KONZERN-ZWISCHENBERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2026 (30. JUNI 2026)

Deutsche Real Estate

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT 2026

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	4	UNTERNEHMEN
	4	KONZERNSTRUKTUR
	4	ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	4	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	5	STEUERUNGSSYSTEM
	5	ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES
	5	HAUPTVERSAMMLUNG
WIRTSCHAFTSBERICHT	5	KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	6	GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	6	ERTRAGSLAGE
	8	VERMÖGENSLAGE
	9	FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE
	10	NACHTRAGSBERICHT
	10	GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	10	
PROGNOSEBERICHT	10	ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	10	ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

12 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

13 KONZERNBILANZ

14 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

16 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

17 ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

23 VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2026

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 325.999 m². Ferner wurden im ersten Halbjahr 2026 zusätzlich weitere 3 Objekte im Fremdbesitz verwaltet.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Tradegate BSX 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 2026 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 2026 beläuft sich die Mitarbeiterzahl im Konzern auf 29 Personen (31. Dezember 2025: 29 Personen), ein Vorstandsmitglied sowie zwei Geschäftsführer.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES

Zum 30. Juni 2026 befinden sich insgesamt 29 (31. Dezember 2025: 29) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 325.999 m² (31. Dezember 2025: 327.134 m²) im Bestand.

Die Leerstandsquote hat sich Ende Juni 2026 stichtagsbezogen auf 29,1 % nach 33,1 % zum 31. Dezember 2025 aufgrund des erfolgreichen Neuabschlusses von Mietverträgen verbessert. 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 leerstehenden Flächen in den Objekten in Essen und Berlin, Hauptstraße erst nach Umbau grundsätzlich wieder für die Vermietung zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit beträgt - stichtagsbezogen - 4,0 Jahre Mitte des Jahres 2026 nach 4,1 Jahren zum Stand Ende des Jahres 2025.

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 2025.

ENTWICKLUNG DES AKTIENPREISES

Die Entwicklung am deutschen Aktienmarkt war im ersten Halbjahr 2026 in den einzelnen Segmenten durch eine unterschiedliche Kursentwicklung geprägt. Während der Dax 40 gegenüber dem Kursniveau Ende 2025 bis Ende Juni 2026 um rund 2,1 % zugelegt hat, notierte der Index DAXSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG Ende Juni 2026 rund 5,4 % niedriger als Ende 2025.

Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate AG hat sich von der negativen Marktentwicklung im Immobiliensektor abgekoppelt. Der Tiefstkurs im ersten Halbjahr 2026 wurde mit € 10,00 am 5. Januar 2026 erreicht und der Höchstkurs mit € 14,00 am 28. April 2026. Die Aktie beendete das erste Halbjahr 2026 mit einem Kurs von € 11,40 Ende Juni und damit rund 6,5 % über dem Vorjahresschlusskurs von € 10,70. An der Börse ist die Deutsche Real Estate AG Ende Juni 2026 mit € 234,6 Mio. (Ende Dezember 2025: € 220,2 Mio.) bewertet worden.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Real Estate AG fand am 12. Mai 2026 statt.

Alle Tagesordnungspunkte wurden mit deutlicher Mehrheit beschlossen.

Im Nachgang der Hauptversammlung ist bei dem Landgericht Berlin eine Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage eines Aktionärs anhängig gemacht worden, die sich gegen die Beschlussfassung der Hauptversammlung zu TOP 4 (Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025) richtet.

WIRTSCHAFTSBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Der Irankrieg führte zu weltweit höheren Energiekosten und damit verbunden zu einem Anstieg der Inflationsraten. Die Inflationsrate in Deutschland belief sich im Juni 2026 auf 2,3 % p.a. und lag damit über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % p.a. Die EZB hat zur Eindämmung der Inflation im Juni 2026 den Basiszinssatz um 0,25 % angehoben. Die Wirtschaft in Deutschland ist im ersten Halbjahr aufgrund der geringeren Anzahl der Feiertage sowie des schuldenfinanzierten Wachstumspakets der Bundesregierung moderat gewachsen. Nach den Erhebungen des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2026 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % und im zweiten Quartal 2026 wiederum um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen. Die Deutsche Bundesbank geht in ihrer Prognose aus Juni 2026 von einem moderaten Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland in Höhe von 0,7 % für das Gesamtjahr 2026 aus.

