

# Pressemitteilung

---

Zwischenergebnis zum 31. März 2021

## Deutsche Wohnen startet positiv ins Geschäftsjahr 2021

- › **Steigerung des FFO I im Vorjahresvergleich um 8,8% auf 154,8 Mio. Euro**
- › **EPRA NTA bei 52,50 Euro pro Aktie**
- › **Stabiler Ausblick und Bestätigung der Prognose**
- › **Verantwortungsvoller Umgang mit Urteil zum Mietendeckel**
- › **Anleger unterstützen Nachhaltigkeitsstrategie**

**Berlin, 12. Mai 2021.** Das erste Quartal 2021 schließt die Deutsche Wohnen mit einer guten Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ab. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hat die rechtliche Unsicherheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt beendet und schafft Raum für Investitionen in Bestände und Neubau. Und erstmals in ihrer Geschichte hat die Deutsche Wohnen grüne Unternehmensanleihen platziert.

### Bundesverfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel

Am 15. April hat das Bundesverfassungsgericht seine Entscheidung veröffentlicht, dass das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der so genannte Mietendeckel, verfassungswidrig ist. Die Deutsche Wohnen begrüßt die schnelle Entscheidung des Gerichts, da es für die notwendige Rechtssicherheit für Mieter:innen und Vermieter:innen sorgt. Die Deutsche Wohnen hat erklärt, dass keine Mieterin und kein Mieter die Wohnung aufgrund von Nachforderungen aufgeben muss. Langfristige Ratenzahlungen, Stundungen und individuelle Lösungen für Härtefälle bilden die Grundlage für einen sozialverträglichen Umgang mit den Folgen des aufgehobenen Gesetzes.

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE: „Das Ende des Mietendeckels sollte zugleich der Beginn einer gemeinsamen Arbeit an langfristigen Lösungen für die Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt sein. Die Deutsche Wohnen ist der Einladung des Regierenden Bürgermeisters zu einem Runden Tisch „Wohnen und Bauen“ daher gern gefolgt. Mit unserem Mieterversprechen, dem Corona-Hilfsfonds oder unserem Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor machen wir aber auch eigene Vorschläge für einen fairen und nachhaltigen Wohnungsmarkt.“

## **Deutsche Wohnen unterstützt Entscheidung zum Berliner Mietspiegel**

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts hat der Berliner Senat beschlossen, den bestehenden Mietspiegel per Index fortzuschreiben.

Lars Urbansky, COO der Deutsche Wohnen: „Wir unterstützen dieses Vorgehen, da es Mieter:innen und Vermieter:innen kurzfristig eine verlässliche und planbare Perspektive gibt. Außerdem kann eine indexierte Miete ein richtiger Ansatz sein, um bundeseinheitliche und nachvollziehbare Standards zu erreichen.“

Die Deutsche Wohnen wird den Berliner Mietspiegel so wie bisher für die Überprüfung der Miethöhe heranziehen. Das Unternehmen verzichtet dabei weiterhin auf andere zulässige Begründungen bei Mietanpassungen wie die Mieten von Vergleichswohnungen.

„Um der aktuellen Situation mit Blick auf die Corona-Pandemie und dem Urteil zum Mietendeckel Rechnung zu tragen, haben wir uns zudem entschieden im laufenden Jahr keine Mieterhöhungen umzusetzen.“ so Lars Urbansky.

## **Anleger unterstützen Nachhaltigkeitsstrategie**

Im ersten Quartal hat die Deutsche Wohnen erstmalig grüne Anleihen platziert und Mittel in Höhe von einer Milliarde Euro eingeworben.

CFO Philip Grosse: „Trotz des volatilen Zins- und Marktumfelds konnten die Anleihen zu sehr attraktiven Konditionen erfolgreich bei wichtigen institutionellen Investoren platziert werden. Damit erhielt die ambitionierte Klimastrategie des Unternehmens breite Unterstützung durch die Anleger.“

Außerdem hat die Deutsche Wohnen Ende April zum bereits neunten Mal ihren Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Darin informiert das Unternehmen über die Fortschritte seines Nachhaltigkeitsengagements und setzt sich anspruchsvolle Zukunftsziele.

