

DEUTSCHE WOHNEN SE

# Zwischen- mitteilung 2024/Q3



# Kennzahlen

| Finanzielle Kennzahlen in Mio. €   | 9M 2023* | 9M 2024 | Veränderung in % | 12M 2023 |
|--|----------|---------|------------------|----------|
| Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*                          | 496,8    | 489,2   | -1,5             | 634,8    |
| Adjusted EBITDA Rental   | 480,4    | 473,6   | -1,4             | 638,1    |
| Adjusted EBITDA Value-add  | 7,9      | 17,5    | >100             | 10,6     |
| Adjusted EBITDA Recurring Sales  | 1,4      | 1,2     | -14,3            | 1,3      |
| Adjusted EBITDA Development*   | 7,1      | -3,1    | -                | -15,2    |
| Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche                               | 38,5     | 37,6    | -2,3             | 44,6     |
| Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)*                                   | 428,7    | 384,1   | -10,4            | 546,1    |
| Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €**                   | 1,08     | 0,97    | -10,4            | 1,38     |
| Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten                  | 427,8    | 380,7   | -11,0            | 539,3    |
| Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €** | 1,08     | 0,96    | -11,0            | 1,36     |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties*                            | -2.153,7 | -518,7  | -75,9            | -3.722,2 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)*  | -1.878,1 | -319,5  | -83,0            | -3.419,3 |
| Periodenergebnis   | -1.300,5 | -255,5  | -80,4            | -2.761,1 |
| Operating Free Cash-Flow   | 242,6    | 386,6   | 59,4             | 267,2    |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit   | 333,3    | 505,7   | 51,7             | 384,8    |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit   | 256,3    | 173,8   | -32,2            | 291,3    |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit  | -572,5   | -350,1  | -38,8            | -658,9   |
| Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau     | 328,6    | 280,2   | -14,7            | 448,6    |
| davon Instandhaltungsleistungen*   | 109,7    | 114,6   | 4,5              | 149,0    |
| davon Modernisierung und Bestandsinvestitionen*                                  | 79,9     | 84,8    | 6,1              | 114,4    |
| davon Neubau*  | 139,0    | 80,8    | -41,9            | 185,2    |

| Bilanzielle Kennzahlen/Financial Covenants in Mio. € | 31.12.2023 | 30.09.2024 | Veränderung in % |
|--|------------|------------|------------------|
| Verkehrswert des Immobilienbestands                  | 24.461,1   | 24.143,0   | -1,3             |
| NAV  | 16.976,6   | 16.606,0   | -2,2             |
| NAV pro Aktie in €***                                | 42,77      | 41,84      | -2,2             |
| LTV in %   | 30,4       | 29,5       | -0,9 pp          |
| Net Debt/EBITDA                                      | 12,3x      | 12,4x      | 0,1x             |
| ICR  | 6,8x       | 5,4x       | -1,4x            |

| Nichtfinanzielle Kennzahlen              | 9M 2023 | 9M 2024 | Veränderung in % | 12M 2023 |
|--|---------|---------|------------------|----------|
| Anzahl eigene Wohnungen                  | 140.178 | 139.743 | -0,3             | 139.847  |
| Anzahl verkaufter Wohnungen              | 34      | 867     | >100             | 374      |
| davon Recurring Sales                    | 34      | 81      | >100             | 57       |
| davon Non Core/Sonstiges                 | -       | 786     | -                | 317      |
| Anzahl neu gebauter Wohnungen            | 285     | 899     | >100             | 328      |
| davon für den eigenen Bestand            | 113     | 547     | >100             | 113      |
| davon für den Verkauf an Dritte          | 172     | 352     | >100             | 215      |
| Leerstandsquote in %                     | 1,7     | 1,6     | -0,1 pp          | 1,5      |
| Monatliche Ist-Miete in €/m <sup>2</sup> | 7,66    | 7,91    | 3,3              | 7,72     |
| Mietsteigerung organisch in %            | 2,8     | 3,7     | 0,9 pp           | 3,4      |
| Mitarbeiter, Anzahl*                     | 805     | 745     | -7,5             | 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

## **Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2024**

- 2 Im Überblick
- 3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
- 5 Wirtschaftliche Entwicklung  
in den ersten neun Monaten 2024
- 16 Geschäftsausblick

## **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 18 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 19 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 20 Konzernbilanz
- 22 Konzern-Kapitalflussrechnung

## **Informationen**

- 24 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 25 Finanzkalender, Kontakt

# Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2024

## Im Überblick

- > Erkennbare Bodenbildung bei den Immobilienwerten.
- > Unverändert positive Mietentwicklung im Kerngeschäft Rental bei hohen Kundenzufriedenheitswerten und nahezu Vollvermietung.
- > Im 3. Quartal höhere Immobilien-Transaktionsvolumina.

|    |  |
|----|--|
| 2  | Im Überblick   |
| 3  | Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt                             |
| 5  | Wirtschaftliche Entwicklung<br>in den ersten neun Monaten 2024 |
| 16 | Geschäftsausblick  |

# Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

## Die Deutsche Wohnen Aktie

Die Einschätzung zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Allgemeinen und dem Zinsniveau im Besonderen war in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 der dominante Treiber an den Börsen. Dabei haben insbesondere die ersten Leitzinssenkungen der US-Notenbank und der Europäischen Zentralbank für Kursschübe des DAX 40 gesorgt. Auch werden weitere Zinssenkungen gemeinhin vom Markt erwartet und sorgen für ein insgesamt positives Stimmungsbild an den Börsen.

Die Entwicklung im SDAX war mit +1,4 % dagegen deutlich moderater. Die Deutsche Wohnen Aktie legte in einem vergleichsweise wechselhaften Verlauf seit Jahresbeginn um 3,8 % zu und notierte am 30. September bei 24,85 €. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Handelsvolumens zeigt sich die Deutsche Wohnen Aktie insgesamt anfälliger für Volatilität.

Die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, kennzeichnen sich durch einen hohen Nachfrageüberhang, der sich zunehmend positiv auf die Mietentwicklung auswirkt.

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.

