



# Halbjahresbericht 2022 H1

Januar – Juni

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segmenterlöse	962,0	2.517,9	>100	2.324,8
Segmenterlöse Wohnungsbewirtschaftung	630,2	598,1	-5,1	1.217,0
Segmenterlöse Verkauf	175,9	1.756,2	>100	787,8
Segmenterlöse Pflegebetriebe	124,2	134,1	8,0	253,1
Segmenterlöse Pflegeimmobilien	31,7	29,5	-6,9	66,9
Summe Segmentergebnisse	412,5	392,0	-5,0	820,7
Segmentergebnis Wohnungsbewirtschaftung	373,3	340,1	-8,9	733,0
Segmentergebnis Verkauf	-0,5	9,6	-	2,0
Segmentergebnis Pflegebetriebe	24,1	28,9	19,9	52,1
Segmentergebnis Pflegeimmobilien	15,6	13,4	-14,1	33,6
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-63,2	-48,9	-22,6	-186,1
EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	349,3	343,1	-1,8	634,6
FFO I	291,4	273,2	-6,2	553,6
FFO I pro Aktie in EUR	0,85	0,69	-19,0	1,54
FFO II	300,1	226,2	-24,6	652,7
FFO II pro Aktie in EUR	0,87	0,57	-34,5	1,82
EBT	456,2	1.255,7	>100	1.776,4
Periodenergebnis	256,4	927,3	>100	919,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	204,8	129,0	-37,0	465,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-898,0	-52,6	-94,1	-698,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	362,3	-460,4	-	326,4

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
Verkehrswert des Wohnimmobilienbestands	27.629,0	27.162,4	-1,7
NAV	21.588,7	22.804,4	5,6
NAV pro Aktie (€)	54,39	57,45	5,6
LTV (%)	28,6	27,9	-0,7 pp

Nichtfinanzielle Kennzahlen	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Anzahl eigene Wohnungen zum Periodenende	154.752	139.993	-9,5	157.541
Anzahl verkaufter Einheiten	3.493	11.758	>100	4.719
Monatliche Ist-Miete (€/m <sup>2</sup> )	7,15	7,42	3,8	7,20
Leerstandsquote (%)	1,6	1,8	0,2 pp	1,4

# Inhalt

## **Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2022**

- 2 Im Überblick
- 3 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
- 5 Wirtschaftliche Entwicklung  
im 1. Halbjahr 2022
- 12 Geschäftsausblick

## **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 15 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 16 Konzernbilanz
- 18 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 20 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 22 Konzernanhang

## **Informationen**

- 44 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 45 Finanzkalender, Kontakt

# Geschäfts- entwicklung im 1. Halbjahr 2022

## Im Überblick

- > Stabile Geschäftsentwicklung in schwierigem Umfeld.
- > Fortlaufende Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und Ableitung von operativen Maßnahmen.
- > Zusammenarbeit mit Vonovia unter Drittvergleichsmaßstäben läuft planmäßig an.

2	Im Überblick
3	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt
5	Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2022
12	Geschäftsausblick

# Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

## Die Deutsche Wohnen-Aktie

An den Kapitalmärkten stand in der ersten Jahreshälfte insbesondere der Ukraine-Krieg im Fokus. Die Auswirkungen auf Lieferketten, Verbraucherpreise und insbesondere die Geldpolitik der Notenbanken prägten weitestgehend die Entwicklung an den Börsen. In diesem Umfeld kam es wenig überraschend zu einer negativen Performance in nahezu allen Branchen: DAX -20%; EURO STOXX 50 -20%; EPRA Europe -30%, MDAX -26%.

Die Deutsche Wohnen-Aktie verlor in diesem äußerst schwierigen Gesamtmarkt überdurchschnittlich und notierte am Ende des 2. Quartals bei 21,94 €. Hier zeigte sich im Wesentlichen die enge negative Korrelation mit Renditen auf Staatsanleihen. Ebenso waren die gestiegenen Zinsen und die vom Kapitalmarkt befürchteten Konsequenzen für Erträge und Immobilienwerte wohl maßgeblich für die rückläufige Performance. Schließlich dürfte auch das vergleichsweise geringe Handelsvolumen aufgrund des verringerten Streubesitzes für eine erhöhte Volatilität gesorgt haben.

Wir beobachten ein zunehmendes Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartung einerseits und der weiterhin stabilen Entwicklung am Direktmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt eine ausgeprägte Korrektur einzupreisen scheint, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als äußerst robust.

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

Die Marktkapitalisierung betrug zum 30. Juni 2022 rund 8,8 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 2022 86,87% der Anteile der Deutsche Wohnen. Am 30. Juni 2022 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.

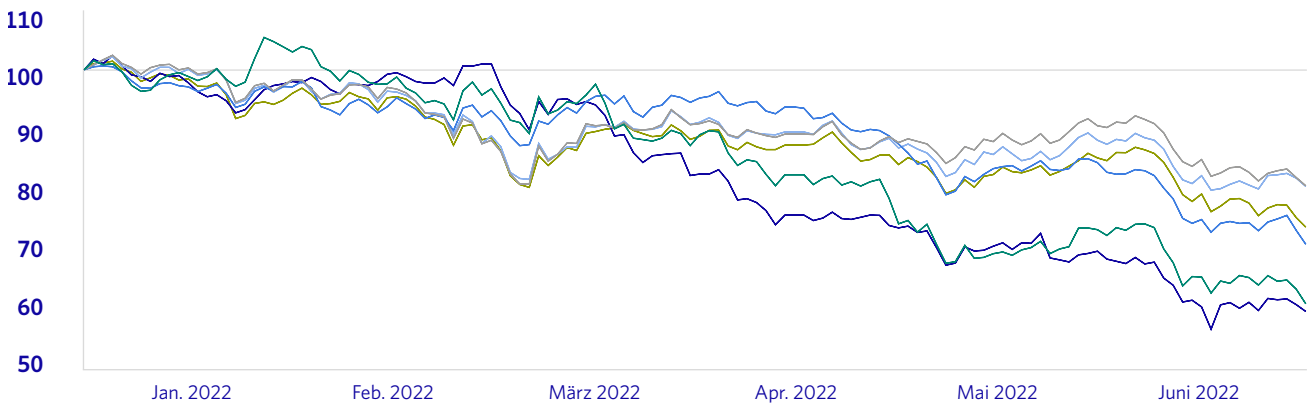
## Hauptversammlung

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, den 2. Juni 2022 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die aufgrund der Corona-Pandemie erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 94% des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit 86,87% die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse werden im Einzelnen auf [www.deutsche-wohnen.com/hv](http://www.deutsche-wohnen.com/hv) veröffentlicht.

## Entwicklung des Aktienkurses

■ Deutsche Wohnen 
 ■ Vonovia SE 
 ■ DAX 
 ■ FTSE EPRA Europe 
 ■ EURO STOXX 50 
 ■ MDAX

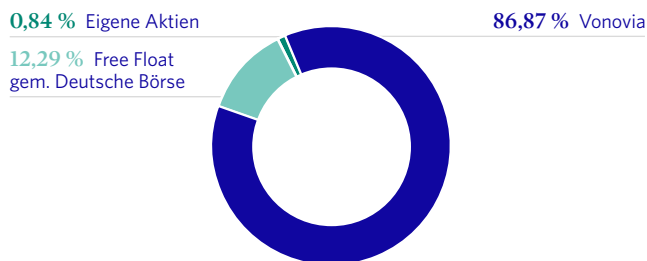
Quelle: FactSet



## Informationen zur Aktie (Stand 30. Juni 2022)

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

## Wesentliche Anteilseigner (per 30. Juni 2022)



# Wirtschaftliche Entwicklung im 1. Halbjahr 2022

## Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Der Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten, mit beeinflusst durch den Ukraine-Krieg, in Kombination mit der Verunsicherung an den Rohstoffmärkten und nach wie vor gestörten Lieferketten, stellen ein hochkomplexes Umfeld für die Unternehmensführung dar. Die fortlaufende Überwachung der aktuellen Umfeldfaktoren erfordert eine regelmäßige Neueinschätzung der Kapitalbeschaffung, der Kapitalallokation, der Portfoliostruktur wie auch der operativen Kostensituation in den Wertschöpfungsprozessen. Außerdem besteht nach wie vor Verunsicherung über den weiteren Fortgang der Corona-Pandemie. Diese Analysen führen somit zu Maßnahmen mit kurz-, mittel- und langfristiger Ausrichtung.

Die Überzeugung, dass sich die Megatrends in der Wohnungswirtschaft am besten in Quartierszusammenhängen lösen lassen, hat unverändert Bestand. Folgerichtig wird das Portfolio von Deutsche Wohnen fortlaufend nach seinen Werte- und Renditepotenzialen beobachtet und ggf. angepasst.

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

Ebenfalls wurde aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage, insbesondere der Zins- und Inflationsentwicklung, das Developmentportfolio einer Durchsicht unterzogen. Deshalb waren Wertberichtigungen auf ausgewählte Developmentprojekte in Höhe von 119,4 Mio. € als Folge der Neueinschätzung der erwarteten Erlöse und/oder der Baukosten notwendig geworden.

