

## Zwischenergebnis zum 31. März 2017

### Deutsche Wohnen: Erfolgreicher Start in neues Geschäftsjahr

- › Anstieg des FFO I um 11 % auf rund EUR 113 Mio.
- › Like-for-Like Mietwachstum von 3,3 %
- › Anstieg der EBITDA-Marge auf 81,3 %

**Frankfurt am Main / Berlin, 12. Mai 2017.** Die Deutsche Wohnen hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 erneut eine starke Performance gezeigt. Der FFO I (Funds from Operations, operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) als wesentliche finanzielle Kennzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 11 % auf EUR 113,1 Mio. erhöht (Vorjahr: EUR 101,9 Mio.). Je Aktie stieg der FFO I (unverwässert) um 10 % auf EUR 0,33. Der EPRA NAV (unverwässert) belief sich zum Stichtag auf EUR 29,64 je Aktie (31. Dezember 2016: EUR 29,68 je Aktie). Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan to Value Ratio) reduzierte sich auf 36,1 % (31. Dezember 2016: 37,7 %).

#### Starkes operatives Ergebnis in allen Segmenten

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. März 2017 etwa 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 15,7 Mrd. (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete im Gesamtbestand betrug zum Stichtag EUR 6,16 je m<sup>2</sup>. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen im Vermietungsbestand ein Mietwachstum von 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Der Leerstand belief sich hier auf einem anhaltend niedrigen Niveau von 1,6 % (Vorjahr: 1,5 %); davon waren rund 0,3 % investitionsbedingt.

Die Vertragsmieten stiegen im ersten Quartal 2017 auf EUR 180,4 Mio. (Vorjahr: EUR 171,5 Mio.) und führten zu einem Anstieg des operativen Ergebnisses (Net Operating Income – NOI) auf EUR 143,6 Mio. (Vorjahr: EUR 138,1 Mio.). Die NOI-Marge in der Wohnungsbewirtschaftung bewegte sich trotz erhöhter Instandhaltungsaufwendungen mit knapp 80 % auf Vorjahresniveau.

Im Verkaufssegment bleibt die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform weiterhin hoch. Von den 1.929 verkauften Einheiten hatten bereits 490 Einheiten Nutzen- und Lasten-Wechsel in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres und sind somit in das EUR 8,6 Mio. Verkaufsergebnis eingeflossen (Vorjahr: EUR 23,7 Mio.). Im ersten Quartal 2016 hatte ein institutioneller Verkauf von rund 900 Einheiten in Berlin zu einem vergleichsweise hohen Gewinn geführt. Die Bruttomargen bewegen sich mit 24 % weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Privatisierungsgeschäft konnten trotz der in 2016 vorgenommenen Portfolioaufwertungen in Höhe von rund EUR 2,7 Mrd. attraktive Bruttomargen von weiterhin über 30 % erwirtschaftet werden.

Der Ergebnisbeitrag aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen stieg aufgrund der im letzten Geschäftsjahr getätigten und zwischenzeitlich vollständig integrierten Zukäufe deutlich auf EUR 12,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.). Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Eigenbetrieb beläuft sich mit 97 % seit Jahren auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich bei einer im Vergleich zum Jahresende weitgehend konstanten Kostenquote um 8 % auf EUR 146,7 Mio. (Vorjahr: EUR 135,5 Mio.) verbessert. Die um das Vertriebsergebnis bereinigte EBITDA-Marge ist um ca. 2 Prozentpunkte auf 81,3 % gestiegen (Vorjahr: 79,0 %). Grund war insbesondere der erfolgreiche Ausbau des Geschäftsbereichs Pflege und Betreutes Wohnen durch die Ankäufe des letzten Jahres.

### **Portfolioinvestitionen erhöht**

Im Rahmen ihres umfangreichen Modernisierungsprogramms erhöhte die Deutsche Wohnen ihre Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung bereits deutlich um 55 % auf EUR 47,6 Mio. (Vorjahr: EUR 30,7 Mio.). Das Unternehmen wird seine Investitionen in diesem Bereich zukünftig noch weiter verstärken und rechnet im Jahresverlauf mit Investitionen von rund EUR 30 pro m<sup>2</sup>.

„Als Eigentümer von rund 160.000 Einheiten tragen wir Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt und können hier einen wesentlichen Beitrag leisten. Für die Stadt von morgen werden wir mit langfristig wirkenden Investitionen und einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung moderne Lebensräume gestalten“, erklärt Lars Wittan, CIO und stellvertretender Vorsitzender der Deutsche Wohnen AG.

### **Ausblick**

Für das Geschäftsjahr 2017 bekräftigt die Deutsche Wohnen ihre Prognose für den FFO I von rund EUR 425 Mio. im Basisszenario, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe.

### **Die Deutsche Wohnen**

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasst zum 31. März 2017 insgesamt 160.000 Einheiten, davon 157.800 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX Europe 600 und GPR 250 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.