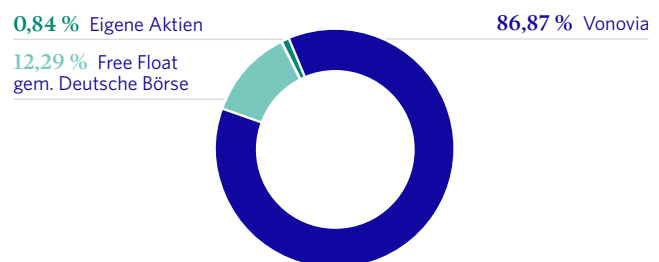
Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. September 2024 rund 9,9 Mrd. €.

## 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. September 2024 86,87 % der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 30. September 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. September 2024)



### **Informationen zur Aktie (Stand 30. September 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,<br>Xetra |
| Indizes             | SDAX, EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600,<br>GPR 250        |

---

# Wirtschaftliche Entwicklung in den ersten neun Monaten 2024

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und eine positive Mietentwicklung zeichnete das Kerngeschäft Rental im Neunmonatszeitraum 2024 aus. Mit einer Leerstandsquote von 1,6 % zum Ende des 3. Quartals 2024 (Ende des 3. Quartals 2023: 1,7 %) war der Wohnimmobilienbestand von Deutsche Wohnen nahezu voll vermietet.

Im 2. und 3. Quartal 2024 zeigten sich höhere Immobilien-Transaktionsvolumina sowie eine Bodenbildung bei den Immobilienwerten. Die EZB-Leitzinssenkungen begünstigten Transaktionen insbesondere in den Segmenten Recurring Sales und Development.

Am 18. September 2024 haben die Deutsche Wohnen SE und die Vonovia SE einen Prozess zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen den beiden Gesellschaften eingeleitet. Außenstehenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE soll in dem Zuge von Vonovia ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form von neu auszugebenden Aktien der Vonovia SE gemacht werden bzw. den verbleibenden Aktionären der Deutsche Wohnen SE für die Dauer des Unternehmensvertrags eine jährliche Ausgleichszahlung gewährt werden. Die erforderliche Zustimmung soll durch außerordentliche Hauptversammlungen der Gesellschaften voraussichtlich im Januar 2025 eingeholt werden.

Deutsche Wohnen hat im August 2024 acht Development-Projekte für rund 270 Mio. € an einen von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußert. Zusätzlich wurden weitere Projektentwicklungen der QUARTERBACK Immobilien AG für 150 Mio. € an den Fonds verkauft.

Im Nachgang zum 3. Quartal 2024 konnte Deutsche Wohnen am 14. Oktober 2024 und 15. Oktober 2024 weitere vier Development-Projekte für rund 139 Mio. € an einen weiteren von der HIH Invest aufgelegten Fonds veräußern.

Am 30. September 2024 wurden durch Deutsche Wohnen Kaufverträge zum Erwerb von Baugrundstücken von der

QUARTERBACK Immobilien-Gruppe geschlossen. Mit ihrem Vorrat an Grundstücken ist Deutsche Wohnen gut für zukünftige Developmentprojekte aufgestellt, die dabei helfen werden, die Wohnungsknappheit zu lindern. In dem Zusammenhang wurden ebenfalls selektiv Kaufverträge zum Erwerb von Bewirtschaftungseinheiten durch Deutsche Wohnen von der QUARTERBACK Immobilien AG geschlossen. Das Gesamtvolumen der Transaktion beträgt rund 510 Mio. €. Der Vollzug der Transaktionen soll bis zum 31. Dezember 2024 erfolgen.

Bis zum Jahresende 2024 sind weitere Transaktionen im Rahmen des Erwerbs von Baugrundstücken geplant. In diesem Zuge wurden im Nachgang zum 30. September 2024 bereits weitere Kaufverträge mit einem Volumen von rund 275,0 Mio. € geschlossen.

Die in den finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Darlehensforderungen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe werden im Zuge der Transaktionen mit den ausstehenden Kaufpreisbestandteilen verrechnet.

Deutsche Wohnen geht davon aus, dass die nach Vollzug der Transaktionen ausstehenden Forderungsbestände nicht werthaltig sind und hat eine entsprechende Wertberichtigung in Höhe von 153,2 Mio. € auf den Forderungsbestand sowie in Höhe von 26,2 Mio. € auf die enthaltenen Zinsforderungen im 3. Quartal 2024 vorgenommen.

Die Wertberichtigung auf Zinsforderungen bezieht sich auf bereits im 1. Halbjahr 2024 vereinnahmte, aber noch nicht gezahlte Zinserträge. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag saldiert dargestellt.

Die weitere Wertberichtigung auf Darlehensforderungen wird in der Linie Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Im Rahmen der Verkaufsbemühungen hinsichtlich des Pflegesegments wurden im Nachgang zum 3. Quartal 2024

am 2. Oktober 2024 Vertragsabschlüsse über die Veräußerung von insgesamt 27 Pflegeimmobilien sowie über die Veräußerung der Pflegebetriebe „Katharinenhof“ erzielt.

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. € 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 Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Innenfinanzierungskennzahl übergeleitet. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

## Ertragslage

### Überblick

Im 3. Quartal 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, im Wesentlichen bedingt durch einen positiven Effekt durch Verpachtung unseres Coax-Netzes, der sich im nächsten Jahr nicht in der gleichen Größenordnung niederschlägt. Die Ergebnisbeiträge des Segments Recurring Sales waren der Höhe nach mit einem niedrigen einstelligen Millionenbetrag vergleichbar zum Vorjahr. Das Segment Development ist im Jahr 2024 gekennzeichnet durch eine niedrige Nachfrage und ein weiterhin herausforderndes Beschaffungsumfeld. Es wird angenommen, dass sich die Rahmenbedingungen durch die sich am Markt abzeichnende Bodenbildung bei den Immobilienwerten leicht verbessern. Dies wird nicht zuletzt durch die erfolgreichen Verkäufe an den durch die HHH verwalteten Fond bestätigt.