Im September 2021 veräußerten Vonovia und Deutsche Wohnen auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin ausgewählte Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Der Vollzug der Transaktion erfolgte größtenteils im Jahr 2022.

Aus dieser Transaktion anfallende Verkaufserlöse bei Deutsche Wohnen wurden in Höhe von 1,45 Mrd. € bei Vonovia, zu weiterhin vorteilhaften Drittvergleichsbedingungen, kurzfristig angelegt.

Die gestiegenen Kapitalkosten führten im 1. Halbjahr 2022 aufgrund ausreichender stiller Reserven zu keinen Wertberichtigungen von Geschäfts- oder Firmenwerten sowie Beteiligungen.

Die Arbeiten zur Integration von Deutsche Wohnen in den Vonovia Konzern wurden im 2. Quartal 2022 planmäßig fortgeführt. Dabei stand insbesondere nach der gesellschaftsrechtlichen Absicherung der Maßnahmen die Feinplanung der eigentlichen Integrationsarbeiten im Vordergrund. Die Zusammenarbeit zwischen Vonovia und Deutsche Wohnen, gerade auch mit Blick auf die Integration, basierten immer auf vertraglichen, marktkonformen Grundlagen und grundsätzlichen Rahmengeschäftsbesorgungsvereinbarungen. Dabei sind der gesellschaftsrechtliche Schutz von Minderheiten sowie die Regeln der Corporate Governance der oberste Maßstab für die Zusammenarbeit. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die Hebung von Vorteilen für Deutsche Wohnen durch Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skalierungsmaßnahmen durch Nutzung der Bewirtschaftungs- und Developmentplattform von Vonovia.

## Ertragslage

### Überblick

Im 1. Halbjahr 2022 verzeichnete die Deutsche Wohnen insgesamt eine stabile Geschäftsentwicklung. Die vier Geschäftssegmente **Wohnungsbewirtschaftung, Verkauf, Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien** entwickelten sich planmäßig.

Die andauernde Corona-Pandemie zeigte weiterhin keine nennenswerten Auswirkungen auf die operative und die finanzielle Performance. Der Krieg in der Ukraine und die wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland führten dazu, dass sich Preissteigerungen im 1. Halbjahr 2022 weiter verfestigt haben. Dies hatte Auswirkungen auf den Energie- und Materialeinkauf.

Im 1. Halbjahr 2022 beobachteten wir eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen – unter anderem bedingt durch die Zuwanderung von ukrainischen Flüchtlingen – und keine negativen Effekte auf die Verkehrswerte unserer Immobilien. Die Nachfrage nach Immobilieneigentum bewegte sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Auch im Pflegebereich war die Nachfrage nach Pflegeplätzen weiterhin hoch.

Zum 30. Juni 2022 bewirtschaftete Deutsche Wohnen ein eigenes Portfolio von 139.993 Wohnungen (30.06.2021: 154.752), 2.571 gewerbliche Einheiten (30.06.2021: 2.869) sowie 71 Pflegeimmobilien (30.06.2021: 76).

Im Konzern entwickelten sich die **Segementerlöse** insgesamt von 962,0 Mio. € im 1. Halbjahr 2021 auf 2.517,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2022. Im Einzelnen trugen dazu die Segmente wie folgt bei:

### Segementerlöse Total

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segementerlöse Wohnungsbewirtschaftung	630,2	598,1	-5,1	1.217,0
Segementerlöse Verkauf	175,9	1.756,2	>100	787,8
Segementerlöse Pflegebetriebe	124,2	134,1	8,0	253,1
Segementerlöse Pflegeimmobilien	31,7	29,5	-6,9	66,9
<b>Segementerlöse</b>	<b>962,0</b>	<b>2.517,9</b>	<b>&gt;100</b>	<b>2.324,8</b>

Im September 2021 veräußerte Deutsche Wohnen auf Basis einer Übereinkunft mit dem Senat des Landes Berlin rund 11.000 ausgewählte Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften. Der Vollzug der Transaktion erfolgte größtenteils im Januar 2022 und begründet im Wesentlichen den Rückgang der Erlöse im Segment Wohnungsbewirtschaftung sowie den Anstieg der Erlöse im Segment Verkauf. Die Verkaufserlöse des Berlin-Pakets lagen mit rund 1,66 Mrd. € in etwa auf dem Niveau der entsprechenden Buchwerte.

Die Segementerlöse Pflegebetriebe beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus abgerechneten Pflegeleistungen sowie Mieterträge und sonstige Erlöse im Pflegeumfeld. Die Entwicklung der Pflegeerlöse ist abhängig von der Belegungsquote der Einrichtungen.

Die Segementerlöse Pflegeimmobilien beinhalten externe sowie konzerninterne Pachterlöse. Maßgeblich für deren Entwicklung ist im Wesentlichen das Volumen an Pflegeimmobilien.

### FFO I

Auf Konzernebene werden sämtliche Ertrags- und Zahlungsströme auf die primäre Steuerungsgröße **FFO I (Funds From Operations vor Verkauf)** aggregiert und bewertet. Weitere bedeutsamste Konzern-Steuerungsgrößen im Sinne der DRS 20 sind NAV und LTV.

Die Segmentsteuerung erfolgt primär auf Basis der jeweiligen Ergebnisse vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) der Segmente (Segmentergebnisse).

Die nachfolgenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung des FFO I sowie die Ergebnisbeiträge der einzelnen Segmente im Berichtszeitraum. Nachrichtlich berichten wir den FFO II inklusive Verkaufsergebnis.



## FFO I

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
Segmenterlöse Wohnungsbewirtschaftung	630,2	598,1	-5,1	1.217,0
davon externe Erlöse	628,0	595,6	-5,2	1.212,4
Erlöse aus Vertragsmieten	425,8	385,4	-9,5	843,6
Erlöse aus Betriebskosten	202,2	210,2	4,0	368,8
davon interne Erlöse	2,2	2,5	13,6	4,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-45,2	-40,3	-10,8	-99,2
Operative Kosten Wohnungsbewirtschaftung	-211,7	-217,7	2,8	-384,7
davon Betriebskosten	-199,0	-207,8	4,4	-361,4
<b>Segmentergebnis Wohnungsbewirtschaftung</b>	<b>373,3</b>	<b>340,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>733,0</b>
Segmenterlöse Verkauf	175,9	1.756,2	>100	787,8
davon externe Erlöse	172,7	1.752,7	>100	780,2
davon interne Erlöse	3,2	3,5	9,4	7,6
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte	-170,3	-1.741,4	>100	-771,0
Operative Kosten Verkauf	-6,1	-5,2	-14,8	-14,9
<b>Segmentergebnis Verkauf</b>	<b>-0,5</b>	<b>9,6</b>	<b>-</b>	<b>2,0</b>
Segmenterlöse Pflegebetriebe	124,2	134,1	8,0	253,1
Operative Kosten Pflegesegment	-100,1	-105,2	5,1	-201,0
<b>Segmentergebnis Pflegebetriebe</b>	<b>24,1</b>	<b>28,9</b>	<b>19,9</b>	<b>52,1</b>
Segmenterlöse Pflegeimmobilien	31,7	29,5	-6,9	66,9
davon externe Erlöse	17,3	14,5	-16,2	37,2
davon interne Erlöse	14,4	15,0	4,2	29,7
Operative Kosten Pflegeimmobilien	-16,1	-16,1	-	-33,3
<b>Segmentergebnis Pflegeimmobilien</b>	<b>15,6</b>	<b>13,4</b>	<b>-14,1</b>	<b>33,6</b>
<b>Summe Segmentergebnisse</b>	<b>412,5</b>	<b>392,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>820,7</b>
Ergebnis ohne Segmentzuordnung	-63,2	-48,9	-22,6	-186,1
<b>EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>349,3</b>	<b>343,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>634,6</b>
Bewertung Umlaufvermögen (Immobilien)	-0,5	-	-100,0	-0,1
Einmaleffekte	12,9	5,1	-60,5	79,1
Korrektur Segmentergebnis Verkauf	0,5	-9,6	-	-2,0
Korrektur verkaufsbezogene Personal-/Sachkosten ohne Segmentzuordnung	1,8	1,0	-44,4	4,1
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	-	-100,0	-0,2
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	1,6	1,6	-	3,1
At-equity-Bewertung	0,5	0,8	60,0	2,1
Zinsaufwendungen/-erträge	-56,3	-51,7	-8,2	-126,7
Ertragsteuern	-13,5	-12,4	-8,1	-31,9
Minderheiten	-4,7	-4,7	-	-8,6
<b>FFO I</b>	<b>291,4</b>	<b>273,2</b>	<b>-6,2</b>	<b>553,6</b>
Ergebnis aus Verkauf	-0,5	9,6	-	2,0
Personal- und Sachkosten Verkauf	-1,8	-0,8	-55,6	-4,2
At-equity-Bewertung	-7,3	-4,0	-45,2	10,0
Vertriebsinduzierte Bewertungsgewinne	25,7	-14,6	-	172,5
Vertriebsinduzierte Ertragsteuern	-7,4	-37,2	>100	-81,2
<b>FFO II</b>	<b>300,1</b>	<b>226,2</b>	<b>-24,6</b>	<b>652,7</b>
FFO I pro Aktie in EUR	0,85	0,69	-19,0	1,54
FFO II pro Aktie in EUR	0,87	0,57	-34,5	1,82

Mit 273,2 Mio. € lag der **FFO I** im 1. Halbjahr 2022 um 6,2% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 291,4 Mio. €.

