

DEUTSCHE WOHNEN SE

Halb- jahres- bericht 2024/H1



DEUTSCHE
WOHNEN



Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	328,2	324,9	-1,0	634,8
Adjusted EBITDA Rental	325,0	314,2	-3,3	638,1
Adjusted EBITDA Value-add	1,8	8,0	>100	10,6
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,2	1,0	-16,7	1,3
Adjusted EBITDA Development*	0,2	1,7	>100	-15,2
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	24,2	25,1	3,7	44,6
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	277,1	281,4	1,6	546,1
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**	0,70	0,71	1,6	1,38
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	275,4	280,5	1,9	539,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €**	0,69	0,71	1,9	1,36
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*	-2.175,1	-518,5	-76,2	-3.722,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)*	-1.991,7	-264,4	-86,7	-3.419,3
Periodenergebnis	-1.391,1	-202,8	-85,4	-2.761,1
Operating Free Cash-Flow	82,0	263,0	>100	267,2
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	143,8	327,3	>100	384,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	416,9	293,4	-29,6	291,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-527,0	-246,2	-53,3	-658,9
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	193,2	200,1	3,6	448,6
davon Instandhaltungsleistungen*	67,3	74,2	10,3	149,0
davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*	50,6	50,5	-0,2	114,4
davon Neubau*	75,3	75,4	0,1	185,2

Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.461,1	24.083,7	-1,5
NAV	16.976,6	16.676,1	-1,8
NAV pro Aktie in €***	42,77	42,01	-1,8
LTV in %	30,4	30,0	-0,4 pp
Net Debt/EBITDA	12,3x	12,3x	-0,0x
ICR	6,8x	5,4x	-1,4x

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Anzahl eigene Wohnungen	140.168	140.195	0,0	139.847
Anzahl verkaufter Wohnungen	27	284	>100	374
davon Recurring Sales	27	31	14,8	57
davon Non Core/Sonstiges	-	253	-	317
Anzahl neu gebauter Wohnungen	93	732	>100	328
davon für den eigenen Bestand	93	539	>100	113
davon für den Verkauf an Dritte	-	193	-	215
Leerstandsquote in %	1,9	1,7	-0,2 pp	1,5
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,55	7,80	3,3	7,72
Mietsteigerung organisch in %	1,7	3,7	2,0 pp	3,4
Mitarbeiter, Anzahl (zum 30. Juni/31. Dezember)*	794	693	-12,7	796

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

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

Inhalt

Konzernzwischenlagebericht - Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2024

- 2 Im Überblick
- 3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
- 5 Wirtschaftliche Entwicklung
im 1. Halbjahr 2024
- 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 2024

Im Überblick

- > Unverändert positive Mietentwicklung im Kerngeschäft Rental bei hohen Kundenzufriedenheitswerten und nahezu Vollvermietung.
- > Im 2. Quartal höhere Immobilien-Transaktionsvolumina und Bodenbildung bei Immobilienwerten.
- > Erfolgreiche Veräußerung von Portfolios des Pflegegeschäfts.

2	Im Überblick
3	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
5	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2024
17	Chancen und Risiken
18	Geschäftsausblick

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Die Deutsche Wohnen-Aktie

Die Einschätzung zur Zinsentwicklung war auch im 1. Halbjahr 2024 das dominierende Thema an den Börsen. Dabei hat sich die im 4. Quartal 2023 vorherrschende Erwartungshaltung von kurzfristig bevorstehenden Zinssenkungen in den USA und Europa bisher nicht erfüllt. Zwar hat die EZB am 6. Juni 2024 den Leitzins wie erwartet um 25 Basispunkte gesenkt, aber die Markteinschätzung zum Timing und Umfang weiterer Zinssenkungen hat sich weiter nach hinten verschoben. Neben weiterhin vorherrschenden geopolitischen Risiken dürfte die Zinsentwicklung auch im 2. Halbjahr eine maßgebliche Rolle an den Kapitalmärkten spielen.

In den ersten sechs Monaten 2024 stieg der SDAX leicht um 2,6%. Der europäische Immobiliensektor zeigte jedoch aufgrund seiner starken negativen Korrelation mit Zinsen und Staatsanleihen in den ersten sechs Monaten eine rückläufige Entwicklung und beendete das 1. Halbjahr 5,2% unter dem Schlusskurs von 2023.

In diesem Umfeld und verstärkt durch ein geringes handelbares Aktienvolumen verlor die Deutsche Wohnen-Aktie in den ersten sechs Monaten 2024 25% und notierte am Ende des 2. Quartals bei 17,96 €.

Wir beobachten daher 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.

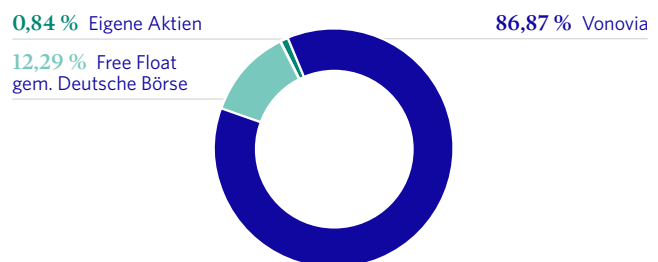
Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2024 rund 7,2 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

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

Die Vonovia SE hält zum 30. Juni 2024 86,87% der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 30. Juni 2024 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 2024)



Hauptversammlung

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Mai 2024 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 96% des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit knapp 87% die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse werden im Einzelnen auf

www.deutsche-wohnen.com/hv veröffentlicht.

Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2024)

Gesamtaktienanzahl	400.296.988
Davon eigene Aktien	3.362.003
Grundkapital	400.296.988 €
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Börsenkürzel	DWNI
Aktienart	Inhaberaktien
Amtlicher Markt	General Standard, Frankfurter Wertpapierbörse, Xetra
Indizes	SDAX, EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600, GPR 250

Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2024

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietenentwicklung zeichnete das Kerngeschäft Rental im 1. Halbjahr 2024 aus. Mit einer Leerstandsquote von 1,7 % zum Ende des 1. Halbjahres 2024 (Ende des 1. Halbjahres 2023: 1,9 %) war der Wohnimmobilienbestand von Deutsche Wohnen nahezu voll vermietet.

Für die übrigen Geschäftssegmente waren die Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum 2024 bislang nahezu unverändert gegenüber dem letzten Geschäftsjahr. Die leichte Senkung des EZB-Leitzinses im Juni 2024 wird zukünftige Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development voraussichtlich begünstigen.

Hinsichtlich der Verkaufsbemühungen des Pflegebereichs konnten Verkäufe von sechs Objekten erfolgreich abgeschlossen werden. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs bis zum 31. Dezember 2024 erfolgen wird.

Des Weiteren hat Deutsche Wohnen am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten vereinbart. Der Kaufpreis liegt mit rund 160 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Mai 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen. Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich auf 15.877.399,40 €.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wurde ein modifiziertes Steuerungssystem eingeführt, welches mit der Hauptsteuerungsgröße Adjusted EBT klarer auf Renditeorientierung und Innenfinanzierung ausgerichtet ist. Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen Operativen Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergelei-

tet. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Umfeldentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) mit einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP, 1. Quartal 2024 +0,2 % zum Vorquartal) in das Jahr 2024 gestartet, nachdem es zum Jahresende 2023 noch zurückgegangen war. Exporte und Investitionen lieferten positive Impulse für die Wirtschaftsleistung während aber eine Erholung der privaten Konsumausgaben ausblieb. Die Erholung der Konjunktur kommt laut IfW Kiel nur mühsam voran. Das Geschäfts- und Konsumklima befindet sich trotz Aufwärtstendenz weiterhin auf niedrigem Niveau. Im weiteren Jahresverlauf dürften u. a. steigende real verfügbare Einkommen und ein anziehendes Auslandsgeschäft die Wirtschaftstätigkeit ankurbeln. Für 2024 wird laut IfW Kiel ein BIP-Wachstum von 0,2 % in Deutschland erwartet. In Berlin könnte das BIP im Jahr 2024 laut Investitionsbank Berlin (IBB) um ca. 2 % wachsen. Dazu trägt u. a. eine moderate Wiederbelebung des Konsums wegen steigender Reallöhne bei.

Der Arbeitsmarkt kann sich der Gemengelage aus z. B. nur langsamer konjunktureller Erholung und zurückhaltendem Konsum nicht entziehen. So nahmen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung laut Bundesagentur für Arbeit in Deutschland im Juni 2024 erneut zu. Zudem schwächte sich die gemeldete Nachfrage nach neuen Arbeitskräften weiter ab. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,8 %. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote im Juni 2024 9,5 %, rund 0,6 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird eine Arbeitslosenquote von 5,9 % in Deutschland (IfW Kiel) erwartet.

Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflation laut Destatis in Deutschland im Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat bei 2,2 %. Damit war die Inflationsrate niedriger als noch zu Jahresbeginn. Laut DB Research wurde der aktuelle zyklische Tiefpunkt erreicht. Die Inflation sank im 1. Halbjahr 2024 vor allem aufgrund von Basiseffekten. Die Kerninflation liegt jedoch in Deutschland und der Eurozone bei ca. 3 % gegenüber dem Vorjahr und damit über dem 2 %-Ziel. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird in Deutschland ein VPI-Anstieg von 2,2 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin erhöhten sich die Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr im Juni 2024 um 1,6 %.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 den Leitzins in mehreren Schritten bis auf 4,50 %. Im Juni 2024 begann die EZB, den Grad der geldpolitischen Straffung zu reduzieren und senkte den Leitzins um 25 Basispunkte auf nun 4,25 %. Weitere Zinsschritte könnten laut IfW Kiel im weiteren Jahresverlauf folgen. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland auch Anfang 2024 spürbar über dem Niveau von vor dem Jahr der Zinswende 2022.