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. Nach dem Vertragsabschluss über 6 Objekte Mitte April des Jahres wurde Anfang Oktober 2024 der Verkauf einer weiteren Tranche von 27 Pflegeheimen vereinbart. Der Vollzug der Transaktion wird für Anfang 2025 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Ein kleiner Teil des ursprünglichen Pflegesegments (25 Objekte, die durch Fremde betrieben werden) mit Segmenterlösen von 17,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024 (9M 2023: 17,7 Mio. €) wurde in das Segment Rental überführt.

Im Einzelnen entwickelte sich das Adjusted EBT im Berichtszeitraum wie folgt:



## Adjusted EBT

| in Mio. €   | 9M 2023*     | 9M 2024      | Veränderung in % | 12M 2023     |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
| Segmenterlöse Rental  | 605,5        | 621,4        | 2,6              | 811,4        |
| Aufwendungen für Instandhaltung   | -68,9        | -80,2        | 16,4             | -91,7        |
| Operative Kosten Rental   | -56,2        | -67,6        | 20,3             | -81,6        |
| <b>Adjusted EBITDA Rental</b>   | <b>480,4</b> | <b>473,6</b> | <b>-1,4</b>      | <b>638,1</b> |
| Segmenterlöse Value-add   | 21,1         | 29,6         | 40,3             | 29,0         |
| davon externe Erlöse  | 19,6         | 28,9         | 47,4             | 26,7         |
| davon interne Erlöse  | 1,5          | 0,7          | -53,3            | 2,3          |
| Operative Kosten Value-add  | -13,2        | -12,1        | -8,3             | -18,4        |
| <b>Adjusted EBITDA Value-add</b>  | <b>7,9</b>   | <b>17,5</b>  | <b>&gt;100</b>   | <b>10,6</b>  |
| Segmenterlöse Recurring Sales   | 8,4          | 17,1         | >100             | 12,8         |
| Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales | -6,2         | -14,6        | >100             | -10,3        |
| <b>Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales</b>   | <b>2,2</b>   | <b>2,5</b>   | <b>13,6</b>      | <b>2,5</b>   |
| Vertriebskosten Recurring Sales   | -0,8         | -1,3         | 62,5             | -1,2         |
| <b>Adjusted EBITDA Recurring Sales</b>  | <b>1,4</b>   | <b>1,2</b>   | <b>-14,3</b>     | <b>1,3</b>   |
| Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell  | 154,6        | 16,3         | -89,5            | 155,0        |
| Herstellkosten Development to sell  | -141,2       | -17,9        | -87,3            | -142,0       |
| <b>Rohrertrag Development to sell</b>   | <b>13,4</b>  | <b>-1,6</b>  | <b>-</b>         | <b>13,0</b>  |
| Mieterlöse Development  | 2,2          | 3,2          | 45,5             | 3,0          |
| Operative Kosten Development  | -8,5         | -4,7         | -44,7            | -31,2        |
| <b>Adjusted EBITDA Development*</b>   | <b>7,1</b>   | <b>-3,1</b>  | <b>-</b>         | <b>-15,2</b> |
| <b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*</b>  | <b>496,8</b> | <b>489,2</b> | <b>-1,5</b>      | <b>634,8</b> |
| Bereinigtes Netto-Finanzergebnis  | -50,8        | -88,2        | 73,6             | -67,3        |
| Planmäßige Abschreibungen**   | -17,3        | -16,9        | -2,3             | -21,4        |
| <b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>  | <b>428,7</b> | <b>384,1</b> | <b>-10,4</b>     | <b>546,1</b> |
| Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) pro Aktie in €***   | 1,08         | 0,97         | -10,4            | 1,38         |
| Minderheiten  | 0,9          | 3,4          | >100             | 6,8          |
| <b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten</b>  | <b>427,8</b> | <b>380,7</b> | <b>-11,0</b>     | <b>539,3</b> |
| <b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) nach Minderheiten pro Aktie in €***</b>                          | <b>1,08</b>  | <b>0,96</b>  | <b>-11,0</b>     | <b>1,36</b>  |

\* 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. September 2024 beschäftigte Deutsche Wohnen im fortgeführten Geschäft 745 Mitarbeiter (30. September 2023: 805).

Zum Ende des 3. Quartals 2024 bewirtschaftete Deutsche Wohnen ein Portfolio von 139.743 eigenen Wohnungen (Ende des 3. Quartals 2023: 140.178), 10.521 Garagen und Stellplätzen (Ende des 3. Quartals 2023: 10.609) sowie 2.502 gewerblichen Einheiten (Ende des 3. Quartals 2023: 2.555).

## Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

### Segment Rental

Ende September 2024 war der Wohnungsbestand im Segment Rental bei einer Leerstandsquote in Höhe von 1,6 % (Ende September 2023: 1,7 %) nahezu voll vermietet.

Im Neunmonatszeitraum 2024 stiegen die Segmenterlöse Rental im Vergleich zum Neunmonatszeitraum 2023 um 2,6 % (9M 2023: 2,2 %) auf 621,4 Mio. € (9M 2023: 605,5 Mio. €) an.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug insgesamt 3,7 % (9M 2023: 2,8 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 2,9 % (9M 2023: 2,7 %) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 0,8 % (9M 2023: 0,1 %).

Per Ende September 2024 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,91 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,66 € pro m<sup>2</sup> per Ende September 2023.

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

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

| in Mio. €   | 9M 2023      | 9M 2024      | Veränderung in % | 12M 2023     |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
| Aufwendungen für Instandhaltung   | 68,9         | 80,2         | 16,4             | 91,7         |
| Substanzwahrende Investitionen  | 40,8         | 34,4         | -15,7            | 57,3         |
| <b>Instandhaltungsleistungen</b>  | <b>109,7</b> | <b>114,6</b> | <b>4,5</b>       | <b>149,0</b> |
| Modernisierung und Bestandsinvestitionen  | 79,9         | 84,8         | 6,1              | 114,4        |
| Neubau (to hold)  | 139,0        | 80,8         | -41,9            | 185,2        |
| <b>Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubauleistungen</b>                   | <b>218,9</b> | <b>165,6</b> | <b>-24,3</b>     | <b>299,6</b> |
| <b>Gesamtsumme Instandhaltung, Modernisierung, Bestandsinvestitionen und Neubau</b> | <b>328,6</b> | <b>280,2</b> | <b>-14,7</b>     | <b>448,6</b> |

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im 3. Quartal 2024 mit 67,6 Mio. € um 20,3 % über den Vergleichszahlen des 3. Quartals 2023 von 56,2 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 473,6 Mio. € im 3. Quartal 2024 um 1,4 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 480,4 Mio. €.