Im Segment **Wohnungsbewirtschaftung** lag das Segmentergebnis mit 340,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 um 8,9% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 373,3 Mio. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Paketverkauf von rund 11.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien an das Land Berlin zurückzuführen.

Zum 30. Juni 2022 war unser Wohnungsbestand weiterhin nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag Ende Juni 2022 bei 1,8% (Vorjahr: 1,6%). Per Ende Juni 2022 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete bei 7,42 € pro m<sup>2</sup> gegenüber 7,15 € pro m<sup>2</sup> per Ende Juni 2021.

Im Segment **Verkauf** lag das Segmentergebnis mit 9,6 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 deutlich über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von -0,5 Mio. €. Im 1. Halbjahr 2022 wurden mit insgesamt 11.758 Wohnungen deutlich mehr Wohnungen veräußert als im 1. Halbjahr 2021 (3.493). Dazu hat im Wesentlichen der Paketverkauf an das Land Berlin beigetragen. Im 1. Halbjahr 2022 wurden 82 Wohnungen privatisiert (H1 2021: 184).

Im Segment **Pflegebetriebe** konnten wir in einem stabilen Nachfrageumfeld unsere Geschäftsaktivitäten der vollstationären Pflegedienstleistungen erfolgreich fortführen. Von dem Segment Pflegebetriebe zugeordneten KATHARINENHOF Gruppe und der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe, beide jeweils 100%-ige Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen, wurden Ende Juni 2022 unverändert insgesamt 38 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Davon befinden sich 37 im Eigentum der Deutsche Wohnen. Das Segmentergebnis Pflegebetriebe lag mit 28,9 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 um 19,9% über dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 24,1 Mio. €.

Im Segment **Pflegeimmobilien** werden hauptsächlich Pachterträge für Pflegeimmobilien der Deutsche Wohnen erwirtschaftet. Ende Juni 2022 wurden durch fremde Betreiber 34 Pflegeimmobilien (Ende Juni 2021: 39) bewirtschaftet. Das Segmentergebnis lag mit 13,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2022 um 14,1% unter dem Vergleichswert des 1. Halbjahres 2021 von 15,6 Mio. €.

Das **Periodenergebnis** im 1. Halbjahr 2022 lag bei 927,3 Mio. € im Vergleich zu 256,4 Mio. € im 1. Halbjahr 2021. Es ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von 928,1 Mio. € (H1 2021: 380,6 Mio. €) geprägt.

## Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	H1 2021	H1 2022	Veränderung in %	12M 2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>256,4</b>	<b>927,3</b>	<b>&gt;100</b>	<b>919,0</b>
Finanzergebnis*	354,3	-5,5	-	506,6
Ertragsteuern	199,8	328,4	64,4	857,4
Abschreibungen und Wertminderungen	19,5	18,1	-7,2	213,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-380,6	-928,1	>100	-1.734,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-100,1	2,9	-	-127,5
<b>EBITDA vor Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>349,3</b>	<b>343,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>634,6</b>
Bewertung Umlaufvermögen (Immobilien)	-0,5	-	-100,0	-0,1
Einmaleffekte	12,9	5,1	-60,5	79,1
Korrektur Segmentergebnis Verkauf	0,5	-9,6	-	-2,0
Korrektur verkaufsbezogene Personal-/Sachkosten ohne Segmentzuordnung	1,8	1,0	-44,4	4,1
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-0,2	-	-100,0	-0,2
Finanzierungsleasing Breitbandkabelnetze	1,6	1,6	-	3,1
At-equity-Bewertung	0,5	0,8	60,0	2,1
Zinsaufwendungen/-erträge	-56,3	-51,7	-8,2	-126,7
Ertragsteuern	-13,5	-12,4	-8,1	-31,9
Minderheiten	-4,7	-4,7	-	-8,6
FFO I	291,4	273,2	-6,2	553,6

\* inkl. im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesenen Geldkosten.

## Vermögenslage

### Konzernbilanzstruktur

	31.12.2021		30.06.2022	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	29.812,5	89,7	30.656,5	90,8
Kurzfristige Vermögenswerte	3.419,7	10,3	3.124,5	9,2
<b>Aktiva</b>	<b>33.232,2</b>	<b>100,0</b>	<b>33.781,0</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	17.203,4	51,8	18.146,5	53,7
Langfristige Schulden	15.028,1	45,2	14.283,0	42,3
Kurzfristige Schulden	1.000,7	3,0	1.351,5	4,0
<b>Passiva</b>	<b>33.232,2</b>	<b>100,0</b>	<b>33.781,0</b>	<b>100,0</b>

Das **Gesamtvermögen** des Konzerns erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 33.232,2 Mio. € um 548,8 Mio. € auf 33.781,0 Mio. €. Wesentlich beeinflusst ist die Entwicklung durch den Anstieg der Investment Properties, überwiegend aufgrund des Bewertungsergebnisses von 928,1 Mio. €. Die Entwicklung im kurzfristigen Vermögen ist gekennzeichnet durch den Anstieg bei den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten um 1.694,7 Mio. € aufgrund der Ausleihung an die Vonovia SE in Höhe von 1.370,0 Mio. € und gegenläufig durch den Rückgang an liquiden Mitteln in Höhe von 384,0 Mio. € sowie weiterhin den Abgang von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 1.628,3 Mio. €. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Teile des Portfolios, die an kommunale Berliner Wohnungsunternehmen veräußert wurden.

Geschäfts- oder Firmenwerte sowie Markenrechte machten 0,5% des Gesamtvermögens aus.

Das **Eigenkapital** stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 17.203,4 Mio. € um 943,1 Mio. € auf 18.146,5 Mio. € und ist im Wesentlichen durch das Periodenergebnis von 927,3 Mio. € beeinflusst. Die **Eigenkapitalquote** beträgt damit 53,7% im Vergleich zu 51,8% am Jahresende 2021.

Die **Schulden** verringerten sich von 16.028,8 Mio. € um 394,3 Mio. € auf 15.634,5 Mio. €, was wesentlich auf den Rückgang der originären Finanzschulden in Höhe von 350,1 Mio. € zurückzuführen ist.

Die latenten Steuerschulden erhöhten sich um 295,5 Mio. €.

#### Nettovermögen (NAV)

Zum 30. Juni 2022 lag der NAV mit 22.804,4 Mio. € um 5,6% über dem Wert zum Jahresende 2021 von 21.588,7 Mio. €. Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 54,39 € Ende 2021 auf 57,45 € zum Ende des 1. Halbjahres 2022.

## Nettvermögensdarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
<b>Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)</b>	<b>16.727,3</b>	<b>17.658,6</b>	<b>5,6</b>
Zuzüglich			
Neubewertung von Vorratsimmobilien nach latenten Steuern	25,1	23,7	-5,6
<b>Verwässerter NAV zu Marktwerten</b>	<b>16.752,4</b>	<b>17.682,3</b>	<b>5,6</b>
Abzüglich			
Latente Steuern aus Bewertungsgewinnen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.996,3	5.324,7	6,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	20,8	-24,6	-
Geschäfts- oder Firmenwerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-148,1	-148,1	-
Immaterielle Vermögenswerte, wie im IFRS-Konzernabschluss bilanziert	-32,7	-29,9	-8,6
<b>NAV</b>	<b>21.588,7</b>	<b>22.804,4</b>	<b>5,6</b>
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio. (ohne eigene Anteile)	396,93	396,93	-
<b>NAV pro Aktie (€)</b>	<b>54,39</b>	<b>57,45</b>	<b>5,6</b>

## Finanzlage

### Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

### Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	H1 2021	H1 2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	204,8	129,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-898,0	-52,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	362,3	-460,4
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-330,9</b>	<b>-384,0</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	583,3	676,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>252,4</b>	<b>292,7</b>

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 129,0 Mio. € für die ersten sechs Monate 2022, im Vergleich zu 204,8 Mio. € für die ersten sechs Monate 2021. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf höhere Ertragsteuerzahlungen aufgrund der durch den Paketverkauf an das Land Berlin und den damit erwarteten höheren steuerlichen Ergebnissen rückwirkend angepassten Steuervorauszahlungen zurückzuführen.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für die ersten sechs Monate 2022 eine Nettoauszahlung in Höhe von 52,6 Mio. €. Hierin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 288,7 Mio. € (H1 2021: 357,8 Mio. €). Darüber hinaus ist der Cashflow aus Investitionstätigkeit wesentlich geprägt von Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 1.646,7 Mio. € (H1 2021: 82,9 Mio. €), was ganz überwiegend aus der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften im Rahmen der bereits im Jahr 2021 getroffenen Vereinbarung mit dem Land Berlin resultiert. Die Erlöse aus dieser Transaktion wurden bei Vonovia kurzfristig zu Drittvergleichsbedingungen angelegt. Die Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte belaufen sich daher auf 1.505,9 Mio. € (H1 2021: 668,2 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 388,1 Mio. € (H1 2021: 360,5 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von 40,0 Mio. € (H1 2021: 1.200,2 Mio. €). Die Auszahlungen für Transaktions- und Finanzierungskosten beliefen sich auf 1,1 Mio. € (H1 2021: 5,9 Mio. €). Die Zinszahlungen für die ersten sechs Monate 2022 betragen 74,0 Mio. € (H1 2021: 101,8 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -384,0 Mio. €.