Deutscher Immobilienmarkt

Die einzelnen deutschen Immobilienmärkte haben sich im ersten Halbjahr 2026 unterschiedlich entwickelt.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in Immobilien (ohne Wohnimmobilien) hat sich nach einer Erhebung von Jones Lang Lasalle (JLL) gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter positiv entwickelt und belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf € 11,8 Mrd. nach € 9,8 Mrd. im Vorjahresvergleichszeitraum. Rund 27 % des Umsatzes entfielen dabei auf Büroimmobilien und rund 25 % auf Logistik- und Industrieimmobilien.

Vermietungsmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 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 1,35 Mio. m² und war damit rund 5 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Der Leerstand hat sich dagegen gegenüber dem Stand Ende 2025 weiter erhöht und beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2026 rund 8,5 Mio. m² (Ende 2025: 8,1 Mio. m²).

Der Flächenumsatz auf dem Logistik- und Industriemarkt (Eigennutzer und Vermietungen) beläuft sich nach einer Studie von JLL auf rund 3,35 Mio. m² im ersten Halbjahr 2026 und hat sich damit um rund 16 % gegenüber den Zahlen des Vorjahreszeitraumes verbessert.

Auf dem Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen lag der Flächenumsatz bei rund 203.300 m² in den ersten sechs Monaten 2026 und damit um rund 13 % niedriger als im Vorjahresvergleichszeitraum.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im ersten Halbjahr 2026 trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen wirtschaftlich stabil 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 oder der Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beträgt im ersten Halbjahr 2026 € 7,3 Mio. (1. Halbjahr 2025: € 8,0 Mio.).

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 5,3 Mio. und ist damit unverändert gegenüber dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes.

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. 2026**	**1. Hj. 2025**
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	9.976	9.616
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	567	490
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	-1.741	-1.843
Zinsergebnis	-414	-175
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	6.843	6.456
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 oder Vermietung von Vorratsimmobilien **(bereinigtes EBITDA)**	7.329	7.990
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties	8.170	8.124
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.429	6.281
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern (EAT)	5.331	5.342

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	1. Hj. 2026	1. Hj. 2025
Erträge aus Investment Properties (bereinigt)	14.068	14.330
Sonstige betriebliche Erträge (bereinigt)	301	317
Bewirtschaftungskosten (bereinigt)	-4.730	-4.497
Allgemeine Verwaltungskosten (bereinigt)	-2.256	-2.141
Sonstige Aufwendungen (bereinigt)	-54	-19
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 oder Vermietung von Vorratsimmobilien **(bereinigtes EBITDA)**	**7.329**	**7.990**

Die Erträge aus Investment Properties, die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen sowie die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten 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 € 14,3 Mio. im ersten Halbjahr 2025 auf € 14,9 Mio. im ersten Halbjahr 2026 erhöht. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 11,2 Mio. (1. Halbjahr 2025: € 11,3 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 3,7 Mio. (1. Halbjahr 2025: € 3,0 Mio.) zusammen.

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 4,7 Mio. im Vorjahreszeitraum 2025 auf € 4,9 Mio. im aktuellen Halbjahr 2026 u.a. aufgrund gestiegener Heizkosten erhöht.

Im ersten Halbjahr 2026 wurde aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main ein Ergebnis in Höhe von € 0,6 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 € 0,8 Mio. sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um € 0,1 Mio. angestiegen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich gegenüber der Vergleichsperiode 2025 um € 0,2 Mio. auf € 2,3 Mio. aufgrund gestiegener Beratungskosten erhöht.

Die sonstigen Aufwendungen sind von € 0,4 Mio. im ersten Halbjahr 2025 auf € 0,5 Mio. insbesondere aufgrund eines höheren Wertberichtigungsbedarfs leicht angestiegen.

