgen mehr als 5 %. In Berlin lagen die inserierten Mieten laut Angaben der Value AG im Segment gebrauchte Wohnungen im 2. Quartal 2025 um 0,9 % höher als im Vorjahresquartal. Die Entwicklung der Neubaumieten erfuhr nach Zahlen von Value AG im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Dämpfer, laut ImmoScout24 stiegen sie weiter an. Die weiterhin steigende Nachfrage werde in Berlin, CBRE zufolge, durch Neubau nicht ausreichend gedeckt.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 hatten sich diese in Deutschland merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand, im Durchschnitt wachsen die Preise wieder. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg entsprechend zum 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,6 % (Neubau 1,5 %). Helaba Research & Advisory geht davon aus, dass sich die Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt verfestigen und über das Jahr anhalten werden. In Berlin stiegen die inserierten Preise für gebrauchte und neugebaute Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 2. Quartal 2025 jeweils um 2,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland im Jahr 2024 erneut gestiegen und dürfte noch weiter wachsen. Viele große Städte und Metropolregionen sind von Wohnungsknappheit betroffen. Derweil ist die Bautätigkeit rückläufig. Geringe Wohnungsbaugenehmigungen und sinkende Auftragseingänge sprechen, so die Helaba, für einen Rückgang der Fertigstellungen. Im Jahr 2024 wurden nach Zahlen von Destatis in Deutschland 251.900 Wohnungen fertiggestellt, 14,4 % oder 42.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Deutsche Bank Research rechnet für das Jahr 2025 mit 245.000 Wohnungsfertigstellungen, der GdW nur mit 218.000. Die laut aktueller BBSR-Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 jährlich benötigten rund 320.000 neuen Wohnungen werden damit deutlich verfehlt. Bestehende Wohnungsdefizite erschweren Zuwanderung in die starken Arbeitsmarktreionen. Ein sinkender Wohnungsbau verschärfe nicht nur den Wohnungsmangel, sondern behindere, so die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, auch die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Auch in Berlin ist die Bevölkerung im Jahr 2024 gewachsen und wird laut BBSR weiter steigen. Der IBB zufolge besteht hier eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren, mittelgroßen Wohnungen. Derweil ist auch hier die Zahl fertiggestellter Wohnungen gesunken. Im Jahr 2024 wurden nach offizieller Statistik 15.362 Wohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2025 wird

keine deutliche Erholung erwartet. Nötig wären, so die IBB, mindestens 20.000 neue Wohnungen pro Jahr. Wegen des angespannten Wohnungsmarktes ziehen immer mehr Menschen ins Berliner Umland.

Der Wohninvestmentmarkt Deutschland (ab 50 Wohneinheiten) legte laut CBRE im 1. Halbjahr 2025 merklich zu. Das Transaktionsvolumen betrug 4 Mrd. € und lag rund 41 % höher als im Vorjahreszeitraum. Getrieben wurde die Entwicklung durch einen sehr dynamischen Auftakt im 1. Quartal 2025. Wegen makroökonomischer Unsicherheiten infolge der globalen Handelspolitik war das 2. Quartal, so CBRE, von etwas Zurückhaltung geprägt. Während bei Core- und Core-plus-Objekten und Portfolios eine hohe und steigende Nachfrage besteht, finden im Value-add-Segment weiterhin Portfoliobereinigungen statt. Bei Projektentwicklungsdeals zeigt sich eine spürbare Marktstabilisierung. Das Transaktionsvolumen in der Hauptstadt belief sich im 1. Halbjahr 2025 auf knapp 530 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum waren es noch knapp 1,7 Mrd. €. Die Spitzenrenditen lagen in den Top-7-Städten stabil bei 3,4 %. CBRE rechnet für das Gesamtjahr 2025 mit einem Transaktionsvolumen in Deutschland von 8 bis 10 Mrd. €.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im laufenden Jahr 2025 gehören in Deutschland gleich mehrere Maßnahmen und Gesetzesinitiativen. So hatte z. B. die neue Bundesregierung aus CDU, CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, die Mietpreisbremse bis Ende 2029 zu verlängern. Im Juni stimmte der Bundestag dieser Verlängerung zu. Zudem hatte die neue Bauministerin einen Gesetzentwurf für den sogenannten „Bauturbo“ angekündigt. Der entsprechende Entwurf des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde inzwischen vom Bundeskabinett beschlossen und befindet sich nun im parlamentarischen Verfahren. Der im Bundeskabinett verabschiedete und derzeit im Bundestag diskutierte Haushaltsentwurf für das Jahr 2025 mit Eckwerten für die Jahre 2026 bis 2029 sieht vor, dass wichtige Förderprogramme wie der soziale Wohnungsbau, die Städtebauförderung oder die Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) gesichert bzw. angehoben werden sollen. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 führte die vorige Bundesregierung ab dem 1. Januar 2025 eine neue Wohngemeinnützigkeit ein, welche Unternehmen fördert, die bezahlbare Wohnungen bauen und langfristig vermieten. Ebenfalls zu Jahresbeginn wurden die Grundsteuerreform umgesetzt und das Wohngeld an die aktuelle Preis- und Mietentwicklung angepasst. Zudem erhöhte sich der CO₂-Preis von 45 € auf 55 € pro Tonne. Bereits Ende Dezember 2024 trat in Berlin das Schneller-Bauen-Gesetz gegen den Wohnungsmangel in Berlin in Kraft. Im April dieses Jahres wurde für Berlin die Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Als Reaktion

auf den Volksentscheid aus dem Jahr 2021 zur Enteignung großer Wohnungskonzerne will die Berliner Regierungskoalition in diesem Jahr einen Entwurf für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz vorlegen. Zu Enteignungen werde es durch das Vorhaben nicht kommen, das Gesetz solle einen sicheren Rahmen dafür schaffen, dass ein starker Staat prüfen kann, ob er als letztes Mittel in Bereichen der Daseinsvorsorge, etwa die Bereiche Wasser, Energie sowie Wohnen, eingreifen muss. Der Koalitionspartner CDU lehnt die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen ab. Mit einer Mitte Mai dem Berliner Senat vorgelegten Novellierung des Wohnraumgesetzes Berlin sollen Sanktionen bei Verstößen gegen Förderauflagen verschärft und Doppelzahlungen von Mietzuschuss und Wohngeld künftig ausgeschlossen werden.

Ertragslage

Überblick

Im 1. Halbjahr 2025 verzeichnete Deutsche Wohnen insgesamt eine positive Geschäftsentwicklung.

Im Segment Rental bestimmten weiterhin eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie steigende Mieterlöse die aktuelle Geschäftsentwicklung. Trotz eines verkaufsbedingt geringeren Wohnungsbestands lag der Ergebnisbeitrag im Berichtszeitraum 2025 leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Ergebnisbeiträge der Segmente Value-add und Recurring Sales liegen der Höhe nach leicht unter dem Vorjahresniveau.

Im Segment Development wirkte sich im Berichtszeitraum insbesondere der wirtschaftliche Übergang eines im April 2024 vereinbarten Grundstücksverkaufs an zwei landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaften positiv aus.

Der Verkauf des Segments Pflege wurde bereits im Geschäftsjahr 2024 beurkundet. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Pflegeimmobilien sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 erfolgten der Besitzübergang von 19 Pflegeimmobilien sowie der Übergang der Pflegebetriebe „Katharinenhof“. Insgesamt wurde mit dem geschlossenen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2024 die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ vereinbart. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für zwei weitere Pflegeimmobilien erfolgt. Die endgültige Abwicklung aller verbleibenden Aktivitäten erfolgt im Geschäftsjahr 2025, sodass weiterhin Ergebnisbeiträge aus aufgegebenen Geschäftsbereichen anfallen.