### Segment Value-add

Unsere Geschäftsaktivitäten im **Segment Value-add** zeigten eine positive Entwicklung in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2023. Im Bereich Multimedia konnte durch den Abschluss eines Pachtvertrags für das bestehende Coax-Netz im Neunmonatszeitraum 2024 ein Ergebniseffekt in Höhe von 7,1 Mio. € erzielt werden.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Berichtszeitraum 2024 mit 29,6 Mio. € um 40,3% über dem Neunmonatsvergleichswert 2023 von 21,1 Mio. €. Die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden lagen im Neunmonatszeitraum 2024 mit 28,9 Mio. € bzw. 47,4% über dem Vergleichswert des Neunmonatszeitraums 2023 von 19,6 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen im Neunmonatszeitraum 2024 mit 0,7 Mio. € 53,3% unter dem Vergleichswert im Neunmonatszeitraum 2023 von 1,5 Mio. €.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Neunmonatszeitraum 2024 mit 12,1 Mio. € unter den Vergleichszahlen des Neunmonatszeitraums 2023 von 13,2 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 17,5 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024 sehr stark über dem Vergleichswert von 7,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023.

### Segment Recurring Sales

Im Segment Recurring Sales lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im 3. Quartal 2024 mit 17,1 Mio. € und 81 Wohnungsverkäufen (9M 2023: 34) über dem Vergleichswert des 3. Quartals 2023 von 8,4 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im 3. Quartal 2024 mit 16,6% deutlich unter dem Vergleichswert von 36,4% im 3. Quartal 2023.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im 3. Quartal 2024 mit 1,3 Mio. € 62,5% über dem Vergleichswert des 3. Quartals 2023 von 0,8 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im 3. Quartal 2024 mit 1,2 Mio. € unter dem Vergleichswert des 3. Quartals 2023 von 1,4 Mio. €.

Ferner sind im Neunmonatszeitraum 2024 im Rahmen der Bestandsbereinigung 786 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (9M 2023: 0) mit Gesamterlösen in Höhe von 128,5 Mio. € (9M 2023: 1,1 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Verkäufen Non Core/Sonstiges lag im Berichtszeitraum 2024 bei 1,7% (9M 2023: 0,0%).

### Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Berichtszeitraum 2024 352 Einheiten fertiggestellt (9M 2023: 172 Einheiten). Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im 3. Quartal 2024 bei 16,3 Mio. € (9M 2023: 154,6 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im 3. Quartal 2024 -1,6 Mio. € (9M 2023: 13,4 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im 3. Quartal 2024 mit 4,7 Mio. € aufgrund von geringeren Abschreibungen von Immobilienvorräten sehr stark unter dem Vergleichswert des 3. Quartals 2023 von 8,5 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im 3. Quartal 2024 bei -3,1 Mio. € (9M 2023: 7,1 Mio. €).

## Adjusted EBT

Das **Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche** lag mit 489,2 € im Neunmonatszeitraum 2024 1,5 % unter dem Vergleichswert von 496,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023.

## Überleitungsrechnungen

Das **Bereinigte Netto-Finanzergebnis** änderte sich von -50,8 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 auf -88,2 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024. Der Anstieg ist wesentlich bedingt durch die Wertberichtigung auf Zinsforderungen auf bereits im 1. Halbjahr 2024 vereinnahmte, aber noch nicht gezahlte Zinserträge gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe. Die auf diese Zinserträge entfallende Wertberichtigung ist gegen den Zinsertrag der ersten sechs Monate 2024 im 3. Quartal 2024 in Höhe von 26,2 Mio. € saldiert dargestellt.

## Überleitung bereinigtes Netto-Finanzergebnis

| Mio. €  | 9M 2023      | 9M 2024       | Veränderung in % | 12M 2023     |
|---|--------------|---------------|------------------|--------------|
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 43,1         | 11,3          | -73,8            | 58,6         |
| Zinserträge Finance Lease   | 0,2          | 0,2           | -                | -            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen            | 14,2         | 5,4           | -62,0            | 18,0         |
| Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge                                       | 1,8          | 8,2           | >100             | 3,3          |
| Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten                         | -121,6       | -130,0        | 6,9              | -165,3       |
| Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)                                   | 11,3         | 16,7          | 47,8             | 17,1         |
| Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development                                 | 0,2          | -             | -100,0           | 0,3          |
| Finanzerträge aus Beteiligungen   | -            | -             | -                | 0,7          |
| <b>Bereinigtes Netto-Finanzergebnis</b>                                     | <b>-50,8</b> | <b>-88,2</b>  | <b>73,6</b>      | <b>-67,3</b> |
| Zinsabgrenzungen  | -34,1        | -25,3         | -25,8            | -26,7        |
| <b>Zinszahlungssaldo</b>  | <b>-84,9</b> | <b>-113,5</b> | <b>33,7</b>      | <b>-94,0</b> |

Die planmäßigen Abschreibungen entwickelten sich von 17,3 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023 auf 16,9 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2024.

Insgesamt lag das **Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche** im Neunmonatszeitraum 2024 bei 384,1 Mio. € gegenüber 428,7 Mio. € im Neunmonatszeitraum 2023.

Im Neunmonatszeitraum 2024 lag das **Periodenergebnis** bei -255,5 Mio. € (9M 2023: -1.300,5 Mio. €).

