



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen erzielt erneut Rekord beim Jahresergebnis

21.03.2017 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2016 aufgrund von Bewertungsgewinnen und der operativen Performance wiederholt alle wesentlichen Kennzahlen deutlich gesteigert. Der Konzerngewinn lag mit 1,6 Milliarden Euro rund 35 Prozent über dem Vorjahr.

Der Funds from Operations (FFO I) hat sich im Berichtsjahr durch Portfolioankäufe, deutlich reduzierte Finanzierungskosten sowie organisches Wachstum um 26 Prozent auf EURO 383,9 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 304,0 Millionen Euro). Der FFO I je Aktie stieg um 20 Prozent auf 1,14 Euro. Der FFO II (inkl. Verkauf) erhöhte sich auf 438,2 Millionen Euro (Vorjahr: 372,9 Millionen Euro) und je Aktie um rund 12 Prozent auf 1,30 Euro. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) blieb zum Stichtag mit 37,7 Prozent auf Vorjahresniveau (31. Dezember 2015: 38,0 Prozent). Der EPRA NAV (unverwässert) stieg im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 29 Prozent auf 29,68 Euro je Aktie (31. Dezember 2015: 23,02 Euro je Aktie).

Wertzuwachs aufgrund anhaltender Marktdynamik

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die Deutsche Wohnen erneut von einem dynamischen Marktumfeld und der hervorragenden Entwicklung des Portfolios, vor allem in den Core+-Regionen, profitieren. Dies spiegelt sich im Wertzuwachs von rund EURO 2,7 Milliarden Euro im Rahmen der Portfoliobewertung wider. Dabei steuerte der Kernmarkt Berlin mit rund 2,4 Milliarden Euro das größte Wachstum bei. Zum 31. Dezember 2016 war das Portfolio mit 1.580 Euro je m² bewertet (Vorjahr 1.282 Euro je m²). Dies entspricht dem 21,5-fachen der aktuellen jährlichen Vertragsmieten, beziehungsweise dem 17,6-fachen auf Basis aktueller Marktmieten. Der Berliner Wohnungsbestand ist aktuell mit 1.738 Euro je m² bewertet, was derzeit der 23,7-fachen Jahresmiete entspricht.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen AG: „Unser Fokus auf dynamische Regionen wie Berlin oder Frankfurt, zahlt sich dauerhaft aus. Die gute operative Entwicklung unseres Immobilienportfolios ist die Basis unseres Erfolgs. Darüber hinaus profitieren wir von der positiven Entwicklung unserer Heimatmärkte mit attraktiven Wertsteigerungen, die sich in unserem Nettovermögenswert – dem sogenannten NAV – widerspiegeln.“

Erneute Steigerung der operativen Ergebnisse

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2016 rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund 15,5 Milliarden Euro. Die Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf 6,10 Euro je m², bei einem Leerstand von 1,8 Prozent. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen insgesamt ein Mietwachstum von 2,9 Prozent, wobei der Großraum Berlin 3,5 Prozent beisteuerte. Der Leerstand im Berliner Bestand lag bei 1,6 Prozent.

Im Berichtsjahr konnten die Vertragsmieten auf 704,5 Millionen Euro (Vorjahr: 634,0 Millionen Euro) gesteigert werden, mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI) von 545,7 Euro Millionen (Vorjahr: 474,9 Euro Millionen). Die NOI-Marge erhöhte sich von 74,9 Prozent auf 77,5 Prozent. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis und Einmalaufwendungen hat sich um rund 16 Prozent auf 527,4 Millionen Euro (Vorjahr: 455,0 Millionen Euro) verbessert. Hierzu trugen insbesondere die Effizienzgewinn in der operativen Bewirtschaftung sowie die erneute Senkung der Kostenquote bei. Die bereinigte EBITDA-Marge ist deutlich von 71,8 Prozent auf 74,9 Prozent gestiegen und stellt einen guten Gradmesser für die erneut unter Beweis gestellte Effizienz des

Geschäftsmodells dar.

Das Verkaufsergebnis reduzierte sich volumenbedingt um 21 Prozent auf 54,3 Millionen Euro (Vorjahr: 68,9 Millionen Euro). Gleichzeitig ist die durchschnittliche Verkaufsmarge trotz der Aufwertung des Immobilienbestands von 16 Prozent auf 22 Prozent gestiegen. In der Wohnungsprivatisierung betrug die Verkaufsmarge analog zum Vorjahr rund 40 Prozent. Insgesamt wurden 4.308 Einheiten in 2016 (Vorjahr: 9.405) umsatzwirksam veräußert, davon 1.235 im Rahmen der Wohnungsprivatisierung (Vorjahr: 1.908) und 3.073 im institutionellen Verkauf (Vorjahr: 7.497).

Deutliche Ausweitung des Investitionsprogramms zur Erhöhung der Bestandsqualität

Um die Qualität im Portfolio weiter zu erhöhen, wurde in 2016 ein Investitionsprogramm von 1,0 Milliarden Euro verabschiedet. Das auf fünf Jahre angelegte Programm umfasst rund 30.000 Wohnungen, die auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und energetisch saniert werden sollen. Zusätzlich wurde ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm in Höhe von knapp 0,5 Milliarden Euro beschlossen, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.200 Wohnungen innerhalb der nächsten vier Jahre zu errichten. Mit ihrem 1,5 Milliarden Euro schweren Investitionsprogramm für Modernisierung und Neubau erwartet die Deutsche Wohnen die zielgerichtete Realisierung weiterer Wertpotenziale in der Zukunft.

Attraktive Zukäufe von Pflegeimmobilien

Im Jahr 2016 konnten 31 Pflegeeinrichtungen mit insgesamt rund 4.600 Pflegeplätzen in zwei verschiedenen Transaktionen erworben werden. Die Ankäufe werden in 2017 einen wesentlichen Ergebnisbeitrag leisten. Bei den Zukäufen konnte die Deutsche Wohnen von ihrer langjährigen Expertise in diesem Marktsegment profitieren und das Geschäftssegment Pflege und Betreutes Wohnen somit erfolgreich ausbauen.

Starke Entwicklung am Kapitalmarkt

Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2016 mit einem Kursanstieg von rund 19 Prozent erneut hervorragend entwickelt und konnte damit wiederholt die Branchen-Benchmarks wie EPRA Germany übertreffen. Mit einer Marktkapitalisierung von derzeit rund 11 Milliarden Euro ist die Deutsche Wohnen die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert im Europäischen Vergleich auf dem dritten Rang. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung beläuft sich die Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr auf 0,74 Euro je Aktie, eine deutliche Steigerung von 37 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet das Unternehmen eine Steigerung des FFO I auf rund 425 Millionen Euro, wobei der Verschuldungsgrad (LTV) im Zielkorridor von 35 Prozent bis 40 Prozent verbleiben soll.