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

Adjusted EBT

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Segmenterlöse Rental	412,7	430,2	4,2	832,8
Aufwendungen für Instandhaltung	-52,1	-58,8	12,9	-109,5
Operative Kosten Rental	-46,4	-42,0	-9,5	-96,9
Adjusted EBITDA Rental	314,2	329,4	4,8	626,4
Segmenterlöse Value-add	13,8	16,9	22,5	36,6
davon externe Erlöse	13,2	16,9	28,0	35,7
davon interne Erlöse	0,6	-	-100,0	0,9
Operative Kosten Value-add	-5,8	-9,8	69,0	-15,9
Adjusted EBITDA Value-add	8,0	7,1	-11,3	20,7
Segmenterlöse Recurring Sales	9,8	14,1	43,9	29,1
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-8,1	-11,8	45,7	-25,1
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	1,7	2,3	35,3	4,0
Vertriebskosten Recurring Sales	-0,7	-1,9	>100	-2,6
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,0	0,4	-60,0	1,4
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	5,9	113,7	>100	253,5
Herstellkosten Development to sell	-5,9	-57,8	>100	-251,4
Rohrertrag Development to sell	-	55,9	100,0	2,1
Mieterlöse Development	1,8	-	-100,0	-
Operative Kosten Development	-0,1	2,0	-	-6,8
Adjusted EBITDA Development	1,7	57,9	>100	-4,7
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	324,9	394,8	21,5	643,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-32,2	-59,5	84,8	-117,0
Planmäßige Abschreibungen*	-11,3	-10,2	-9,7	-22,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	281,4	325,1	15,5	504,2
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	0,71	0,82	15,4	1,27
Minderheiten	0,9	10,1	>100	5,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	280,5	315,0	12,3	498,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	0,71	0,79	11,8	1,26

* 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 2025 beschäftigte Deutsche Wohnen im fortgeführten Geschäft 739 Mitarbeiter (30. Juni 2024: 693) und bewirtschaftete ein Portfolio von 140.337 eigenen Wohnungen (30. Juni 2024: 140.195), 18.503 Garagen und

Stellplätzen (30. Juni 2024: 25.736) sowie 2.844 gewerblichen Einheiten (30. Juni 2024: 2.517).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende Juni 2025 war der Wohnungsbestand im **Segment Rental** bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,5 % (30. Juni 2024: 1,7 %) weiterhin nahezu voll vermietet.

Im Sechsmonatszeitraum 2025 stiegen die Segmenterlöse Rental von 412,7 Mio. € im 1. Halbjahr 2024 um 4,2 % auf 430,2 Mio. € an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug im 1. Halbjahr 2025 insgesamt 5,4 % (30. Juni 2024:

3,7 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 4,2 % (30. Juni 2024: 3,2 %) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 1,2 % (30. Juni 2024: 0,5 %).

Per Ende Juni 2025 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 8,20 € pro m² gegenüber 7,80 € pro m² per Ende Juni 2024.

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

Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Aufwendungen für Instandhaltung	52,1	58,8	12,9	109,5
Substanzwahrende Investitionen	22,1	22,1	-	51,0
Instandhaltungsleistungen	74,2	80,9	9,0	160,5
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	50,5	65,0	28,7	121,9
Neubau (to hold)	75,4	74,5	-1,2	172,7
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	125,9	139,5	10,8	294,6
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	200,1	220,4	10,1	455,1

Die operativen Kosten im Segment Rental betrugen im 1. Halbjahr 2025 42,0 Mio. € und lagen damit um -9,5 % unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2024 von 46,4 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 329,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2025 um 4,8 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 314,2 Mio. €.

Segment Value-add

Die Value-add-Umsätze lagen im Berichtszeitraum 2025 mit 16,9 Mio. € um 22,5 % über dem Sechsmonatsvergleichswert 2024 von 13,8 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit Endkunden beliefen sich im Sechsmonatszeitraum 2025 auf 16,9 Mio. € und lagen damit um 28,0 % über dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2024 von 13,2 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Sechsmonatszeitraum 2025 bei 0,0 Mio. € (H1 2024: 0,6 Mio. €).

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Sechsmonatszeitraum 2025 mit 9,8 Mio. € über den Vergleichszahlen des Sechsmonatszeitraums 2024 von 5,8 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** betrug im Sechsmonatszeitraum 2025 7,1 Mio. € und lag damit unter

dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2024 von 8,0 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales beliefen sich die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2025 auf 14,1 Mio. € bei 55 Wohnungsverkäufen (H1 2024: 31) und lagen damit über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2024 von 9,8 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2025 mit 18,7 % unter dem Vergleichswert von 21,4 % im 1. Halbjahr 2024.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2025 mit 1,9 Mio. € über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2024 von 0,7 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Halbjahr 2025 mit 0,4 Mio. € unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2024 von 1,0 Mio. €.

Im Sechsmonatszeitraum 2025 wurden im Rahmen der Bestandsbereinigung 646 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (H1 2024: 253) mit Gesamterlösen in Höhe von 76,1 Mio. € (H1 2024: 89,0 Mio. €) veräußert. Der

Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen im Bereich Non Core/ Sonstiges lag im 1. Halbjahr 2025 bei 5,4 % (H1 2024: -1,2 %).

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im 1. Halbjahr 2025 136 Einheiten fertiggestellt (H1 2024: 193 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 113,7 Mio. € (H1 2024: 5,9 Mio. €). Der daraus resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2025 55,9 Mio. € (H1 2024: – Mio. €).

Die operativen Kosten im Bereich Development beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 2,0 Mio. € und lagen damit, bedingt durch Zuschreibungen von Immobilienvorräten, deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2024 von -0,1 Mio. €. Das Adjusted EBITDA im Segment Development lag im 1. Halbjahr 2025 bei 57,9 Mio. € (H1 2024: 1,7 Mio. €).

Im Bereich Development to hold wurden im 1. Halbjahr 2025 298 Einheiten (H1 2024: 560 Einheiten) fertiggestellt.

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag im Sechsmonatszeitraum 2025 mit 394,8 Mio. € 21,5 % über dem Vergleichswert von 324,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024. Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im 1. Halbjahr 2025 bei 106,2 Mio. € (H1 2024: -3,9 Mio. €). In den Sondereinflüssen sind im 1. Halbjahr 2025 Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. € berücksichtigt, bei denen der Kaufvertrag bereits unterzeichnet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch erst im 2. Halbjahr 2025 vollzogen wird.

Das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** belief sich im 1. Halbjahr 2025 auf 325,1 Mio. € (H1 2024: 281,4 Mio. €). In der Überleitung vom Adjusted EBITDA zum Adjusted EBT wirkten sich im Einzelnen das bereinigte Netto-Finanzergebnis mit -59,5 Mio. € (H1 2024: -32,2 Mio. €) sowie die planmäßigen Abschreibungen mit 10,2 Mio. € (H1 2024: 11,3 Mio. €) aus.

Überleitungsrechnungen

Das **bereinigte Netto-Finanzergebnis** entwickelte sich von -32,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2024 auf -59,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2025.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	33,6	5,6	-83,3	15,2
Zinserträge Finance Lease	-	0,6	-	0,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von nahestehenden Unternehmen	5,4	-	-100,0	5,4
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	4,4	4,5	2,3	11,8
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-87,0	-75,2	-13,6	-171,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	11,4	5,3	-53,5	21,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen an nahestehende Unternehmen	-	-2,5	-	5,4
Aktivierung Fremdkapitalzinsen Development	-	2,2	-	0,1
Finanzerträge aus Beteiligungen	-	-	-	-
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-32,2	-59,5	84,8	-111,6
Zinsabgrenzungen	-50,4	-22,5	-55,4	-8,2
Zinszahlungssaldo	-82,6	-82,0	-0,7	-119,8

Im 1. Halbjahr 2025 lag das **Periodenergebnis** bei -53,5 Mio. € (H1 2024: -202,8 Mio. €). Diese Entwicklung ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf das Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von -117,7 Mio. € (H1 2024: -518,5 Mio. €) sowie auf die Wertberichtigung der übergegangenen Baugrundstücke der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe von rund 0,3 Mrd. € zurückzuführen.

Die bereinigten Sondereinflüsse umfassen neben der Rückstellungsbildung in Höhe von 85,2 Mio. € für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe mit ausstehendem Nutzen-Lasten-Wechsel zusätzlich die Entwicklung neuer Geschäftsfelder sowie die Weiterentwicklung von Geschäftsprozessen.