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

### Überleitung Periodenergebnis/Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

| in Mio. €   | 9M 2023*        | 9M 2024       | Veränderung in % | 12M 2023        |
|---|-----------------|---------------|------------------|-----------------|
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>-1.300,5</b> | <b>-255,5</b> | <b>-80,4</b>     | <b>-2.761,1</b> |
| Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen  | -11,7           | 26,4          | -                | 333,5           |
| <b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>  | <b>-1.312,2</b> | <b>-229,1</b> | <b>-82,5</b>     | <b>-2.427,6</b> |
| Ertragsteuern   | -565,9          | -90,4         | -84,0            | -991,7          |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)  | -1.878,1        | -319,5        | -83,0            | -3.419,3        |
| Sondereinflüsse   | 15,5            | 1,9           | -87,7            | 17,0            |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties  | 2.153,7         | 518,7         | -75,9            | 3.722,2         |
| Nicht planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen (inkl. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten) | 101,1           | 144,5         | 42,9             | 111,2           |
| Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis   | 12,8            | 15,7          | 22,7             | 37,6            |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen   | 24,0            | 25,8          | 7,5              | 75,1            |
| Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstige   | -0,5            | 2,9           | -                | 2,0             |
| Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien   | 0,2             | -5,9          | -                | 0,3             |
| <b>Adjusted EBT (Fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>  | <b>428,7</b>    | <b>384,1</b>  | <b>-10,4</b>     | <b>546,1</b>    |
| Planmäßige Abschreibungen   | 17,3            | 16,9          | -2,3             | 21,4            |
| Bereinigtes Netto-Finanzergebnis  | 50,8            | 88,2          | 73,6             | 67,3            |
| <b>Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>   | <b>496,8</b>    | <b>489,2</b>  | <b>-1,5</b>      | <b>634,8</b>    |

\* 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. €   | 9M 2023      | 9M 2024      | Veränderung in % | 12M 2023     |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)</b>  | <b>428,7</b> | <b>384,1</b> | <b>-10,4</b>     | <b>546,1</b> |
| Planmäßige Abschreibungen   | 17,3         | 16,9         | -2,3             | 21,4         |
| Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte) | -149,6       | 74,4         | -                | -219,9       |
| Buchwertabgänge Recurring Sales   | 6,2          | 14,6         | >100             | 10,3         |
| Substanzwahrende Investitionen  | -40,8        | -34,4        | -15,7            | -57,3        |
| Dividenden und Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)                                       | -6,0         | -6,3         | 5,0              | -6,2         |
| Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)                  | -13,2        | -62,7        | >100             | -27,2        |
| <b>Operating Free Cash-Flow</b>   | <b>242,6</b> | <b>386,6</b> | <b>59,4</b>      | <b>267,2</b> |

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

|                             | 31.12.2023      |              | 30.09.2024      |              |
|-----------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|                             | in Mio. €       | in %         | in Mio. €       | in %         |
| Langfristige Vermögenswerte | 24.066,4        | 88,5         | 22.982,1        | 86,5         |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 3.119,6         | 11,5         | 3.576,9         | 13,5         |
| <b>Aktiva</b>               | <b>27.186,0</b> | <b>100,0</b> | <b>26.559,0</b> | <b>100,0</b> |
| Eigenkapital                | 13.998,2        | 51,5         | 13.746,0        | 51,7         |
| Langfristige Schulden       | 12.394,3        | 45,6         | 10.833,9        | 40,8         |
| Kurzfristige Schulden       | 793,5           | 2,9          | 1.979,1         | 7,5          |
| <b>Passiva</b>              | <b>27.186,0</b> | <b>100,0</b> | <b>26.559,0</b> | <b>100,0</b> |

Die wesentlichste Entwicklung in den **langfristigen Vermögenswerten** stellt der Rückgang der Investment Properties um 489,3 Mio. € dar, überwiegend aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Der Wert der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen verringerte sich zum 30. September 2024 im Wesentlichen durch Ergebnisfortschreibungen um 25,8 Mio. €. Daneben verringerten sich die langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 561,6 Mio. € um 470,9 Mio. € auf 90,7 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 48,3 Mio. € auf 800,9 Mio. € zu. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich von 686,1 Mio. € um 40,5 Mio. € auf 726,6 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch die Umgliederung von Darlehen aus den langfristigen in die kurzfristigen Vermögenswerte. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** erhöhte sich auf 472,0 Mio. € gegenüber 157,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023.

Zum 30. September 2024 betrug der Gross Asset Value (GAV) des Immobilienvermögens 24.318,1 Mio. €. Dies entspricht 91,6% des Gesamtvermögens im Vergleich zu 24.658,4 Mio. € oder 90,7% zum Jahresende 2023.

Das **Eigenkapital verminderte** sich von 13.998,2 Mio. € um 252,2 Mio. € auf 13.746,0 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Periodenergebnis in Höhe von -255,5 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** zum 30. September 2024 beträgt 51,8% im Vergleich zu 51,5% am Jahresende 2023.

Die **Schulden** verringerten sich von 13.187,8 Mio. € um 374,8 Mio. € auf 12.813,0 Mio. €. Die Summe der langfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 8.248,3 Mio. € um 1.371,9 Mio. € auf 6.876,4 Mio. €. Die kurzfristigen originären Finanzschulden erhöhten sich von 234,0 Mio. € um 1.214,5 Mio. € auf 1.448,5 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich von 3.799,4 Mio. € um 148,7 Mio. € auf 3.650,7 Mio. €.

#### Nettovermögen (NAV)

Ende September 2024 lag der NAV mit 16.606,0 Mio. € um 2,2% unter dem Wert zum Jahresende 2023 von 16.976,6 Mio. €.

Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 42,77 € zum Jahresende 2023 auf 41,84 € Ende September 2024.

## Nettovermögensdarstellung (NAV)

| in Mio. €  | 31.12.2023      | 30.09.2024      | Veränderung in % |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen | 13.611,1        | 13.371,0        | -1,8             |
| Latente Steuern auf Investment Properties*         | 3.398,6         | 3.254,8         | -4,2             |
| Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente         | -32,6           | -19,4           | -40,5            |
| Immaterielle Vermögenswerte                        | -0,5            | -0,4            | -20,0            |
| <b>NAV</b>   | <b>16.976,6</b> | <b>16.606,0</b> | <b>-2,2</b>      |
| <b>NAV pro Aktie in €</b>                          | <b>42,77</b>    | <b>41,84</b>    | <b>-2,2</b>      |

\* Anteil für Hold-Portfolio.

## Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft.

Die Evaluierung der Marktentwicklung mit Blick auf den 30. September 2024 ergab für den Immobilienbestand von Deutsche Wohnen im 3. Quartal insgesamt eine Seitwärtsentwicklung der Verkehrswerte. Die zum Halbjahr neu ermittelten Verkehrswerte wurden insoweit um die Investitionen bis zum 30. September 2024 fortgeschrieben.

Eine vollständige Neubewertung des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der aktualisierten Bestandsdaten, der Marktentwicklung, insbesondere des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinses, erfolgt wieder zum Jahresabschluss.

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

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

#### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

| in Mio. €   | 9M 2023      | 9M 2024      |
|---|--------------|--------------|
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit  | 333,3        | 505,7        |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit  | 256,3        | 173,8        |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit   | -572,5       | -350,1       |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>                                      | <b>17,1</b>  | <b>329,4</b> |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufgegebenen Geschäftsbereiche)         | 184,3        | 157,1        |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs            | -            | 44,4         |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)</b> | <b>184,3</b> | <b>201,5</b> |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)</b>   | <b>201,5</b> | <b>530,9</b> |
| abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des aufgegebenen Geschäftsbereichs                     | -            | 58,9         |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>  | <b>201,5</b> | <b>472,0</b> |

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 505,7 Mio. € für die ersten neun Monate 2024, im Vergleich zu 333,3 Mio. € für die ersten neun Monate 2023. Die Entwicklung ist im Wesentlichen bedingt durch Einzahlungen aus Abgängen von Immobilienvorräten.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten neun Monate 2024 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 173,8 Mio. € gegenüber einer Nettoeinzahlung in Höhe von 256,3 Mio. € für die ersten neun Monate 2023. Hierin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 286,7 Mio. € (9M 2023: 258,0 Mio. €). Gegenläufig sind in den ersten neun 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 -350,1 Mio. € (9M 2023: -572,5 Mio. €) enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 186,6 Mio. € (9M 2023: 435,8 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten neun Monate 2024 betragen 127,9 Mio. € (9M 2023: 124,3 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug 329,4 Mio. €.



| in Mio. €  | 31.12.2023      | 30.09.2024      | Veränderung in % |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                        | 8.518,0         | 8.324,9         | -2,3             |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                   | -201,6          | -530,9          | >100             |
| <b>Net Debt</b>  | <b>8.316,4</b>  | <b>7.794,0</b>  | <b>-6,3</b>      |
| Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen                          | -495,9          | -431,2          | -13,0            |
| <b>Bereinigtes Net Debt</b>                                    | <b>7.820,5</b>  | <b>7.362,8</b>  | <b>-5,9</b>      |
| <b>Verkehrswert des Immobilienbestands</b>                     | <b>24.461,1</b> | <b>24.143,0</b> | <b>-1,3</b>      |
| Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften | 1.134,3         | 712,0           | -37,2            |
| Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen                   | 160,1           | 133,2           | -16,8            |
| <b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>         | <b>25.755,5</b> | <b>24.988,2</b> | <b>-3,0</b>      |
| <b>LTV</b>   | <b>30,4%</b>    | <b>29,5%</b>    | <b>-0,9 pp</b>   |
| Bereinigtes Net Debt   | 7.820,5         | 7.362,8         | -5,9             |
| Adjusted EBITDA Total*   | 634,8           | 595,2           | -6,2             |
| <b>Bereinigtes Net Debt/Adjusted EBITDA Total</b>              | <b>12,3x</b>    | <b>12,4x</b>    | <b>0,1x</b>      |

\* Summe über vier Quartale.

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

| in Mio. €             | Schwellenwert      | 31.12.2023    | 30.09.2024    | Veränderung in % |
|-----------------------|--------------------|---------------|---------------|------------------|
| Total Financial Debt/ |                    | 8.316,4       | 7.794,0       | -6,3             |
| Total Assets          |                    | 27.186,0      | 26.559,0      | -2,3             |
| <b>LTV</b>            | <b>&lt; 60,0 %</b> | <b>30,6 %</b> | <b>29,3 %</b> | <b>-1,2 pp</b>   |
| LTM Adjusted EBITDA/  |                    | 634,8         | 595,2         | -6,2             |
| LTM Net Cash Interest |                    | 94,0          | 110,1         | 17,1             |
| <b>ICR</b>            | <b>&gt; 1,8x</b>   | <b>6,8x</b>   | <b>5,4x</b>   | <b>-1,4x</b>     |

# 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 sowie mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind im Geschäftsbericht 2023 in den Kapiteln **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** sowie **Grundlagen des Konzerns** beschrieben.

Im Vergleich zu den im Zwischenbericht H1 2024 dargestellten Chancen und Risiken gab es zum Ende des 3. Quartals 2024 folgende Änderungen in der Beurteilung der Gesamtrisikoposition: Die Gesamtzahl der Risiken sank von 72 in H1 2024 auf 70 zum Ende des 3. Quartals. Dies ist durch den Wegfall von drei grünen, nicht bedeutsamen Risiken zu erklären, während ein neues grünes Risiko hinzugekommen ist. Die Bewertung der neun gelben, bedeutsamen Risiken blieb unverändert gegenüber dem Vorquartal.

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 weiterhin hohes Zinsniveau und die Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten. 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 Anstieg der Fremdkapitalkosten. Zudem erfolgte im Rahmen der Transaktion mit der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe eine Wertberichtigung auf Zinserträge, was insgesamt zu einem deutlich gestiegenen negativen bereinigten Nettofinanzergebnis führt. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem Adjusted EBT moderat 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 CO<sub>2</sub>-Intensität unseres Portfolios für 2024 von einer leichten Reduzierung gegenüber dem Vorjahr aus.