Das Finanzergebnis hat sich von € -0,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2025 um € -0,2 Mio. auf € -0,4 Mio. im ersten Halbjahr 2026 vermindert.

In den ersten sechs Monaten 2026 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 € 7,3 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern beläuft sich auf € 6,4 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. 2026	1. Hj. 2025
Bereinigtes EBITDA ohne Ergebnis aus dem Verkauf oder der Vermietung von Vorratsimmobilien	**7.329**	**7.990**
./. Zinsaufwand FFO	-173	-111
./. Laufende Ertragsteuern	-640	-492
+ Rohertrag* aus dem Verkauf/Vermietung von Vorratsimmobilien	519	398
+ Substanzwahrende Investitionen	668	680
FFO	**7.703**	**8.465**
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert** in Stück	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert in €**	**0,37**	**0,41**

* Bei der Ermittlung des Rohertrags wurden die in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfassten Mieterträge aus der Vermietung sowie die unter den sonstigen Aufwendungen erfassten Vertriebskosten/Bewirtschaftungskosten einbezogen.

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

VERMÖGENSLAGE

in T€	30.06.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	529.969	524.475
Investment Properties	448.220	448.220
Finanzanlagevermögen	1.997	1.997
Aktive latente Steuern	106	143
Vorratsimmobilien	20.084	21.755
Forderungen auf Lieferungen und Leistungen	1.502	585
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.579	5.105
Liquide Mittel	51.884	45.325
Eigenkapital	431.292	426.784
Eigenkapitalquote	81,4 %	81,4 %
Finanzschulden	39.285	39.856
Finanzschuldenquote	7,4 %	7,6 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	8,8 %	8,9 %
Passive latente Steuern	51.821	51.592

Das langfristige Vermögen ist mit € 451,9 Mio. zum 30. Juni 2026 nahezu unverändert gegenüber dem Stand zum Ende des Geschäftsjahres 2025 geblieben.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 72,8 Mio. zum 31. Dezember 2025 auf € 78,1 Mio. Ende Juni 2026 aufgrund gestiegener liquider Mittel erhöht. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 14,7 % zum Bilanzstichtag und das kurzfristige Vermögen deckt das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von € 14,4 Mio. um ein Vielfaches ab.

Auf der Passivseite führte das positive Konzern-Gesamtergebnis in Höhe von € 5,3 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 426,8 Mio. Ende 2025 auf € 431,3 Mio. zum 30. Juni 2026. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio. Die Eigenkapitalquote beläuft sich Ende Juni 2026 unverändert gegenüber Ende 2025 auf 81,4 %.

Das langfristige Fremdkapital hat sich mit € 84,2 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2025 nicht verändert. Das kurzfristige Fremdkapital ist von € 13,4 Mio. Ende des Jahres 2025 auf € 14,4 Mio. Ende Juni 2026 angestiegen.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 51,9 Mio. decken die Finanzschulden in Höhe von € 39,3 Mio. zum 30. Juni 2026 vollständig ab.

Der Nettovermögenswert entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	427.922	423.537
Latente Steuern auf Investment Properties (Saldo)	36.274	36.155
NAV	**464.196**	**459.692**
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück*	20.582.200	20.582.200
NAV pro Aktie in €	**22,55**	**22,33**

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

FINANZ- UND LIQUIDITÄTSLAGE

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 2026 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum 30. Juni 2026 auf € 51,9 Mio. Zum 30. Juni 2026 standen dem Konzern keine Kontokorrentlinien zur Verfügung.

Im ersten Halbjahr 2026 erfolgten die operativen Mittelzuflüsse im Wesentlichen aus den laufenden Mieteinnahmen sowie aus den Verkäufen der Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main.