Der Immobilienmarkt zeigt sich differenziert: Am Markt für Wohneigentum nähern sich Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern langsam an, mancherorts sind wieder steigende Preise zu beobachten. Der Immobilieninvestmentmarkt zeigte sich zunächst noch verhalten mit zuletzt steigenden Transaktionsvolumen im Segment Wohnen. Für Projektentwickler gestaltet sich die Situation weiterhin herausfordernd. Gleichzeitig sind die fundamentalen Rahmenbedingungen am Mietwohnungsmarkt laut Savills aus Sicht von Eigentümern und Investoren sehr gut. Vielerorts besteht ein erheblicher Nachhol- und Zusatzbedarf beim Wohnungsbau und die Wohnraumnachfrage wird weiter steigen. Mit weiterem Rückgang der Leerstandsdaten und Anstieg der Marktmieten ist zu rechnen. So stiegen die inserierten Mieten deutschlandweit weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 2. Quartal 2024 um 5,6 % (Neubau 5,8 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research dürften die Neuvertragsmieten im laufenden Jahr um etwa 5 % und die Mieten bei bestehenden Verträgen um ca. 2,2 % wachsen. In Berlin stiegen die inserierten Mieten deutlich an und lagen laut Angaben der Value AG z. B. im Segment Gebrauchte Wohnungen im 2. Quartal 2024 um 20,3 % höher als im Vorjahresquartal. Da die Finanzie-

rung einer Immobilie weiterhin teuer bleibt, verbleiben laut IBB auch in Berlin vorerst mehr Menschen auf dem Mietmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch.

Seit dem Peak der Hauspreise im Jahr 2022 haben sich diese in Deutschland merklich abgekühlt. Der Preisrückgang kam zum Ende des 1. Halbjahres im Durchschnitt nahezu zum Stillstand. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 2. Quartal 2024 um 3,6 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, im Vergleich zum Vorquartal betrug der Rückgang jedoch nur noch 0,4 %. Andere Marktbeobachter sehen die Preise für Bestandswohnungen (ImmoWelt) bzw. Eigentumswohnungen (Europace) im Durchschnitt zur Jahresmitte bereits leicht über den Vorjahreswerten. Im Neubausegment lag der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen im 2. Quartal 2024 um 1,9 % höher als im Vorjahreszeitraum. Laut Spezialisten der Helaba ist eine Stabilisierung der Preise 2024 wahrscheinlich, die Experten von ImmoWelt erwarten, dass die Preise im weiteren Jahresverlauf steigen. In Berlin sanken die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr zwar noch um 0,5 %, im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Preise aber leicht an (1,4 %). Die Preise für Neubauwohnungen stagnierten hier nahezu, sowohl im Vorjahresvergleich (-0,1 %) als auch im Vergleich zum Vorquartal (0,3 %).

Die Bevölkerungszahl ist in Deutschland 2023 erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Wegen der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in einer schwierigen Phase. Neubautwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar. 2023 wurden laut Destatis in Deutschland 294.400 Wohnungen fertiggestellt, 0,3 % weniger als im Vorjahr. Nach aktualisierter Schätzung von DB Research könnte die Zahl im Jahr 2024 auf 260.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Das sinkende Neubauvolumen bedeutet laut JLL insbesondere für die Mietwohnungsmärkte eine weitere Verschärfung des Nachfrageüberhangs. Auch in Berlin ist die Bevölkerung 2023 voraussichtlich erneut gewachsen und wird laut BBSR weiter steigen. Laut IBB besteht hier vor allem eine erhöhte Nach-

frage nach bezahlbaren, mittelgroßen Wohnungen. Im Jahr 2023 wurden nach offizieller Statistik knapp 16.000 Wohnungen in Berlin fertiggestellt, nötig wären, so die IBB, aber mindestens 20.000 neue Wohnungen pro Jahr. Ohne spürbare Steigerung des Wohnungsbaus könnte das Potenzialwachstum der Hauptstadt gebremst werden.

Gemessen am Transaktionsvolumen zeigte sich der deutsche Wohninvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2024 insgesamt noch verhalten. Das Volumen betrug nach Angaben von CBRE 2,8 Mrd. € und lag damit 10 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang sei auf den generellen Rückgang der realisierten Kapitalwerte und die gehandelten Qualitäten zurückzuführen. Derweil gab es im 2. Quartal eine merkliche Belebung im Vergleich zum 1. Quartal 2024. Stärkster Nettokäufer war die öffentliche Hand, gefolgt von Asset- und Fondsmanagern. Ein Großteil des Transaktionsgeschehens konzentrierte sich laut CBRE auf Berlin. Das Transaktionsvolumen in der Hauptstadt belief sich auf knapp 1,7 Mrd. €. Die Spitzenrenditen blieben im Durchschnitt der Top-7-Städte im 2. Quartal stabil bei 3,4 %. CBRE rechnet für das Gesamtjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von mindestens 5 Mrd. €. Das Volumen wird wegen notwendiger Refinanzierungen zunehmend durch Verkäufe von Fonds und börsennotierten Wohnungsunternehmen bestimmt.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen in der ersten Jahreshälfte 2024 gehören in Deutschland z. B. erneut Änderungen am Gebäudeenergiegesetz (GEG) und bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). So trat am 1. Januar 2024 eine GEG-Novelle in Kraft, die darauf abzielt, den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem zu erhöhen und Emissionen zu reduzieren. Bei der BEG trat zeitgleich dazu eine neue Richtlinie in Kraft, die den Austausch alter, fossiler Heizungen durch klimafreundliche Heizungen mit einem Investitionskostenzuschuss unterstützt. Nach dem Antragsstopp für das Förderprogramm für klimafreundlichen Neubau Ende 2023 können seit Februar 2024 wieder Anträge für günstige Kredite bei der KfW gestellt werden. Außerdem wurde Anfang Juli 2024 ein Teil der Mittel für das geplante Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment freigegeben. Dieses soll Anreize für den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment schaffen. Im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde im März dieses Jahres auch die degressive AfA für den Neubau von Wohnungen beschlossen. Diese gilt zeitlich befristet für neu gebaute

bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Weiterhin tritt ab Sommer 2024 das KfW-Förderprogramm „Jung kauft Alt“ in Kraft, bei dem der Kauf von sanierungsbedürftigen Altbauten gefördert werden soll. Im April 2024 einigten sich die Koalitionspartner auf eine Verlängerung der Mietpreislösung um drei Jahre. Beim entsprechenden Gesetzentwurf gebe es derzeit noch Abstimmungsbedarf. Mit dem Kabinettsbeschluss zum Jahressteuergesetz 2024 im Juni dieses Jahres setzt die Bundesregierung die Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit um. Unternehmen, die sich auf dauerhaft günstige Mieten verpflichten, werden steuerlich gefördert. Eine im Dezember getroffene Einigung zur Reform der EU-Gebäude-Richtlinie sieht u. a. die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vor. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Die Neufassung ist Ende Mai 2024 in Kraft getreten. Anfang Juni wurde der Entwurf für das Schneller-Bauen-Gesetz vom Berliner Senat beschlossen. Es soll die Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse beschleunigen sowie allgemeine Rahmenbedingungen für das Bauen in der Hauptstadt verbessern.

Ertragslage

Überblick

Im 1. Halbjahr 2024 verzeichnete Deutsche Wohnen insgesamt eine erwartungsgemäße Geschäftsentwicklung.

Das Kerngeschäft im Segment Rental zeichnete sich durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eine positive Mietenentwicklung aus. Das Segment Value-add verzeichnete einen deutlichen Ergebnisanstieg. Die Ergebnisbeiträge der Segmente Recurring Sales und Development waren der Höhe nach mit jeweils niedrigen einstelligen Millionenbeträgen vergleichbar zum Vorjahr. Es wird angenommen, dass sich die Rahmenbedingungen durch die sich am Markt abzeichnende Bodenbildung bei den Immobilienwerten leicht verbessern.

Bei der Analyse der Berichtszahlen ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahlen vergleichbar gemäß der aktuellen Segmentierung ausgewiesen werden.

Der Verkauf der Geschäftsaktivitäten Pflege wurde durch den Vorstand von Deutsche Wohnen initiiert und es wird weiterhin ein Verkauf vor Dezember 2024 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 11,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2024 (H1 2023: 12,2 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

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

Adjusted EBT

in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Segmenterlöse Rental	402,3	412,7	2,6	811,4
Aufwendungen für Instandhaltung	-44,5	-52,1	17,1	-91,7
Operative Kosten Rental	-32,8	-46,4	41,5	-81,6
Adjusted EBITDA Rental	325,0	314,2	-3,3	638,1
Segmenterlöse Value-add	13,4	13,8	3,0	29,0
davon externe Erlöse	12,9	13,2	2,3	26,7
davon interne Erlöse	0,5	0,6	20,0	2,3
Operative Kosten Value-add	-11,6	-5,8	-50,0	-18,4
Adjusted EBITDA Value-add	1,8	8,0	>100	10,6
Segmenterlöse Recurring Sales	6,3	9,8	55,6	12,8
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-4,6	-8,1	76,1	-10,3
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	1,7	1,7	0,0	2,5
Vertriebskosten Recurring Sales	-0,5	-0,7	40,0	-1,2
Adjusted EBITDA Recurring Sales	1,2	1,0	-16,7	1,3
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	147,8	5,9	-96,0	155,0
Herstellkosten Development to sell	-138,7	-5,9	-95,7	-142,0
Rohrertrag Development to sell	9,1	-	-100,0	13,0
Mieterlöse Development	1,7	1,8	5,9	3,0
Operative Kosten Development	-10,6	-0,1	-99,1	-31,2
Adjusted EBITDA Development*	0,2	1,7	>100	-15,2
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	328,2	324,9	-1,0	634,8
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-38,5	-32,2	-16,4	-67,3
Zwischengewinne/-verluste	-	-	-	-
Planmäßige Abschreibungen**	-12,6	-11,3	-10,3	-21,4
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	277,1	281,4	1,6	546,1
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***	0,70	0,71	1,6	1,38
Minderheiten	1,7	0,9	-47,1	6,8
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten	275,4	280,5	1,9	539,3
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €***	0,69	0,71	1,9	1,36

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

** 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.

Per 30. Juni 2024 beschäftigte Deutsche Wohnen im fortgeführten Geschäft 693 Mitarbeiter (30. Juni 2023: 794).

