

KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2025 (30. JUNI 2025)





**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT  
2025**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	6	UNTERNEHMEN
	6	KONZERNSTRUKTUR
	6	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	6	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	7	STEUERUNGSSYSTEM
	7	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	7	HAUPTVERSAMMLUNG
WIRTSCHAFTSBERICHT	7	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	8	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	8	ERTRAGSLAGE
	10	VERMÖGENSLAGE
	11	FINANZLAGE
	12	NACHTRAGSBERICHT
	12	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	12	
PROGNOSEBERICHT	12	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	12	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG



KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	14	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	15	KONZERNBILANZ
	16	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	18	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	19	ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS
	26	VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

# KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2025

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### UNTERNEHMEN

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalten zum Bilanzstichtag ein Portfolio von 29 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 327.248 m<sup>2</sup>. Ferner wurden im ersten Halbjahr 2025 zusätzlich weitere 3 Objekte im Fremdbesitz verwaltet.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im regulierten Markt sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr.

Das Kerngeschäft ist dabei auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland konzentriert. Die Betreuung des Immobilienbestandes erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bei einer Tochtergesellschaft angestellt sind. Neben dem Sitz in Berlin bestehen Niederlassungen in Frankfurt am Main und Hamburg.

### KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Real Estate AG nimmt im Konzern die Funktion einer Management-Holding wahr. Dabei werden die zentralen Funktionen wie Objektbetreuung, Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht und Verwaltung durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht.

### ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER

Als alleinige Vorständin der Deutsche Real Estate AG war im ersten Halbjahr 2025 und ist unverändert Frau Maya Miteva bestellt. Der Vorstands-Anstellungsvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2027.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme der Vorständin sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 30. Juni 2025 beläuft sich die Mitarbeiterzahl im Konzern auf 29 Personen (31. Dezember 2024: 28 Personen), ein Vorstandsmitglied sowie zwei Geschäftsführer.

### ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 30. Juni 2025 befinden sich nach dem Erwerb von drei Immobilien Anfang des Jahres 2025 insgesamt 29 (31. Dezember 2024: 26) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 327.248 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2024: 299.314 m<sup>2</sup>) im Bestand. Der Erwerb dieser Immobilien erfolgte von der Summit-Gruppe und die Immobilien wurden vor dem Erwerb bereits durch die DRESTATE Services GmbH verwaltet.

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende Juni 2025 stichtagsbezogen auf 33,0 % nach 27,7 % zum 31. Dezember 2024. Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2025 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 31,9 %. Bei der Einschätzung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass diese in relevantem Umfang durch das nahezu leerstehende Objekt Essen, Am Fernmeldeamt 10, den hohen Leerstand im Objekt Berlin, Hauptstraße 13 sowie im Objekt Goslar beeinflusst ist. Dabei ist zusätzlich zu beachten, dass die beiden Objekte in Essen und Berlin, Hauptstraße erst nach Umbau grundsätzlich wieder für die Vermietung zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit ist - stichtagsbezogen - mit 3,9 Jahren Mitte des Jahres 2025 unverändert zum Stand Ende 2024 geblieben.

## STEUERUNGSSYSTEM

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingsystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Hinsichtlich der Kennzahlen verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024.

## ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2025 in den einzelnen Segmenten von steigenden Kursen geprägt. Aufgrund der weiteren Zinssenkungen sowie des erwarteten Konjunkturprogrammes durch die neue Bundesregierung hat der Dax 40 gegenüber dem Kursniveau Ende 2024 bis Ende Juni 2025 um rund 20,1 % zugelegt. Der Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierte ebenfalls Ende Juni 2025 mit rund 4,3 % höher als Ende 2024.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG hat sich von der positiven Marktentwicklung im Immobiliensektor abgekoppelt. Der Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2025 wurde mit € 5,70 am 14. Februar 2025 erreicht und der Höchstkurs mit € 6,75 am 2. Januar 2025. Die Aktie beendete das erste Halbjahr 2025 mit einem Kurs von € 5,85 Ende Juni und damit rund 13,3 % unter dem Vorjahresschlusskurs von € 6,75. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2025 mit € 120,4 Mio. (Ende Dezember 2024: € 138,9 Mio.) bewertet worden.

## HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 13. Mai 2025 statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

#### Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die Inflationsrate in Deutschland hat im Juni die Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % p.a. erreicht. Im ersten Halbjahr 2025 wurden aufgrund der rückläufigen Inflationsraten sowie zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung von der EZB vier Zinssenkungen vorgenommen. Die Wirtschaft in Deutschland stagniert in diesem Jahr weiterhin. Nach den Erhebungen des statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2025 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % gewachsen und im zweiten Quartal 2025 wieder um -0,3 % geschrumpft. Durch das von der neuen Bundesregierung angekündigte Wachstumspaket sollte grundsätzlich von einer Erholung im nächsten Jahr auszugehen sein. Belastend werden sich die verhandelten höheren Zollsätze mit den Vereinigten Staaten von Amerika auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft zukünftig auswirken. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seiner aktualisierten Prognose vom Juli 2025 von einem minimalen Wirtschaftswachstum in Deutschland von 0,1 % für das Gesamtjahr 2025 und für das Jahr 2026 von einem Wachstum in Höhe von 0,9 % aus.

#### Deutscher Immobilienmarkt

Die einzelnen deutschen Immobilienmärkte haben sich im ersten Halbjahr 2025 weiter stabilisiert und zeigen vereinzelt positive Tendenzen.

#### Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (ohne Wohnimmobilien) war nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig und belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf € 9,8 Mrd. nach € 11,9 Mrd. im Vorjahresvergleichszeitraum. Rund 30 % des Umsatzes entfielen dabei auf Einzelhandelsimmobilien und rund 28 % auf Büroimmobilien.

## Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 belief sich der Flächenumsatz auf dem Vermietungsmarkt für Büroimmobilien nach einer Studie von Jones Lang LaSalle (JLL) an den sieben wichtigsten Bürostandorten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart auf rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und war damit rund 10 % höher als im Vorjahreszeitraum. Der Leerstand hat sich dagegen gegenüber dem Stand Ende 2024 weiter erhöht und beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2025 rund 7,6 Mio. m<sup>2</sup> (Ende 2024: 6,7 Mio. m<sup>2</sup>).

Der Flächenumsatz auf dem Lager- und Logistikflächenmarkt (Eigennutzer und Vermietungen) beläuft sich nach einer Studie von JLL auf rund 2,76 Mio. m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2025 und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in den TOP 9 Städten (München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Stuttgart, Köln, Nürnberg und Hannover) lag der Flächenumsatz bei rund 286.000 m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten 2025.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNES DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2025 trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen wirtschaftlich solide entwickelt.

Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beträgt im ersten Halbjahr 2025 € 8,0 Mio. (1. Halbjahr 2024: € 7,6 Mio.).

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 5,3 Mio.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### ERTRAGSLAGE

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Ertragslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns:

in T€	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	9.616	9.431
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	490	1.259
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-1.843	-2.159
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	6.444	6.348
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermietung von Vorratsimmobilien ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	7.990	7.648
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	8.124	8.709
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.281	6.550
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	5.342	5.487

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024
Erträge aus Investment Properties	14.330	13.145
Sonstige betriebliche Erträge	317	461
Bewirtschaftungskosten	-4.497	-3.970
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.141	-1.956
Sonstige Aufwendungen	-19	-32
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder-, periodenfremde Effekte und ohne das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermietung von Vorratsimmobilien ( <b>bereinigtes EBITDA</b> )	<b>7.990</b>	<b>7.648</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen sowie die Bewirtschaftungskosten werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt. Das Ergebnis aus dem Verkauf oder der Vermietung von Vorratsimmobilien wird bei der Ermittlung des bereinigten EBITDA ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 13,1 Mio. im ersten Halbjahr 2024 auf € 14,3 Mio. im ersten Halbjahr 2025 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 11,3 Mio. (1. Halbjahr 2024: € 10,5 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 3,0 Mio. (1. Halbjahr 2024: € 2,6 Mio.) zusammen. Der Anstieg der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2024 ist auf den Kauf von drei Immobilien zu Beginn des Jahres 2025 zurückzuführen.

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 3,7 Mio. im Vorjahreszeitraum 2024 auf € 4,7 Mio. im aktuellen Halbjahr 2025 erhöht. Die Veränderung ist zum überwiegenden Teil durch den Kauf von drei Immobilien zu Beginn des Jahres 2025 begründet.

Im ersten Halbjahr 2025 wurde aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main ein Ergebnis in Höhe von € 0,5 Mio. erzielt.