Insgesamt leitet sich das Periodenergebnis gemäß nachfolgender Darstellung zum Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) über:

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Periodenergebnis	-202,8	-53,5	-73,6	-591,0
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	21,6	-16,0	-	-26,7
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-181,2	-69,5	-61,6	-617,7
Ertragsteuern	-83,2	-164,4	97,6	49,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-264,4	-233,9	-11,5	-567,9
Sondereinflüsse	-3,9	106,2	-	8,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	518,5	117,7	-77,3	639,9
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen (inkl. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten)	16,6	332,5	>100	345,3
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	-0,9	10,1	-	22,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	18,4	-0,8	-	57,4
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	4,9	-2,6	-	6,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-7,8	-4,1	-47,4	-7,7
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	281,4	325,1	15,5	504,2
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	32,2	59,5	84,8	117,0
Planmäßige Abschreibungen	11,3	10,2	-9,7	22,6
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	324,9	394,8	21,5	643,8

Zum 1. Halbjahr 2025 wurde die Kennzahldefinition des Operating Free Cash-Flow angepasst. In der Herleitung wurde die Position Veränderung des Nettoumlaufvermögens (H1 2024: 18,2 Mio. €, 12M 2024: 131,4 Mio. €) durch die Position Veränderung der Kapitalbindung Development to

sell konkretisiert. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	H1 2024	H1 2025	Veränderung in %	12M 2024
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	281,4	325,1	15,5	504,2
Planmäßige Abschreibungen	11,3	10,2	-9,7	22,6
Veränderung der Kapitalbindung Development to sell*	13,8	217,0	>100	46,3
Buchwertabgänge Recurring Sales	8,1	11,9	46,9	25,1
Substanzwahrende Investitionen	-22,1	-22,1	-	-51,0
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-4,8	-5,7	18,8	-6,1
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-29,1	-33,4	14,8	-73,6
Operating Free Cash-Flow*	258,6	503,0	94,5	467,5

* Gemäß aktueller Kennzahldefinition inkl. Neuabgrenzung Kapitalbindung.

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2024		30.06.2025	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	23.162,2	87,9	23.903,1	91,3
Kurzfristige Vermögenswerte	3.197,7	12,1	2.270,7	8,7
Aktiva	26.359,9	100,0	26.173,8	100,0
Eigenkapital	13.411,6	50,9	13.342,5	51,0
Langfristige Schulden	10.872,3	41,2	10.424,5	39,8
Kurzfristige Schulden	2.076,0	7,9	2.406,8	9,2
Passiva	26.359,9	100,0	26.173,8	100,0

Die wesentlichste Entwicklung bei den **langfristigen Vermögenswerten** ist der Anstieg der Investment Properties um 952,8 Mio. €, überwiegend bedingt durch Zugänge im Rahmen von Transaktionen der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Gegenläufig wirkten sich das Bewertungsergebnis der Investment Properties sowie die Bewertung der übernommenen Objekte der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe insgesamt mit -117,7 Mio. € aus. Daneben stiegen die langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 80,7 Mio. € um 9,3 Mio. € auf 90,0 Mio. €.

Bei den **kurzfristigen Vermögenswerten** erhöhten sich die Immobilienvorräte von 641,7 Mio. € um 32,1 Mio. € auf 673,8 Mio. €. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich von 526,5 Mio. € um 349,1 Mio. € auf 177,4 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund von Verrechnungen von Ausleihungen im Rahmen der QUARTERBACK-Transaktionen. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** verringerte sich auf 289,3 Mio. € gegenüber 388,6 Mio. € zum 31. Dezember 2024.

Das **Eigenkapital** verringerte sich von 13.411,6 Mio. € um 69,1 Mio. € auf 13.342,5 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Periodenergebnis in Höhe von -53,5 Mio. € sowie durch die Ausschüttung der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 15,9 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2025 beträgt 51,0 % (31. Dezember 2024: 50,9 %).

Die **Schulden** verringerten sich von 12.948,3 Mio. € um 117,0 Mio. € auf 12.831,3 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 6.785,6 Mio. € um 345,7 Mio. € auf 6.439,9 Mio. €. Im Gegenzug erhöhten sich die kurzfristigen originären Finanzschulden von 1.516,3 Mio. € um 216,0 Mio. € auf 1.732,3 Mio. €. Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 3.788,8 Mio. € um 108,1 Mio. € auf 3.680,7 Mio. €.

Nettovermögen (NAV)

Ende Juni 2025 lag der NAV bei 16.423,4 Mio. € und damit um 0,9 % unter dem Wert zum Jahresende 2024 von 16.575,4 Mio. €. Der NAV pro Aktie ging von 41,76 € zum Jahresende 2024 auf 41,38 € zum Ende Juni 2025 zurück.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	13.030,0	12.967,6	-0,5
Latente Steuern auf Investment Properties*	3.562,4	3.466,6	-2,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-16,7	-10,5	-37,1
Immaterielle Vermögenswerte	-0,3	-0,3	-
NAV	16.575,4	16.423,4	-0,9
NAV pro Aktie in €	41,76	41,38	-0,9

* 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 2025 zu einem Bewertungsergebnis der Investment Properties in Höhe von -117,7 Mio. € (H1 2024: -518,5 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 2025 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,5 Mio. € (H1 2024: -Mio. €), welcher im oben genannten Ergebnis aus Bewertung enthalten ist.

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2024 verwiesen.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	327,3	581,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	293,4	-460,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-246,2	-233,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	374,5	-113,1
abzüglich Zahlungsmittelveränderung aus aufgegebenen Geschäftsbereichen*	5,1	-13,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	157,1	388,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	526,5	289,3

* Für die Vergleichsperiode 01.01.-30.06.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-30.06.2025.

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug in den ersten sechs Monaten 2025 581,6 Mio. €, im Vergleich zu 327,3 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2024. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** wies in den ersten sechs Monaten 2025 eine Nettoauszahlung in Höhe von 460,8 Mio. € auf, im Vergleich zu einer Nettoeinzahlung von 293,4 Mio. € im gleichen Zeitraum 2024. Darin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 1.063,2 Mio. € (H1 2024: 178,0 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** belief sich in den ersten sechs Monaten 2025 auf -233,9 Mio. € (H1 2024: -246,2 Mio. €) und beinhaltet Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 937,0 Mio. € (H1 2024: 121,8 Mio. €). Außerdem

enthält er Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 821,4 Mio. € (H1 2024: - Mio. €). Die Zinsauszahlungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 88,1 Mio. € (H1 2024: 92,8 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -113,1 Mio. €.

Finanzierung

Zum Stichtag stellen sich die wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.301,7	8.172,2	-1,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-432,1	-319,0	-26,2
Net Debt	7.869,6	7.853,2	-0,2
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-635,1	-294,8	-53,6
Bereinigtes Net Debt	7.234,5	7.558,4	4,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.971,9	24.667,7	2,9
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	521,8	167,1	-68,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	167,3	167,2	-0,1
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	24.661,0	25.002,0	1,4
LTV	29,3%	30,2%	0,9 pp
Bereinigtes Net Debt	7.234,5	7.558,4	4,5
Adjusted EBITDA Total*	643,8	713,5	10,8
Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total	11,2x	10,6x	-0,6x

* Summe über vier Quartale.

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

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2024	30.06.2025	Veränderung in %
Total Financial Debt		7.869,6	7.853,2	-0,2
Total Assets		26.359,9	26.173,8	-0,7
LTV	< 60,0 %	29,9%	30,0 %	0,1 pp
LTM Adjusted EBITDA		643,8	713,5	10,8
LTM Net Cash Interest		127,1	126,6	-0,4
ICR	> 1,8x	5,1x	5,6x	0,5x

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im Geschäftsbericht 2024 detailliert dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2025 keine wesentlichen Änderungen.

Die im Geschäftsbericht 2024 detailliert beschriebenen Chancen bleiben bislang unverändert bestehen.

Die Beurteilung der Gesamtrisikoposition ist vergleichbar zum Jahresende 2024. Die Anzahl der Gesamtrisiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2025 bei 69, unverändert zum Jahresende 2024.

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

Die Anzahl gelber Risiken lag zum Ende des 1. Halbjahres 2025 unverändert zum Jahresende 2024 bei sieben; sie wurden unverändert bewertet. Diese sind, gemäß ihrer Nettobewertung und aufgelistet nach zugeordneten Risikokategorien:

Risiken aus dem operativen Geschäft

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

Das Risiko „Verwertungsrisiko Development“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 135-270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59 %.

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

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

Risiken aus Finanzierung

Das Risiko „Ungünstige Zinsentwicklung“ 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)“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 %.

Das Risiko „Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share-Deals“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 %.