Zum 30. Juni 2026 werden Finanzschulden von € 39,3 Mio. (31. Dezember 2025: € 39,9 Mio.) ausgewiesen.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	1. Hj. 2026	1. Hj. 2025
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	10,2	9,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1,2	-55,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2,4	-2,3
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**6,6**	**-48,1**
Zahlungsmittel und –äquivalente zu Beginn der Periode	45,3	79,1
Veränderung verfügungsbeschränkter liquider Mittel	0,0	0,0
Zahlungsmittel und –äquivalente zum Ende der Periode	**51,9**	**31,0**

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich im ersten Halbjahr 2026 auf € 10,2 Mio. und liegt damit um € 0,7 Mio. über dem Wert des Vorjahreszeitraumes.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** in Höhe von € -1,2 Mio. Im Vorjahreszeitraum sind neben den Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties auch Auszahlungen für den Erwerb eines Immobilienportfolios sowie für eine kurzfristige Darlehensgewährung an die Summit-Gruppe angefallen.

Tilgungen der Finanzschulden, Zins- und Dividendenzahlungen führten im ersten Halbjahr 2026 zu einem negativen **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** in Höhe von € -2,4 Mio. Insgesamt ergibt sich damit im ersten Halbjahr 2026 ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 6,6 Mio. nach einem negativen Gesamt-Cashflow im ersten Halbjahr 2025 in Höhe von € -48,1 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen – insgesamt um € 6,6 Mio. auf € 51,9 Mio. zum 30. Juni 2026 erhöht.

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 DES KONZERNS

Der Konzern hat in einem weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtumfeld ein 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 € 7,3 Mio. erzielt. Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beträgt € 5,3 Mio.

In den ersten sechs Monaten 2026 wurde ein positiver Gesamt-Cashflow in Höhe von € 6,6 Mio. erzielt.

Das unverwässerte / verwässerte Ergebnis pro Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2026 € 0,25.

Der Konzern hat sich nach Einschätzung des Vorstands trotz des weiterhin schwierigen Umfeldes im ersten Halbjahr 2026 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 2025 gemachten Angaben.

Die Chancen und Risiken werden fortlaufend unterjährig überprüft.

Der Konzern verfügt zum 30. Juni 2026 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

Die deutsche Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2026 leicht gewachsen. Die Inflationsrate in Deutschland beläuft sich im Juni 2026 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) auf 2,3 % p.a., nachdem sie im Mai 2026 noch bei 2,6 % p.a. gelegen hatte. Damit liegt die Inflationsrate immer noch über dem mittelfristigen Inflationsziel von 2,0 % p.a. Die Europäische Zentralbank erhöhte zur Inflationsbekämpfung im Juni 2026 die Leitzinsen um 0,25 %. Für die zweite Jahreshälfte 2026 bleibt der konjunkturelle Ausblick aufgrund erhöhter Energiepreise, geopolitischer Unsicherheiten und struktureller Belastungsfaktoren weiterhin gedämpft. Die Deutsche Bundesbank geht in ihrer Prognose aus Juni 2026 von einem moderaten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr 2026 in Höhe von 0,7 % und von einer Inflationsrate in Höhe von 2,9 % insbesondere aufgrund der gestiegenen Energiekosten aus. Zinssenkungen im weiteren Jahresverlauf sind aufgrund der höheren Inflationsrate nicht zu erwarten.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 14,9 Mio. nach € 14,3 Mio. 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 oder der Vermietung von Vorratsimmobilien (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 7,3 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 8,0 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2026 geht der Vorstand davon aus, dass die bisher prognostizierten Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 28,0 Mio. bis € 29,0 Mio. im Geschäftsjahr 2026 übertroffen werden und nach derzeitigem Stand Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 29,0 Mio. bis € 30,0 Mio. erreicht werden. Für das bereinigte EBITDA, ohne das Ergebnis aus dem Verkauf oder der Vermietung von

Vorratsimmobilien, wird im Geschäftsjahr 2026 weiterhin von einer Bandbreite von € 14,8 Mio. bis € 15,8 Mio. ausgegangen.