Unter dem Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties werden nachträgliche Anschaffungskosten ausgewiesen, bei denen zum Stichtag keine entsprechende Werterhöhung nachgewiesen werden kann.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 0,7 Mio. sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um € 0,1 Mio. angestiegen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich gegenüber der Vergleichsperiode 2024 ebenfalls leicht um € 0,1 Mio. auf € 2,1 Mio. aufgrund gestiegener Personalkosten erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind von € 0,7 Mio. im ersten Halbjahr 2024 auf € 0,4 Mio. gesunken. Die Veränderung ist insbesondere auf im ersten Halbjahr 2024 angefallene Einmalkosten für ein nicht realisiertes Projekt zurückzuführen.

Das Finanzergebnis hat sich von € 0,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2024 um € -0,4 Mio. auf € -0,2 Mio. im ersten Halbjahr 2025 vermindert.

In den ersten sechs Monaten 2025 wurde ein Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten und ohne das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 8,0 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 6,3 Mio.; nach Steuern beträgt das Konzern-Periodenergebnis € 5,3 Mio.

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds From Operations (FFO). Die Kennzahl bildet die Leistungsfähigkeit der Geschäftstätigkeit ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA aus der Vermietung sowie des Rohertrags der Vorratsimmobilien für den Verkauf werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft im Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen.

Es ergeben sich die folgenden Funds From Operations:

in T€	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024
Bereinigtes EBITDA	7.990	7.648
+ Substanzwahrende Investitionen	680	539
<b>Bereinigtes EBITDA Vermietung</b>	<b>8.670</b>	<b>8.187</b>
<b>Rohertrag Vorratsimmobilien für den Verkauf</b>	<b>398</b>	<b>1.104</b>
./. Zinsaufwand FFO*	-111	-116
./. Laufende Ertragsteuern	-492	-328
<b>FFO</b>	<b>8.465</b>	<b>8.847</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
<b>FFO je Aktie unverwässert/verwässert** in €</b>	<b>0,41</b>	<b>0,43</b>

\*Zinsaufwand bereinigt um Einmaleffekte.

\*\*Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien.

## VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	521.204	512.740
Investment Properties	448.095	401.050
Finanzanlagevermögen	2.100	2.100
Aktive latente Steuern	452	0
Vorratsimmobilien	21.755	22.918
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	1.125	1.141
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	14.862	4.622
Liquide Mittel	31.052	79.099
Eigenkapital	405.454	398.125
Eigenkapitalquote	77,8 %	77,6 %
Finanzschulden	40.417	40.967
Finanzschuldenquote	7,8 %	8,0 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	9,0 %	10,2 %
Passive latente Steuern	68.848	68.297

Das langfristige Vermögen hat sich mit € 452,0 Mio. zum 30. Juni 2025 gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2024 um € 47,4 Mio. insbesondere aufgrund des Erwerbs eines Immobilienportfolios von drei Immobilien erhöht.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 108,1 Mio. zum 31. Dezember 2024 auf € 69,2 Mio. Ende Juni 2025 vermindert. Die Veränderung resultiert dabei im Wesentlichen aus der Verminderung der liquiden Mittel um € 48,1 Mio. auf € 31,0 Mio. aufgrund der Kaufpreiszahlung für den Erwerb des Immobilienportfolios. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 13,3 % zum Bilanzstichtag und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 13,7 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € 5,3 Mio. und die Erhöhung des Minderheitenanteils aus der Erstkonsolidierung des Immobilienportfolios zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 398,1 Mio. Ende 2024 auf € 405,5 Mio. zum 30. Juni 2025. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 77,8 % Ende Juni 2025 gegenüber dem Stand Ende Dezember 2024 von 77,6 % leicht verbessert.

Das langfristige Fremdkapital hat sich mit € 102,0 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2024 nicht verändert. Das kurzfristige Fremdkapital ist von € 12,6 Mio. Ende des Jahres 2024 auf € 13,7 Mio. Ende Juni 2025 angestiegen.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 31,0 Mio. decken zu 76,8 % die Finanzschulden in Höhe von € 40,4 Mio. zum 30. Juni 2025 ab.

Der Nettovermögenswert entwickelte sich wie folgt:

#### Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	402.454	397.928
Latente Steuern auf Investment Properties	54.025	53.718
<b>NAV</b>	<b>456.479</b>	<b>451.646</b>
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
<b>NAV pro Aktie in €</b>	<b>22,18</b>	<b>21,94</b>

\*Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien.