Berlin, den 30. Oktober 2024

Der Vorstand

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

- 18 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 19 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 20 Konzernbilanz
- 22 Konzern-Kapitalflussrechnung

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| in Mio. €   | 01.01.-<br>30.09.2023<br>(angepasst) | 01.01.-<br>30.09.2024 | 01.07.-<br>30.09.2023<br>(angepasst) | 01.07.-<br>30.09.2024 |
|---|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Umsatzerlöse aus der Vermietung   | 984,9                                | 981,4                 | 329,3                                | 328,1                 |
| Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung   | 62,0                                 | 63,1                  | 20,4                                 | 28,3                  |
| <b>Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>   | <b>1.046,9</b>                       | <b>1.044,5</b>        | <b>349,7</b>                         | <b>356,4</b>          |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien   | 4,0                                  | 145,7                 | 2,0                                  | 46,8                  |
| Buchwert der veräußerten Immobilien   | -3,6                                 | -144,4                | -1,6                                 | -46,5                 |
| Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien  | 0,5                                  | 9,2                   | 0,5                                  | 1,7                   |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>  | <b>0,9</b>                           | <b>10,5</b>           | <b>0,9</b>                           | <b>2,0</b>            |
| Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten   | 160,0                                | 16,2                  | 7,9                                  | 10,3                  |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte   | -144,9                               | -17,9                 | -3,0                                 | -12,0                 |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>  | <b>15,1</b>                          | <b>-1,7</b>           | <b>4,9</b>                           | <b>-1,7</b>           |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties  | -2.153,7                             | -518,7                | 21,4                                 | -0,2                  |
| Aktivierete Eigenleistungen   | 0,1                                  | 0,7                   | -                                    | 0,3                   |
| Materialaufwand   | -459,6                               | -463,9                | -155,8                               | -158,4                |
| Personalaufwand   | -40,9                                | -26,7                 | -12,7                                | -10,9                 |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | -105,3                               | -23,2                 | -40,4                                | -6,9                  |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 45,7                                 | 66,6                  | 10,4                                 | 35,2                  |
| Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten   | -1,5                                 | -180,2                | -1,2                                 | -155,1                |
| Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten | -1,2                                 | 1,9                   | 0,2                                  | 1,2                   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -137,1                               | -101,9                | -37,9                                | -37,0                 |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen   | -24,0                                | -25,8                 | -11,9                                | -7,4                  |
| Zinserträge   | 61,4                                 | 27,9                  | 25,9                                 | -17,7                 |
| Zinsaufwendungen  | -121,7                               | -131,8                | -40,4                                | -55,4                 |
| Sonstiges Finanzergebnis  | -3,2                                 | 2,3                   | 0,6                                  | 0,5                   |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>-1.878,1</b>                      | <b>-319,5</b>         | <b>113,7</b>                         | <b>-55,1</b>          |
| Ertragsteuern   | 565,9                                | 90,4                  | -29,7                                | 7,2                   |
| <b>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>  | <b>-1.312,2</b>                      | <b>-229,1</b>         | <b>84,0</b>                          | <b>-47,9</b>          |
| Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen  | 11,7                                 | -26,4                 | 6,6                                  | -4,8                  |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>-1.300,5</b>                      | <b>-255,5</b>         | <b>90,6</b>                          | <b>-52,7</b>          |
| davon entfallen auf:  |                                      |                       |                                      |                       |
| Anteilseigner von Deutsche Wohnen   | -1.265,0                             | -248,3                | 92,9                                 | -55,3                 |
| Nicht beherrschende Anteilseigner   | -35,5                                | -7,2                  | -2,3                                 | 2,6                   |
| <b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €</b>                                    | <b>-3,22</b>                         | <b>-0,56</b>          | <b>0,22</b>                          | <b>-0,13</b>          |
| <b>Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €</b>                                  | <b>-3,22</b>                         | <b>-0,56</b>          | <b>0,22</b>                          | <b>-0,13</b>          |
| <b>Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €</b>   | <b>-3,19</b>                         | <b>-0,63</b>          | <b>0,23</b>                          | <b>-0,14</b>          |
| <b>Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €</b>   | <b>-3,19</b>                         | <b>-0,63</b>          | <b>0,23</b>                          | <b>-0,14</b>          |

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

| in Mio. €  | 01.01.-<br>30.09.2023 | 01.01.-<br>30.09.2024 | 01.07.-<br>30.09.2023 | 01.07.-<br>30.09.2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Periodenergebnis</b>  | <b>-1.300,5</b>       | <b>-255,5</b>         | <b>90,6</b>           | <b>-52,7</b>          |
| Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste  | -2,0                  | -3,5                  | 0,6                   | -1,4                  |
| Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste  | 1,0                   | 0,9                   | 0,2                   | -0,1                  |
| <b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>  | <b>-1,0</b>           | <b>-2,6</b>           | <b>0,8</b>            | <b>-1,5</b>           |
| <b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>   | <b>-1,0</b>           | <b>-2,6</b>           | <b>0,8</b>            | <b>-1,5</b>           |
| Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste   | 3,6                   | -2,7                  | 5,4                   | -6,4                  |
| Steuereffekt   | -2,2                  | 0,1                   | -2,4                  | 2,3                   |
| <b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b> | <b>1,4</b>            | <b>-2,6</b>           | <b>3,0</b>            | <b>-4,1</b>           |
| <b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>                                     | <b>1,4</b>            | <b>-2,6</b>           | <b>3,0</b>            | <b>-4,1</b>           |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>  | <b>0,4</b>            | <b>-5,2</b>           | <b>3,8</b>            | <b>-5,6</b>           |
| <b>Gesamtergebnis</b>  | <b>-1.300,1</b>       | <b>-260,7</b>         | <b>94,4</b>           | <b>-58,3</b>          |
| davon entfallen auf:   |                       |                       |                       |                       |
| Anteilseigner von Deutsche Wohnen  | -1.264,6              | -253,4                | 96,6                  | -239,5                |
| davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen   | -1.277,2              | -223,6                | 88,1                  | -234,0                |
| davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen  | 12,6                  | -29,8                 | 8,5                   | -5,5                  |
| Nicht beherrschende Anteilseigner  | -35,5                 | -7,3                  | -2,2                  | -2,3                  |