Zum Ende des 2. Quartals 2024 bewirtschaftete Deutsche Wohnen ein Portfolio von 140.195 eigenen Wohnungen (Ende des 2. Quartals 2023: 140.168), 25.736 Garagen und Stellplätzen (Ende des 2. Quartals 2023: 25.793) sowie 2.517 gewerblichen Einheiten (Ende des 2. Quartals 2023: 2.557).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Ende Juni 2024 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,7 % (Ende Juni 2023: 1,9 %) nahezu voll vermietet.

Im Sechsmonatszeitraum 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Sechsmonatszeitraum 2023 um 2,6 % (H1 2023: 2,2 %) auf 412,7 Mio. € (H1 2023: 402,3 Mio. €) an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,7 % (H1 2023: 1,7 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 3,2 % (H1 2023: 1,6 %) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 0,5 % (H1 2023: 0,1 %)

Per Ende Juni 2024 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,80 € pro m² gegenüber 7,55 € pro m² per Ende Juni 2023.

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

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Aufwendungen für Instandhaltung	44,5	52,1	17,1	91,7
Substanzwahrende Investitionen	22,8	22,1	-3,1	57,3
Instandhaltungsleistungen	67,3	74,2	10,3	149,0
Modernisierung und Bestandsinvestitionen	50,6	50,5	-0,2	114,4
Neubau (to hold)	75,3	75,4	0,1	185,2
Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen	125,9	125,9	-	299,6
Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau	193,2	200,1	3,6	448,6

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 1. Halbjahr 2024 mit 46,4 Mio. € um 41,5 % über den Vergleichszahlen des 1. Halbjahres 2023 von 32,8 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 314,2 Mio. € im 1. Halbjahr 2024 um 3,3 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 325,0 Mio. €.

Segment Value-add

Unsere Geschäftsaktivitäten im **Segment Value-add** zeigten eine positive Entwicklung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2024 mit 13,8 Mio. € um 3,0 % über dem Sechsmonatsvergleichswert 2023 von 13,4 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 13,2 Mio. € bzw. 2,3 % über dem Vergleichswert des Sechsmonatszeitraums 2023 von 12,9 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 0,6 Mio. € 20,0 % über dem Vergleichswert im Sechsmonatszeitraum 2023 von 0,5 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Sechsmonatszeitraum 2024 mit 5,8 Mio. € unter den Vergleichszahlen des Sechsmonatszeitraums 2023 von 11,6 Mio. €. Dies ist u. a. auf die erstmalige Berücksichtigung von sonstigen Finanzerträgen aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus den Beteiligungen an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, im 1. Halbjahr 2024 zurückzuführen, welche in Zusammenhang mit wohnungsnahen Dienstleistungen des Value-add-Segments stehen.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 8,0 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024 sehr stark über dem Vergleichswert von 1,8 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023.

Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 1. Halbjahr 2024 mit 9,8 Mio. € und 31 Wohnungsverkäufen (H1 2023: 27) über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2023 von 6,3 Mio. €. Der Verkehrwert-Step-up lag im 1. Halbjahr 2024 mit 21,4 % deutlich unter dem Vergleichswert von 36,6 % im 1. Halbjahr 2023.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 1. Halbjahr 2024 mit 0,7 Mio. € 40,0 % über dem Vergleichswert des 1. Halbjahr 2023 von 0,5 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 1. Halbjahr 2024 mit 1,0 Mio. € unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2023 von 1,2 Mio. €.

Ferner sind im Sechsmonatszeitraum 2024 im Rahmen der Bestandsbereinigung 253 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (H1 2023: 0) mit Gesamterlösen in Höhe von 89,0 Mio. € (H1 2023: 0,0 Mio. €) veräußert worden. Der

Verkehrwert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag im Berichtszeitraum 2024 bei -1,2 % (H1 2023: 0,0 %).

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2024 193 Einheiten fertiggestellt (H1 2023: 0 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im 1. Halbjahr 2024 bei 5,9 Mio. € (H1 2023: 147,8 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 1. Halbjahr 2024 0,0 Mio. € (H1 2023: 9,1 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im 1. Halbjahr 2024 mit 0,1 Mio. € aufgrund von geringeren Abschreibungen von Immobilienvorräten sehr stark unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2023 von 10,6 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im 1. Halbjahr 2024 bei 1,7 Mio. € (H1 2023: 0,2 Mio. €).

Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag mit 324,9 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024 1,0 % unter dem Vergleichswert von 328,2 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023.

Überleitungsrechnungen

Das **Bereinigte Netto-Finanzergebnis** änderte sich von -38,5 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023 auf -32,2 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024.

Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

Mio. €	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,6	33,6	48,7	58,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	10,3	5,4	-47,6	18,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	1,1	4,4	>100	3,3
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	-78,9	-87,0	10,3	-165,3
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	6,3	11,4	81,0	17,1
Finanzerträge aus Beteiligungen	0,1	-	-100,0	0,7
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-38,5	-32,2	-16,4	-67,3
Zinsabgrenzungen	-24,2	-50,4	>100	-26,7
Zinszahlungssaldo	-62,7	-82,6	31,7	-94,0

Die planmäßigen Abschreibungen entwickelten sich von 12,6 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023 auf 11,3 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2024.

Insgesamt lag das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** im Sechsmonatszeitraum 2024 bei 281,4 Mio. € gegenüber 277,1 Mio. € im Sechsmonatszeitraum 2023.

Im Sechsmonatszeitraum 2024 lag das **Periodenergebnis** bei -202,8 Mio. € (H1 2023: -1.391,1 Mio. €).

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

Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

in Mio. €	H1 2023*	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Periodenergebnis	-1.391,1	-202,8	-85,4	-2.761,1
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5,1	21,6	>100	333,5
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1.396,2	-181,2	-87,0	-2.427,6
Ertragsteuern	595,5	-83,2	-	-991,7
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.991,7	-264,4	-86,7	-3.419,3
Sondereinflüsse	3,9	-3,9	-	17,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	2.175,1	518,5	-76,2	3.722,2
Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen (inkl. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten)	65,4	16,6	-74,6	111,2
Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis	11,2	-0,9	-	37,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	12,1	18,4	52,1	75,1
Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige	0,5	4,9	>100	2,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0,6	-7,8	-	0,3
Adjusted EBT (Fortgeführte Geschäftsbereiche)	277,1	281,4	1,6	546,1
Planmäßige Abschreibungen	12,6	11,3	-10,3	21,4
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	38,5	32,2	-16,4	67,3
Zwischengewinne/-verluste	-	-	-	-
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	328,2	324,9	-1,0	634,8

* Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition.

Die Überleitung vom Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) zum Operating Free Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	H1 2023	H1 2024	Veränderung in %	12M 2023
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	277,1	281,4	1,6	546,1
Planmäßige Abschreibungen	12,6	11,3	-10,3	21,4
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-149,2	18,2	-	-219,9
Buchwertabgänge Recurring Sales	4,6	8,1	76,1	10,3
Substanzwahrende Investitionen	-22,8	-22,1	-3,1	-57,3
Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-4,7	-4,8	2,1	-6,2
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-35,6	-29,1	-18,3	-27,2
Operating Free Cash-Flow	82,0	263,0	>100	267,2

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2023		30.06.2024	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	24.066,4	88,5	23.058,6	86,6
Kurzfristige Vermögenswerte	3.119,6	11,5	3.561,9	13,4
Aktiva	27.186,0	100,0	26.620,5	100,0
Eigenkapital	13.998,2	51,5	13.804,5	51,8
Langfristige Schulden	12.394,3	45,6	10.963,5	41,2
Kurzfristige Schulden	793,5	2,9	1.852,5	7,0
Passiva	27.186,0	100,0	26.620,5	100,0

Die wesentlichste Entwicklung in den **langfristigen Vermögenswerten** stellt der Rückgang der Investment Properties um 522,1 Mio. € dar, überwiegend aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich zum 30. Juni 2024 im Wesentlichen durch Ergebnisfortschreibungen um 18,4 Mio. €. Daneben verringerten sich die langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 561,6 Mio. € um 331,7 Mio. € auf 229,9 Mio. €, bedingt durch die außerplanmäßige Rückführung der Ausleihung an die Vonovia SE in Höhe von 320,0 Mio. € im Mai 2024.