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 2025 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 gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie die Unternehmensstrategie einbezogen. Diese Aspekte sind im Geschäftsbericht 2024 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 wirken sich unmittelbar auf die Nebenkosten aus, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen in allen Wirtschaftsbereichen. Zudem erwarten wir weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, das sich ebenfalls auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein unverändert hohes Zinsniveau und die Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Aus dem geschlossenen Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD ergeben sich insgesamt Chancen in den Bereichen Mietrecht, Energie/Moderernisierung und Neubau; 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. Die gesamtwirtschaftliche Lage und deren Entwicklung werden daher fortlaufend einer intensiven Bewertung unterzogen, insbesondere im Hinblick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Insgesamt erwarten wir ein **Adjusted EBITDA Total**, das deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegt. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf ein deutliches Mietwachstum im Segment Rental sowie auf steigende Ergebnisbeiträge im Segment Development zurückzuführen. Die planmäßigen Abschreibungen bleiben auf einem stabilen Niveau. Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Unter anderem durch unsere Refinanzierungsaktivitäten und aktives Zinsmanagement erwarten wir für das **Adjusted EBT** eine leichte Verbesserung gegenüber der bisherigen Prognose und damit zum Jahresende 2025 ein Ergebnis deutlich über Vorjahresniveau.

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 2025 von einer leichten Reduzierung der **CO₂-Intensität** unseres Portfolios im Vergleich zum Vorjahr aus.

Berlin, den 31. Juli 2025

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
29	Abschnitt (B): Periodenerfolg
32	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
35	Abschnitt (D): Vermögen
45	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.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung		653,3	644,9	327,2	325,2
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		34,8	46,5	15,6	24,9
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B4	688,1	691,4	342,8	350,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		98,8	90,2	31,4	49,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-97,9	-89,7	-30,9	-49,1
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		7,6	9,7	8,1	2,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B5	8,5	10,2	8,6	2,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		5,9	111,1	5,9	50,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-5,9	-57,8	-5,9	-51,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B6	-	53,3	-	-0,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B7	-518,5	-117,7	-518,5	-117,7
Aktivierte Eigenleistungen		0,5	-	0,3	-
Materialaufwand	B8	-305,4	-290,5	-153,4	-146,0
Personalaufwand		-15,8	-22,1	-5,3	-10,8
Abschreibungen und Wertminderungen		-16,3	-347,0	-10,5	-335,2
Sonstige betriebliche Erträge	B9	31,3	32,7	24,5	14,7
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-25,1	-3,2	-1,9	-1,4
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,7	-8,4	0,5	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B10	-65,1	-166,2	-37,4	-127,9
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-18,4	0,8	-18,4	0,4
Zinserträge	B11	45,7	13,2	22,9	5,9
Zinsaufwendungen	B12	-76,4	-81,7	-39,8	-43,9
Sonstiges Finanzergebnis	B13	1,8	1,3	1,8	1,3
Ergebnis vor Steuern		-264,4	-233,9	-383,8	-408,0
Ertragsteuern	B14	83,2	164,4	114,8	112,2
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-181,2	-69,5	-269,0	-295,8
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-21,6	16,0	-33,1	4,8
Periodenergebnis		-202,8	-53,5	-302,1	-291,0
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		-193,0	-51,6	-290,8	-285,6
Nicht beherrschende Anteilseigner		-9,8	-1,9	-11,3	-5,4
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		-0,46	-0,17	-0,68	-0,73
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		-0,46	-0,17	-0,68	-0,73
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €		-0,49	-0,13	-0,73	-0,72
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €		-0,49	-0,13	-0,73	-0,72

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
Periodenergebnis	-202,8	-53,5	-302,1	-291,0
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	2,5	-1,9	1,0	-1,8
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-0,7	0,5	-0,3	0,5
Ergebnis aus Cashflow Hedges	1,8	-1,4	0,7	-1,3
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	1,8	-1,4	0,7	-1,3
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-0,5	3,0	3,0	-0,8
Steuereffekt	-0,5	-0,8	-0,1	0,3
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-1,0	2,2	2,9	-0,5
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-1,0	2,2	2,9	-0,5
Sonstiges Ergebnis	0,8	0,8	3,6	-1,8
Gesamtergebnis	-202,0	-52,7	-298,5	-292,8
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-192,3	-50,7	-287,2	-287,4
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-167,9	-68,0	-255,8	-292,0
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-24,4	17,3	-31,4	4,6
Nicht beherrschende Anteilseigner	-9,7	-2,0	-11,4	-5,4

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	30.06.2025
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte		0,3	0,3
Sachanlagen		150,8	139,1
Investment Properties	D16	22.539,7	23.492,5
Finanzielle Vermögenswerte	D17	80,7	90,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D18	131,3	138,9
Sonstige Vermögenswerte		250,8	33,7
Latente Steueransprüche		8,6	8,6
Langfristige Vermögenswerte		23.162,2	23.903,1
Vorräte		1,0	1,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		200,6	39,5
Finanzielle Vermögenswerte	D17	526,5	177,4
Sonstige Vermögenswerte		390,9	313,6
Laufende Ertragsteueransprüche		133,2	98,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		388,6	289,3
Immobilienvorräte		641,7	673,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D19	185,3	155,1
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D19	729,9	522,6
Kurzfristige Vermögenswerte		3.197,7	2.270,7
Summe Aktiva		26.359,9	26.173,8

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2024	30.06.2025
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		8.455,7	8.394,6
Sonstige Rücklagen		2,7	1,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		13.030,0	12.967,6
Nicht beherrschende Anteile		381,6	374,9
Eigenkapital		13.411,6	13.342,5
Rückstellungen		48,5	46,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2,4	3,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E20	6.785,6	6.439,9
Derivate		7,9	7,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	E21	80,5	76,4
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern		154,1	154,1
Sonstige Verbindlichkeiten		4,5	15,0
Latente Steuerschulden		3.788,8	3.680,7
Langfristige Schulden		10.872,3	10.424,5
Rückstellungen		96,6	192,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		193,7	252,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E20	1.516,3	1.732,3
Derivate		0,5	0,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	E21	12,2	10,0
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern		6,8	5,1
Laufende Ertragsteuern		96,4	48,4
Sonstige Verbindlichkeiten		76,1	103,6
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D19	77,4	62,4
Kurzfristige Schulden		2.076,0	2.406,8
Schulden		12.948,3	12.831,3
Summe Passiva		26.359,9	26.173,8

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Periodenergebnis		-202,8	-53,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B7	540,7	117,8
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B5	-7,6	-9,7
Abschreibungen und Wertminderungen		40,5	347,4
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B11/B12/B13	32,5	69,0
Ertragsteuern		-84,1	-162,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B5	2,2	-0,2
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-	-1,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		26,2	-3,5
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		18,2	241,5
Ertragsteuerzahlungen		-38,5	36,3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		327,3	581,6
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		179,8	271,8
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		323,0	370,0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D16	-178,0	-1.063,2
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-41,6	-45,1
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen unter Berücksichtigung erworbener liquider Mittel		-	-0,4
Zinseinzahlungen		10,2	6,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		293,4	-460,8

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE		-15,9	-16,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-4,8	-5,8
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten		-	821,4
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E20	-121,8	-937,0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E21	-7,7	-7,4
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-	-0,5
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-3,2	-
Zinsauszahlungen		-92,8	-88,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-246,2	-233,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesamt			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		374,5	-113,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		201,5	432,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		576,0	319,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche*			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**	D19	5,1	-13,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		49,5	29,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der fortgeführten Tätigkeiten			
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		369,4	-99,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		157,1	388,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende***		526,5	289,3

* Für die Vergleichsperiode 01.01.-30.06.2024 erfolgt aus Vergleichbarkeitsgründen eine gesonderte Darstellung entsprechend IFRS 5 wie für die Berichtsperiode 01.01.-30.06.2025.

** Zahlungsmittelveränderungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind im betrieblichen Cashflow in Höhe von 21,8 Mio. € (30.06.2024: 27,5 Mio. €), im Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -16,0 Mio. € (30.06.2024: 48,2 Mio. €) und im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -19,6 Mio. € (30.06.2024: -5,1 Mio. €) enthalten.