## Finanzierung

Die Deutsche Wohnen SE hat von der internationalen Ratingagentur Standard & Poor's ein Long-Term Issuer Credit Rating erhalten. Das Rating lautet BBB+ mit Stand vom 21. Dezember 2021 mit positivem Ausblick.

Im Januar 2022 wurden Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

Zum Stichtag stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung in %
Finanzverbindlichkeiten	9.749,9	9.302,8	-4,6
Zahlungsmittel	-676,7	-292,7	-56,7
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>9.073,2</b>	<b>9.010,1</b>	<b>-0,7</b>
<b>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</b>	<b>28.730,5</b>	<b>29.822,4</b>	<b>3,8</b>
Abzüglich als Finanzinvestitionen gehaltener Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	-45,4	-64,1	41,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.633,3	-	-
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	189,0	5,0	-97,4
Beteiligungen an Immobilien und Grundstücke haltenden Gesellschaften	376,0	371,0	-1,3
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	806,5	2.215,5	>100
<b>Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands</b>	<b>31.689,9</b>	<b>32.349,8</b>	<b>2,1</b>
<b>LTV (%)</b>	<b>28,6%</b>	<b>27,9%</b>	<b>-0,7 pp</b>

Die geforderten Finanzkennzahlen im Zusammenhang mit Finanzierungen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

# Geschäftsausblick

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems verweisen wir auf die im Risikobericht im Konzernabschluss zum 31.12.2021 gemachten Angaben. Das 1. Halbjahr 2022 stand unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, aber besonders unter dem Eindruck des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen. Die Kriegshandlungen in der Ukraine lösten eine humanitäre Katastrophe mit entsprechend großen Flüchtlingsströmen aus. Die globalen Volkswirtschaften sehen sich mit steigenden Rohstoffpreisen sowie steigenden Zinsen und einer steigenden Inflation konfrontiert. Die internationalen Kapitalmärkte verzeichneten große Verwerfungen. Das Risiko möglicher Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf das Geschäft von Deutsche Wohnen wird fortlaufend überwacht und ausgewertet. Erste Effekte durch steigende Baukosten und steigende Energiepreise sind ersichtlich.

Die ersten sechs Monate verliefen trotz der dargestellten Ereignisse für die Deutsche Wohnen erwartungsgemäß. Wir halten daher an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2021 fest.

Berlin, den 28. Juli 2022

Der Vorstand

# Verkürzter Konzernzwischen- abschluss

14	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
15	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
16	Konzernbilanz
18	Konzern-Kapitalflussrechnung
20	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
22	Konzernanhang
22	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
27	Abschnitt (B): Periodenerfolg
29	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
32	Abschnitt (D): Vermögen
35	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
37	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
38	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022
Erlöse aus der Vermietung		615,9	592,0	301,8	303,0
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		151,0	155,2	82,2	78,7
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>B4</b>	<b>766,9</b>	<b>747,2</b>	<b>384,0</b>	<b>381,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		167,1	1.735,4	25,9	98,5
Buchwert der veräußerten Immobilien		-167,1	-1.730,3	-25,9	-99,2
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		100,1	-2,9	95,8	0,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>B5</b>	<b>100,1</b>	<b>2,2</b>	<b>95,8</b>	<b>-0,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		16,5	22,1	12,6	10,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-13,3	-16,7	-10,3	-8,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>B6</b>	<b>3,2</b>	<b>5,4</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B7	380,6	928,1	384,8	772,0
Aktivierete Eigenleistungen		2,9	3,0	1,4	1,3
Materialaufwand	B8	-286,4	-301,1	-150,6	-160,4
Personalaufwand		-118,9	-115,7	-62,1	-57,2
Abschreibungen und Wertminderungen*		-19,5	-18,1	-9,7	-9,1
Sonstige betriebliche Erträge		44,3	28,9	17,2	15,6
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-5,4	-2,7	-2,2	-0,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		0,7	0,1	0,7	0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-58,0	-29,3	-39,2	-12,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-9,0	-4,1	-3,2	-4,9
Zinserträge	B9	10,9	33,2	7,9	14,9
Zinsaufwendungen	B10	-66,3	-21,6	-686,0	-19,0
Sonstiges Finanzergebnis	B11	-289,9	0,2	289,9	0,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>456,2</b>	<b>1.255,7</b>	<b>231,0</b>	<b>924,0</b>
Ertragsteuern		-199,8	-328,4	-174,4	-232,5
<b>Periodenergebnis</b>		<b>256,4</b>	<b>927,3</b>	<b>56,6</b>	<b>691,5</b>
davon entfallen auf:					
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		241,6	903,8	45,2	671,1
Nicht beherrschende Anteilseigner		14,8	23,5	11,4	20,4
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>		<b>0,70</b>	<b>2,28</b>	<b>0,13</b>	<b>1,70</b>

\* Ohne Wertberichtigungen auf in den Investment Properties ausgewiesene Immobilienbestände.



# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.04.- 30.06.2021	01.04.- 30.06.2022
<b>Periodenergebnis</b>	256,4	927,3	56,6	691,5
Gewinne/Verluste	6,0	21,9	1,5	3,8
Steuern auf Gewinne/Verluste	-1,6	-5,8	-0,5	-5,8
<b>Ergebnis aus Cashflow Hedges</b>	4,4	16,1	1,0	-2,0
<b>Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	4,4	16,1	1,0	-2,0
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	6,3	41,1	-0,6	32,8
Steuereffekt	-1,2	-12,2	-0,3	-12,2
Nettogewinn/Nettoverlust aus Wandelschuldverschreibungen	-6,9		-5,2	
Steuereffekt	2,0		1,5	
<b>Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	0,2	28,9	-4,6	20,6
<b>Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können</b>	0,2	28,9	-4,6	20,6
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	4,6	45,0	-3,6	18,6
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>261,0</b>	<b>972,3</b>	<b>53,0</b>	<b>710,1</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	246,0	947,9	41,6	692,0
Nicht beherrschende Anteilseigner	15,0	24,4	11,4	18,1

# Konzernbilanz

## Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	30.06.2022
Immaterielle Vermögenswerte		180,8	177,9
Sachanlagen		202,4	193,0
Investment Properties	D13	28.730,5	29.822,4
Finanzielle Vermögenswerte	D14	324,2	91,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D15	373,3	371,0
Sonstige Vermögenswerte		1,2	0,4
Latente Steueransprüche		0,1	0,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>29.812,5</b>	<b>30.656,5</b>
Vorräte		5,4	7,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		113,0	91,4
Finanzielle Vermögenswerte	D14	565,0	2.259,7
Sonstige Vermögenswerte		102,0	102,6
Laufende Ertragsteueransprüche		127,3	179,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		676,7	292,7
Immobilienvorräte		197,0	186,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D16	1.633,3	5,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.419,7</b>	<b>3.124,5</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>33.232,2</b>	<b>33.781,0</b>

## Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	30.06.2022
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.433,4	4.433,4
Gewinnrücklagen		11.907,6	12.823,5
Sonstige Rücklagen		-10,6	4,8
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen</b>		<b>16.727,3</b>	<b>17.658,6</b>
Nicht beherrschende Anteile		476,1	487,9
<b>Eigenkapital</b>		<b>17.203,4</b>	<b>18.146,5</b>
Rückstellungen		149,0	104,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19,4	-
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E17	9.361,5	8.432,6
Derivate		23,8	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	E18	118,8	93,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		199,0	201,0
Latente Steuerschulden		5.156,6	5.452,1
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>15.028,1</b>	<b>14.283,0</b>
Rückstellungen		365,4	327,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		144,5	114,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E17	291,4	870,2
Derivate		0,3	0,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	E18	20,8	16,9
Finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen		-	0,6
Sonstige Verbindlichkeiten		99,8	21,7
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		78,5	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.000,7</b>	<b>1.351,5</b>
<b>Schulden</b>		<b>16.028,8</b>	<b>15.634,5</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>33.232,2</b>	<b>33.781,0</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Periodenergebnis		256,4	927,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B7	-380,6	-928,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-100,1	2,9
Abschreibungen und Wertminderungen		19,5	18,1
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B9/B10/B11	345,3	-11,8
Ertragsteuern		199,8	328,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B5	-	-5,1
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-	0,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2,1	3,6
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-104,2	-94,0
Ertragsteuerzahlungen		-33,4	-112,7
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>204,8</b>	<b>129,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		82,9	1.646,7
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		33,6	87,4
Einzahlungen aus der Veräußerung von anderen finanziellen Vermögenswerten		9,7	-
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D13	-357,8	-288,7
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte		-668,2	-1.505,9
Zinseinzahlungen		1,8	7,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-898,0</b>	<b>-52,6</b>