Bei den **kurzfristigen Vermögenswerten** nahmen die Immobilienvorräte von 752,6 Mio. € um 30,2 Mio. € auf 782,8 Mio. € zu. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich von 686,1 Mio. € um 57,1 Mio. € auf 743,2 Mio. €, bedingt durch die Ausgabe von neuen Darlehen an die QUARTERBACK Immobilien AG in Höhe von 30,0 Mio. € und aufgrund der Umgliederung von Darlehen aus den langfristigen in die kurzfristigen Vermögenswerte. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** erhöhte sich auf 526,5 Mio. € gegenüber 157,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023.

Zum 30. Juni 2024 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 24.275,0 Mio. €. Dies entspricht 91,2 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 24.658,4 Mio. € oder 90,7 % zum Jahresende 2023.

Das **Eigenkapital** vermindert sich von 13.998,2 Mio. € um 193,7 Mio. € auf 13.804,5 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Periodenergebnis in Höhe von -202,8 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. Juni 2024 beträgt 51,9 % im Vergleich zu 51,5 % am Jahresende 2023.

Die **Schulden** verringerten sich von 13.187,8 Mio. € um 371,8 Mio. € auf 12.816,0 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 8.248,3 Mio. € um 1.278,3 Mio. € auf 6.970,0 Mio. €. Die kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhen sich von 234,0 Mio. € um 1.180,7 Mio. € auf 1.414,7 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 3.799,4 Mio. € um 107,5 Mio. € auf 3.691,9 Mio. €.

Nettovermögen (NAV)

Ende Juni 2024 lag der NAV mit 16.676,2 Mio. € um 1,8 % unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 16.976,6 Mio. €.

Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 42,77 € zum Jahresende 2023 auf 42,01 € Ende Juni 2024.

Nettovermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	13.611,1	13.431,9	-1,3
Latente Steuern auf Investment Properties*	3.398,6	3.284,8	-3,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-32,6	-40,2	23,3
Immaterielle Vermögenswerte	-0,5	-0,4	-20,0
NAV	16.976,6	16.676,1	-1,8
NAV pro Aktie in €	42,77	42,01	-1,8

* Anteil für Hold-Portfolio.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. Die Neubewertung führte zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties für die ersten sechs Monate des Jahres 2024 in Höhe von -518,5 Mio. € (H1 2023: -2.175,1 Mio. €).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2023.

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2023	H1 2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	143,8	327,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	416,9	293,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-527,0	-246,2
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33,7	374,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufgegebene Geschäftsbereiche)	184,3	157,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (inkl. aufgegebene Geschäftsbereiche)	184,3	201,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgegebene Geschäftsbereiche)	218,0	576,0
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-	49,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	218,0	526,5

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 327,3 Mio. € für die ersten sechs Monate 2024, im Vergleich zu 143,8 Mio. € für die ersten sechs Monate 2023. Im Wesent-

lichen bedingt durch Einzahlungen aus Abgängen von Immobilienvorräten.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten sechs Monate 2024 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 293,4 Mio. € gegenüber einer Nettoeinzahlung in Höhe von 416,9 Mio. € für die ersten sechs Monate 2023. Hierin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 178,0 Mio. € (H1 2023: 110,3 Mio. €). Gegenläufig sind in den ersten sechs Monaten 2024 Einzahlungen aus der außerplanmäßigen Rückführung der

Ausleihung an die Vonovia SE in Höhe von 320,0 Mio. € enthalten.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -246,2 Mio. € (H1 2023: -527,0 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 121,8 Mio. € (H1 2023: 408,5 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten sechs Monate 2024 betragen 92,8 Mio. € (H1 2023: 90 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 374,5 Mio. €.

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.518,0	8.384,7	-1,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-201,6	-576,0	>100
Net Debt	8.316,4	7.808,7	-6,1
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-495,9	-300,1	-39,5
Bereinigtes Net Debt	7.820,5	7.508,6	-4,0
Verkehrswert des Immobilienbestands	24.461,1	24.083,7	-1,5
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.134,3	823,2	-27,4
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	160,1	140,1	-12,5
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	25.755,5	25.047,0	-2,8
LTV	30,4%	30,0%	-0,4 pp
Net Debt*	7.821,0	7.508,6	-4,0
Adjusted EBITDA Total**	634,8	610,4	-3,8
Net Debt/EBITDA	12,3x	12,3x	-0,0x

* Durchschnitt über fünf Quartale.

** Summe über vier Quartale.

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

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2023	30.06.2024	Veränderung in %
Total Financial Debt/		8.316,4	7.808,7	-6,1
Total Assets		27.186,0	26.620,5	-2,1
LTV	< 60,0%	30,6%	29,3%	-1,3 pp
LTM Adjusted EBITDA/		634,8	610,4	-3,8
LTM Net Cash Interest		94,0	113,8	21,1
ICR	> 1,8x	6,8x	5,4x	-1,4x

Chancen und Risiken

Zusätzlich zu den im Geschäftsbericht 2023 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum 1. Halbjahr 2024 keine wesentlichen Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition.

Die Wertgrenzen für ertragswirksame Risiken wurden im Zuge der Umstellung des Steuerungssystems von Group FFO auf Adjusted EBT entsprechend angepasst:

- > in der **Kategorie 1 geringe Schadenshöhe** von bisher 1,5-12 Mio. € auf 1,5-15 Mio. €,
- > in der **Kategorie 2 spürbare Schadenshöhe** von bisher 12-45 Mio. € auf 15-54 Mio. €,
- > in der **Kategorie 3 wesentliche Schadenshöhe** von bisher 45-112,5 Mio. € auf 54-135 Mio. €,
- > in der **Kategorie 4 hohe Schadenshöhe** von bisher 112,5-225 Mio. € auf 135-270 Mio. € sowie
- > in der **Kategorie 5 sehr hohe Schadenshöhe** von bisher >225 Mio. € auf nunmehr >270 Mio. €.

Die Anzahl der Gesamtrisiken entwickelte sich von 73 zum Jahresende 2023 auf 72 zum Ende des 1. Halbjahres 2024.

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

Die Anzahl gelber Risiken lag bei 9 zum Ende des 1. Halbjahres 2024 wie zum Jahresende 2023. Die Beurteilungen der potenziellen Schadenshöhen-Kategorie und der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeiten blieben unverändert gegenüber der zuletzt im Geschäftsbericht 2023 veröffentlichten Einschätzung.

Zum Ende des 1. Halbjahres 2024 wurden die nachstehenden 9 gelben Risiken identifiziert:

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

„Verwertungsrisiko Development“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 135-270 Mio. € (vormals 112,5-225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 40-59%.

„Ungünstige Zinsentwicklung“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 135-270 Mio. € (vormals 112,5-225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 135-270 Mio. € (vormals 112,5-225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Novellierung der Gefahrstoffverordnung“ unverändert mit einer als wesentlich klassifizierten, potenziellen Schadenshöhe und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95%.

„Projektkostenrisiko Development“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von 54-135 Mio. € (vormals 45-112,5 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39%.

„Nichteinhaltung von Verpflichtungen (Anleihen, gesicherte Darlehen, Transaktionen)“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € (vormals >225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

„Dienstleister-/Ausfallrisiko Deutsche Wohnen“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € (vormals >225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5%.

„Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share-Deals“ mit einer potenziellen, ertragswirksamen Schadenshöhe von >270 Mio. € (vormals >225 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) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2024 basiert auf der für den Gesamtkonzern Deutsche Wohnen ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, mögliche Chancen und Risiken sowie Auswirkungen des Nahost-Konflikts sowie des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche sowie Grundlagen des Konzerns beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel Chancen und Risiken).

Wir gehen davon aus, dass sich für Deutsche Wohnen und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein unverändert hohes Zinsniveau und die Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine-Krieg und den Nahost-Konflikt. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Insgesamt erwarten wir ein Adjusted EBITDA Total auf dem Niveau des Vorjahres. Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem Adjusted EBT leicht unter Vorjahresniveau aus. Beide Kennzahlen sind maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

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.

Durch die geplanten Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir bei der CO₂-Intensität unseres Portfolios für 2024 von einer leichten Reduzierung gegenüber dem Vorjahr aus.

Berlin, den 29. Juli 2024

Der Vorstand

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

20	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
21	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
22	Konzernbilanz
24	Konzern-Kapitalflussrechnung
26	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
28	Konzernanhang
28	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
32	Abschnitt (B): Periodenerfolg
34	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
37	Abschnitt (D): Vermögen
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.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023 (angepasst)	01.04.- 30.06.2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung		655,7	653,3	327,8	327,2
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		41,6	34,8	21,3	15,6
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B5	697,3	688,1	349,1	342,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		2,1	98,8	-	31,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-2,1	-97,9	-	-30,9
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		-	7,6	-	8,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B6	-	8,5	-	8,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		152,0	5,9	148,5	5,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-141,9	-5,9	-139,2	-5,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B7	10,1	-	9,3	-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B8	-2.175,1	-518,5	-1.071,6	-518,5
Aktivierete Eigenleistungen		0,1	0,5	0,1	0,3
Materialaufwand	B9	-303,8	-305,4	-141,9	-153,4
Personalaufwand		-28,3	-15,8	-13,6	-5,3
Abschreibungen und Wertminderungen		-64,8	-16,3	-58,9	-10,5
Sonstige betriebliche Erträge	B10	35,3	31,3	17,6	24,5
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-0,3	-25,1	-0,3	-1,9
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-1,4	0,7	-1,9	0,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B11	-99,1	-65,1	-68,2	-37,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-12,1	-18,4	-12,0	-18,4
Zinserträge	B12	35,5	45,7	15,9	22,9
Zinsaufwendungen	B13	-81,2	-76,4	-38,4	-39,8
Sonstiges Finanzergebnis	B14	-3,9	1,8	-3,9	1,8
Ergebnis vor Steuern		-1.991,7	-264,4	-1.018,7	-383,8
Ertragsteuern		595,5	83,2	299,1	114,8
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-1.396,2	-181,2	-719,6	-269,0
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		5,1	-21,6	-3,7	-33,1
Periodenergebnis		-1.391,1	-202,8	-723,3	-302,1
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		-1.357,9	-193,0	-704,9	-290,8
Nicht beherrschende Anteilseigner		-33,2	-9,8	-18,4	-11,3
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		-3,43	-0,46	-1,77	-0,68
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		-3,43	-0,46	-1,77	-0,68
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €		-3,42	-0,49	-1,78	-0,73
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €		-3,42	-0,49	-1,78	-0,73

