

# Pressemitteilung

Quartalsergebnis Januar bis März 2022

## Deutsche Wohnen mit gutem Start ins Geschäftsjahr 2022

- **Steigerung des Periodenergebnisses nach Steuern um 18,2 %**
- **Leichter Anstieg des NAV um 1,4 % auf EUR 55,17 Euro je Aktie**
- **FFO I pro Aktie solide bei EUR 0,34 (Vorjahr: EUR 0,45)**
- **Stabiler Ausblick und Bestätigung der Prognose**

**Berlin, 9. Mai 2022.** Das operative Geschäft der Deutsche Wohnen SE hat sich im ersten Quartal 2022 weiterhin positiv entwickelt. Das Periodenergebnis nach Steuern betrug EUR 236,0 Mio. und lag damit 18,2 % über dem Vorjahreszeitraum. Wesentlicher Treiber für den Anstieg war eine Neubewertung des Immobilienportfolios in Höhe von EUR 156,1 Mio. Die Neubewertung resultiert aus einer organischen Wertentwicklung und ist unabhängig vom Transaktionsgeschehen am deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Olaf Weber, CFO der Deutsche Wohnen: „Die Deutsche Wohnen blickt auf ein erfolgreiches erstes Quartal 2022. Die wesentlichen Unternehmenskennzahlen haben sich positiv und im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt. Die Aufwertung unseres Bestands sehen wir zudem als Beleg dafür, dass sich die Investitionen in die Qualität unseres Portfolios auszahlen. Vor diesem Hintergrund erwarten wir für 2022 eine positive Weiterentwicklung unseres Geschäfts.“

Die Vertragsmieten lagen mit EUR 189,6 Mio. rund 13 % unter dem Vorjahr. Grund für den Rückgang sind die letztjährigen Portfoliokäufe, insbesondere auch der Verkauf von rund 11.000 Wohnungen an das Land Berlin, der im September 2021 vereinbart und zum Jahreswechsel abgeschlossen wurde. Damit einhergehend liegt die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand der Deutsche Wohnen per 31. März 2022 bei 140.590. Des Weiteren enthielten die Vertragsmieten im ersten Quartal des Vorjahres periodenfremde Nachzahlungsansprüche aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Mietendeckels in Höhe von EUR 11 Mio., die wirtschaftlich vor dem 1. Januar 2021 entstanden waren. Ungeachtet dieser im ersten Quartal 2021 periodenfremden Rückzahlungsansprüche liegt der Rückgang der Vertragsmieten bei 8%. Die Ist-Miete pro m<sup>2</sup> hingegen ist moderat um 1,8 % auf EUR 7,34 pro m<sup>2</sup> gestiegen (auf Like-for-Like-Basis). Der Leerstand bewegt sich unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,6 %.

Weitere wichtige Unternehmenskennzahlen entwickelten sich ebenfalls stabil. Der FFO I je Aktie lag mit EUR 0,34 im Rahmen der Erwartungen und etwa 24,4 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes. Ursächlich hierfür sind einerseits geringere Mieterlöse infolge von Portfolioverkäufen, insbesondere der rund 11.000 Einheiten an das Land Berlin, und andererseits die erhöhte Aktienanzahl, da im Rahmen des Zusammenschlusses mit der Vonovia Wandelschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von rund EUR 1,6 Mrd. in Aktien gewandelt wurden. Der adjustierte NAV (ehemals EPRA NTA) stieg im Vergleich zum Jahresende um 1,4 % auf 55,17 Euro je Aktie und resultiert vornehmlich aus der positiven Entwicklung des Periodenergebnisses. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) ist mit 28,3 % konstant niedrig und wird sich zum Jahresende voraussichtlich weiterhin unterhalb von 30 % bewegen.

### Bestätigung der Prognose

Auf Basis des guten Starts in das Geschäftsjahr 2022 bestätigt die Deutsche Wohnen ihre Prognose. Für das laufende Jahr wird somit ein FFO I von rund EUR 490 Mio. erwartet und ein bereinigtes EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 640 Mio. Aufgrund der weiterhin positiven Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt, insbesondere auch in den Metropolregionen, wird eine Steigerung des NAVs im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 erwartet.

### Übersicht Geschäftsentwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung		Q1 2022	Q1 2021	Veränderung
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	170,1	193,1	-11,9%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	8,2	-1,2	n.m.
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	22,2	19,6	13,3%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	166,1	208,6	-20,4%
Periodenergebnis	EUR Mio.	236,0	199,7	18,2%
FFO I	EUR Mio.	135,6	154,8	-12,4%
FFO I je Aktie	EUR	0,34	0,45	-24,4%

Bilanz		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	28.916,0	28.730,5	0,7%
Eigenkapital	EUR Mio.	17.460,7	17.203,4	1,5%
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	28,3	28,6	-0,3pp
ICR	x-fach	8,5	6,6	1,9

NAV	EUR Mio.	21.898,5	21.588,7	1,4%
NAV je Aktie	EUR	55,17	54,39	1,4%

Nicht-finanzielle Kennzahlen		31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten		143.198	153.958	-7,0%
Vertragsmiete (Wohnen)	EUR pro m <sup>2</sup>	7,34	7,20	1,9%
Leerstand (Wohnen)	in %	1,6	1,4	0,2pp

## Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa und Teil des Vonovia Konzerns. 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 2022 insgesamt rund 143.200 Einheiten, davon rund 140.600 Wohneinheiten und rund 2.600 Gewerbeeinheiten.

## 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.