Aufgrund erfolgreicher Vermietungsaktivitäten im ersten Halbjahr 2026 hat sich die Leerstandsquote auf 29,1 % zum 30. Juni 2026 nach 33,1 % zum Ende des Jahres 2025 verbessert. Im weiteren Jahresverlauf 2026 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 2026 wurden für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen € 2,5 Mio. aufgewendet, von denen sich € 0,7 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA ausgewirkt haben. Für das Gesamtjahr 2026 gehen wir derzeit davon aus, dass die prognostizierten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von rund € 5,1 Mio. erreicht werden.

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

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2026 und darüber hinaus gesichert und auf Marktentwicklungen kann durch die vorhandene Liquidität flexibel reagiert werden.

Berlin, 26. August 2026

Maya Miteva

Vorständin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026 (UNGEPFRÜFT)

in T€	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Erträge aus Investment Properties	14.916	14.330
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	-4.940	-4.714
Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Investment Properties	**9.976**	**9.616**
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	2.238	1.692
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.671	-1.202
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	**567**	**490**
Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen der Investment Properties	-1.741	-1.843
Sonstige betriebliche Erträge	848	724
Allgemeine Verwaltungskosten	-2.268	-2.141
Sonstige Aufwendungen	-539	-390
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**6.843**	**6.456**
Finanzerträge	464	667
Finanzaufwendungen	-878	-842
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern	**6.429**	**6.281**
Ertragsteuern	-1.098	-939
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern	**5.331**	**5.342**
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**
Gesamtergebnis	**5.331**	**5.342**
Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.208	5.349
- Nicht beherrschende Gesellschafter	123	-7
Konzern-Periodenergebnis	**5.331**	**5.342**
Zurechnung des sonstigen Ergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	0	0
- Nicht beherrschende Gesellschafter	0	0
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**
Zurechnung des Gesamtergebnisses		
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG	5.208	5.349
- Nicht beherrschende Gesellschafter	123	-7
Gesamtergebnis	**5.331**	**5.342**
Ergebnis je Aktie in €	**€**	**€**
- unverwässert/verwässert	0,25	0,26

(Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)

KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2026 (UNGEPFRÜFT)

AKTIVA in T€	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	2	2
Investment Properties	448.220	448.220
Übriges Sachanlagevermögen	1.271	1.002
Finanzanlagevermögen	1.997	1.997
Latente Steuern	106	143
Übrige langfristige Vermögenswerte	275	295
	451.871	451.659
Kurzfristiges Vermögen		
Vorratsimmobilien	20.084	21.755
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.502	585
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.579	5.105
Tatsächliche Ertragsteueransprüche	49	46
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	51.884	45.325
	78.098	72.816
	529.969	**524.475**

PASSIVA in T€	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Eigenkapital		
Grundkapital	20.582	20.582
Kapitalrücklage	7.045	7.045
Gewinnrücklagen	401.298	396.913
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals	-1.003	-1.003
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	427.922	423.537
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	3.370	3.247
	431.292	426.784
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	30.519	30.968
Latente Steuern	51.821	51.592
Übrige langfristige Schulden	1.893	1.709
	84.233	84.269
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	8.766	8.888
Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1.543	1.106
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	764	763
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.761	1.804
Übrige kurzfristige Schulden	1.610	861
	14.444	13.422
	529.969	**524.475**

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 2026 (UNGEPFRÜFT)

in T€	Grund-kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen
Stand am 1. Januar 2025	**20.582**	**7.045**	**371.201**
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	26.535
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	26.535
Dividendenzahlung für 2024	0	0	-823
Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2025	**20.582**	**7.045**	**396.913**
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	5.208
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	5.208
Dividendenzahlung für 2025	0	0	-823
Stand am 30. Juni 2026	**20.582**	**7.045**	**401.298**