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024
Periodenergebnis	-1.391,1	-202,8	-723,3	-302,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-2,6	2,5	1,1	1,0
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	0,8	-0,7	-0,3	-0,3
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-1,8	1,8	0,8	0,7
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	-1,8	1,8	0,8	0,7
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-1,8	-0,5	-1,0	3,0
Steuereffekt	0,2	-0,5	0,1	-0,1
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	-1,6	-1,0	-0,9	2,9
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-1,6	-1,0	-0,9	2,9
Sonstiges Ergebnis	-3,4	0,8	-0,1	3,6
Gesamtergebnis	-1.394,5	-202,0	-723,4	-298,5
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-1.361,2	-192,3	-705,1	-287,2
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1.365,4	-167,9	-700,8	-255,8
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	4,2	-24,4	-4,3	-31,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	-33,3	-9,8	-18,3	-11,4

Konzernbilanz

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	30.06.2024
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte		0,5	0,4
Sachanlagen		151,5	150,8
Investment Properties	D16	23.021,5	22.499,4
Finanzielle Vermögenswerte	D17	561,6	229,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D18	126,3	107,9
Sonstige Vermögenswerte		203,9	69,1
Latente Steueransprüche		1,1	1,1
Langfristige Vermögenswerte		24.066,4	23.058,6
Vorräte		2,7	2,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		140,3	28,2
Finanzielle Vermögenswerte	D17	686,1	743,2
Sonstige Vermögenswerte		391,1	419,0
Laufende Ertragsteueransprüche		145,6	105,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		157,1	526,5
Immobilienvorräte		752,6	782,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D19	74,0	277,2
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D19	770,1	677,5
Kurzfristige Vermögenswerte		3.119,6	3.561,9
Summe Aktiva		27.186,0	26.620,5

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2023	30.06.2024
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		9.034,6	8.853,7
Sonstige Rücklagen		4,9	6,6
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		13.611,1	13.431,9
Nicht beherrschende Anteile		387,1	372,6
Eigenkapital		13.998,2	13.804,5
Rückstellungen		63,9	52,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2,6	2,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E20	8.248,3	6.970,0
Derivate		7,7	2,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	E21	91,3	86,2
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern		181,0	154,7
Sonstige Verbindlichkeiten		0,1	2,7
Latente Steuerschulden		3.799,4	3.691,9
Langfristige Schulden		12.394,3	10.963,5
Rückstellungen		90,4	84,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		174,7	149,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E20	234,0	1.414,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	E21	13,8	13,7
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern		9,5	5,0
Laufende Ertragsteuern		92,1	64,4
Sonstige Verbindlichkeiten		37,0	45,3
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D19	142,0	75,3
Kurzfristige Schulden		793,5	1.852,5
Schulden		13.187,8	12.816,0
Summe Passiva		27.186,0	26.620,5

Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Periodenergebnis		-1.391,1	-202,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B8	2.175,8	540,7
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B6	-	-7,6
Abschreibungen und Wertminderungen		84,0	40,5
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B12/B13/B14	50,2	32,5
Ertragsteuern		-596,8	-84,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B6	-	2,2
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-5,7	-
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		12,2	26,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-149,2	18,2
Ertragsteuerzahlungen		-35,6	-38,5
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		143,8	327,3
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		2,2	179,8
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		1.012,2	323,0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D16	-110,3	-178,0
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-514,4	-41,6
Zinseinzahlungen		27,2	10,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		416,9	293,4

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE		-15,9	-15,9
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-4,7	-4,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E20	-408,5	-121,8
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E21	-7,9	-7,7
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen		-	-3,2
Zinsauszahlungen		-90,0	-92,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-527,0	-246,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufgegebene Geschäftsbereiche)		184,3	157,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs	D19	-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		184,3	201,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		33,7	374,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgegebene Geschäftsbereiche)		218,0	576,0
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des aufgegebenen Geschäftsbereichs	D19	-	49,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		218,0	526,5

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 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
Stand 1. Januar 2023	396,9	4.174,7	11.715,6	-3,5	15,9
Periodenergebnis			-1.357,9		
Änderungen der Periode			-1,5		-1,8
Sonstiges Ergebnis			-1,5		-1,8
Gesamtergebnis			-1.359,4		-1,8
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			1,1		
Stand 30. Juni 2023	396,9	4.174,7	10.341,4	-3,5	14,1

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	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
	16.299,6	475,5	16.775,1
	-1.357,9	-33,2	-1.391,1
	-3,3	-0,1	-3,4
	-3,3	-0,1	-3,4
	-1.361,2	-33,3	-1.394,5
	-15,9		-15,9
	1,1	-4,9	-3,8
	14.923,6	437,3	15.360,9

Konzernanhang

Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt. Er umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2024 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlinien, welche die Geschäftstätigkeit von Deutsche Wohnen beeinflussten.

Das operative Geschäft verlief plangemäß stabil.

Die seit dem 1. Januar 2024 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Für eine detaillierte Darstellung der Effekte im Geschäftsjahr 2023 siehe Kapitel (A) Grundlagen des Konzernabschlusses im veröffentlichten Geschäftsbericht 2023 von Deutsche Wohnen.

3 Anpassung der Vorjahresangaben

Ausweis Pflege

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege hat sich das Management im Geschäftsjahr 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet.

Die Kriterien für eine Darstellung als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe sind erfüllt. Gleichzeitig ist die Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs erfüllt. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe bzw. aufgebener Geschäftsbereich gesondert in der Bilanz dargestellt, und es erfolgt eine getrennte Darstellung des Ergebnisses des aufgegebenen Geschäftsbereichs in der Gewinn- und Verlustrechnung. Nach Maßgabe des IFRS 5 wurde die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung retrospektiv angepasst, in der Bilanz ist eine Anpassung der Vorjahreswerte gemäß IFRS 5 nicht vorgesehen.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus Pflegeimmobilien, die nicht Bestandteil der Veräußerungsgruppe sind, wurde von den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienwirtschaft in die Umsatzerlöse aus der Vermietung umgegliedert, da diese Immobilien langfristig durch Fremdvermietung Erlöse im Segment Rental beitragen werden. Die übrigen Anpassungen stellen den auszugliedernden Ergebnisanteil der Veräußerungsgruppe dar.

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in einer Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

Zu diesem Zweck hat Deutsche Wohnen den vor der Umgliederung entstandenen Umsatz sowie die dazugehörigen Aufwendungen aus Transaktionen mit fortgeführten Geschäftsbereichen im Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbetriebs eliminiert, da nach der Veräußerung keine Leistungen zwischen den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgetauscht werden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	Anpassung	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.04.- 30.06.2023	Anpassung	01.04.- 30.06.2023 (angepasst)
Umsatzerlöse aus der Vermietung	643,8	11,9	655,7	322,1	5,7	327,8
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	185,5	-143,9	41,6	94,5	-73,2	21,3
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	829,3	-132,0	697,3	416,6	-67,5	349,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2,1	-	2,1	-	-	-
Buchwert der veräußerten Immobilien	-2,1	-	-2,1	-	-	-
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	-	-	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	-	-	-
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	152,0	-	152,0	148,5	-	148,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-141,9	-	-141,9	-139,2	-	-139,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	10,1	-	10,1	9,3	-	9,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-2.175,8	0,7	-2.175,1	-1.072,3	0,7	-1.071,6
Aktivierete Eigenleistungen	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Materialaufwand	-331,6	27,8	-303,8	-156,7	14,8	-141,9
Personalaufwand	-109,0	80,7	-28,3	-53,6	40,0	-13,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-84,0	19,2	-64,8	-76,5	17,6	-58,9
Sonstige betriebliche Erträge	46,8	-11,5	35,3	21,0	-3,4	17,6
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-0,3	-	-0,3	-0,3	-	-0,3
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-1,3	-0,1	-1,4	-1,9	-	-1,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-109,9	10,8	-99,1	-73,0	4,8	-68,2
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-12,1	-	-12,1	-12,0	-	-12,0
Zinserträge	35,5	-	35,5	15,9	-	15,9
Zinsaufwendungen	-81,8	0,6	-81,2	-38,7	0,3	-38,4
Sonstiges Finanzergebnis	-3,9	-	-3,9	-3,9	-	-3,9
Ergebnis vor Steuern	-1.987,9	-3,8	-1.991,7	-1.026,0	7,3	-1.018,7
Ertragsteuern	596,8	-1,3	595,5	302,7	-3,6	299,1
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-1.391,1	-5,1	-1.396,2	-723,3	3,7	-719,6
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	5,1	5,1	-	-3,7	-3,7
Periodenergebnis	-1.391,1	-	-1.391,1	-723,3	-	-723,3
davon entfallen auf:						
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-1.357,9	-	-1.357,9	-704,9	-	-704,9
Nicht beherrschende Anteilseigner	-33,2	-	-33,2	-18,4	-	-18,4
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	-3,42	-	-3,42	-1,78	-	-1,78
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	-3,42	-	-3,42	-1,78	-	-1,78

