

# Pressemitteilung

Jahresergebnis zum 31. Dezember 2021

## Deutsche Wohnen mit erfolgreichem Geschäftsjahr 2021 und positivem Ausblick

- **Stabiles Wachstum wesentlicher Unternehmenskennzahlen, Aufwertung des Portfolios um knapp EUR 1,9 Mrd.**
- **FFO I solide, weiteres NAV-Wachstum im laufenden Jahr erwartet**
- **Starke Ausgangsbasis für weitere Entwicklung**

**Berlin, 31. März 2022.** Die Deutsche Wohnen SE blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 und erwartet auch für 2022 eine positive Entwicklung. Das Unternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wichtige operative Ziele erreicht und ein Jahresergebnis nach Steuern von EUR 919 Mio. (Vorjahr: EUR 1.553,1 Mio.) vorgelegt. Der Rückgang des Jahresergebnisses ist auf eine geringere Verkaufsaktivität, Firmenwertabschreibungen, Zeitwertanpassungen von Wandelschuldverschreibungen sowie transaktionsbedingte Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss mit der Vonovia SE zurückzuführen. Das bereinigte EBITDA (ohne Verkauf) stieg um 1,6 % auf EUR 715,8 Mio. Die Vertragsmieten beliefen sich auf EUR 843,6 Mio., was trotz eines verkaufsbedingt geringeren Immobilienbestandes einer Steigerung um 0,7% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Weitere wichtige Unternehmenskennzahlen entwickelten sich ebenfalls sehr zufriedenstellend: So lag der FFO I pro Aktie mit EUR 1,54 nur 0,6% unter dem Vorjahr und damit im Rahmen der Prognose, der Verschuldungsgrad (LTV) reduzierte sich von 37,0% auf 28,6% und der NAV pro Aktie stieg um 4,7% auf EUR 54,39. Das Portfolio verzeichnete eine Wertsteigerung von insgesamt rund EUR 1.862 Mio. (Vorjahr: rund EUR 1.856 Mio.)

Konstantina Kanellopoulos, Co-CEO der Deutsche Wohnen: „Die Deutsche Wohnen hat im vergangenen Jahr strategisch die richtigen Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt. Das prägendste Ereignis war der erfolgreiche Zusammenschluss mit der Vonovia. Zudem hat die Deutsche Wohnen ihre Neubauaktivitäten forciert und das Geschäft konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Gemeinsam mit der Vonovia können wir jetzt noch kraftvoller agieren und zukunftsfähige Lösungen für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum bieten.“

Lars Urbansky, Co-CEO der Deutsche Wohnen: „Das vergangene Geschäftsjahr war trotz anhaltender Corona-Krise für die Deutsche Wohnen sehr erfolgreich. Wir haben unsere operativen Ziele erreicht, die Qualität unseres Portfolios weiter verbessert und die Bilanz gestärkt. Ein wichtiger Meilenstein war auch der Verkauf von rund 11.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an das Land Berlin, mit dem wir einen Beitrag zur Erweiterung des landeseigenen Bestands leisten konnten.“

## **Verantwortungsvoller Partner für Berlin und darüber hinaus**

Der im September 2021 bekanntgegebene Verkauf ausgewählter Immobilien an das Land Berlin ist Teil des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“, den Deutsche Wohnen und Vonovia im Mai 2021 mit dem Berliner Senat vorgestellt hatten. In diesem Zusammenhang sind dem Land Berlin von den beiden Unternehmen insgesamt rund 20.000 Wohnungen zum Kauf angeboten worden. Für insgesamt rund 14.750 Wohn- und 450 Gewerbeeinheiten wurde im September 2021 mit den drei Landesgesellschaften HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, degewo AG und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH eine Einigung erzielt. Die Transaktion untermauert die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Land Berlin.

Angesichts der Corona-Pandemie hat die Deutsche Wohnen in den vergangenen zwei Jahren vollständig auf Mieterhöhungen verzichtet. In Berlin werden zudem Mietsteigerungen über den Bestand hinweg in diesem und den kommenden zwei Jahren auf ein Prozent und anschließend für zwei weitere Jahre auf die Höhe der Inflationsrate begrenzt.

## **Klimaschutz im Fokus**

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Deutsche Wohnen ihre Klimastrategie weiter vorangetrieben. Hebel hierfür sind neben gezielten Investitionen in die Modernisierung des Gebäudebestands und in den Ausbau der dezentralen Wärmeversorgung auch der Einsatz erneuerbarer Energien, der Neubau klimaschonender Immobilien, die Gebäudeautomation sowie smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung.

Um die eigenen Nachhaltigkeitsaktivitäten noch transparenter zu machen, hat die Deutsche Wohnen eine neue Methodik zur Bewertung von Klimarisiken für den Gebäudebestand eingeführt, die passgenau auf die Immobilienwirtschaft sowie die Geschäfts- und Klimastrategie des Unternehmens zugeschnitten ist. Dem neuen Ansatz liegen die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zugrunde, der international anerkannten Initiative zur Unternehmensberichterstattung bezüglich klimabezogener finanzieller Chancen und Risiken. In der deutschen Immobilienbranche nimmt die Deutsche Wohnen mit dem neuen Instrument zur Klimaszenarioanalyse eine Vorreiterrolle ein. Im Zuge der Integration der Deutsche Wohnen in die Vonovia wird die technische Lösung zukünftig auch konzernweit eingesetzt.

## Positiver Ausblick 2022

Die Deutsche Wohnen blickt positiv auf das Geschäftsjahr 2022 und erwartet eine solide Entwicklung der wesentlichen Unternehmenskennzahlen. Die Prognose sieht einen FFO I in Höhe von EUR 490 Mio. und weiteres NAV-Wachstum vor. Wie bereits vom Mehrheitsaktionär Vonovia SE kommuniziert, wird beabsichtigt liquide Mittel zu reinvestieren und nicht in Form einer Dividende auszuschütten.

## Übersicht Geschäftsentwicklung

	2021 (EUR Mio.)	2020 (EUR Mio.)
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	733,0	720,4
Ergebnis aus dem Verkauf	2,0	20,4
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	85,7	82,0
Verwaltungskosten	-115,3	-105,9
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-70,8	-30,2
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>634,6</b>	<b>686,7</b>
Abschreibungen	-213,9	-40,0
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.862,3	1.856,4
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-3,3	17,4
Finanzergebnis	-503,3	-268,3
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.776,4</b>	<b>2.252,2</b>
Laufende Steuern	-113,6	-71,1
Latente Steuern	-743,8	-628,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>919,0</b>	<b>1.553,1</b>

## 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. Dezember 2021 insgesamt rund 154.000 Einheiten, davon rund 151.000 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.