

Pressemitteilung

Zwischenergebnis zum 30. September 2021

Deutsche Wohnen zum dritten Quartal gut aufgestellt

- › **Mehrheit der Aktionär:innen unterstützen Zusammenschluss mit Vonovia**
- › **Anhaltend hohes Investitionsniveau in Neubau**
- › **Verkauf von Beständen an das Land Berlin**
- › **Kennzahlen bestätigen nachhaltige Unternehmensentwicklung**

Berlin, 12. November 2021. Die Deutsche Wohnen hat das dritte Quartal 2021 erfolgreich abgeschlossen. Wesentlich dabei waren erneut umfangreiche Investitionen in den Neubau, der Verkauf von größeren Beständen an das Land Berlin sowie die Erreichung prognostizierter Kennzahlen. Der Zusammenschluss mit Vonovia hat die breite Unterstützung der Aktionär:innen gefunden und den Weg für eine erfolgreiche Zukunft der Deutsche Wohnen im neuen Konzern geebnet.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen: „Die Deutsche Wohnen hat sich in den vergangenen zehn Jahren außerordentlich erfolgreich entwickelt. Wir haben damit die Voraussetzung geschaffen, einen echten Beitrag zur Bewältigung der großen gesellschaftlichen Herausforderungen leisten zu können: durch Neubau, Klimaschutz und Antworten auf den demografischen Wandel. Das starke Votum der Aktionär:innen bestärkt uns in der Haltung, den eingeschlagenen Weg gemeinsam mit der Vonovia fortzusetzen.“

Mehrheit der Aktionär:innen unterstützen Zusammenschluss mit Vonovia

Mit Ende der Annahmefrist für das Übernahmeangebot der Vonovia SE sind knapp 88% der Aktionär:innen der Empfehlung von Vorstand und Aufsichtsrat gefolgt und haben ihre Aktien angedient. Damit hat der partnerschaftliche Zusammenschluss beider Unternehmen eine außerordentlich breite Unterstützung durch das Aktionariat gefunden. Mit Michael Zahn als stellvertretender CEO und Philip Grosse als CFO werden zwei Vertreter der Deutsche Wohnen in den Vorstand des Vonovia-Konzerns einziehen. Darüber hinaus wurde Lars Urbansky für weitere fünf Jahre als COO in den Vorstand der Deutsche Wohnen berufen.

Anhaltend hohes Investitionsniveau im Neubau

Die Neubauaktivitäten der Deutsche Wohnen wurden 2021 in der QUARTERBACK Immobilien AG gebündelt und damit eine leistungsfähige Kombination aus nachhaltiger Projektentwicklung und mieterorientierter Bestandsbewirtschaftung geschaffen. Die Plattform bedient heute alle großen Standorte in Deutschland von Berlin, Dresden über Hamburg bis nach Köln und München.

In den ersten neun Monaten wurden rund 260 Mio. Euro in den Neubau für den Eigenbestand investiert. Die vollständige Projektpipeline im Eigenbestand sieht ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 5,8 Mrd. Euro und den Bau von insgesamt etwa 11.300 Wohneinheiten und 1.200 Gewerbeeinheiten vor. Die Projektpipeline der Neubauplattform hat insgesamt ein Volumen von über 24.000 Wohnungen.

Die Deutsche Wohnen hat sich das ambitionierte Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040 gesetzt. Dieses Ziel findet sich auch im Neubau verankert. So soll künftig jedes Projekt mit hohen Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert werden.

Verkauf von Beständen an das Land Berlin

Rund 11.000 Wohnungen hat die Deutsche Wohnen im September an städtische Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin veräußert. Damit wurde bereits eine Ankündigung des gemeinsam mit Vonovia im Mai verkündeten „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ für Berlin erfolgreich umgesetzt.

Dieser Pakt sieht neben der Unterstützung des Landes Berlin beim Ausbau kommunalen Bestands weitere Sicherheiten für die Mieterstadt Berlin vor. So haben sich Deutsche Wohnen und Vonovia verpflichtet, in den kommenden drei Jahren reguläre Mieterhöhungen in ihrem Berliner Bestand auf durchschnittlich ein Prozent jährlich zu begrenzen. In den beiden darauffolgenden Jahren wird die Begrenzung im Rahmen des Inflationsausgleichs liegen. Bei Modernisierungen für den Klimaschutz werden beide Unternehmen die Modernisierungsumlage auf maximal 2 Euro pro Quadratmeter begrenzen. Junge Familien mit Kindern sollen bei der Wohnungssuche besonders unterstützt werden. Und es werden Wohnungen zur Prävention von Obdachlosigkeit zur Verfügung gestellt. Nicht zuletzt sieht die Vereinbarung vor, den Neubau zu forcieren und in den kommenden Jahren 13.000 neue Wohnungen in der Hauptstadt zu errichten.

Weitere Verkäufe wurden in den ersten neun Monaten vor allem in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Über 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden dabei an institutionelle Käufer mit dem Ziel der Portfoliobereinigung veräußert.

Kennzahlen bestätigen nachhaltige Unternehmensentwicklung

Das dritte Quartal hat den Kurs eines nachhaltigen und gesunden Wachstums der Deutsche Wohnen bestätigt. So lag das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung mit 560,8 Mio. Euro leicht über dem des Vorjahres (553,9 Mio. Euro). Der FFO I bewegte sich mit 422,2 Mio. Euro trotz Verkaufsaktivitäten in etwa auf Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2020 (51,93 Euro) stieg der EPRA NTA pro Aktie um 2,7% auf einen Wert von 53,32 Euro. Das

Ergebnis aus Immobilienbewertung belief sich auf 1.484,8 Mio. Euro, was wesentlich auf die Neubewertung des Portfolios zum 30. September zurückging und die Attraktivität des Portfolios sowie die Nachfrage nach Wohnimmobilien am Markt unterstreicht. Der LTV liegt am Ende des dritten Quartals bei 35,4%.

Auf Basis der vorgelegten Zahlen kann die Prognose für das Geschäftsjahr 2021, für das ein FFO I auf Vorjahresniveau erwartet wird, bestätigt werden.

Übersicht Geschäftsentwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung		9M 2021	9M 2020	Veränderung
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	560,8	553,9	1,2%
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinn	EUR Mio.	30,5	45,3	-32,7%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	61,7	62,0	-0,5%
EBITDA (bereinigt)	EUR Mio.	575,3	589,4	-2,5%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	840,6	337,9	148,8%
FFO I	EUR Mio.	422,2	420,7	0,4%
FFO I je Aktie (unverwässert)	EUR	1,22	1,20	1,7%

Bilanz		30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	27.861,5	28.069,5	-208,0
Eigenkapital	EUR Mio.	15.498,0	13.841,3	1.656,7
Loan-to-Value Ratio (LTV)	in %	35,4	37,0	-1,6
EPRA NTA	EUR Mio.	21.169,9	17.852,9	18,6%
EPRA NTA je Aktie	EUR	53,32	51,93	2,7%

Nicht-finanzielle Kennzahlen		30.09.2021	30.09.2020	Veränderung
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten		157.583	165.659	-4,9%
Vertragsmiete (Wohnen)	EUR pro m ²	7,17	6,93	3,5%
Leerstand (Wohnen)	in %	1,6	1,7	-0,1%

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 30. September 2021 insgesamt rund 158.000 Einheiten, davon rund 155.000 Wohneinheiten und rund 3.000 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.