Segmentbericht

Das Management hat sich im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege zum Geschäftsjahresende 2023 entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerech-

net. Ein kleiner Teil des Segments mit einem Gesamtjahresvolumen von 24,0 Mio. € Segmenterlösen wurde im Jahr 2023 in das Segment Rental überführt. Im Einzelnen handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2023 Änderungen									
Segmenterlöse	12,2			-41,5	-143,9	-173,2	-0,3	41,5	-132,0
davon externe Erlöse	12,2	0,1		0,1	-143,9	-131,5	-0,3	-0,2	-132,0
davon interne Erlöse		-0,1		-41,6		-41,7		41,7	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte							-		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									
Aufwendungen für Instandhaltung	-				2,6	2,6			
Herstellkosten Development to sell									
Herstellkosten Development to hold				44,5		44,5		-44,5	
Operative Kosten	-1,1		-0,1		106,1	104,9	-14,8	-	
Betriebskosten							15,1		
Adjusted EBITDA Total	11,1		-0,1	3,0	-35,2	-21,2	-0,0	-3,0	-24,2
Sondereinflüsse									-
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-
Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen/Sonstige									-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									0,7
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									19,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-
Zinserträge									-
Zinsaufwendungen									0,6
Sonstiges Finanzergebnis									-
EBT									-3,8
Ertragsteuern									-1,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen									-5,1
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen									5,1
Periodenergebnis									-

* 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.

4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Deutsche Wohnen hat am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag über rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten vereinbart. Der Kaufpreis liegt mit 160 Mio. € leicht über den bis zum Zeitpunkt der Verhandlung bilanzierten Buchwerten der Verkaufsobjekte.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

5 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Mieteinnahmen	404,0	414,5
Betriebskosten	251,7	238,8
Umsatzerlöse aus der Vermietung	655,7	653,3
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	41,6	34,8
	697,3	688,1

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Umsatzerlöse aus der Umlage von Kosten auf Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 20,3 Mio. € (H1 2023: 27,6 Mio. €).

6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	6,6
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-5,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	-	0,9
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	2,1	92,2
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-2,1	-92,2
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	-	7,6
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-	7,6
	-	8,5

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum

30. Juni 2024 zu einem Ergebnis von 7,6 Mio. € (H1 2023: - Mio. €). (Weitere Erläuterungen siehe [D25] Investment Properties im Geschäftsbericht 2023).

7 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten setzen sich zusammen aus zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen in Höhe von 5,9 Mio. € (H1 2023: 90,4 Mio. €) sowie aus zeitraumbezogenen Umsatzerlösen in Höhe von 0,0 Mio. € (H1 2023: 61,6 Mio. €).

8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die Bewertung der Investment Properties führte zum 30. Juni 2024 zu einem Ergebnis aus Bewertung in Höhe von -518,5 Mio. € (H1 2023: -2.175,1 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D16] Investment Properties).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2023 verwiesen.

9 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Aufwendungen für Betriebskosten	248,9	239,2
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	44,7	52,2
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10,2	14,0
	303,8	305,4

10 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen von Development to hold Projekten in Höhe von 9,4 Mio. € (H1 2023: - Mio. €) enthalten, die im letzten Jahr wertberichtigt wurden. Wertaufholungen auf Development to sell Objekte sind in Höhe von 3,9 Mio. € (H1 2023: - Mio. €) berücksichtigt.

11 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Kostenumlagen von Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 44,5 Mio. € (H1 2023: 49,3 Mio. €).

Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Wertberichtigungen auf Development to sell Objekte in Höhe von 1,3 Mio. € (H1 2023 2023: 8,6 Mio. €).

12 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,6	33,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	10,3	5,4
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	1,1	4,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,5	2,3
	35,5	45,7

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens enthalten im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe. Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von verbundenen Unternehmen resultieren aus der Ausgabe der Ausleihung an die Vonovia SE. Die Ausleihungen wurden im Mai 2024 außerplanmäßig zurückgezahlt.

13 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023 (angepasst)	01.01.- 30.06.2024
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	78,9	87,0
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	-6,3	-11,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	4,8	3,4
Effekte aus der Bewertung von Swaps	1,1	-5,1
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	1,0	0,8
Zinsaufwand Leasing	1,6	1,7
Sonstige Finanzaufwendungen	0,1	0,0
	81,2	76,4

Im Zinsaufwand für originäre finanzielle Verbindlichkeiten spiegeln sich die im Vergleich höheren Zinskonditionen der Refinanzierungen der letzten zwölf Monate wieder.

14 Sonstiges Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis enthält das Ergebnis aus der Bewertung der sonstigen Beteiligungen in Höhe von -0,5 Mio. € (H1 2023: -3,9 Mio. €).

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet zudem, erstmalig nach Eintritt der Deutsche Wohnen SE in das Vertragsverhältnis mit der AVW GmbH & Co. KG, Finanzerträge aus der zeitversetzten Vereinnahmung von Gewinnen aus der Beteiligung an der AVW GmbH & Co. KG, Hamburg, in Höhe von 2,3 Mio. €.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

15 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

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.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-30.06.2023 (angepasst)								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	402,3	13,4	6,3	149,5	571,5	251,7	28,2	851,4
davon externe Erlöse	402,3	12,9	6,3	149,5	571,0	251,7	28,7	851,4
davon interne Erlöse		0,5			0,5	-	-0,5	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***			-5,2		-5,2	-		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			0,6		0,6	-		
Aufwendungen für Instandhaltung	-44,5				-44,5			
Herstellkosten Development to sell				-138,7	-138,7			
Operative Kosten	-32,8	-11,6	-0,5	-10,6	-55,5	-3,3	-28,2	
Betriebskosten						-248,9		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	325,0	1,8	1,2	0,2	328,2	-0,5	-	327,7
Sondereinflüsse								-3,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-0,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-2.175,1
Abschreibungen und Wertminderungen (gemindert um Wertaufholungen Vorjahre)								-78,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-12,1
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-0,1
Zinserträge								35,5
Zinsaufwendungen								-81,2
Sonstiges Finanzergebnis								-3,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)								-1.991,7
Ertragsteuern								595,5
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-1.396,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								5,1
Periodenergebnis								-1.391,1

* 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.

** Vorjahreswerte 2023 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A3] Anpassung der Vorjahresangaben.

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

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

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
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	21,0	13,8				34,8
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	21,0	13,8	-	5,9	143,6	184,3
davon zeitraumbezogen				-		-
davon zeitpunktbezogen	21,0	13,8	-	5,9	143,6	184,3
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	412,7			1,8		414,5
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**					95,2	95,2
Andere Umsatzerlöse	412,7	-	-	1,8	95,2	509,7
Umsatzerlöse	433,7	13,8	-	7,7	238,8	694,0
01.01.–30.06.2023 (angepasst)*						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					203,7	203,7
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,2	147,8		152,0
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	28,1	13,5	-	-		41,6
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	28,1	13,5	4,2	147,8	203,7	397,3
davon zeitraumbezogen				61,6		61,6
davon zeitpunktbezogen	28,1	13,5	4,2	86,2	203,7	335,7
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	402,3			1,6		403,9
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)**					48,1	48,1
Andere Umsatzerlöse	402,3	-	-	1,6	48,1	452,0
Umsatzerlöse	430,4	13,5	4,2	149,4	251,8	849,3

* Gemäß aktueller Definition.

** Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

Abschnitt (D): Vermögen

16 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2024	23.021,5
Zugänge	68,8
Aktiviere Modernisierungskosten	73,3
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen	149,3
Umbuchungen zu Vorräten in Bau	-4,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-295,4
Abgänge	-6,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-518,5
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	-2,9
Wertaufholungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertete Investment Properties	5,9
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	7,6
Stand: 30. Juni 2024	22.499,4
Stand: 1. Januar 2023	27.301,9
Zugänge	85,2
Aktiviere Modernisierungskosten	199,4
Umbuchungen von Sachanlagen	31,5
Umbuchungen von Immobilienvorräte	96,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-85,9
Umbuchungen in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-619,4
Abgänge	-19,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.915,5
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-52,3
Stand: 31. Dezember 2023	23.021,5

Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2023.

In der Berichtsperiode erfolgte aufgrund der Marktentwicklungen ein anlassbezogener Werthaltigkeitstest der Projektimmobilien, die für den eigenen Bestand entwickelt werden. Hieraus resultierte ein Wertberichtigungsbedarf in Höhe von 2,9 Mio. €.

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio intern anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungszuflüsse und Zahlungsabflüsse einer Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des 10-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

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

Es erfolgte eine Plausibilisierung der Wertentwicklungen und des Wertniveaus durch den Gutachter CBRE GmbH. Dieser erkennt den Portfoliowert zum 30. Juni 2024 als plausibel und marktkonform an.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbaurechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 30. Juni 2024 auf 24.083,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 24.461,1 Mio. €). Dies entspricht für das Wohnimmobilienportfolio einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,6 % (31. Dezember 2023: 2,5 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 27,2 (31. Dezember 2023: 27,8) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.544 € (31. Dezember 2023: 2.584 €).

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 % (H1 2023: 2,1%). Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im 1. Halbjahr 2024 auf -518,5 Mio. € (H1 2023: -2.175,8 Mio. €).