# Konzernbilanz

| in Mio. €   | 31.12.2023      | 30.09.2024      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Aktiva</b>                                     |                 |                 |
| Immaterielle Vermögenswerte                       | 0,5             | 0,4             |
| Sachanlagen                                       | 151,5           | 148,0           |
| Investment Properties                             | 23.021,5        | 22.532,2        |
| Finanzielle Vermögenswerte                        | 561,6           | 90,7            |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen | 126,3           | 100,5           |
| Sonstige Vermögenswerte                           | 203,9           | 109,2           |
| Latente Steueransprüche                           | 1,1             | 1,1             |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                | <b>24.066,4</b> | <b>22.982,1</b> |
| Vorräte   | 2,7             | 2,3             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen        | 140,3           | 57,8            |
| Finanzielle Vermögenswerte                        | 686,1           | 726,6           |
| Sonstige Vermögenswerte                           | 391,1           | 429,0           |
| Laufende Ertragsteueransprüche                    | 145,6           | 114,9           |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente      | 157,1           | 472,0           |
| Immobilienvorräte                                 | 752,6           | 800,9           |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte          | 74,0            | 280,3           |
| Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche | 770,1           | 693,1           |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                | <b>3.119,6</b>  | <b>3.576,9</b>  |
| <b>Summe Aktiva</b>                               | <b>27.186,0</b> | <b>26.559,0</b> |

| in Mio. €   | 31.12.2023      | 30.09.2024      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Passiva</b>  |                 |                 |
| Gezeichnetes Kapital                                      | 396,9           | 396,9           |
| Kapitalrücklage   | 4.174,7         | 4.174,7         |
| Gewinnrücklagen   | 9.034,6         | 8.797,0         |
| Sonstige Rücklagen  | 4,9             | 2,4             |
| <b>Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen</b> | <b>13.611,1</b> | <b>13.371,0</b> |
| Nicht beherrschende Anteile                               | 387,1           | 375,0           |
| <b>Eigenkapital</b>                                       | <b>13.998,2</b> | <b>13.746,0</b> |
| Rückstellungen  | 63,9            | 53,4            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 2,6             | 2,6             |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                   | 8.248,3         | 6.876,4         |
| Derivate  | 7,7             | 8,4             |
| Verbindlichkeiten aus Leasing                             | 91,3            | 83,6            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern                | 181,0           | 154,7           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 0,1             | 4,1             |
| Latente Steuerschulden                                    | 3.799,4         | 3.650,7         |
| <b>Langfristige Schulden</b>                              | <b>12.394,3</b> | <b>10.833,9</b> |
| Rückstellungen  | 90,4            | 83,7            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 174,7           | 172,6           |
| Originäre finanzielle Verbindlichkeiten                   | 234,0           | 1.448,5         |
| Verbindlichkeiten aus Leasing                             | 13,8            | 13,5            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Anteilseignern                | 9,5             | 4,7             |
| Laufende Ertragsteuern                                    | 92,1            | 61,0            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 37,0            | 108,2           |
| Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche               | 142,0           | 86,9            |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>                              | <b>793,5</b>    | <b>1.979,1</b>  |
| <b>Schulden</b>   | <b>13.187,8</b> | <b>12.813,0</b> |
| <b>Summe Passiva</b>                                      | <b>27.186,0</b> | <b>26.559,0</b> |

# Konzern-Kapitalflussrechnung

| in Mio. €  | 01.01.-<br>30.09.2023 | 01.01.-<br>30.09.2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Periodenergebnis   | -1.300,5              | -255,5                |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties   | 2.154,4               | 540,9                 |
| Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien   | -0,5                  | -9,2                  |
| Abschreibungen und Wertminderungen   | 130,8                 | 62,5                  |
| Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis   | 64,9                  | 105,5                 |
| Ertragsteuern  | -566,2                | -89,3                 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties   | -0,5                  | 1,8                   |
| Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten                                | -0,3                  | 0,1                   |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge   | 24,0                  | 161,4                 |
| Veränderung des Nettoumlaufvermögens   | -149,6                | 74,4                  |
| Ertragsteuerzahlungen  | -23,2                 | -86,9                 |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>  | <b>333,3</b>          | <b>505,7</b>          |
| Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten | 3,6                   | 195,3                 |
| Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten  | 1.103,1               | 323,9                 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties  | -258,0                | -286,7                |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte  | -631,7                | -73,1                 |
| Zinseinzahlungen   | 39,4                  | 14,4                  |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>256,3</b>          | <b>173,8</b>          |



| in Mio. €   | 01.01.-<br>30.09.2023 | 01.01.-<br>30.09.2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE  | -14,6                 | -14,6                 |
| Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner   | -6,0                  | -6,3                  |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten                                      | 20,0                  | -                     |
| Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten                                       | -435,8                | -186,6                |
| Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten   | -11,8                 | -11,5                 |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Abgang von nicht beherrschenden Anteilen                         | -                     | -3,2                  |
| Zinsauszahlungen  | -124,3                | -127,9                |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-572,5</b>         | <b>-350,1</b>         |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang (ohne aufgegebenen Geschäftsbereiche) | 184,3                 | 157,1                 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang des aufgegebenen Geschäftsbereichs    | -                     | 44,4                  |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</b>                                | <b>184,3</b>          | <b>201,5</b>          |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>                              | <b>17,2</b>           | <b>329,4</b>          |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inkl. aufgegebenen Geschäftsbereiche)  | 201,5                 | 530,9                 |
| abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des aufgegebenen Geschäftsbereichs             | -                     | 58,9                  |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>                                  | <b>201,5</b>          | <b>472,0</b>          |

# Finanzkalender

# Kontakt

## **8. November 2024**

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

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

## **Deutsche Wohnen SE**

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

## **Vorstand**

Lars Urbansky  
(CEO)

Olaf Weber  
(CFO)

Eva Weiß  
(CDO)

#### **Hinweis**

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher Sprache. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.deutsche-wohnen.com](http://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: November 2024  
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

