



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen erwartet weitere Wertsteigerung für Geschäftsjahr 2018

14.11.2018 Fachinformation

Mit einem Konzerngewinn von EUR 756,7 Mio. konnte die Deutsche Wohnen die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 erfolgreich abschließen (9M 2017: EUR 706,0 Mio.). Insbesondere das höhere Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung und das verbesserte Finanzergebnis trugen zu der Ergebnissteigerung bei. Dies teilte das Unternehmen am 14. November 2018 mit.

Der FFO I (Funds from Operations, operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) erhöhte sich im Vorjahresvergleich um ca. 11 % auf EUR 367,1 Mio. (9M 2017: EUR 330,0 Mio.). Je Aktie stieg der FFO I (unverwässert) um 10 % auf EUR 1,03. Der EPRA NAV erhöhte sich seit Jahresbeginn um 6 % auf EUR 37,76 je Aktie (31. Dezember 2017: EUR 35,74 je Aktie). Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan-to-Value Ratio) erhöhte sich akquisitionsbedingt auf 36,5 % (31. Dezember 2017: 34,5 %), liegt damit aber innerhalb des Zielkorridors von 35 % bis 40 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten liegt bei knapp acht Jahren bei Zinskosten von 1,3 %.

Positive Entwicklung der operativen Kennzahlen

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. September 2018 rund 166.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 20,1 Mrd. (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete im Gesamtbestand betrug zum Stichtag EUR 6,55 je m². Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen im Vermietungsbestand ein Mietwachstum von 3,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Leerstand blieb hier auf einem anhaltend niedrigen Niveau von 1,9 % (Vorjahr: 1,9 %); davon waren rund 0,5 % investitionsbedingt.

Die Vertragsmieten stiegen in den ersten neun Monaten 2018 auf EUR 585,0 Mio. (9M 2017: EUR 553,4 Mio.), sodass sich das operative Ergebnis (Net Operating Income – NOI) auf EUR 464,5 Mio. erhöhte (9M 2017: EUR 428,6 Mio.). Die NOI-Marge in der Wohnungsbewirtschaftung verbesserte sich auf 79,4 % (9M 2017: 77,4 %).

Bis zum 30. September 2018 wurden 586 Einheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft und sind somit in das Verkaufsergebnis in Höhe von EUR 13,5 Mio. eingeflossen (9M 2017: EUR 28,5 Mio.). Die Bruttomargen bewegten sich trotz der Portfolioaufwertungen der vergangenen Jahre mit 32 % weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Der Ergebnisbeitrag aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen betrug in den ersten neun Monaten 2018 EUR 37,6 Mio. (9M 2017: EUR 36,9 Mio.). Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen der KATHARINENHOF®, an der die Deutsche Wohnen mit 49 % beteiligt ist, befindet sich mit 98 % seit Jahren auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich auf EUR 474,6 Mio. (9M 2017: EUR 435,3 Mio.) verbessert.

Weitere Portfoliokonzentration durch gezielte Akquisitionen und Verkäufe

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr bisher rund 5.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 980 Mio. fast ausschließlich in Core+-Märkten beurkundet. Davon liegen rund 2.600 Einheiten in Berlin sowie rund 2.700 Einheiten in Dresden und Leipzig. Gleichzeitig wurden rund 1.500 Einheiten im Rahmen der Portfoliobereinigung zu attraktiven Bruttomargen veräußert.

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen: „Wir wachsen genau in den Regionen, die wirtschaftlich attraktiv und dynamisch sind. Wir glauben an Städte wie Berlin, Dresden und Leipzig und werden dort auch in Zukunft investieren.“
Zudem konnte im Segment Pflege und Betreutes Wohnen zum 1. Oktober 2018 der Nutzen- und Lastenwechsel der Akquisition von 30 Pflegeeinrichtungen mit rund 4.700 Plätzen vollzogen werden.

Ausblick

Vor dem Hintergrund des positiven Geschäftsverlaufs passt die Deutsche Wohnen ihre Prognose für den FFO I leicht nach oben auf EUR 473 Mio. bis EUR 478 Mio. an. Darüber hinaus erwartet das Unternehmen für das zweite Halbjahr 2018 eine weitere Aufwertung des Portfolios um bis zu EUR 1,5 Mrd.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-erwartet-weitere-wertsteigerung-fuer-geschaeftsjahr-2018>