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 30. Juni 2024 nach regionalen Märkten im Durchschnitt wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
30.06.2024			
Berlin	16.715,8	16.703,2	12,6
Rhein-Main-Gebiet	1.658,7	1.493,4	165,3
Dresden	1.016,8	995,6	21,1
Leipzig	838,3	837,9	0,3
Rheinland	657,4	657,3	0,1
Hannover	611,3	611,3	0,0
München	227,3	203,2	24,1
Sonstige strategische Standorte	259,3	253,5	5,8
Gesamt strategische Standorte	21.984,8	21.755,4	229,4
Non-Strategic Standorte	131,9	73,2	58,7
Deutsche Wohnen Gesamt**	22.116,7	21.828,6	288,1

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, Pflege und Betreutes Wohnen, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 651,4 Mio. € in den Investment Properties. In der Bilanzposition Investment Properties ist darüber hinaus der Barwert i.Z.m. Auszahlungen für Nutzungsrechte i.H.v. 19,4 Mio. € enthalten.

** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
31.12.2023			
Berlin	17.036,3	16.992,4	43,9
Rhein-Main-Gebiet	1.702,2	1.694,4	7,9
Dresden	990,7	989,6	1,1
Leipzig	793,8	781,5	12,2
Hannover	669,6	653,6	15,9
Rheinland	666,0	665,9	0,1
München	230,3	230,2	0,1
Sonstige strategische Standorte	264,4	264,1	0,3
Gesamt strategische Standorte	22.353,2	22.271,6	81,6
Non-Strategic Standorte	142,0	136,2	5,8
Deutsche Wohnen Gesamt**	22.495,2	22.407,8	87,4

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, Pflege und Betreutes Wohnen, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.213,2 Mio. € in den Investment Properties.

** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Sensitivitätsanalysen

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

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

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
315	17,27	8,85	2,3%	0,5%	4,9%	2,9%
335	18,36	10,69	2,2%	1,4%	5,4%	3,4%
314	17,50	7,63	2,0%	2,0%	5,0%	3,3%
328	17,76	7,39	2,0%	2,6%	4,9%	3,2%
332	18,82	10,21	2,0%	1,7%	5,2%	3,4%
319	17,35	8,00	2,0%	2,2%	5,6%	4,0%
310	19,05	13,02	2,2%	0,6%	5,6%	3,4%
300	17,14	6,25	1,6%	5,0%	4,9%	3,8%
317	17,43	8,80	2,2%	1,0%	5,0%	3,0%
335	17,51	7,03	1,7%	3,5%	7,4%	5,9%
317	17,43	8,79	2,2%	1,0%	5,0%	3,0%

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
306	16,90	8,70	2,3%	0,9%	4,9%	2,8%
326	17,93	10,48	2,2%	1,5%	5,3%	3,4%
305	17,30	7,68	2,0%	2,1%	5,0%	3,3%
319	17,46	7,32	2,0%	3,0%	4,7%	3,1%
310	16,84	7,87	2,0%	2,5%	5,5%	3,9%
323	18,45	10,14	2,1%	1,9%	5,2%	3,3%
301	18,65	12,70	2,2%	0,7%	5,6%	3,5%
292	16,84	6,28	1,7%	5,1%	4,9%	3,7%
308	17,07	8,68	2,2%	1,3%	4,9%	2,9%
328	17,00	7,02	1,8%	2,6%	6,9%	5,5%
308	17,07	8,66	2,2%	1,3%	5,0%	2,9%

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		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
	-10%/10 %	-10%/10 %	-0,5 %/+0,5 %-Punkte
Regionalmarkt			
30.06.2024			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,0/-5,1
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,3/-3,5
Dresden	0,7/-0,7	2,4/-2,4	5,2/-5,2
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,0/-6,0
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,8/-3,9
Hannover	0,8/-0,8	2,5/-2,5	4,7/-4,8
München	0,4/-0,4	1,3/-1,3	2,8/-3,0
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,2/-4,3	8,4/-8,2
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	2,0/-2,0	4,9/-5,0
Non-Strategic Standorte	0,5/-0,5	1,6/-1,6	2,4/-2,4
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,6/-0,6	2,0/-2,0	4,9/-5,0

* 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			
31.12.2023			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,1/-5,2
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,3/-3,5
Dresden	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,0/-5,1
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,3/-6,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,6/-4,7
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,8/-3,9
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	2,6/-2,7
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,0/-4,1	8,2/-8,0
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,0/-5,1
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,3/-2,3	3,3/-3,4
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,6/-0,6	1,9/-2,0	5,0/-5,1

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

17 Finanzielle Vermögenswerte

Die Veränderung der finanziellen Vermögenswerte beinhalten die außerplanmäßige Rückführung der gesamten Darlehensforderung gegenüber der Vonovia SE im Mai 2024 in Höhe des Nominals von 320,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 320,0 Mio. €).

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

Darüber hinaus beinhalten die finanziellen Vermögenswerte Darlehensforderungen, nach Berücksichtigung des Expected Credit Loss, in Höhe von 823,2 Mio. € (31. Dezember 2023:

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

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

814,3 Mio. €) gegen die QUARTERBACK-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind. Von diesen Darlehen sind 681,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 664,8 Mio. €) als kurzfristig und 142,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 149,5 Mio. €) als langfristig klassifiziert. Die Veränderung resultiert aus Neuaufnahmen mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten.

18 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 16 Gemeinschafts- und sechs assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2023: 16 Gemeinschafts- und sechs assoziierte Unternehmen).

Deutsche Wohnen hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 30. Juni 2024 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft der Deutsche Wohnen-Gruppe gestärkt.

Weiterhin ist Deutsche Wohnen an elf nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden (31. Dezember 2023: elf).

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 30. Juni 2024 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils von Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

in Mio. €	31.12.2023 QUARTERBACK Immobilien AG	30.06.2024 QUARTERBACK Immobilien AG	31.12.2023 QUARTERBACK- Objektgesellschaften	30.06.2024 QUARTERBACK- Objektgesellschaften
Langfristige Vermögenswerte	752,3	746,3	235,0	237,4
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	90,1	67,7	16,1	12,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.494,5	1.518,0	480,3	487,6
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.584,6	1.585,7	496,4	500,2
Langfristige Schulden	595,7	655,5	139,1	200,7
Kurzfristige Schulden	1.537,1	1.494,3	409,0	357,5
Nicht beherrschende Anteile	39,5	38,7	10,9	11,0
Nettovermögen (100 %)	164,6	143,5	172,3	168,4
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	65,8	57,4	79,9	78,0
Konzernanpassungen	-51,3	-51,5	7,7	-0,2
Buchwert der Unternehmensanteile	14,5	5,9	87,6	77,8
Umsatzerlöse	427,5	110,2	101,6	15,9
Bestandsveränderungen	94,5	18,4	6,9	10,5
Zinserträge	6,0	1,5	7,8	1,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-6,1	-1,3	-0,2	0,0
Zinsaufwendungen	-101,6	-27,6	-28,6	-8,1
Ertragsteuern	37,9	-3,8	6,6	-0,2
Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-147,4	-20,9	-58,6	-3,8

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 30. Juni 2024 ein negatives Ergebnis in Höhe von 18,4 Mio. € (H1 2023: 9,8 Mio. €). Die Fortschreibung der Anteile zum 30. Juni 2024 erfolgte, aufgrund des Nichtvorliegens von Finanzinformationen bis zum Aufstellungsstichtag, auf Grundlage der

Finanzinformationen der QUARTERBACK-Gruppe zum 31. März 2024.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen Anteile an zehn (31. Dezember 2023: zehn) weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert

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

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	24,2	24,2
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-1,9	0,0

Es bestehen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/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 und Schulden

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten Immobilien in Höhe von 277,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 74,0 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden. Darin enthalten sind rund 1.089 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten, für die Deutsche Wohnen am 26. Juli 2024 erfolgreich einen notariellen Verkaufsvertrag vereinbart 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 2024 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit dem voraussichtlichen Kaufpreis dargestellt.

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Im Zuge der strategischen Überprüfung hat das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu verkaufen. Der Verkaufsprozess hat im Geschäftsjahr 2023 begonnen und es wird mit einem Abschluss vor Dezember 2024 gerechnet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich (Discontinued Operations) dargestellt. Die dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege werden entsprechend in der Bilanz als gesonderte Veräußerungsgruppe eines aufgegebenen Geschäftsbereichs gezeigt.

Wertminderungsaufwand bezüglich des aufgegebenen Geschäftsbereichs

Bei den Abschreibungen auf die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind Wertmin-

derungsaufwendungen von 13,4 Mio. € entstanden. Die Wertminderungsaufwendungen betreffen die Wertberichtigung des Kundenstamms in Höhe von 13,4 Mio. € innerhalb der Veräußerungsgruppe.