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und nicht beherrschende Anteilseigner		-358,9	-27,3
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E17	1.200,2	40,0
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E17	-360,5	-388,1
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E18	-10,8	-9,9
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	E17	-5,9	-
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-	-1,1
Zinsauszahlungen	B10	-101,8	-74,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>362,3</b>	<b>-460,4</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-330,9</b>	<b>-384,0</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		583,3	676,7
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>		<b>252,4</b>	<b>292,7</b>

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizulegen- den Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow-Hedge- Rücklage
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	396,9	4.433,4	11.907,6	-3,5	-7,1
<b>Periodenergebnis</b>			903,8		
Änderungen der Periode			28,7		15,4
Ergebniswirksame Reklassifizierung					
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			28,7		15,4
<b>Gesamtergebnis</b>			932,5		15,4
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-0,7		
<b>Stand 30. Juni 2022</b>	<b>396,9</b>	<b>4.433,4</b>	<b>12.823,5</b>	<b>-3,5</b>	<b>8,3</b>
<b>Stand 1. Januar 2021</b>	343,8	1.688,1	11.379,9	-3,5	-16,6
Finalisierung Kaufpreisallokation Quarterback			8,5		
<b>Stand 1. Januar 2021 angepasst</b>	343,8	1.688,1	11.388,4	-3,5	-16,6
<b>Periodenergebnis</b>			241,6		
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			0,2		4,2
Kapitalerhöhung					
Verkauf eigener Aktien					
Dividende			-354,1		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung		0,3	-0,2		
<b>Stand 30. Juni 2021</b>	<b>343,8</b>	<b>1.688,4</b>	<b>11.275,9</b>	<b>-3,5</b>	<b>-12,4</b>

Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
16.727,3	476,1	17.203,4
903,8	23,5	927,3
44,1	0,9	45,0
44,1	0,9	45,0
947,9	24,4	972,3
-15,9		-15,9
-0,7	-12,6	
<b>17.658,6</b>	<b>487,9</b>	<b>18.146,5</b>
13.391,7	441,1	13.832,8
8,5		8,5
13.400,2	441,1	13.841,3
241,6	14,8	256,4
4,4	0,2	4,6
-354,1		-354,1
0,1	-4,9	-4,8
<b>13.292,2</b>	<b>451,2</b>	<b>13.743,4</b>

# 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 2022 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 2022 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturlinien, welche die Geschäftstätigkeit von Deutsche Wohnen beeinflussten.

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

Die seit dem 1. Januar 2022 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### 3 Anpassung der Vorjahresangaben

Aufgrund von Änderungen in der Darstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zur Verbesserung der Lagedarstellung und der erhöhten Vergleichbarkeit in der Immobilienbranche ist es zu Änderungen im Ausweis im Vergleich zum 31. Dezember 2021 bzw. 30. Juni 2021 gekommen.



## Gewinn- und Verlustrechnung

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

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 30.06.2021	Anpassung	01.01.- 30.06.2021 (Adjustiert)
Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung		625,9	-625,9	
Erlöse aus Pflegebetrieben		113,0	-113,0	
Pachterlöse aus Pflegeimmobilien		16,9	-16,9	
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		11,1	-11,1	
Erlöse aus der Vermietung			615,9	615,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung			151,0	151,0
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>1</b>	<b>766,9</b>	<b>-</b>	<b>766,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		172,7	-5,6	167,1
Buchwert der veräußerten Immobilien		-170,3	3,2	-167,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-	100,1	100,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>2</b>	<b>2,4</b>	<b>97,7</b>	<b>100,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		10,9	5,6	16,5
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-10,1	-3,2	-13,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten</b>	<b>2</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	2	480,7	-100,1	380,6
Aktivierte Eigenleistungen	3		2,9	2,9
Materialaufwand	3	-283,5	-2,9	-286,4
Personalaufwand		-118,9	-	-118,9
Abschreibungen und Wertminderungen		-19,5	-	-19,5
Sonstige betriebliche Erträge		44,3	-	44,3
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	4	-4,7	-0,7	-5,4
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	4	0,0	0,7	0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-58,0	-	-58,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-9,0	-	-9,0
Zinserträge		10,9	-	10,9
Zinsaufwendungen	5	-73,5	7,2	-66,3
Sonstiges Finanzergebnis	5	-282,7	-7,2	-289,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>456,2</b>	<b>0,0</b>	<b>456,2</b>
Ertragsteuern		-199,8	-	-199,8
<b>Periodenergebnis</b>		<b>256,4</b>	<b>0,0</b>	<b>256,4</b>
davon entfallen auf:				
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		241,6	-	241,6
Nicht beherrschende Anteilseigner		14,8	-	14,8
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €</b>		<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>

(1) Die Gliederung der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung erfolgt in der Trennung von Erlösen aus der Vermietung und anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. In den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (151,0 Mio. €) sind hierbei insbesondere Erlöse aus Pflegebetrieben (113,0 Mio. €) sowie Pachterlöse aus Pflegeimmobilien (16,9 Mio. €) enthalten, die im Vorjahr als separate Linien ausgewiesen wurden.

(2) Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien umfasst nur solche Immobilienverkäufe, die aus den Investment Properties oder den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten erfolgten. Das Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien wird separat in der Linie Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (3,2 Mio. €) ausgewiesen. Darüber hinaus wird das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties für solche Immobilien, die zum Stichtag in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten dargestellt werden, innerhalb des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen (100,1 Mio. €).

(3) Die bisher innerhalb des Materialaufwands dargestellten aktivierten Eigenleistungen werden als gesonderte Linie aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen (2,9 Mio. €).

(4) Die bisher saldiert mit den Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten dargestellten Ergebnisse aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden als gesonderte Linie dargestellt (0,7 Mio. €).

(5) Die bisher in der Linie Ergebnis aus Zeitwertanpassungen von Finanzinstrumenten dargestellten Bewertungsergebnisse aus Derivaten werden saldiert mit dem Zinsaufwand dargestellt (7,2 Mio. €). Darüber hinaus ist die Bezeichnung der Linie geändert in sonstiges Finanzergebnis und umfasst die Bewertung der Wandelschuldverschreibungen.

### Bilanz

Die nachfolgenden Tabellen zeigen schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Bilanz:

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (Adjustiert)
Immaterielle Vermögenswerte		180,8	-	180,8
Sachanlagen	1	206,8	-4,4	202,4
Investment Properties		28.730,5	-	28.730,5
Finanzielle Vermögenswerte		325,0	-0,8	324,2
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		373,3	-	373,3
Derivate	2	2,8	-2,8	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,2	-1,2	-
Sonstige Vermögenswerte		-	1,2	1,2
Latente Steueransprüche		0,1	-	0,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>29.820,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>29.812,5</b>
Vorräte	3	11,2	-5,8	5,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	115,0	-2,0	113,0
Finanzielle Vermögenswerte	4	647,4	-82,4	565,0
Derivate		0,2	-0,2	-
Sonstige Vermögenswerte	1; 4	14,5	87,5	102,0
Laufende Ertragsteueransprüche		124,4	2,9	127,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		676,7	-	676,7
Immobilienvorräte	3	189,0	8,0	197,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		1.633,3	-	1.633,3
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.411,7</b>	<b>8,0</b>	<b>3.419,7</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>33.232,2</b>		<b>33.232,2</b>

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2021	Anpassung	31.12.2021 (Adjustiert)
Gezeichnetes Kapital		396,9	-	396,9
Kapitalrücklage		4.433,4	-	4.433,4
Gewinnrücklagen		11.936,0	-	11.936,0
Sonstige Rücklagen		-39,0	-	-39,0
<b>Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen</b>		<b>16.727,3</b>	<b>-</b>	<b>16.727,3</b>
Nicht beherrschende Anteile		476,1	-	476,1
<b>Eigenkapital</b>		<b>17.203,4</b>	<b>-</b>	<b>17.203,4</b>
Pensionsrückstellungen	5	104,8	-104,8	-
Rückstellungen	5	38,7	110,3	149,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19,4	-	19,4
Finanzverbindlichkeiten	6	5.839,0	-5.839,0	
Unternehmensanleihen	6	3.522,5	-3.522,5	
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	6		9.361,5	9.361,5
Derivate	7	16,3	7,5	23,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	8	-	118,8	118,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	8	0,0	199,0	199,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8	320,3	-320,3	-
Sonstige Verbindlichkeiten		-	-	-
Latente Steuerschulden		5.156,6	-	5.156,6
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>15.017,6</b>	<b>10,5</b>	<b>15.028,1</b>
Rückstellungen	9	36,0	329,4	365,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	356,0	-211,5	144,5
Finanzverbindlichkeiten	10	28,6	-28,6	
Unternehmensanleihen	10	281,3	-281,3	
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	10		291,4	291,4
Derivate	7	7,5	-7,2	0,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	10		20,8	20,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern			-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11	73,6	-73,6	
Sonstige Verbindlichkeiten	11	23,5	76,3	99,8
Steuerschulden	9	126,2	-126,2	
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		78,5	-	78,5
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>1.011,2</b>	<b>-10,5</b>	<b>1.000,7</b>
<b>Schulden</b>		<b>16.028,8</b>	<b>0,0</b>	<b>16.028,8</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>33.232,2</b>	<b>0,0</b>	<b>33.232,2</b>

(1) Der Ausweis von geleisteten Anzahlungen auf Sachanlagevermögen erfolgt bis zur Übertragung (4,4 Mio. €) unter den Sonstigen Vermögenswerten (kurzfristig).