#### FINANZLAGE

Ziel der Finanzstrategie des Konzerns ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und vom Bereich Treasury umgesetzt. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird grundsätzlich durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im ersten Halbjahr 2025 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2025 auf € 31,0 Mio. Zum 30. Juni 2025 standen dem Konzern keine Kontokorrentlinien zur Verfügung.

Im ersten Halbjahr 2025 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen sowie aus den Verkäufen der Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main.

Zum 30. Juni 2025 werden Finanzschulden von € 40,4 Mio. (31. Dezember 2024: € 41,0 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2025	1. Hj. 2024
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	9,5	11,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-55,3	-1,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2,3	-2,3
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-48,1</b>	<b>7,8</b>
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	0,0	0,3
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	79,1	64,3
<b>Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode</b>	<b>31,0</b>	<b>72,4</b>

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2025 auf € 9,5 Mio. und liegt damit um € 1,7 Mio. unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für den Erwerb des Immobilienportfolios, für Investitionen in die Investment Properties sowie für die Darlehensgewährung an die Summit-Gruppe zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von € -55,3 Mio.

Tilgungen der Finanzschulden, Zins- und Dividendenzahlungen führten im ersten Halbjahr 2025 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -2,3 Mio. Insgesamt ergibt sich damit im ersten Halbjahr 2025 ein negativer Gesamt-Cashflow in Höhe von € -48,1 Mio. nach einem positiven **Gesamt-Cashflow** im ersten Halbjahr 2024 in Höhe von € 7,8 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – insgesamt um € -48,1 Mio. auf € 31,0 Mio. zum 30. Juni 2025 vermindert.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns eingetreten, über die zu berichten wäre.

## GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Der Konzern hat in einem weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtumfeld ein im Rahmen der Prognose liegendes Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder-, periodenfremden Effekten und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) in Höhe von € 8,0 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 5,3 Mio.

Der Gesamt-Cashflow in den ersten sechs Monaten 2025 war in Höhe von € -48,1 Mio. negativ aufgrund von Auszahlungen für den Erwerb von drei immobilienhaltenden Gesellschaften sowie der Ausreichung eines Darlehens an die Summit-Gruppe.

Das unverwässerte / verwässerte Ergebnis pro Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2025 € 0,26.

Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands trotz des weiterhin schwierigen Umfeldes im ersten Halbjahr 2025 wirtschaftlich stabil entwickelt.

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir grundsätzlich auf die im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 gemachten Angaben.

Die Chancen und Risiken werden fortlaufend unterjährig überprüft.

Der Konzern verfügt zum 30. Juni 2025 über eine sehr gute Eigenkapital- und eine gute Liquiditätsausstattung sowie nur über einen eher geringen Verschuldungsgrad und damit weiterhin über die Möglichkeit zur Aufnahme von zusätzlichen liquiden Mitteln. Auch bei einem herausfordernden Marktumfeld sind vor diesem Hintergrund unverändert zum Vorjahr keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich.

## PROGNOSEBERICHT

### ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland stagnierte im ersten Halbjahr 2025 wiederum. Die Inflationsrate in Deutschland hat im Juni 2025 das Ziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 % p.a. erreicht. Aufgrund der rückläufigen Inflationsraten hat die EZB im ersten Halbjahr 2025 insgesamt vier Zinssenkungen vorgenommen. In der zweiten Jahreshälfte 2025 ist aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes weiterhin keine nachhaltige deutliche wirtschaftliche Belebung in Deutschland absehbar und es werden aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage bis zu zwei weitere Zinssenkungen vom Markt erwartet.

### ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2025 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 14,3 Mio. nach € 13,1 im Vorjahreszeitraum erzielt. Das Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremden Effekten und ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 8,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 7,6 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2025 hält der Vorstand zurzeit weiterhin an seiner Prognose fest, Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 28,0 Mio. bis € 29,0 Mio. zu erzielen. Für das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf und der Vermietung von Vorratsimmobilien, wird im Geschäftsjahr 2025 von einer Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio. ausgegangen.

Unter Berücksichtigung von bereits bis Ende Juni 2025 beendeten bzw. neu abgeschlossenen Mietverträgen ergibt sich eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 31,9 %. Im weiteren Jahresverlauf 2025 gehen wir zurzeit von keiner wesentlichen Veränderung der Leerstandsquote aus. Allerdings können aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes grundsätzlich Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen werden.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 3,3 Mio. aufgewendet, von denen sich € 0,7 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA ausgewirkt haben. Für das Gesamtjahr 2025 gehen wir davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 5,0 Mio. erreicht werden.