*** Enthält insgesamt Beträge mit Verfügungsbeschränkungen in Höhe von 2,0 Mio. € (30.06.2024: 1,6 Mio. €).

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow Hedges
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
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
Stand 1. Januar 2024	396,9	4.174,7	9.034,6	-3,5	8,4
Periodenergebnis			-193,0		
Änderungen der Periode			-1,0		1,7
Sonstiges Ergebnis			-1,0		1,7
Gesamtergebnis			-194,0		1,7
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			29,0		
Stand 30. Juni 2024	396,9	4.174,7	8.853,7	-3,5	10,1

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	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
	13.611,1	387,1	13.998,2
	-193,0	-9,8	-202,8
	0,7	0,1	0,8
	0,7	0,1	0,8
	-192,3	-9,7	-202,0
	-15,9		-15,9
	29,0	-4,8	24,2
	13.431,9	372,6	13.804,5

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.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 wurde nach den International Financial Reporting 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 2025 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE hat den Konzernzwischenabschluss am 31. Juli 2025 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 2024. 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 2025 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2025 wird auf Kapitel [\(A\) Grundlagen des Konzernabschlusses](#) im veröffentlichten Geschäftsbericht 2024 von Deutsche Wohnen verwiesen.

3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach der Verabschiedung des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm am 26. Juni 2025 im Bundestag stimmte am 11. Juli 2025 auch der Bundesrat zu. Für eine Darstellung der erwarteten Effekte im Geschäftsjahr 2025 siehe Kapitel [→ \[B14\] Ertragsteuern](#).

Der zwischen Vonovia SE und der Deutsche Wohnen SE geschlossene Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wurde mit Datum vom 30. Juli 2025 zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet. Hierdurch werden sich Auswirkungen auf die Abbildung der Ertragsteuern im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE ergeben. Insbesondere wird die Begründung einer ertragsteuerlichen Organschaft zwischen der Deutsche Wohnen SE als Organgesellschaft und der Vonovia SE als Organträgerin erwartet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses der Deutsche Wohnen SE zum 30. Juni 2025 lassen sich die Auswirkungen hieraus auf nachfolgende Abschlüsse noch nicht abschließend beziffern. Auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 30. Juni 2025 wirkte sich dieser Sachverhalt noch nicht aus.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

4 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Mieteinnahmen	414,5	432,8
Betriebskosten	238,8	212,1
Umsatzerlöse aus der Vermietung	653,3	644,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	34,8	46,5
	688,1	691,4

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Umsatzerlöse aus der Umlage von Kosten auf Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 28,1 Mio. € (H1 2024: 20,3 Mio. €).

5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6,6	2,4
Buchwert der veräußerten Immobilien	-5,7	-1,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	0,9	0,5
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	92,2	87,8
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-92,2	-87,8
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	7,6	9,7
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,6	9,7
	8,5	10,2

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber der Besitzübergang noch nicht erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2025 zu einem Ergebnis von 9,7 Mio. € (H1 2024: 7,6 Mio. €). Für weitere Erläuterungen wird auf [\[D25\] Investment Properties](#) im Geschäftsbericht 2024 verwiesen.

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten beliefen sich im 1. Halbjahr 2025 auf 111,1 Mio. € (H1 2024: 5,9 Mio. €). Diese setzten sich ausschließlich aus zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen zusammen.

7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties zum 30. Juni 2025 führte zu einem Bewertungsergebnis in Höhe von -117,7 Mio. € (H1 2024: -518,5 Mio. €; siehe Erläuterungen in Kapitel → [\[D16\] Investment Properties](#)).

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 2025 ein Bewertungseffekt in Höhe von 0,5 Mio. € (H1 2024: - Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2024 verwiesen.

8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Aufwendungen für Betriebskosten	239,2	214,1
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	52,2	59,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14,0	16,7
	305,4	290,5

9 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen von Development-to-hold-Projekten in Höhe von 3,9 Mio. € (H1 2024: 9,4 Mio. €) enthalten, die im Vorjahr wertberichtigt wurden. Wertaufholungen auf Development-to-sell-Objekte sind in Höhe von 3,3 Mio. € (H1 2024: 3,9 Mio. €) berücksichtigt.

10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungsbildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. €, bei denen der Kaufvertrag bereits unterzeichnet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch erst im 2. Halbjahr 2025 vollzogen wird.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen außerdem Kostenumlagen von Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 49,4 Mio. € (H1 2024: 44,5 Mio. €). Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertberichtigungen auf Development-to-sell-Objekte in Höhe von 0,0 Mio. € (H1 2024: 1,3 Mio. €).

11 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	33,6	5,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von nahestehenden Unternehmen	5,4	-
Zinserträge Finance Lease	-	0,6
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	4,4	4,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,3	2,5
	45,7	13,2

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Der Rückgang resultiert aus der Wertberichtigung auf aus Zinsen resultierenden Forderungsbeständen.

12 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	87,0	75,2
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-11,4	-5,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	3,4	4,9
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-5,1	4,4
Sonstige Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen an nahestehende Unternehmen	0,0	2,6
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-	-2,2
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	0,8	0,8
Zinsaufwand Leasing	1,7	1,3
	76,4	81,7

Die Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen stehen im Zusammenhang mit den Ausleihungen die im 2. Quartal 2025 durch die Vonovia SE an die Deutsche Wohnen SE gewährt wurden.

13 Sonstiges Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis enthält das Ergebnis aus der Bewertung der sonstigen Beteiligungen in Höhe von -1,1 Mio. € (H1 2024: -0,5 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 2024: 2,3 Mio. €) für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr, die im Zusammenhang mit den wohnungsnahen Dienstleistungen im Segment Value-add stehen.

14 Ertragsteuern

Latente Steuern der Konzerngesellschaften werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Die temporären Differenzen der Konzerngesellschaften resultieren dabei überwiegend aus Immobilien. Aufgrund der vom Gesetzgeber im Aufstellungszeitraum für Deutschland verabschiedeten, stufenweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 und des sehr langfristigen Charakters der temporären Differenzen sind die latenten Steuern im Wesentlichen mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 % zu bewerten. Aus der daraus resultierenden Minderung der passiven latenten Steuern wird im Jahr 2025 voraussichtlich ein latenter Steuerertrag von 0,6 bis 0,7 Mrd. € entstehen, der im Halbjahresabschluss noch nicht erfasst wurde.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

15 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellen sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	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	2,0	-51,7	-27,4	-1,5	-
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-214,1	-	-
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	329,4	7,1	0,4	57,9	394,8	2,6	-	397,4
Sondereinflüsse								-106,2
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								4,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-117,7
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-342,7
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.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01. - 30.06.2024								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	412,7	13,8	9,8	7,7	444,0	327,8	21,0	792,8
davon externe Erlöse	412,7	13,2	9,8	7,7	443,4	327,8	21,6	792,8
davon interne Erlöse	-	0,6	-	-	0,6	-	-0,6	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-	-	-9,0	-	-9,0	-89,0	-	
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	-	0,9	-	0,9	-1,1	-	
Aufwendungen für Instandhaltung	-52,1	-	-	-	-52,1	-	-	
Herstellkosten Development to sell	-	-	-	-5,9	-5,9	-	-	
Operative Kosten	-46,4	-5,8	-0,7	-0,1	-53,0	-3,3	-21,0	
Betriebskosten	-	-	-	-	-	-239,3	-	
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	314,2	8,0	1,0	1,7	324,9	-4,9	-	320,0
Sondereinflüsse								3,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								7,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-518,5
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-28,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-18,4
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-2,3
Zinserträge								45,7
Zinsaufwendungen								-76,4
Sonstiges Finanzergebnis								1,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)								-264,4
Ertragsteuern								83,2
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-181,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-21,6
Periodenergebnis								-202,8

* 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.

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 Development jeweils ein Adjusted EBITDA ermittelt. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns.

Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische Sachverhalte. Zu den Sondereinflüssen zählen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder sowie die Weiterentwicklung von Geschäftsprozessen.

Die im Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche eliminierten Sondereinflüsse beliefen sich im Berichtszeitraum 2025 auf 106,2 Mio. € (H1 2024: -3,9 Mio. €). In den Sondereinflüssen sind im 1. Halbjahr 2025 Rückstellungs-

bildungen für angekaufte Baugrundstücke sowie Bestandsobjekte von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von 85,2 Mio. € berücksichtigt, bei denen der Kaufvertrag bereits unterzeichnet wurde, der Nutzen-Lasten-Wechsel jedoch erst im 2. Halbjahr 2025 vollzogen wird.