Gesamtergebnis

Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals

Rücklage für erfolgsneutral zum Fair-Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-900	**397.928**	**197**	**398.125**
0	26.535	240	26.775
-103	-103	0	-103
-103	26.432	240	26.672
0	-823	0	-823
0	0	2.810	2.810
-1.003	**423.537**	**3.247**	**426.784**
0	5.208	123	5.331
0	0	0	0
0	5.208	123	5.331
0	-823	0	-823
-1.003	**427.922**	**3.370**	**431.292**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026 (UNGEPFRÜFT)

in T€	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Konzern-Periodenergebnis	**5.331**	**5.342**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	105	70
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	1.741	1.843
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	265	461
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	219	96
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-80	-486
Zinsaufwendungen	866	830
Zinserträge	-464	-667
Ertragsteuerergebnis	832	477
Veränderung des Working Capital	-110	482
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Steuern	**8.705**	**8.448**
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-217	-98
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Bestand an Vorratsimmobilien	**8.488**	**8.350**
Veränderung des Bestandes an Vorratsimmobilien	1.671	1.163
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**10.159**	**9.513**
Einzahlungen aus Vermögenswerten	19	19
Auszahlungen für den Erwerb von Investment Properties	0	-43.581
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.684	-2.346
Auszahlungen für Investitionen in das übrige Sachanlagevermögen	-65	0
Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen	0	-10.000
Erhaltene Zinsen	489	628
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.241**	**-55.280**
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-583	-563
Dividendenzahlung	-823	-823
Leasingzahlungen	-103	-80
Gezahlte Zinsen	-850	-814
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.359**	**-2.280**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**6.559**	**-48.047**
Veränderung verfügungsbeschränkter liquider Mittel	0	0
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	45.325	79.099
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	**51.884**	**31.052**

ANHANG ZUM KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

30. JUNI 2026

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende, weder einer prüferischen Durchsicht unterzogene, noch geprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2026, 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 2025 entnommen werden.

Der Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen. Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 46 (31. Dezember 2025: 46) Unternehmen.

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.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN UND IM GESCHÄFTSJAHR 2026 ERSTMALS ANZUWENDENDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Konzern Deutsche Real Estate AG hat alle von der Europäischen Union übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2026 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften umgesetzt.

Wir verweisen bezüglich der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften auf die Ausführungen im Konzernabschluss 2025. 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 2026 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 2026 wie auch zum Vorjahresstichtag 30. Juni 2025 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 2026 auf T€ 14.916 (1. Halbjahr 2025: T€ 14.330). Die Erträge betreffen Mieteinnahmen mit T€ 11.246 (1. Halbjahr 2025: T€ 11.314) und Mietnebenkosten mit T€ 3.670 (1. Halbjahr 2025: T€ 3.016).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN DER INVESTMENT PROPERTIES

in T€	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Heizkosten (Brennstoffe)	957	872
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	796	696
Grundsteuer	684	687
Instandhaltung	669	733
Stromkosten	391	441
Wasser / Abwasser / Kanal	256	224
Gebäudeversicherungen	246	249
Winterdienst	175	148
Reinigungsdienste	172	168
Vermietungskosten (Maklerkosten)	145	28
Müllentsorgung	143	134
Sonstige	306	334
Gesamt	**4.940**	**4.714**

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€ -1.741 (1. Halbjahr 2025: T€ -1.843).

ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

in T€	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Personalaufwand	1.357	1.360
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	428	307
Büro, Kommunikation und Reisekosten	221	228
Beiträge und Gebühren	90	107
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	58	69
Übrige Verwaltungskosten	114	70
Gesamt	**2.268**	**2.141**

PERSONALAUFWAND

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

in T€	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Löhne und Gehälter	1.170	1.181
Sozialabgaben	187	179
Gesamt	**1.357**	**1.360**

ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern betreffen mit T€ 833 laufenden Steueraufwand (1. Halbjahr 2025: Steueraufwand T€ 477) und mit T€ 265 Steueraufwand aus latenten Steuern (1. Halbjahr 2025: T€ 461).

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.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	5.208	5.349
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes/ verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	**0,25**	**0,26**

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

INVESTMENT PROPERTIES

Zum Stichtag 30. Juni 2026 sind die Cashflows auf Basis der Mieterlisten sowie die Marktpreisentwicklung analysiert worden. Es wurden keine wesentlichen Wertveränderungen identifiziert, sodass zum 30. Juni 2026 auf die Einholung eines externen Gutachtens verzichtet worden ist.