Der An- und Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2025 und darüber hinaus gesichert und auf Marktentwicklungen kann durch die vorhandene Liquidität flexibel reagiert werden.

Berlin, 28. August 2025

Maya Miteva

Vorständin

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2025 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Erträge aus Investment Properties	14.330	13.145
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-4.714	-3.714
<b>Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties</b>	<b>9.616</b>	<b>9.431</b>
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	1.692	3.867
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.202	-2.608
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>490</b>	<b>1.259</b>
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	-1.843	-2.159
Sonstige betriebliche Erträge	724	576
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.141	-2.023
Sonstige Aufwendungen	-390	-724
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>6.456</b>	<b>6.360</b>
Finanzerträge	667	1.224
Finanzaufwendungen	-842	-1.034
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Steuern</b>	<b>6.281</b>	<b>6.550</b>
Ertragsteuern	-939	-1.063
<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>5.342</b>	<b>5.487</b>
Wertänderungen erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0
<b>Nicht reklassifizierbare Gewinne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.342</b>	<b>5.487</b>
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.349	5.479
- Nicht beherrschende Gesellschafter	-7	8
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>5.342</b>	<b>5.487</b>
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	0	0
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.349	5.479
- Nicht beherrschende Gesellschafter	-7	8
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.342</b>	<b>5.487</b>
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert	0,26	0,27

(Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)

## KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2025 (UNGEPRÜFT)

<b>AKTIVA in T€</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	3	4
Investment Properties	448.095	401.050
Übriges Sachanlagevermögen	1.051	1.121
Finanzanlagevermögen	2.100	2.100
Latente Steuern	452	0
Übrige langfristige Vermögenswerte	315	334
	<b>452.016</b>	<b>404.609</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorratsimmobilien	21.755	22.918
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.125	1.141
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	14.862	4.622
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	394	351
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.052	79.099
	<b>69.188</b>	<b>108.131</b>
	<b>521.204</b>	<b>512.740</b>
<b>PASSIVA in T€</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	375.727	371.201
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	-900	-900
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	402.454	397.928
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	3.000	197
	<b>405.454</b>	<b>398.125</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Finanzschulden	31.408	31.838
Latente Steuern	68.848	68.297
Übrige langfristige Schulden	1.758	1.837
	<b>102.014</b>	<b>110.972</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Finanzschulden	9.009	9.129
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	598	161
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.010	958
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.744	1.809
Übrige kurzfristige Schulden	1.375	586
	<b>13.736</b>	<b>12.643</b>
	<b>521.204</b>	<b>512.740</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2025 (UNGEPRÜFT)

in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
<b>Stand am 1. Januar 2024</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>368.782</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	3.242
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	3.242
Dividendenzahlung für 2023	0	0	-823
<b>Stand am 31. Dezember 2024</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>371.201</b>
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	5.349
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	5.349
Dividendenzahlung für 2024	0	0	-823
Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0
<b>Stand am 30. Juni 2025</b>	<b>20.582</b>	<b>7.045</b>	<b>375.727</b>

## Gesamtergebnis

---

### Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals

Rücklage für erfolgs- neutral zum Fair- Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>-900</b>	<b>395.509</b>	<b>183</b>	<b>395.692</b>
0	3.242	14	3.256
0	0	0	0
0	3.242	14	3.256
0	-823	0	-823
<b>-900</b>	<b>397.928</b>	<b>197</b>	<b>398.125</b>
0	5.349	-7	5.342
0	0	0	0
0	5.349	-7	5.342
0	-823	0	-823
0	0	2.810	2.810
<b>-900</b>	<b>402.454</b>	<b>3.000</b>	<b>405.454</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2025 (UNGEPRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>5.342</b>	<b>5.487</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	70	70
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.843	2.159
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	461	736
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	96	59
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-486	100
Zinsaufwendungen	830	1.021
Zinserträge	-667	-1.224
Ertragsteuerergebnis	477	327
Veränderung des Working Capital	482	2.638
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern</b>	<b>8.448</b>	<b>11.373</b>
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-98	-140
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien</b>	<b>8.350</b>	<b>11.233</b>
Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien	1.163	-70
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>9.513</b>	<b>11.163</b>
Einzahlungen aus Vermögenswerten	19	19
Auszahlungen für den Erwerb von Investment Properties	-43.581	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-2.346	-2.364
Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen	-10.000	0
Erhaltene Zinsen	628	1.253
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-55.280</b>	<b>-1.092</b>
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-563	-542
Dividendenzahlung	-823	-823
Leasingzahlungen	-80	-78
Gezahlte Zinsen	-814	-822
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.280</b>	<b>-2.265</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-48.047</b>	<b>7.806</b>
Veränderung verfügbarsbeschränkter liquider Mittel	0	301
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	79.099	64.281
<b>Zahlungsmittel zum Ende der Periode</b>	<b>31.052</b>	<b>72.388</b>

## ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2025

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2025, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ausgewählten Anhangangaben wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Im Einklang mit IAS 34 wurde für den Konzern-Zwischenabschluss ein verkürzter Berichtsumfang gewählt. Der Zwischenabschluss enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt sowie die anwendbaren Vorschriften des WpHG beachtet worden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2024 entnommen werden.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Überprüfung der Betriebsergebnisse hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Zwischenabschlusses der Deutsche Real Estate AG unter Zugrundelegung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt worden.

### ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden drei immobilienhaltende Gesellschaften zusätzlich vollkonsolidiert. Der Konsolidierungskreis umfasst nach der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften insgesamt 46 (31. Dezember 2024: 43) Unternehmen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Dezember 2024 hat die Deutsche Real Estate AG 89,9 % der Geschäftsanteile an drei immobilienhaltenden Gesellschaften von der Summit-Gruppe erworben. Die Anschaffungskosten der Anteile belaufen sich insgesamt auf € 30,6 Mio. zzgl. Anschaffungsnebenkosten. Im Zuge der Transaktion wurden von der Deutsche Real Estate AG auch zwei Gesellschafterdarlehen im Wert von € 14,1 Mio. erworben. Der Kaufpreis entspricht dem Buchwert der Darlehen. Der Erwerb der Gesellschaften wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaften keinen Geschäftsbetrieb im Sinne dieses Standards ausüben. Der Anteilskauf wurde deshalb als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden des erworbenen Portfolios zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Im Konzernzwischenabschluss der Deutsche Real Estate AG wurden die Gesellschaften in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 15. Januar 2025 (Closing). Im Zuge der Transaktion wurden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Wert von € 46,2 Mio. erworben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Ausgestaltung des Erwerbs der Geschäftsanteile sowie durch die Berücksichtigung von übernommenen Vermögenswerten und Schulden der Immobilienwert im Konzern nicht mit dem Kaufpreis abstimbar ist.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN UND IM GESCHÄFTSJAHR 2025 ERSTMALS ANZUWENDEnde RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2025 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2024. Die Anwendungen der neuen Standards sowie der Änderungen zu bestehenden Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG.

Darüber hinaus gibt es für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2025 beginnen, weitere veröffentlichte Standards oder Änderungen von bestehenden Standards, die bereits in EU-Recht übernommen worden oder auch noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen worden sind.

Alle neuen Standards oder Änderungen von bereits bestehenden Standards werden von dem Konzern Deutsche Real Estate AG erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Die Auswirkungen der noch nicht anzuwendenden bzw. der noch nicht in EU-Recht übernommenen Standards und Änderungen von Standards werden zurzeit vom Konzern Deutsche Real Estate AG auf ihre möglichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss überprüft.

Im Rahmen der Bilanzierung wurden im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit den IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung.

Die Grundstücke und Immobilien wurden zum Stichtag 30. Juni 2025 wie auch zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2024 nicht durch einen unabhängigen Sachverständigen bewertet.

Durch die den Schätzungen und Annahmen innewohnenden Unsicherheiten könnten Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen können.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### ERTRÄGE AUS INVESTMENT PROPERTIES

Die Erträge aus Investment Properties belaufen sich im ersten Halbjahr 2025 auf T€ 14.330 (1. Halbjahr 2024: T€ 13.145) und entfallen in Höhe von T€ 1.449 auf das Anfang des Geschäftsjahres erworbene Immobilienportfolio. Die Erträge betreffen Mieteinnahmen mit T€ 11.314 (1. Halbjahr 2024: T€ 10.472) und Mietnebenkosten mit T€ 3.016 (1. Halbjahr 2024: T€ 2.673).

