



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## Deutsche Wohnen gibt mit Geschäftsbericht Rekordergebnis und deutlichen Wertzuwachs bekannt

23.03.2018      Fachinformation

Die Deutsche Wohnen hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Konzerngewinn von 1,8 Milliarden Euro (+9 Prozent gegenüber 2016) abgeschlossen. Das Ergebnis markiert einen neuen Höchstwert in der Unternehmensgeschichte und knüpft an die Erfolge der vorangegangenen Jahre an. Aufgrund von Bewertungsgewinnen und einer starken operativen Performance, zu der alle Geschäftssegmente beigetragen haben, konnte die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr erneut die wesentlichen Kennzahlen steigern. Dies gab das Unternehmen am 23. März 2018 bekannt.

Der Funds from Operations (FFO I) erhöhte sich durch Portfolioankäufe und operative Verbesserungen im Bestand um 13 Prozent auf 432,3 Millionen Euro (Vorjahr: 383,9 Millionen Euro). Der FFO I je Aktie stieg um 8 Prozent auf 1,23 Euro bzw. 18 Prozent auf einer verwässerten Basis unter Berücksichtigung der erfolgreichen Refinanzierung ausstehender Wandelschuldverschreibungen. Der FFO II (inkl. Verkauf) erhöhte sich um 10 Prozent auf 482,6 Millionen Euro (Vorjahr: 438,2 Millionen) und je Aktie um 5 Prozent auf 1,37 Euro. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) reduzierte sich zum Stichtag auf 34,5 Prozent (31. Dezember 2016: 37,7 Prozent) und befindet sich damit leicht unterhalb des Zielkorridors von 35 Prozent bis 40 Prozent. Der EPRA NAV (unverwässert) stieg im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 20 Prozent auf 35,74 Euro je Aktie (31. Dezember 2016: 29,68 je Aktie).

### Marktdynamik in Metropolregionen resultiert in weiteren Wertsteigerungen

Infolge der dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in den deutschen Metropolregionen und Ballungszentren, verzeichnete die Deutsche Wohnen auch im Geschäftsjahr 2017 mit 2,4 Milliarden Euro deutliche Wertsteigerungen im Immobilienbestand. „Die aktuelle Marktdynamik zeigt ganz klar, dass wir unseren strategischen Fokus sehr frühzeitig richtig gewählt haben. Den größten Wertzuwachs im Portfolio sehen wir mit knapp 2,2 Milliarden Euro in unserem Core+-Segment und hier in erster Linie im Großraum Berlin mit rund 2,0 Milliarden. Aber auch an unseren Core-Standorten konnten wir aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen von rund 0,2 Milliarden Euro vornehmen“, erklärt Philip Grosse, CFO der Deutsche Wohnen SE. Zum 31. Dezember 2017 war das Deutsche Wohnen-Portfolio mit 1.886 Euro je m<sup>2</sup> bewertet (Vorjahr: 1.580 je m<sup>2</sup>). Dies entspricht dem 24,6-Fachen der aktuellen jährlichen Vertragsmieten bzw. dem 19-Fachen auf Basis unserer aktuellen Neuvermietungs-mieten. Der Berliner Wohnungsbestand, der etwa drei Viertel des Gesamtbestands ausmacht, ist mit 2.090 Euro je m<sup>2</sup> bewertet, was der 27,1-fachen Vertragsmiete bzw. dem 20-Fachen der Neuvermietungs-mieten entspricht.

### Erfolgreiche Strategie bestätigt sich in operativen Kennzahlen

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2017 mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund 18,9 Milliarden Euro (exkl. Pflegeimmobilien). Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf EURO 6,40 je m<sup>2</sup>, bei einem Leerstand von 2,0 Prozent. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen insgesamt ein Mietwachstum von 4,4 Prozent. Die erfolgreiche Portfoliostrategie spiegelt sich auch in den operativen Kennzahlen wider. Im Berichtsjahr konnten die Vertragsmieten auf 744,2 Millionen Euro (Vorjahr: 704,5 Millionen) gesteigert werden, mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI)

von 567,5 Millionen Euro (Vorjahr: 545,7 Millionen). Die um Instandhaltungsaufwendungen adjustierte NOI-Marge konnte trotz erhöhter Investitionen in die operative Plattform auf dem Vorjahresniveau von rund 90 Prozent gehalten werden. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich um rund 9 Prozent auf 574,0 Millionen Euro (Vorjahr: 527,4 Millionen) verbessert. Die bereinigte EBITDA-Marge ist von 74,9 Prozent auf 77,1 Prozent gestiegen und unterstreicht die operative Effizienz des Geschäftsmodells. Das Verkaufsergebnis reduzierte sich leicht auf 50,3 Millionen Euro (Vorjahr: 54,3 Millionen). Insgesamt sank das Verkaufsvolumen der Wohnungen um 34 Prozent. Gleichzeitig stieg der durchschnittliche Verkaufspreis um ca. 32 Prozent, sodass der volumenbedingte Rückgang nahezu kompensiert wurde. Die durchschnittliche Verkaufsmarge belief sich trotz der Aufwertung des Immobilienbestands mit 23 Prozent auf dem Vorjahresniveau (22 Prozent).

## Umfangreiches Investitionsprogramm erhöht die Bestandsqualität

Bis zum Jahr 2022 wird die Deutsche Wohnen im Rahmen ihres über 1 Milliarden Euro schweren Investitionsprogramms rund 30.000 Wohnungen zeitgemäß modernisieren und energetisch ertüchtigen. Darüber hinaus werden durch Nachverdichtung und Neubau bestehende Flächenreserven genutzt und neuer Wohnraum unter anderem in Berlin, Dresden, Leipzig und Frankfurt errichtet.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen SE: „Unsere Bestände befinden sich dort, wo es die Menschen hinzieht: in Metropolregionen und Ballungszentren. Hier sind die Märkte extrem angespannt und die Wohnungsnachfrage ist entsprechend hoch. Dabei reicht es nicht, einfach nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir müssen substantielle Antworten auf die Frage finden: Wie wollen wir morgen wohnen? Der demografische Wandel, der sinnvolle Umgang mit Energie, immobilienbezogene Dienstleistungen oder das smarte Zuhause sind dabei wesentliche Schlüsselfaktoren.“

## Starke Performance überzeugt den Kapitalmarkt

Am Kapitalmarkt werden die guten Leistungen der Deutsche Wohnen ebenfalls honoriert. Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2017 hervorragend entwickelt. Mit einem Anstieg um rund 25 Prozent hat die Aktie die deutschen Indizes DAX und MDAX sowie die Benchmark EPRA Euroope erneut klar übertroffen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Berichtsjahr um rund 30 Prozent auf EURO 12,9 Milliarden. Damit ist die Deutsche Wohnen die drittgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung beläuft sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 auf EURO 0,80 je Aktie, eine Steigerung von 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

## Positiver Ausblick 2018

Vor dem Hintergrund der positiven Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Metropolregionen, erwartet das Unternehmen auch 2018 eine zunehmende Wertentwicklung des Immobilienbestands und eine daraus resultierende Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zu 2017.

Darüber hinaus plant die Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2018 mit einem FFO I von rund 470 Millionen Euro und einem bereinigten EBITDA (ohne Verkauf) von rund 615 Millionen Euro, wobei sich der Verschuldungsgrad im Zielkorridor von 35 Prozent bis 40 Prozent bewegen soll.