Entwicklung der Investment Properties in T€	2026
Stand 01.01.	**448.220**
Zugänge	1.741
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo)	-1.741
Stand 30.06.	**448.220**

Die Zugänge entfallen auf im ersten Halbjahr 2026 getätigte Investitionen in Höhe von € 1,7 Mio.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Unter dem Finanzanlagevermögen wird ein (31.12.2025: 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 2026 werden Bankguthaben in Höhe von T€ 4.000 (31. Dezember 2025: T€ 4.000) aufgrund vertraglicher Verfügungsbeschränkungen unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

FINANZSCHULDEN

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Finanzschulden sind in Höhe von T€ 31.408 festverzinslich und in Höhe von T€ 7.877 variabel verzinslich. Die variabel verzinsten Finanzschulden haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

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

30.06.2026 in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens-werte und Schulden 30.06.2026	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	**FVOCI**	1.997	-	1.997	1.997
Leasing-Forderungen	**n.a.**	275	-	-	-
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**FAAC**	1.502	1.502	-	1.502
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	**FAAC**	4.209	4.209	-	4.209
Zahlungsmittel und –äquivalente	**FAAC**	51.884	51.884	-	51.884
Leasing-Forderungen	**n.a.**	39	-	-	-
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	30.519	30.519	-	29.634
Leasing-Verbindlichkeiten	**n.a.**	1.352	-	-	-
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	8.766	8.766	-	8.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**FLAC**	764	764	-	764
Übrige kurzfristige Schulden	**FLAC**	289	289	-	289
Leasing-Verbindlichkeiten	**n.a.**	207	-	-	-

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

31.12.2025 in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens-werte und Schulden 31.12.2025	Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	**FVOCI**	1.997	-	1.997	1.997
Leasing-Forderungen	**n.a.**	295	-	-	-
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**FAAC**	585	585	-	585
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	**FAAC**	4.807	4.807	-	4.807
Zahlungsmittel und –äquivalente	**FAAC**	45.325	45.325	-	45.325
Leasing-Forderungen	**n.a.**	39	-	-	-
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	30.968	30.968	-	29.994
Leasing-Verbindlichkeiten	**n.a.**	1.171	-	-	-
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	**FLAC**	8.888	8.888	-	8.879
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**FLAC**	763	763	-	763
Übrige kurzfristige Schulden	**FLAC**	492	492	-	492
Leasing-Verbindlichkeiten	**n.a.**	165	-	-	-

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:

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
Vermögenswerte	**30.06.2026**	**davon Stufe 1**	**davon Stufe 2**	**davon Stufe 3**
Investment Properties	448.220	0	0	448.220
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.997	0	0	1.997

Vermögenswerte	**31.12.2025**	**davon Stufe 1**	**davon Stufe 2**	**davon Stufe 3**
Investment Properties	448.220	0	0	448.220
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.997	0	0	1.997

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 2026 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 von Kreditinstituten wurde der Fair Value der Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt.

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2025 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Aus Transaktionen mit verbundenen Unternehmen ergaben sich im ersten Halbjahr 2026 Erträge aus Dienstleistungen und Weiterbelastungen in Höhe von T€ 300 (1. Halbjahr 2025: T€ 254), Erträge bzw. Zahlungen aus der Vermietung in Höhe von T€ 33 (1. Halbjahr 2025: T€ 32). Im Vorjahreszeitraum sind zudem noch Zinserträge in Höhe T€ 278 sowie Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 13 erfasst worden.

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 2026 auf 29 Mitarbeiter (1. Halbjahr 2025: 28 Mitarbeiter). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2026 beträgt T€ 1.357 (1. Halbjahr 2025: T€ 1.360). Für weitergehende Anhangangaben verweisen wir auf die Erläuterungen im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025.

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 2026 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, 26. August 2026

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Maya Miteva

Vorständin

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND

- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 30. Juni 2026