(2) Der Ausweis von Derivaten erfolgt anhand der Endfälligkeit bzw. Rückzahlbarkeit (-2,8 Mio. €) in den finanziellen Vermögenswerten kurzfristig.

(3) Die bisher in den Vorräten ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen auf Vorratsimmobilien werden innerhalb der Linie Immobilienvorräte ausgewiesen (-8,0 Mio. €). Bisher in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig) erfasste und noch nicht abgerechnete Leistungen werden in den Vorräten ausgewiesen (2,2 Mio. €).

(4) Innerhalb der finanziellen Vermögenswerte werden nur solche Vermögenswerte ausgewiesen, die einen eindeutigen Finanzierungscharakter aufweisen (hierunter im Wesentlichen die Bedingung, dass die Cashflows zu festgelegten Zeitpunkten erfolgen, zum Beispiel Tilgungs- und Zinszahlungen). In der Folge sind Vermögenswerte in Höhe von 82,4 Mio. € in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

(5) Pensionsrückstellungen (104,8 Mio. €) werden als gemeinsame Linie innerhalb der Rückstellungen ausgewiesen.

(6) Für Unternehmensanleihen (3,522,5 Mio. €) sowie Finanzverbindlichkeiten (5.839,0 Mio. €) erfolgt ein zusammengefasster Ausweis innerhalb der originären Finanzschulden.

(7) Die Fristigkeit von Derivaten wird anhand der Endfälligkeit entweder als lang- oder kurzfristig pro Derivat festgelegt. Daher wird der Ausweis von kurzfristigen Anteilen an Derivaten in Höhe von 7,2 Mio. € innerhalb der langfristigen Derivate gezeigt.

(8) Der Ausweis der bisher innerhalb der sonstigen finanziellen Vermögenswerte zusammengefassten Verbindlichkeiten aus Leasing (118,8 Mio. €) sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern (199,0 Mio. €) erfolgt getrennt in den entsprechenden Einzellinien.

(9) Die Darstellung der bisher gesondert ausgewiesenen Steuerschulden (126,2 Mio. €) erfolgt zusammengefasst in der Linie Rückstellungen. Im Zuge der Neueinschätzung hinsichtlich der Abgrenzung von Accruals, Rückstellungen und Verbindlichkeiten kam es zu einer Umgliederung in Höhe von 203,2 Mio. € von den Verbindlichkeiten in die Rückstellungen.

(10) Für Unternehmensanleihen (281,3 Mio. €) sowie Finanzverbindlichkeiten (28,6 Mio. €) erfolgt ein zusammengefasster Ausweis innerhalb der originären Finanzschulden. Darüber hinaus sind Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 20,8 Mio. €, die vorher in den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wurden, separat dargestellt.

(11) Die finanziellen Verbindlichkeiten (73,6 Mio. €) werden analog den finanziellen Vermögenswerten zusammengefasst mit den Sonstigen Verbindlichkeiten als eine Bilanzlinie ausgewiesen.

### **Segmentbericht**

Innerhalb der Segmentberichterstattung werden die in den Vorjahren dem nicht steuerungsrelevanten Sonstiges zugerechneten Ergebnisanteile aus dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von 380,6 Mio. €, die Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von 100,1 Mio. € sowie Abschreibungen und Wertminderungen in Höhe von 19,5 Mio. € in der Überleitung zum Konzern EBT dargestellt.

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

### **Kapitalflussrechnung**

Innerhalb der Kapitalflussrechnung werden ab dem Geschäftsjahr 2022 die in den Vorjahren im operativen Cashflow ausgewiesenen Zinseinzahlungen (1. Halbjahr 2021: 1,8 Mio. €) im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen. Darüber hinaus werden Zinsauszahlungen, die bisher ebenfalls innerhalb des operativen Cashflow ausgewiesen wurden, als Bestandteil des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen (1. Halbjahr 2021: 101,8 Mio. €)

## Abschnitt (B): Periodenerfolg

### 4 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Mieteinnahmen	414,3	382,2
Betriebskosten	201,6	209,8
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>615,9</b>	<b>592,0</b>
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	151,0	155,2
	<b>766,9</b>	<b>747,2</b>

Die anderen Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Erlöse aus den Segmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien in Höhe von 136,8 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 129,9 Mio. €).

### 5 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	1,8	-
Buchwert der veräußerten Investment Properties	1,0	-
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties</b>	<b>2,8</b>	<b>-</b>
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	165,3	1.735,4
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-168,1	-1.730,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	100,1	-2,9
<b>Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien</b>	<b>97,3</b>	<b>2,2</b>
	<b>100,1</b>	<b>2,2</b>

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 30. Juni 2022 zu einem negativen Ergebnis von 2,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 100,1 Mio. €). Der Anstieg des Ergebnisses aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. Quartals 2022.

### 6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 22,1 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 16,5 Mio. €) setzen sich zusammen aus 4,8 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 5,6 Mio. €) zeitraumbezogenen Erlösen sowie 17,3 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 10,9 Mio. €) zeitpunktbezogenen Erlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

### 7 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden kontinuierlich überprüft. In der Neubewertung zum 1. Halbjahr 2022 wurden die verlässlich bestimmbaren Bewertungsparameter aktualisiert. Dies führte zu einem Ergebnis aus Bewertung im 1. Halbjahr 2022 in Höhe von 928,1 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 380,6 Mio. €; siehe Erläuterungen Kapitel [D13] Investment Properties).

Für Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties wird auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2021 verwiesen.

## 8 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Aufwendungen für Betriebskosten	209,7	232,6
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	62,2	54,7
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14,5	13,8
	<b>286,4</b>	<b>301,1</b>

## 9 Zinserträge

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,2	22,5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,7	6,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	-	4,3
	<b>10,9</b>	<b>33,2</b>

Der Anstieg der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe und an die Vonovia SE.

## 10 Zinsaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	70,7	50,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	4,3	3,9
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	2,8	4,8
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-7,2	-31,7
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	1,1	1,3
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	0,6	1,7
Zinsaufwand Leasing	1,1	0,7
Sonstige Finanzaufwendungen	-7,1	-9,2
	<b>66,3</b>	<b>21,6</b>

Die Veränderung der Bewertung von Swaps resultiert aus dem Anstieg der am Markt beobachtbaren Swap-Zinssätze, welche der Bewertung zugrunde liegen.

## 11 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022
Bewertung von Wandelschuldverschreibungen	289,9	-
Beteiligungsergebnis	-	-
Transaktionskosten	-	0,2
Bewertung von Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	-	-
Übriges sonstiges Finanzergebnis	-	-
	<b>289,9</b>	<b>0,2</b>

Das Sonstige Finanzergebnis beinhaltet im 1. Halbjahr 2021 289,9 Mio. € Effekte aus der Bewertung von Wandelschuldverschreibungen, die in der zweiten Jahreshälfte 2021 in Aktien gewandelt wurden.

## Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

### 12 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Wohnungs- bewirtschaf- tung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Summe Segmente	Sonstiges	Konzern
<b>01.01.-30.06.2022</b>							
<b>Segmenterlöse</b>	<b>598,1</b>	<b>1.756,2</b>	<b>134,1</b>	<b>29,5</b>	<b>2.517,9</b>	<b>-13,2</b>	<b>2.504,7</b>
davon externe Erlöse	595,6	1.752,7	134,1	14,5	2.496,9	7,8	2.504,7
davon interne Erlöse	2,5	3,5		15,0	21,0	-21,0	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte		-1.741,4			-1.741,4		
Aufwendungen für Instandhaltung	-40,3				-40,3		
Operative Kosten	-217,7	-5,2	-105,2	-16,1	-344,2	-37,9	
<b>Segmentergebnis (EBITDA)</b>	<b>340,1</b>	<b>9,6</b>	<b>28,9</b>	<b>13,4</b>	<b>392,0</b>	<b>-51,1</b>	<b>340,9</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties							928,1
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							-2,9
Abschreibungen und Wertminderungen							-18,1
Zinserträge							33,2
Zinsaufwendungen							-21,6
Übriges Finanzergebnis							0,2
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Unternehmen							-4,1
<b>EBT</b>							<b>1.255,7</b>
<b>Ertragsteuern</b>							<b>-328,4</b>
<b>Periodenergebnis</b>							<b>927,3</b>

in Mio. €	Wohnungs- bewirtschaf- tung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Summe Segmente	Sonstiges	Konzern
<b>01.01.-30.06.2021</b>							
<b>Segmenterlöse</b>	<b>630,2</b>	<b>175,9</b>	<b>124,2</b>	<b>31,7</b>	<b>962,0</b>	<b>-11,5</b>	<b>950,5</b>
davon externe Erlöse	628,0	172,7	124,2	17,3	942,2	8,3	950,5
davon interne Erlöse	2,2	3,2		14,4	19,8	-19,8	-
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte		-170,3			-170,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-45,2				-45,2		
Operative Kosten	-211,7	-6,1	-100,1	-16,1	-334,0	-51,7	
<b>Segmentergebnis (EBITDA)</b>	<b>373,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>24,1</b>	<b>15,6</b>	<b>412,5</b>	<b>-63,2</b>	<b>349,3</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties							380,6
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							100,1
Abschreibungen und Wertminderungen							-19,5
Zinserträge							10,9
Zinsaufwendungen							-66,3
Übriges Finanzergebnis							-289,9
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Unternehmen							-9,0
<b>EBT</b>							<b>456,2</b>
<b>Ertragsteuern</b>							<b>-199,8</b>
<b>Periodenergebnis</b>							<b>256,4</b>

Der Anstieg der Segmenterlöse in der Spalte Verkauf im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals.



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

in Mio. €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Pflege- betriebe	Pflege- immobilien	Sonstiges	Summe
<b>01.01.-30.06.2022</b>						
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	151,3	-	-	1,3	-	152,6
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	1.735,4	-	-	-	1.735,4
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	4,8	17,3	-	-	-	22,1
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	-	-	134,1	13,2	7,8	155,1
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>156,1</b>	<b>1.752,7</b>	<b>134,1</b>	<b>14,5</b>	<b>7,8</b>	<b>2.065,2</b>
davon zeitraumbezogen	4,8	17,3	-	-	-	22,1
davon zeitpunktbezogen	151,3	1.735,4	134,1	14,5	7,8	2.043,1
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	382,3	-	-	-	-	382,3
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	57,2	-	-	-	-	57,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	-	-	-	-
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>439,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>439,5</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>595,6</b>	<b>1.752,7</b>	<b>134,1</b>	<b>14,5</b>	<b>7,8</b>	<b>2.504,7</b>
<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>595,6</b>					
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	145,9	-	-	-	-	145,9
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	-	167,1	-	-	-	167,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten (Development)	10,9	5,6	-	-	-	16,5
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1,7	-	124,2	17,3	8,3	151,5
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>158,5</b>	<b>172,7</b>	<b>124,2</b>	<b>17,3</b>	<b>8,3</b>	<b>481,0</b>
davon zeitraumbezogen	10,9	5,6	-	-	-	16,5
davon zeitpunktbezogen	147,6	167,1	124,2	17,3	8,3	464,5
Erlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	414,3	-	-	-	-	414,3
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	55,2	-	-	-	-	55,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	-	-	-	-	-	-
<b>Andere Umsatzerlöse</b>	<b>469,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>469,5</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>628,0</b>	<b>172,7</b>	<b>124,2</b>	<b>17,3</b>	<b>8,3</b>	<b>950,5</b>

## Abschnitt (D): Vermögen

### 13 Investment Properties

in Mio. €

<b>Stand: 1. Januar 2022</b>	<b>28.730,5</b>
Zugänge	115,9
Aktivierete Modernisierungskosten	172,6
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-100,9
Abgänge	-20,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	928,1
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-2,9
<b>Stand: 30. Juni 2022*</b>	<b>29.822,4</b>
<b>Stand: 1. Januar 2021</b>	<b>28.069,5</b>
Zugänge	373,7
Aktivierete Modernisierungskosten	244,2
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	265,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.084,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.734,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	127,6
<b>Stand: 31. Dezember 2021</b>	<b>28.730,5</b>

\* Zum 30. Juni 2022 gab es als Folge der Neueinschätzung von erwarteten Erlösen und Baukosten eine Wertberichtigung in Höhe von 119,4 Mio. € auf diese Bestände.

Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Wir verweisen auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2021.

Deutsche Wohnen bewertet sein Portfolio intern anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Aufgrund der im 1. Halbjahr 2022 erkennbaren Marktdynamik hat Deutsche Wohnen entschieden, den wesentlichen Teil des Portfolios mit Verkehrswertanteilen von über 90 % neu zu bewerten. Die wesentlichen Ergebniskennzahlen der Bewertung sind wie folgt (in Klammern Werte 31. Dezember 2021): Nettoanfangsrendite 2,1 % (2,1 %), Marktwert 3.120 €/m<sup>2</sup> (2.894 €/m<sup>2</sup>) und Ist-Mieten-Multiplikator 35,0 (33,5).

Diesem lagen folgende durchschnittliche Bewertungsparameter zugrunde: Diskontierungszinssatz 4,1 % (4,0 %), Kapitalisierungszinssatz 2,4 % (2,8 %), Marktmiete Wohnen

8,25 €/m<sup>2</sup> p.m. (9,31 €/m<sup>2</sup> p.m.), Marktmietsteigerung 1,8 % p.a. (1,3 % p.a.), Instandhaltungskosten 15,02 €/m<sup>2</sup> p.a. (13,49 €/m<sup>2</sup> p.a.) und Inflationsansatz von 1,5 % (1,6 %).

Die Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main (JLL), sieht den Portfoliowert zum 30. Juni 2022 als plausibel und marktkonform an.

Erläuterungen zu Vorjahresangaben können dem Geschäftsbericht 2021 der Deutsche Wohnen SE entnommen werden.

### 14 Finanzielle Vermögenswerte

Der Anstieg der finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Ausleihungen an die Vonovia SE in Höhe von 1.370 Mio. €, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind.

Die in den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen sonstigen kurzfristigen Ausleihungen beinhalten darüber hinaus Darlehensforderungen in Höhe von 845,5 Mio. € gegenüber der QUARTERBACK-Gruppe, die zu marktüblichen Konditionen gewährt sind.

### 15 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Die Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 22 Gemeinschafts- und vier assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezember 2021: 22 Gemeinschafts- und vier assoziierte Unternehmen).

Die Deutsche Wohnen hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 30. Juni 2022 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde.

Weiterhin ist die Deutsche Wohnen an 11 nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden (31. Dezember 2021: 11).

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 30. Juni 2022 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils der Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

in Mio. €	31.12.2021 QUARTER- BACK Immobilien AG	30.06.2022 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2021 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	30.06.2022 QUARTERBACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	774,3	763,8	234,3	237,8
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	112,7	108,9	15,7	17,3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.133,6	1.245,3	567,9	574,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.246,3	1.354,2	583,6	591,7
Langfristige Verbindlichkeiten				
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen)	353,7	413,7	83,0	84,2
Sonstige Verbindlichkeiten	416,2	414,7	28,9	105,3
Summe langfristige Verbindlichkeiten	769,9	828,4	111,9	189,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen)	203,2	214,3	75,9	81,5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	705,5	737,7	386,3	316,7
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	908,7	952,0	462,2	398,2
Nicht beherrschende Anteile	40,9	43,4	11,9	11,8
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>301,1</b>	<b>294,2</b>	<b>231,9</b>	<b>230,0</b>
Anteil des Konzerns in %	40%	40%	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	120,4	117,7	108,8	107,9
Konzernanpassungen	-1,6	-2,3	-4,6	-4,1
Geschäfts- oder Firmenwert	114,5	114,5	-	-
<b>Buchwert der Unternehmensanteile</b>	<b>233,3</b>	<b>229,9</b>	<b>104,2</b>	<b>103,8</b>
Nettoumsatzerlöse	891,6	130,2	85,2	11,0
Zinserträge	4,3	0,9	9,1	2,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,0	-0,9	-0,2	-0,1
Zinsaufwendungen	-48,3	-15,8	-17,1	-5,2
Ertragsteuern	-13,7	-2,9	-1,9	-1,2
<b>Gewinn und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr (100%)</b>	<b>16,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>7,2</b>	<b>-3,3</b>

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 30. Juni 2022 ein negatives Ergebnis in Höhe von 4,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 8,1 Mio. €). Die Fortschreibung der Anteile zum 30. Juni 2022 erfolgte, aufgrund des Nichtvorliegens von Finanzinformationen bis zum Aufstellungsstichtag, auf Grundlage der Finanzinformationen der QUARTERBACK-Gruppe zum 31. März 2022.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält die Deutsche Wohnen Anteile an 15 (Vorjahr: 15) weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	30,9	37,3
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
<b>Anteiliges Gesamtergebnis</b>	<b>1,8</b>	<b>0,8</b>

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

## 16 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Für die im Vorjahr an kommunale Berliner Wohnungsgesellschaften veräußerten Wohn- und Gewerbeeinheiten (asset and share deals) erfolgten im Wesentlichen im 1. Quartal 2022 Besitzübergänge. Diese führten zu einem Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte um insgesamt 1,7 Mrd. €.