So soll der Gebäudebestand bereits im Jahr 2040 klimaneutral aufgestellt sein. Aufbauend auf den Vorleistungen der vergangenen Jahre wird die Deutsche Wohnen vor allem in die energetische Ertüchtigung der Gebäude sowie in CO<sub>2</sub>-arme Wärme- und Stromerzeugung investieren. Energiewirtschaftliche Sektorenkopplung und der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen sind dabei ebenso wesentliche Eckpfeiler wie der Neubau klimaschonender Immobilien, die Gebäudeautomation oder smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung.

Die Deutsche Wohnen will den Weg zum klimaneutralen Bestand zusammen mit ihren Mieter:innen gehen und bekräftigt vor diesem Hintergrund ihr Mieterversprechen, wonach sich kein:e Mieter:in aufgrund von Mietanpassungen oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen um die Bezahlbarkeit der eigenen Wohnung sorgen muss.

Nicht zuletzt zählt die Kundenzufriedenheit für die Deutsche Wohnen zu den wichtigsten Eckpfeilern des Unternehmenserfolgs. Daher wird auch in diesem Jahr eine umfangreiche Mieterbefragung durchgeführt, um daraus konkrete Maßnahmen für den Kundenservice und die Gestaltung der Quartiere abzuleiten.

## Positiver Start ins Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2021 startet für die Deutsche Wohnen positiv. Der FFO I hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 8,8% auf 154,8 Mio. Euro und je Aktie um 12,5% auf 0,45 Euro erhöht. Der Nettovermögenswert (EPRA NTA - Net Tangible Assets) hat sich seit Jahresende 2020 um rund 1% auf 52,50 Euro pro Aktie leicht erhöht. Der Verschuldungsgrad (LTV) lag Ende März 2021 mit 37,3% weiterhin stabil im Zielkorridor von 35-40%. Auf dieser Basis hält die Deutsche Wohnen an ihrer Prognose für das Geschäftsjahr 2021 fest.

## Übersicht Geschäftsentwicklung\*

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1 2021	Q1 2020	Veränderung
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	193,1	186,4	3,6%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinn	EUR Mio.	17,6	4,8	266,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	19,6	20,6	-4,9%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	208,6	187,8	11,1%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	199,7	125,4	59,3%
FFO I	EUR Mio.	154,8	142,3	8,8%
FFO I je Aktie	EUR	0,45	0,40	12,5%

Bilanz		31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	28.243,9	28.069,5	0,6%
Eigenkapital	EUR Mio.	14.040,9	13.832,8	1,5%
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	37,3	37,0	0,3pp
EPRA NTA	EUR Mio.	18.054,4	17.844,4	1,2%
EPRA NTA je Aktie	EUR	52,50	51,91	1,1%

Nicht-finanzielle Kennzahlen		31.03.2021	31.03.2020	Veränderung
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten		157.476	164.253	-4,1%
Vertragsmiete (Wohnen)	EUR pro m <sup>2</sup>	7,12	6,92	2,9%
Leerstand (Wohnen)	in %	1,6	1,9	-0,3pp

*\*Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, den so genannten Mietendeckel als nicht verfassungskonform zu bewerten, ist im aktuellen Zahlenwerk bereits berücksichtigt.*

## **Die Deutsche Wohnen**

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Der operative Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf der Bewirtschaftung des eigenen Wohnimmobilienbestandes in dynamischen Metropolregionen und Ballungszentren Deutschlands. Die Deutsche Wohnen sieht sich in der gesellschaftlichen Verantwortung und Pflicht, lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum in lebendigen Quartieren zu erhalten und neu zu entwickeln. Der Bestand umfasste zum 31. März 2021 insgesamt rund 157.500 Einheiten, davon rund 154.600 Wohneinheiten und rund 2.900 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im DAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX Europe 600, GPR 250 und DAX 50 ESG geführt.

## **Wichtiger Hinweis**

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar.

Soweit in diesem Dokument in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch die Worte "werden", "erwarten", "glauben", "schätzen", "beabsichtigen", "anstreben", "davon ausgehen" und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der Deutsche Wohnen und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die Deutsche Wohnen und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der Deutsche Wohnen oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen angegebenen oder enthaltenen abweichen können.