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Heizkosten (Brennstoffe)	872	528
Instandhaltung	733	641
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	696	561
Grundsteuer	687	657
Stromkosten	441	317
Gebäudeversicherungen	249	164
Wasser / Abwasser / Kanal	224	227
Reinigungsdienste	168	130
Winterdienst	148	116
Müllentsorgung	134	117
Vermietungskosten (Maklerkosten)	28	42
Sonstige	334	214
<b>Gesamt</b>	<b>4.714</b>	<b>3.714</b>

## ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON VORRATSIMMOBILIEN

Unter dieser Position werden die Verkäufe von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main gezeigt. Das Bauprojekt wurde im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt.

## AUFWENDUNGEN AUS DEM VERKAUF VON VORRATSIMMOBILIEN

Ausgewiesen werden die zu den Erträgen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien korrespondierenden direkten Aufwendungen. Aus dem Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen wird eine konstante Marge je Wohneinheit erwartet, so dass die Zuordnung der Aufwendungen proportional zum Verkaufspreis der jeweiligen Wohnung erfolgt.

## ERGEBNIS AUS FAIR VALUE-ANPASSUNGEN DER INVESTMENT PROPERTIES

Aus den zum Bilanzstichtag erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ergebnis von T€ -1.843 (1. Halbjahr 2024: T€ -2.159).

## ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Personalaufwand	1.360	1.245
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	307	348
Büro, Kommunikation und Reisekosten	228	234
Beiträge und Gebühren	107	74
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	69	44
Übrige Verwaltungskosten	70	78
<b>Gesamt</b>	<b>2.141</b>	<b>2.023</b>

## PERSONALAUFWAND

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gesamtergebnisrechnung sind die nachfolgenden Personalaufwendungen enthalten.

in T€	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Löhne und Gehälter	1.181	1.090
Sozialabgaben	179	155
<b>Gesamt</b>	<b>1.360</b>	<b>1.245</b>

## ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 477 laufenden Steueraufwand (1. Halbjahr 2024: Steueraufwand T€ 327) und mit T€ 461 Steueraufwand aus latenten Steuern (1. Halbjahr 2024: T€ 736).

## ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte/verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der Deutsche Real Estate AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Halbjahres.

in T€	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	5.349	5.479
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
<b>Unverwässertes/ verwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,26</b>	<b>0,27</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### INVESTMENT PROPERTIES

Zum Stichtag 30. Juni 2025 sind die Cashflows auf Basis der Mieterlisten sowie die Marktpreisentwicklung analysiert worden. Es wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass zum 30. Juni 2025 auf die Einholung eines externen Gutachtens verzichtet worden ist.

<b>Entwicklung der Investment Properties in T€</b>	<b>2025</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>401.050</b>
Zugänge	48.888
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-1.843
<b>Stand 30.06.</b>	<b>448.095</b>

Die Zugänge entfallen auf das im Anfang des Jahres 2025 erworbene Immobilienportfolio in Höhe € 46,3 Mio. sowie im ersten Halbjahr 2025 getätigte Investitionen in Höhe von € 2,6 Mio.

### FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2024: ein) verbundenes Unternehmen ausgewiesen, das mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidiert bzw. at equity einbezogen worden ist.

### VORRATSIMMOBILIEN

Eigentumswohnungen des fertiggestellten Bauprojektes in Frankfurt am Main, für die zum Bilanzstichtag noch keine Kaufverträge vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

### ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Zum 30. Juni 2025 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.000 (31. Dezember 2024: T€ 4.000) aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

## SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten Finanzinstrumenten im Sinne der Kategorien IFRS 9 zusammen.

30.06.2025 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 30.06.2025	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>FVOCI</b>	2.100	-	2.100	2.100
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	315	-	-	-
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	1.125	1.125	-	1.125
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	14.433	14.433	-	14.433
Zahlungsmittel und -äquivalente	<b>FAAC</b>	31.052	31.052	-	31.052
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	39	-	-	-
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	31.408	31.408	-	30.801
Leasing-Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	1.254	-	-	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	9.009	9.009	-	9.009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	1.010	1.010	-	1.010
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	264	264	-	264
Leasing-Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	163	-	-	-

### Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI  
 FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost  
 FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost  
 n.a.: nicht anwendbar