## Abschnitt (E): Kapitalstruktur

### 17 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		30.06.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	9.361,5	140,3	8.432,6	853,1
gegenüber anderen Kreditgebern	-	117,9	-	-
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	33,2	-	17,1
	<b>9.361,5</b>	<b>291,4</b>	<b>8.432,6</b>	<b>870,2</b>

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

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022
Unternehmensanleihen*	1.987,0	1.760,7
Namensschuldverschreibungen*	475,0	475,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.360,2	1.260,2
Hypothekendarlehen**	5.881,9	5.848,9
	<b>9.704,1</b>	<b>9.344,8</b>

\* 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 5.798,1 Mio. € (31. Dezember 2021: 5.906,7 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

#### Rückzahlung von Anleihen und Inhaberschuldverschreibungen der Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im Januar 2022 Unternehmensanleihen in Höhe von 150,0 Mio. € sowie eine Inhaberschuldverschreibung über 100,0 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Darüber hinaus wurde im Februar 2022 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 76,3 Mio. € außerplanmäßig getilgt.

### 18 Leasingverhältnisse

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2022 im Vergleich zum 31. Dezember 2021. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen zum 30. Juni 2022 enthalten einen Wertvorteil (39,7 Mio. €), welcher zum 31. Dezember 2021 in den Investment Properties ausgewiesen wurde (Aktivtausch innerhalb der Investment Properties).

#### Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2021	30.06.2022
<b>Nutzungsrechte</b>		
Erbbaurechte	42,9	61,7
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	2,6	2,4
<b>Nutzungsrechte in den Investment Properties</b>	<b>45,4</b>	<b>64,1</b>
Anmietungsverträge	8,9	8,4
Wärmelieferverträge	44,5	40,4
KFZ-Leasing	0,8	0,8
Messtechnik	39,2	35,4
<b>Nutzungsrechte in den Sachanlagen</b>	<b>93,4</b>	<b>85,0</b>
	<b>138,8</b>	<b>149,1</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen im Sinne des IFRS 16 zum 30. Juni 2022 im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

### Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2021		30.06.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten aus Leasing</b>				
Erbbaurechte (IAS 40)	42,3	0,6	21,8	0,2
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	2,2	0,6	1,8	0,5
Anmietungsverträge	7,0	1,6	6,6	1,7
Wärmelieferverträge	35,0	10,3	32,2	8,9
KFZ-Leasing	0,4	0,4	0,4	0,4
Messtechnik	33,7	5,6	30,3	5,2
	<b>120,6</b>	<b>19,0</b>	<b>93,1</b>	<b>16,9</b>

## Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

### 19 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Deutsche Wohnen hatte im Berichtszeitraum Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten nahe stehenden Unternehmen. Diese Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch.

Die wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen im 1. Halbjahr 2022 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 30. Juni 2022 bestehen Darlehensforderungen in Höhe von 845,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 806,5 Mio. €), die maximal 12 Monate nach dem Abschlussstichtag rückzahlbar sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 5,05%.

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen per 30. Juni 2022 in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 876,0 Mio. €), zu denen Deutsche Wohnen im 1. Halbjahr 2022 Anzahlungen in Höhe von 53,7 Mio. € (31. Dezember 2021: 135,8 Mio. €) geleistet hat.

Im Rahmen von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 29,6 Mio. € hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2022 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,9 Mio. €). Ferner besteht im Geschäftsjahr für die QUARTERBACK-Gruppe eine Garantie in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2021: 12,3 Mio. €).

Der Vonovia SE wurde im Januar 2022 eine Ausleihung gewährt, die zum 30. Juni 2022 über 1.370,0 Mio. € valutiert. Die Ausleihung hat eine ursprüngliche Laufzeit von 3 Jahren und der Zinssatz beträgt aktuell 0,6%.

Darüber hinaus hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2022 gegenüber der B&O Service Berlin GmbH, Berlin, offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,8 Mio. €) für im 1. Halbjahr 2022 bezogene Dienstleistungen in Höhe von 65,7 Mio. € (31. Dezember 2021: 135,5 Mio. €).

Zum 30. Juni 2022 hat Deutsche Wohnen gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 1,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 2,3 Mio. €). Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 2,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 4,9 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 41,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 89,1 Mio. €) bezogen.

## Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

### 20 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### Bewertungskategorien und Klassen:

in Mio. €

Buchwerte  
30.06.2022

#### Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	292,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	30,8
Forderungen aus Vermietung	41,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	9,3
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	371,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	27,7
Finanzielle Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen	1.370,0
Sonstige Ausleihungen	1,7
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	884,5
Übrige Beteiligungen	34,7
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges	10,1
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	22,7
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	9.302,8
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Zinsabgrenzungen Derivate	0,3
Verbindlichkeiten aus Leasing	110,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	201,6



Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 30.06.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
292,7					292,7	1
30,8					30,8	2
41,1					41,1	2
10,2					10,2	2
9,3					9,3	2
				371,0	371,0	n.a.
				27,7	27,7	n.a.
1.370,0					1.370,0	2
1,7					1,7	2
884,5					884,5	2
			34,7		34,7	2
		10,1			10,1	2
	22,7				22,7	2
114,2					114,2	2
9.302,8					8.460,1	2
	0,3				0,3	2
				110,0		
201,6					201,6	2

**Bewertungskategorien und Klassen:**Buchwerte  
31.12.2021

in Mio. €

**Vermögenswerte**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	676,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	62,1
Forderungen aus Vermietung	27,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11,1
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	12,0
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	373,3
Forderungen aus Finanzierungsleasing	26,3
Sonstige Ausleihungen	263,6
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	562,4
Übrige Beteiligungen	33,9
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	-
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	3,0

**Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	9.652,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,0
Cashflow Hedges	12,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	139,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	199,0

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

- > Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 0,1 Mio. € (31. Dezember 2021: 0,0 Mio. €).
- > Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 64,8 Mio. € (31. Dezember 2021: 104,8 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral mit Reklassifizierung	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2021	Fair-Value- Hierarchiestufe
676,7					676,7	1
62,1					62,1	2
27,8					27,8	2
11,1					11,1	2
12,0					12,0	2
				373,3	373,3	n.a.
				26,3	26,3	n.a.
263,6					263,6	2
562,4					562,4	2
			33,9		33,9	2
						2
	3,0				3,0	2
163,9					163,9	2
9.652,9					-9.981,9	2
	12,0				12,0	2
	0,3	11,8			12,1	2
				139,6		
199,0					199,0	2

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. €	30.06.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	29.822,4			29.822,4
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	34,7		34,7	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	5,0		5,0	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	10,1		10,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	22,7		22,7	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,3		0,3	

in Mio. €	31.12.2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	28.730,5			28.730,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	33,9		33,9	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	1.633,3		1.633,3	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	-		-	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	3,0		3,0	
<b>Schulden</b>				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Cashflow Hedges	12,1		12,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	12,0		12,0	

Deutsche Wohnen bewertet ihre Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [D1] als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aus dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene Ausfallrisiko oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Aufgrund des aktuellen Zinsumfelds (und der sich wieder vermehrt daraus ergebenden positiven Marktwerte) waren für die Zinsswaps im Konzernabschluss neben dem eigenen Kreditrisiko auch wieder die Risikoaufschläge der Kontrahenten relevant. Diese werden, analog zu dem eigenen Risiko, aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und lagen in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 55 und 240 Basispunkten. Die eigenen Risikoaufschläge handelten zum selben Stichtag laufzeitabhängig zwischen 35 und 310 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Finanzforderungen und kurzfristige Finanzmittelanlagen 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 sowie kurzfristige Finanzmittelanlagen 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 28. Juli 2022



Konstantina Kanellopoulos  
(Co-Vorstandsvorsitzende)

Lars Urbansky  
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber  
(CFO)

# 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 28. Juli 2022



Konstantina Kanellopoulos  
(Co-Vorstandsvorsitzende)



Lars Urbansky  
(Co-Vorstandsvorsitzender)



Olaf Weber  
(CFO)

# Finanzkalender

# Kontakt

## 5. August 2022

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2022

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](mailto:info@deutsche-wohnen.com)

[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

## Vorstand

Konstantina Kanellopoulos  
(Co-Vorsitzende)

Lars Urbansky  
(Co-Vorsitzender)

Olaf Weber  
(CFO)

#### **Hinweis**

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher Sprache. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter [www.deutsche-wohnen.com](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 2021 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 2022  
© Deutsche Wohnen SE, Berlin