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

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
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
01.01. - 30.06.2024						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	-	-	-	143,6	143,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	-	-	-	5,9	-	5,9
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	0,7	13,8	-	-	20,3	34,8
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	0,7	13,8	-	5,9	163,9	184,3
davon zeitraumbezogen	-	-	-	-	-	-
davon zeitpunktbezogen	0,7	13,8	-	5,9	163,9	184,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	412,7	-	-	1,8	-	414,5
Umsatzerlöse aus Vermietung von Kabelnetzen (IFRS 16)	-	-	-	-	-	-
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*	-	-	-	-	95,2	95,2
Andere Umsatzerlöse	412,7	-	-	1,8	95,2	509,7
Umsatzerlöse	413,4	13,8	-	7,7	259,1	694,0

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Abschnitt (D): Vermögen

16 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2025	22.539,7
Zugänge	1.073,8
Aktiviert Modernisierungskosten	94,2
Erhaltene Zuschüsse	-1,5
Umbuchungen nach Sachanlagen	-
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	289,3
Umbuchungen von Immobilienvorräten	-
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-57,6
Abgänge	-2,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-117,7
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-336,5
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	1,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	9,7
Stand: 30. Juni 2025	23.492,5
Stand: 1. Januar 2024	23.021,5
Zugänge	163,0
Aktiviert Modernisierungskosten	138,0
Erhaltene Zuschüsse	-
Umbuchungen nach Sachanlagen	-7,2
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	197,8
Umbuchungen von Immobilienvorräten	11,4
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-345,6
Abgänge	-16,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-639,9
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-2,0
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	7,4
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	12,1
Stand: 31. Dezember 2024	22.539,7

In den Werten zum 30. Juni 2025 sind 674,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 242,6 Mio. €) Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet werden, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt. In der Berichtsperiode wurde ein Wertberichtigungsbedarf dieser Projektentwicklungen in Höhe von 336,5 Mio. € (31. Dezem-

ber 2024: 2,0 Mio. €) und Wertaufholungen in Höhe von 1,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 7,4 Mio. €) identifiziert. 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 2024.

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio intern anhand des sogenannten 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 zehnjährigen Betrachtungszeitraums auf Basis des erwarteten stabilisierten Jahresreinertrags (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

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 2025 als plausibel und marktkonform.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen ist in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte sowie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten. Der Verkehrswert des Portfolios, bestehend aus Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen, unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen, belief sich zum 30. Juni 2025 auf 24.667,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 23.971,9 Mio. €). Dies entspricht für das Wohnimmobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,7 % (31. Dezember 2024: 2,6 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 25,8 (31. Dezember 2024: 26,2) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.547 € (31. Dezember 2024: 2.539 €). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgegliedert je Regionalmarkt aus.

Die im Bewertungsverfahren angesetzte Inflationsrate beträgt 2,0 % (H1 2024: 2,0 %). Das Ergebnis aus der

Bewertung der Investment Properties belief sich im
1. Halbjahr 2025 auf -117,7 Mio. € (H1 2024: -518,5 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment
Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen
sich zum 30. Juni 2025 nach regionalen Märkten im Durch-
schnitt wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
30.06.2025			
Berlin	16.703,8	16.673,1	30,8
Rhein-Main-Gebiet	1.579,4	1.498,5	80,9
Dresden	1.156,7	1.155,6	1,2
Leipzig	1.019,9	1.019,5	0,4
Rheinland	682,8	682,7	0,1
Hannover	643,1	583,0	60,1
München	311,3	311,1	0,1
Sonstige strategische Standorte	286,7	286,3	0,3
Gesamt strategische Standorte	22.383,7	22.209,9	173,8
Non-Strategic Standorte**	392,9	392,9	0,0
Gesamt	22.776,6	22.602,8	173,8

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 870,3 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 19,4 Mio. € enthalten.

** Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 285,3 Mio. €.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensar- ten (in Mio. €)
31.12.2024			
Berlin	16.711,8	16.675,7	36,1
Rhein-Main-Gebiet	1.601,1	1.497,1	104,0
Dresden	1.057,9	1.018,1	39,8
Leipzig	862,1	861,7	0,3
Rheinland	663,0	663,0	0,1
Hannover	631,7	631,6	0,1
München	199,8	199,7	0,1
Sonstige strategische Standorte	257,9	257,5	0,4
Gesamt strategische Standorte	21.985,4	21.804,4	180,9
Non-Strategic Standorte**	390,4	367,4	23,0
Gesamt	22.375,7	22.171,8	203,9

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. Development, Pflege und Betreutes Wohnen (aufgegebene Geschäftsbereiche), unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 348,4 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i. Z. m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i. H. v. 19,5 Mio. € enthalten.

** Verkehrswerte inkl. Pflege und Betreutes Wohnen i. H. v. 287,2 Mio. €.

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	323	17,62	9,43	2,3 %	0,5 %	5,1 %	3,0 %
	342	18,56	11,41	2,2 %	1,7 %	5,5 %	3,5 %
	322	17,43	8,24	2,0 %	2,0 %	5,1 %	3,3 %
	336	17,35	8,13	1,9 %	2,0 %	5,0 %	3,3 %
	340	19,01	10,57	2,0 %	1,6 %	5,2 %	3,3 %
	328	17,85	8,50	2,0 %	1,9 %	5,6 %	3,9 %
	319	18,32	13,54	2,3 %	0,5 %	5,7 %	3,5 %
	310	17,64	6,55	1,6 %	4,8 %	5,1 %	3,9 %
	325	17,70	9,36	2,2 %	0,9 %	5,2 %	3,1 %
	345	17,41	7,56	1,6 %	4,8 %	6,9 %	5,6 %
	325	17,70	9,35	2,2 %	0,9 %	5,2 %	3,2 %

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	321	17,49	9,25	2,3 %	0,5 %	5,1 %	3,0 %
	341	18,40	11,10	2,2 %	1,8 %	5,5 %	3,5 %
	319	17,40	7,78	2,0 %	1,6 %	5,1 %	3,3 %
	333	17,50	7,68	2,0 %	2,4 %	4,9 %	3,2 %
	338	18,97	10,41	2,1 %	1,7 %	5,2 %	3,4 %
	325	17,48	8,12	2,0 %	1,9 %	5,6 %	4,0 %
	315	18,69	13,36	2,3 %	0,6 %	5,7 %	3,5 %
	305	17,26	6,40	1,6 %	5,0 %	5,0 %	3,9 %
	323	17,58	9,15	2,2 %	0,9 %	5,1 %	3,1 %
	341	18,03	7,34	1,7 %	3,3 %	7,3 %	5,7 %
	323	17,59	9,14	2,2 %	1,0 %	5,1 %	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
	-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
30.06.2025			
Berlin	0,6/-0,6	1,8/-1,8	4,6/-4,7
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,5	3,1/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	2,1/-2,1	4,6/-4,7
Leipzig	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,1/-5,1
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,8/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,3/-2,3	4,5/-4,6
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	2,7/-2,8
Sonstige strategische Standorte	1,2/-1,3	3,9/-4,0	7,5/-7,4
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,5/-4,6
Non-Strategic Standorte	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,0/-3,1
Gesamt*	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,5/-4,6

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
	-10 %/10 %	-10 %/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
31.12.2024			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,7/-4,8
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,5/-1,6	3,2/-3,3
Dresden	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,1/-5,1
Leipzig	0,8/-0,8	2,5/-2,5	5,7/-5,7
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,7/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,8/-4,9
München	0,4/-0,4	1,3/-1,3	2,7/-2,8
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,1/-4,2	8,0/-7,9
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,6/-4,7
Non-Strategic Standorte	0,5/-0,5	1,6/-1,6	2,5/-2,6
Gesamt*	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,6/-4,7

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

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

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

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

17 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte beinhalten kurzfristige Darlehensforderungen nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss in Höhe von 119,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 476,8 Mio. €) gegen die QUARTERBACK Immobilien-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind. Der Rückgang im 1. Halbjahr 2025 resultiert aus der Verrechnung von Darlehensforderungen im Rahmen des Ankaufs von Baugrundstücken sowie Bewirtschaftungseinheiten von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

18 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist zum Stichtag an 16 Gemeinschaftsunternehmen und sieben assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2024: 16 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 sechs Objekte mit einem Kaufpreis von 166,6 Mio. €. Bis zum 30. Juni 2025 hat der Übergang eines weiteren Objekts mit einem Kaufpreis von 55,1 Mio. € stattgefunden.

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 2025 -6,3 Mio. € (H1 2024: - Mio. €).

