



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen mit gutem Start ins Geschäftsjahr 2022

09.05.2022 Fachinformation

Das operative Geschäft der Deutsche Wohnen SE hat sich im ersten Quartal 2022 weiterhin positiv entwickelt, wie das Unternehmen am 9. Mai 2022 mitteilte. Das Periodenergebnis nach Steuern betrug 236 Millionen Euro und lag damit 18,2 % über dem Vorjahreszeitraum. Wesentlicher Treiber für den Anstieg war eine Neubewertung des Immobilienportfolios in Höhe von 156,1 Millionen Euro. 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 m² hingegen ist moderat um 1,8 % auf EUR 7,34 pro m² 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.

