



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen verzeichnet deutliche Wertsteigerung

11.08.2017 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen hat das erste Halbjahr 2017 mit einem Konzerngewinn von 672,0 Millionen (H1 2016: 647,2 Millionen) abgeschlossen. Dies gab das Unternehmen am 11. August 2017 bekannt. Das höhere Betriebsergebnis (EBITDA) sowie die Aufwertung des Portfolios von knapp 900 Millionen Euro waren wesentliche Faktoren für die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr. Der FFO I (Funds from Operations, operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) hat sich im Vorjahresvergleich um 11 Prozent auf 220,8 Millionen Euro erhöht (H1 2016: 198,7 Millionen).

Je Aktie stieg der FFO I (unverwässert) um knapp 7 Prozent auf 0,63 Euro. Der EPRA NAV (unverwässert) erhöhte sich um 6 Prozent auf 31,42 Euro je Aktie (31. Dezember 2016: 29,68 Euro je Aktie). Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan to Value Ratio) reduzierte sich leicht auf 36,9 Prozent (31. Dezember 2016: 37,7 Prozent) und liegt damit im Zielkorridor von 35 Prozent bis 40 Prozent.

Erfolgreiche operative Performance

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2017 rund 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund 17 Milliarden Euro (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete im Gesamtbestand betrug zum Stichtag 6,23 Euro je m². Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen im Vermietungsbestand ein Mietwachstum von 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Leerstand befand sich hier auf einem anhaltend niedrigen Niveau von 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent); davon waren rund 0,4 Prozent investitionsbedingt. Die Vertragsmieten stiegen im ersten Halbjahr 2017 auf 366,5 Millionen Euro (Vorjahr: 347,8 Millionen Euro) und führten zu einem Anstieg des operativen Ergebnisses (Net Operating Income – NOI) auf 283,7 Millionen Euro (Vorjahr: 272,9 Millionen Euro). Trotz deutlich erhöhter Instandhaltungsaufwendungen bewegte sich die NOI-Marge in der Wohnungsbewirtschaftung mit 77,4 Prozent annähernd auf Vorjahresniveau. Das Verkaufssegment reflektiert die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien als Anlageform. Von den 2.611 verkauften Einheiten hatten bereits 1.807 Einheiten Nutzen- und Lasten-Wechsel im ersten Halbjahr 2017 und sind somit in das Verkaufsergebnis von 20,5 Millionen Euro eingeflossen (Vorjahr: 36,7 Millionen). Trotz der Aufwertungen in den vergangenen zwei Jahren bewegen sich die Bruttomargen mit 23 Prozent weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Privatisierungsgeschäft konnten für die ergebniswirksamen Verkäufe sogar Bruttomargen von über 30 Prozent realisiert werden.

Der Ergebnisbeitrag aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen stieg aufgrund von Zukäufen im letzten Geschäftsjahr deutlich auf 24,7 Millionen Euro (Vorjahr: 8,7 Millionen). Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Eigenbetrieb bewegt sich mit 97 Prozent seit Jahren auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Integration der zugekauften Einrichtungen erfolgt planmäßig. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich, bei einer im Vergleich zum Jahresende 2016 weitgehend konstanten Kostenquote um 11 Prozent, auf 290,7 Millionen Euro (Vorjahr: 266,5 Millionen) verbessert.

Deutliche Aufwertung des Portfolios

Die Deutsche Wohnen profitiert weiterhin von ihrer fokussierten Portfoliostrategie und der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in Metropolregionen. Dies schlägt sich in einer deutlichen Wertentwicklung des Bestands um knapp 900 Millionen Euro nieder. Dabei

finden sich die maßgeblichen Aufwertungen mit rund 800 Millionen Euro im Core+-Segment und hier in erster Linie im Großraum Berlin (rund 760 Millionen Euro). Aber auch an den Core-Standorten konnten aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund 70 Millionen Euro vorgenommen werden, hier insbesondere in der Region Hannover/Braunschweig. Die Immobilienbestände sind demzufolge mit dem 22,8-Fachen der annualisierten Nettokaltmiete von 747 Millionen Euro bzw. einer Bruttorendite von 4,4 Prozent bewertet.

Investition in nachhaltige Bestandsentwicklung

Die Deutsche Wohnen investierte im ersten Halbjahr 2017 124,9 Millionen Euro bzw. rund 25,27 pro m² (Vorjahr: 86,9 Millionen Euro /rund 17,70 Euro pro m²) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios. „Unser Modernisierungsprogramm mit einem Gesamtvolumen von 1 Milliarde Euro verläuft planmäßig. Für etwa 40 Prozent der Einheiten befinden wir uns in der Ausschreibungs- oder Bauphase. Knapp 10 Prozent konnten wir bereits fertigstellen“, berichtet Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE. „Unser Ziel ist es, so nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnquartiere für den urbanen Raum zu schaffen.“ Bis 2021 sollen rund 30.000 Einheiten saniert werden.

Ausblick

Für das erwartete Like-for-like-Mietwachstum in 2017 erhöht die Deutsche Wohnen ihre Prognose von 3,5 Prozent auf über 4 Prozent für den gesamten Vermietungsbestand. Darüber hinaus hält die Deutsche Wohnen an ihrer Prognose fest, den FFO I im Geschäftsjahr 2017 auf rund 425 Millionen Euro im Basisszenario zu erhöhen, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-verzeichnet-deutliche-wertsteigerung>