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

	31.12.2024 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG	30.06.2025 Projekt Mosaik GmbH & Co. KG
in Mio. €		
Langfristige Vermögenswerte*	341,3	386,5
Kurzfristige Vermögenswerte*	63,6	229,0
Langfristige Schulden	174,9	198,2
Kurzfristige Schulden	10,2	189,8
Nettovermögen (100 %)	219,8	227,5
Anteil des Konzerns in %	26,7 %	26,7 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	58,8	60,8
Konzernanpassungen	-0,5	-0,2
Buchwert der Unternehmensanteile	58,3	60,6
Zinserträge	0,4	1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,6
Zinsaufwendungen	0,0	-3,0
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100%) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	0,3	-11,0

* Vorjahresdarstellung wurde angepasst.

QUARTERBACK Immobilien-Gruppe und QUARTERBACK New Energy Holding GmbH

Die Fortschreibung der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG (QBI), der elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QBI, an denen Deutsche Wohnen jeweils zwischen 44 % und 50 % hält, sowie der 40 %-igen Beteiligung an der nicht börsennotierten QUARTERBACK New Energy Holding GmbH erfolgte auf Basis der bis zum Aufstellungszeitpunkt verfügbaren Finanzinformation zum 31. März 2025.

in Mio. €	31.12.2024 QUARTER- BACK Immobilien AG	30.06.2025 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2024 QUARTER- BACK New Energy Holding GmbH	30.06.2025 QUARTER- BACK New Energy Holding GmbH	31.12.2024 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	30.06.2025 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	235,1	211,5	70,0	84,4	20,8	21,2
Kurzfristige Vermögenswerte						
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	86,2	61,3	7,3	8,8	9,4	4,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.855,3	1.123,6	139,0	143,4	660,9	668,2
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.941,5	1.184,9	146,3	152,2	670,3	673,0
Langfristige Schulden	371,1	178,1	69,7	79,3	102,5	102,1
Kurzfristige Schulden	1.746,6	1.213,7	146,5	164,0	462,8	471,4
Nicht beherrschende Anteile	36,0	27,9	-	-1,7	9,8	9,9
Nettovermögen	22,9	-23,3	0,1	-5,0	116,0	110,8
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	9,2	-9,3	-	-2,0	52,8	50,2
Konzernanpassungen	-9,2	9,3	-	2,0	4,1	3,4
Buchwert der Unternehmensanteile	0,0	0,0	-	0,0	56,9	53,6
Umsatzerlöse	493,2	426,8	2,3	1,9	76,2	16,9
Bestandsveränderungen	-56,1	-609,1	70,0	3,8	-9,2	-6,4
Zinserträge	5,7	2,3	0,1	-	5,7	1,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-5,6	-1,3	-0,5	0,3	-0,1	0,0
Zinsaufwendungen	-121,1	-21,5	-8,2	-5,3	-32,5	-7,0
Ertragsteuern	4,5	-26,1	-1,1	-0,6	5,1	0,3
Ergebnis aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-154,6	-47,9	-10,6	-5,2	-56,3	-5,2

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe ergibt sich zum 30. Juni 2025 ein negatives Ergebnis in Höhe von -1,6 Mio. € (H1 2024: -18,4 Mio. €).

Im Rahmen der geplanten weiteren Ankäufe von Baugrundstücken von der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe konnten am 14. April 2025 weitere Kaufverträge mit einem Volumen von rund 165 Mio. € geschlossen werden. Mit Abschluss dieser Kaufverträge wurde das geplante Gesamtvolumen der Transaktion unterzeichnet.

Übrige At-Equity-Beteiligungen

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2025 Anteile an neun weiteren Unternehmen (31. Dezember 2024: neun), 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. €	31.12.2024	30.06.2025
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	16,1	24,7
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-8,0	8,7

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

19 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Vermögenswerte und Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umfassen Immobilien in Höhe von 155,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 185,3 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge abgeschlossen wurden.

Darin enthalten sind rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten, für die Deutsche Wohnen am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag abgeschlossen hat. Der Kaufpreis liegt mit rund 160 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte. Die Vermögenswerte werden daher in der Bilanz zum 30. Juni 2025 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit dem voraussichtlichen Kaufpreis ausgewiesen.

Der weitere Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte im 1. Halbjahr 2025 resultiert insbesondere aus Abgängen von Immobilienbeständen aus dem Segment Rental.

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Im Zuge der strategischen Überprüfung hat das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu veräußern. Im Laufe des Jahres 2024 sowie Anfang des Jahres 2025 konnten wie geplant die Objekte sowie die Pflegebetriebe erfolgreich veräußert werden. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Der verbleibende Teil der veräußerten Objekte und Betriebe des ehemaligen Segments Pflege wird bis zum Zeitpunkt des Besitzübergangs als aufgebener Geschäftsbereich (Discontinued Operations) dargestellt. Die zugehörigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen

Geschäftsbereichs Pflege werden entsprechend in der Bilanz als gesonderte Veräußerungsgruppe eines aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

Zum 30. Juni 2025 umfasste der aufgebene Geschäftsbereich Pflege die folgenden zugehörigen Vermögenswerte und Schulden:

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Immaterielle Vermögenswerte	9,3	8,6
Sachanlagen	34,3	22,7
Investment Properties	606,0	346,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	84,4
Sonstige Vermögenswerte	4,0	6,2
Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	653,6	468,7
Vorräte	0,5	0,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25,9	22,7
Sonstige Vermögenswerte	5,9	1,4
Laufende Ertragsteueransprüche	0,5	0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43,5	29,6
Kurzfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	76,3	53,9
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	729,9	522,6

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Rückstellungen	32,4	30,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,7	1,2
Latente Steuerschulden	5,0	1,5
Langfristige Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	39,1	33,2
Rückstellungen	13,3	16,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6,4	1,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,8	0,3
Laufende Ertragsteuern	0,3	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	16,5	10,1
Kurzfristige Schulden	38,3	29,2
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	77,4	62,4

Am 2. Oktober 2024 wurde mit Kaufvertrag die Veräußerung von 27 Pflegeimmobilien sowie der Pflegebetriebe geschlossen. Im 1. Quartal 2025 ist der Besitzübergang für 19 Pflegeimmobilien sowie für die Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erfolgt. Im 2. Quartal 2025 sind Besitzübergänge für weitere zwei Pflegeimmobilien erfolgt. Das Absinken der langfristigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultiert aus der Veräußerung von Pflegeimmobilien mit einem Verkaufserlös in Höhe von

264,7 Mio. € (H1 2024: - Mio. €) mit einem Buchwert von 264,9 Mio. € (H1 2024: - Mio. €) und aus der Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“. Gegenläufig wirkten innerhalb der Investment Properties im Wesentlichen aktivierungsfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2025
Umsatzerlöse aus der Vermietung	-	-	-	-
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	145,5	106,5	73,8	40,7
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	145,5	106,5	73,8	40,7
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	87,7	264,7	87,7	19,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-90,8	-264,9	-90,8	-19,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3,1	-0,2	-3,1	-0,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-22,2	-	-22,2	-
Materialaufwand	-26,4	-21,4	-11,9	-9,6
Personalaufwand	-90,5	-67,2	-47,1	-25,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-10,8	-	-10,8	-
Sonstige betriebliche Erträge	8,9	6,0	3,7	2,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,1	-	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,3	-10,3	-4,8	-1,9
Zinserträge	-	1,1	-	0,1
Zinsaufwendungen	-1,3	-0,5	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Steuern	-9,1	14,1	-22,7	6,4
Ertragsteuern	0,9	-2,4	3,0	-1,1
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)	-8,2	11,7	-19,7	5,3
Ergebnis aus der Bewertung der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-13,4	4,3	-13,4	-0,3
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-21,6	16,0	-33,1	5,0

Wertminderungsaufwand bezüglich des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Aus der Bewertung der Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. € (H1 2024: 13,4 Mio. €) entstanden, die ausschließlich auf latente Steuern entfallen.

Ergebnis aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche

Aus der Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ im 1. Quartal 2025 hat sich ein Veräußerungsgewinn im Berichtszeitraum von 4,6 Mio. € (H1 2024: - Mio. €) ergeben. Der Gewinn aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche beinhaltet einen Gewinn aus dem Abgang von latenten Steuern in Höhe von 1,3 Mio. € (H1 2024: - Mio. €).

Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte sind -5,8 Mio. € (31. Dezember 2024: -4,5 Mio. €) bzw. ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten -7,1 Mio. € (31. Dezember 2024: -5,4 Mio. €) als kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche beläuft sich zum 30. Juni 2025 auf 0,04 € (H1 2024: -0,03 €).

Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

in Mio. €	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2025
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	27,5	21,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	48,2	-16,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-70,6	-19,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	5,1	-13,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	44,4	43,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche	49,5	29,6

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

20 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		30.06.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	3.559,8	888,1	3.314,6	911,3
gegenüber anderen Kreditgebern	3.225,8	594,3	3.125,3	804,0
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	33,9	-	17,0
	6.785,6	1.516,3	6.439,9	1.732,3

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

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Unternehmensanleihen*	1.760,7	1.171,0
Namensschuldverschreibungen*	475,0	475,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Schuldscheindarlehen*	50,0	50,0
Hypothekendarlehen**	4.762,0	4.536,1
	8.307,9	7.492,3

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

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

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 4.536,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 4.762,0 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.

Rückzahlung von Anleihen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat am 30. April 2025 eine Anleihe in Höhe von 589,7 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Besicherte Finanzierungen

Zum 30. Juni 2025 waren besicherte Finanzierungen in Höhe von rund 582,0 Mio. € zur Rückzahlung fällig. Davon wurden 338,0 Mio. € mit denselben Darlehensgebern refinanziert, die restlichen 244,0 Mio. € wurden zurückgezahlt.

Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Der Deutsche Wohnen SE wurde im April 2025 eine Ausleihung durch die Vonovia SE gewährt, die zum 30. Juni 2025 mit 500,0 Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €) valutierte. Die Laufzeit beträgt ein Jahr mit einer Verzinsung von 0,81 % p. a. über dem 1-Monats-EURIBOR, mindestens jedoch 0,81 %. Darüber hinaus hat die Vonovia SE im Juni 2025 mit der Deutsche Wohnen SE einen weiteren Darlehensvertrag über einen Kreditrahmen von 350,0 Mio. € abgeschlossen, von dem zum 30. Juni 2025 200,0 Mio. € (31. Dezember 2024: - Mio. €) an die Deutsche Wohnen SE ausgezahlt wurden. Die Laufzeit beträgt ebenfalls ein Jahr mit einer Verzinsung von 0,81 % p. a. über dem 1-Monats-EURIBOR, mindestens jedoch 0,81 %.

21 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen nach IFRS 16 zum 30. Juni 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2024	30.06.2025
Nutzungsrechte		
Erbbauerechte	59,7	59,3
Nutzungsrechte in den Investment Properties	59,7	59,3
Gewerbemietverträge	0,8	0,7
Wärmelieferverträge	56,3	50,7
Messtechnik	12,0	10,8
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	69,1	62,2
	128,8	121,5

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen nach IFRS 16 zum 30. Juni 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2024		30.06.2025	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	20,8	0,2	21,3	0,2
Gewerbemietverträge	0,6	0,2	0,5	0,2
Wärmelieferverträge	49,3	9,0	45,9	7,0
Messtechnik	9,8	2,8	8,7	2,6
	80,5	12,2	76,4	10,0

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

22 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen hatte zum 30. Juni 2025 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	
	01.01.– 30.06. 2024	01.01.– 30.06.2025	01.01.– 30.06. 2024	01.01.– 30.06.2025	31.12. 2024	30.06.2025	31.12. 2024	30.06.2025	31.12. 2024	30.06.2025
in Mio. €										
Assoziierte Unternehmen	26,3	56,5	0,4	15,9	403,4	97,9	3,1	131,3	215,0	589,0
Gemeinschaftsunternehmen	7,6	5,2	44,6	48,5	140,5	70,4	0,3	0,4	33,3	35,9
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	25,2	-	163,6	14,3	6,4	52,6	777,4	-	-
	141,8	86,9	435,1	228,0	558,2	174,7	56,0	909,1	248,3	624,9

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

23 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
30.06.2025

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	289,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39,5
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	27,6
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-
Sonstige Ausleihungen	0,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	192,3
Übrige Beteiligungen	28,3
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	6,8
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	11,8

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256,3
Unternehmensanleihen	1.155,5
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	7.016,7
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6
Zinsabgrenzungen Derivate	0,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	86,4
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	159,2

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 30.06.2025	Fair-Value- Hierarchiestufe
	289,3	-	-	-	-	289,3	n.a.
	39,5	-	-	-	-	39,5	n.a.
	-	-	-	-	27,6	-	n.a.
	-	-	-	-	-	-	2
	0,6	-	-	-	-	0,6	2
	192,3	-	-	-	-	192,3	2
	-	28,3	-	-	-	28,3	3
	-	-	-	6,8	-	6,8	2
	-	11,8	-	-	-	11,8	2
	256,3	-	-	-	-	256,3	n.a.
	1.155,5	-	-	-	-	1.006,3	1
	7.016,7	-	-	-	-	6.675,3	2
	-	7,6	-	-	-	7,6	2
	-	0,4	-	-	-	0,4	2
	-	-	-	-	86,4	-	n.a.
	159,2	-	-	-	-	159,2	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
31.12.2024

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	388,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	200,6
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,5
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-
Sonstige Ausleihungen	0,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	522,0
Übrige Beteiligungen	36,0
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	8,6
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	16,5

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196,1
Unternehmensanleihen	1.743,5
Übrige originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.558,4
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,9
Zinsabgrenzungen Derivate	0,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	92,7
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	160,9

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 31.12.2024	Fair-Value- Hierarchiestufe
	388,6	-	-	-	-	388,6	n.a.
	200,6	-	-	-	-	200,6	n.a.
	-	-	-	-	23,5	-	n.a.
	-	-	-	-	-	-	2
	0,6	-	-	-	-	0,6	2
	522,0	-	-	-	-	522,0	2
	-	36,0	-	-	-	36,0	3
	-	-	-	8,6	-	8,6	2
	-	16,5	-	-	-	16,5	2
	196,1	-	-	-	-	196,1	n.a.
	1.743,5	-	-	-	-	1.579,1	1
	6.558,4	-	-	-	-	6.224,6	2
	-	7,9	-	-	-	7,9	2
	-	0,5	-	-	-	0,5	2
	-	-	-	-	92,7	-	n.a.
	160,9	-	-	-	-	160,9	n.a.

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 0,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 0,3 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 43,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 45,3 Mio. €).

Die folgende Tabelle zeigt die zum Fair Value bilanzierten Vermögenswerte und Schulden einschließlich ihrer Einstufung in der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	30.06.2025	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.492,5	-	-	23.492,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	28,3	-	-	28,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	155,1	-	155,1	-
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	6,8	-	6,8	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	11,8	-	11,8	-
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,4	-	0,4	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6	-	7,6	-

in Mio. €	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	22.539,7	-	-	22.539,7
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	36,0	-	-	36,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	185,3	-	185,3	-
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	8,6	-	8,6	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	16,5	-	16,5	-
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,5	-	0,5	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,9	-	7,9	-

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 2024 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 26 und 180 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge beliefen sich zum selben Stichtag laufzeitabhängig auf 38 bis 180 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 finanziel-

le 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.

24 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Von der Veränderung des Nettoumlaufvermögens in Höhe von 241,7 Mio. € (H1 2024: 18,2 Mio. €) entfallen 141,0 Mio. € (H1 2024: 21,7 Mio. €) auf Development-to-sell-Projekte. Einschließlich weiterer Anpassungen aufgrund von Umbuchungen von 76,0 Mio. € (H1 2024: -8,0 Mio. €) ergibt sich insgesamt die Veränderung der Kapitalbindung Development to sell von 217,0 Mio. € (H1 2024: 13,8 Mio. €).

25 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen haben sich seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024, abgesehen von dem nachfolgend dargestellten Sachverhalt, nicht wesentlich verändert.

Durch die vollzogenen Ankäufe haben sich die Ankaufsverpflichtungen aus den Transaktionen mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe reduziert.

Berlin, den 31. Juli 2025



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

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 2025, 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 7. August 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, den 31. Juli 2025



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Finanzkalender

Kontakt

8. August 2025

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2025

11. November 2025

Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2025

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

Deutsche Wohnen SE

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

Vorstand

Lars Urbansky
(CEO)

Olaf Weber
(CFO)

Eva Weiß
(CDO)

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 2024 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 2025
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

