

# Quartalsmitteilung

---

Zwischenergebnis zum 31. März 2025

## Deutsche Wohnen mit positiver Geschäftsentwicklung in den ersten drei Monaten 2025

- Adj. EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche) in Höhe von 187,6 Mio. € bzw. 0,47 € je Aktie
- NAV bei 16.826,4 Mio. € bzw. 42,39 € je Aktie
- Leerstand weiterhin auf sehr niedrigem Niveau

**Berlin, 13. Mai 2025.** Das operative Geschäft der Deutsche Wohnen SE hat sich in einem für die Wohnungswirtschaft herausfordernden Umfeld in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 positiv entwickelt.

Das Adjusted EBITDA Rental betrug 162,1 Mio. € (+1,1%). Die Ist-Miete pro m<sup>2</sup> betrug 8,09 € (+4,3%). Der Leerstand bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,5%.

Weitere wichtige Unternehmenskennzahlen entwickelten sich ebenfalls im Rahmen der Erwartungen. Der Adjusted EBT der fortgeführten Geschäftsbereiche lag mit 187,6 Mio. € deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Der Adjusted EBT je Aktie betrug 0,47 €. Der NAV (ehemals EPRA NTA) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % auf 16.826,4 Mio. € bzw. 42,39 € je Aktie. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) betrug 29,0%.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 bleiben unverändert.

## Übersicht Geschäftsentwicklung

Finanzielle Kennzahlen		3M 2025	3M 2024	Veränderung
Adjusted EBITDA Rental	Mio. €	162,1	160,4	+1,1%
Adjusted EBITDA Value-add	Mio. €	2,3	3,1	-25,8%
Adjusted EBITDA Recurring Sales	Mio. €	0,3	0,1	>100%
Adjusted EBITDA Development	Mio. €	56,1	-0,4	-
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	Mio. €	220,8	163,2	+35,3%
Adjusted EBT (fortgeführte Geschäftsbereiche)	Mio. €	187,6	141,3	+32,8%
davon Minderheiten	Mio. €	12,1	2,6	>100%
Adjusted EBT pro Aktie	€	0,47	0,36	+30,6%
Operating Free Cash-Flow (OFCF)	Mio. €	243,2	191,7	+26,9%
Periodenergebnis	Mio. €	237,5	99,3	>100%

Bilanz		31.03.2025	31.12.2024	Veränderung
Investment Properties	Mio. €	23.347,3	22.539,7	+3,6%
Eigenkapital	Mio. €	13.651,6	13.411,6	+1,8%
Loan-to-Value Ratio (LTV)	%	29,0	29,3	-0,3pp
NAV	Mio. €	16.826,4	16.575,4	+1,5%
NAV je Aktie	€	42,39	41,76	+1,5%

Nicht-finanzielle Kennzahlen		31.03.2025	31.03.2024	Veränderung
Anzahl eigene Wohneinheiten		139.990	139.940	0,0%
Vertragsmiete (Wohnen)	€ pro m <sup>2</sup>	8,09	7,76	+4,3%
Leerstand (Wohnen)	%	1,5	1,6	-0,1pp

### Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa und ist 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 2025 insgesamt rund 140.000 Wohneinheiten.

## **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.