31.12.2024 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2024	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	<b>FVOCI</b>	2.100	-	2.100	2.100
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	334	-	-	-
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>FAAC</b>	1.141	1.141	-	1.141
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>FAAC</b>	4.434	4.434	-	4.434
Zahlungsmittel und -äquivalente	<b>FAAC</b>	79.099	79.099	-	79.099
Leasing-Forderungen	<b>n.a.</b>	38	-	-	-
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	31.838	31.838	-	31.488
Leasing-Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	1.336	-	-	-
<b>Kurzfristige Schulden</b>					
Finanzschulden	<b>FLAC</b>	9.129	9.129	-	9.129
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>FLAC</b>	958	958	-	958
Übrige kurzfristige Schulden	<b>FLAC</b>	142	142	-	142
Leasing-Verbindlichkeiten	<b>n.a.</b>	160	-	-	-

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI  
FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost  
FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost  
n.a.: nicht anwendbar

Entsprechend den Regelungen in IFRS 13 stellt der Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. wenn es diesen nicht gibt, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt werden könnte bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der Fair Value soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Fair Value-Hierarchie des IFRS 13 unterscheidet dabei in Abhängigkeit von der Marktnähe der in die Bewertungsverfahren eingehenden Faktoren die folgenden drei absteigenden Stufen:

Stufe 1: Notierte nicht angepasste Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zurückgreifen kann.

Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die unter Stufe 1 aufgeführten Preise, die sich aber direkt als Preis oder von Preisen ableiten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf Preisen auf beobachtbaren Märkten beruhen, wie beispielsweise die Ermittlung des Wertes durch Diskontierung von Zahlungsströmen.

Sofern mehrere Bewertungsparameter für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Bewertungsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

<b>Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values</b>				
<b>in T€</b>				
<b>Vermögenswerte</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	448.095	47.045	0	401.050
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100
<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	401.050	0	0	401.050
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	2.100	0	0	2.100

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset-Deals. Nach Ansicht des Vorstandes ist damit ein Asset-Deal der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 wurde keine neue Bewertung durch einen externen Bewerter der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente vorgenommen. Die Bewertung erfolgt auf Basis unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Der Diskontierungszinssatz beträgt 8,5 %. Die bewertete Immobilie stellt mittelbar den Marktwert der Beteiligung dar. Eine Wertänderung des Fair Values würde in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt werden.

Darüber hinaus werden keine finanziellen Vermögenswerte oder Schulden mit dem Fair Value bewertet.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und –äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit grundsätzlich den Buchwerten.

Bei den festverzinslichen Darlehen wurde der Fair Value der Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

## NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2024 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2025 Erträge aus Dienstleistungen und Weiterbelastungen in Höhe von T€ 254 (1. Halbjahr 2024: T€ 341), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 32 (1. Halbjahr 2024: T€ 32). Weiterhin wurden Zinserträge in Höhe T€ 278 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 13 erfasst.

Die Deutsche Real Estate AG hatte am 18. Dezember 2024 einen Kaufvertrag mit der Summit RE six GmbH und der Summit Finance Limited, die beide zur Summit-Gruppe gehören und sich als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 qualifizieren über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an drei Immobiliengesellschaften sowie von zwei Gesellschafterdarlehen abgeschlossen. Die Immobilien wurden vor Erwerb bereits durch die DRESTATE Services GmbH verwaltet. Die Kaufpreise für die 89,9 %-Beteiligungen belaufen sich auf € 30,6 Mio. und für die beiden Gesellschafterdarlehen auf € 14,1 Mio. und wurden im Januar 2025 bezahlt.

Weiterhin wurde mit Datum vom 15. Januar 2025 zwischen der Deutsche Real Estate AG als Darlehensgeberin sowie der Summit RE six GmbH als Darlehensnehmerin ein Darlehensvertrag in Höhe von € 10,0 Mio. abgeschlossen und am 16. Januar 2025 ausgezahlt. Der Darlehensvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 sieht eine vorzeitige Tilgungsmöglichkeit für die Darlehensnehmerin und eine feste Verzinsung von 6,15%

p.a. vor. Das Darlehen wird abgesichert durch eine Konzerngarantie der Summit Properties Ltd. Die Zinsen werden quartalsweise gezahlt. Im ersten Halbjahr wurden Zinsen in Höhe von T€ 278 durch die Darlehensnehmerin gezahlt.

#### ERGÄNZENDE ANGABE NACH § 314 HGB

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter des Deutsche Real Estate AG Konzern ohne Vorstand und Geschäftsführer beläuft sich im ersten Halbjahr 2025 auf 28 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2024: 26 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2025 beträgt T€ 1.360 (1. Halbjahr 2024: T€ 1.245). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024.

#### EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse ergeben, die maßgebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

### **VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS**

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, 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, 28. August 2025

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva

Vorständin

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 30. Juni 2025