Am 30. Juni 2024 umfassten die zum aufgegebenen Geschäftsbereich Pflege zugehörigen Vermögenswerte und Schulden Folgendes:

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Immaterielle Vermögenswerte	22,6	9,2
Sachanlagen	28,9	29,0
Investment Properties	619,4	532,2
Sonstige Vermögenswerte	40,3	27,7
Latente Steueransprüche	-	0,6
Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	711,2	598,7
Vorräte	0,9	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0	24,6
Sonstige Vermögenswerte	1,9	3,7
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6	0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,5	49,5
Kurzfristige Vermögenswerte	58,9	78,8
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	770,1	677,5

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Rückstellungen	30,7	32,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6	3,0
Sonstige Verbindlichkeiten	-	0,1
Latente Steuerschulden	23,2	3,9
Langfristige Schulden	93,1	39,6
Rückstellungen	1,0	12,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2	4,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0	1,0
Laufende Ertragsteuern	11,4	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5	17,3
Kurzfristige Schulden	48,9	35,7
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	142,0	75,3

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

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024	01.04.- 30.06.2023	01.04.- 30.06.2024
Umsatzerlöse aus der Vermietung				
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	132,0	145,5	67,5	73,8
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	132,0	145,5	67,5	73,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	-	87,7	-	87,7
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-90,8	-	-90,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-3,1	-	-3,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-0,7	-22,2	-0,7	-22,2
Materialaufwand	-27,8	-26,4	-14,8	-11,9
Personalaufwand	-80,7	-90,5	-40,0	-47,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-19,2	-10,8	-17,6	-10,8
Sonstige betriebliche Erträge	11,5	8,9	3,4	3,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,1	-	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,8	-9,3	-4,8	-4,8
Zinsaufwendungen	-0,6	-1,3	-0,3	-0,3
Ergebnis vor Steuern	3,8	-9,1	-7,3	-22,7
Ertragsteuern	1,3	0,9	3,6	3,0
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (vor Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs)	5,1	-8,2	-3,7	-19,7
Ergebnis aus der Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-13,4		-13,4
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5,1	-21,6	-3,7	-33,1

Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Es sind unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte -4,7 Mio. € kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten. Die Gewinne und Verluste sind in Höhe von 2,8 Mio. € den Anteilseignern von Deutsche Wohnen und in Höhe von 0,0 Mio. € den nicht beherrschenden Anteilseignern zuzurechnen.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche beläuft sich zum 30. Juni 2024 auf -0,03 € (H1 2023: 0,01 €). Aufgrund der geringen Höhe der kumulativen Erträge und Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind, entspricht dies auch dem Ergebnis je Aktie.

Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

in Mio. €	01.01.- 30.06.2023	01.01.- 30.06.2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	27,4	27,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15,6	48,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11,7	-70,6
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,1	5,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	41,6	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche	41,7	49,5

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

20 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	01.01.-31.12.2023		01.01.-30.06.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	4.452,0	177,6	3.743,3	802,9
gegenüber anderen Kreditgebern	3.796,3	21,8	3.226,7	592,5
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	34,6	-	19,3
	8.248,3	234,0	6.970,0	1.414,7

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

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Unternehmensanleihen*	1.760,7	1.760,7
Namensschuldverschreibungen*	475,0	475,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	1.260,2
Schuldscheindarlehen*	50,0	50,0
Hypothekendarlehen**	4.949,2	4.863,1
	8.495,1	8.409,0

* 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 4.863,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 4.949 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

21 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2024 im Vergleich zum 31. Dezember 2023.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2023	30.06.2024
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	71,2	70,1
Nutzungsrechte in den Investment Properties	71,2	70,1
Gewerbemietverträge	-	0,9
Wärmelieferverträge	66,6	61,0
Messtechnik	16,2	14,4
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	82,8	76,3
	154,0	146,4

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2024 im Vergleich zum 31. Dezember 2023.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2023		30.06.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Leasing				
Erbbaurechte (IAS 40)	20,1	0,2	20,9	0,2
Gewerbemietverträge	0,0	0,0	0,7	0,2
Wärmelieferverträge	57,9	10,4	52,8	10,1
Messtechnik	13,3	3,2	11,8	3,2
	91,3	13,8	86,2	13,7

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

22 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen weist wesentliche Geschäftsbeziehungen mit dem Vonovia Konzern auf. Der Vonovia SE wurde im Januar 2022 eine Ausleihung gewährt, die im Mai 2024 mit einer Restvaluta in Höhe von 320,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 320,0 Mio. €) vollständig außerplanmäßig zurückgeführt wurde. Die Zinserträge aus der Ausleihung an die Vonovia SE betragen im 1. Halbjahr 2024 5,4 Mio. € (H1 2023: 10,3 Mio. €).

Zudem erfasst Deutsche Wohnen aus Kostenumlagen zum 30. Juni 2024 Forderungen in Höhe von 1,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 6,5 Mio. €) und Verbindlichkeiten in Höhe von 10,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 15,9 Mio. €) gegen den Vonovia Konzern und hat in diesem Zusammenhang Leistungen in Höhe von 21,4 Mio. € (H1 2023: 26,7 Mio. €) erbracht und Leistungen in Höhe von 51,8 Mio. € (H1 2023: 49,5 Mio. €) bezogen. Daneben hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2024 Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen, Hausmeister- und Handwerkerleistungen sowie Energiedienstleistungen in Höhe von 118,4 Mio. € (H1 2023: 76,3 Mio. €) von Vonovia Konzerngesellschaften bezogen. In diesem Zusammenhang bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von 32,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 44,4 Mio. €).

Die weiteren wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 30. Juni 2024 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 30. Juni 2024 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 823,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 814,3 Mio. €), wovon 681,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 664,8 Mio. €) in zwölf Monaten und 142,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 149,5 Mio. €) innerhalb von 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 8,0 %. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im 1. Halbjahr 2024 33,4 Mio. € (H1 2023: 27,8 Mio. €). Daneben bestehen zum 30. Juni 2024 Zinsforderungen in Höhe von 27,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 17,0 Mio. €).

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen per 30. Juni 2024 in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 876,0 Mio. €), zu denen Deutsche Wohnen im 1. Halbjahr 2024 Anzahlungen in Höhe von 361,7 Mio. € (31. Dezember 2023: 501,9 Mio. €) geleistet hat.

Im Zuge der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 0,2 Mio. € (H1 2023: 5,2 Mio. €) hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2024 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 4,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 2,8 Mio. €).

Ferner besteht zum 30. Juni 2024 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 12,3 Mio. €).

Zum 30. Juni 2024 wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,1 Mio. € (H1 2023: 0,1 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 43,9 Mio. € (H1 2023: 54,2 Mio. €) bezogen.

Außerdem hat Deutsche Wohnen im 1. Halbjahr 2024 Leistungen in Höhe von 0,0 Mio. € (H1.2023: 2,3 Mio. €) von der Comgy GmbH sowie 0,6 Mio. € (H1 2023: 0,7 Mio. €) von der GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH, Berlin, bezogen.

Zudem bestanden zum 30. Juni 2024 Darlehensforderungen in Höhe von 8,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 5,7 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche in zwölf Monaten zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0 %.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

23 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: Buchwerte
in Mio. € 30.06.2024

Bewertungskategorien und Klassen:	Buchwerte
in Mio. €	30.06.2024
Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	526,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,2
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	14,7
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-
Sonstige Ausleihungen	0,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	882,6
Übrige Beteiligungen	32,2
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges - keine Bewertungskategorie des IFRS 9	15,2
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,8
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152,4
Unternehmensanleihen	1.741,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.643,2
Derivate	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	2,8
Zinsabgrenzungen Derivate	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	99,9
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	159,7

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 30.06.2024	Fair-Value- Hierarchiestufe
526,5					526,5	n.a.
28,2					28,2	n.a.
				14,7		n.a.
						2
0,6					0,6	2
882,6					882,6	2
		32,2			32,2	2
			15,2		15,2	2
	27,8				27,8	2
152,4					152,4	n.a.
1.741,5					1.507,7	1
6.643,2					6.002,1	2
	2,8				2,8	2
	0,0				0,0	2
				99,9		n.a.
159,7					159,7	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
31.12.2023

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	157,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140,3
Finanzielle Vermögenswerte	
Forderungen aus Finanzierungsleasing	15,7
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	320,0
Sonstige Ausleihungen	0,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	837,3
Übrige Beteiligungen	33,8
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	12,6
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,7

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	177,3
Unternehmensanleihen	1.739,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6.742,7
Derivate	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6
Zinsabgrenzungen Derivate	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	105,1
Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern	190,5

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 31.12.2023	Fair-Value- Hierarchiestufe
	157,1					157,1	n.a.
	140,3					140,3	n.a.
					15,7		n.a.
	320,0					320,0	2
	0,6					0,6	2
	837,3					837,3	2
			33,8			33,8	2
				12,6		12,6	2
		27,7				27,7	2
	177,3					177,3	n.a.
	1.739,6					1.518,7	1
	6.742,7					6.621,0	2
		7,6				7,6	2
		0,1				0,1	2
					105,1		n.a.
	190,5					190,5	n.a.

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

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 46,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 50,2 Mio. €).

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

in Mio. €	30.06.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	22.499,4			22.499,4
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	32,2		32,2	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	277,2		277,2	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	15,2		15,2	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,8		27,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	-		-	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	2,8		2,8	

in Mio. €	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.021,5			23.021,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	-	-		
Übrige Beteiligungen	33,8	-	33,8	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	74,0		74,0	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	12,6		12,6	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,7		27,7	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,1		0,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6		7,6	

Deutsche Wohnen bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [D25] Investment Properties aus dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 zu entnehmen.

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

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

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

Im aktuellen Zinsumfeld (mit sowohl einigen 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 zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 22 und 150 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 53 und 185 Basispunkten.

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

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

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

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

Berlin, den 29. Juli 2024

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, Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzern-anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Deutsche Wohnen SE, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für 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 5. August 2024

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 29. Juli 2024



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Finanzkalender

6. August 2024

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2024

8. November 2024

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

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

Kontakt

Deutsche Wohnen SE

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

Vorstand

Lars Urbansky
(CEO)

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 2023 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 2024
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

