



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen steigert Profitabilität deutlich und hebt Prognose für 2016 erneut an

17.11.2016 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen zeigte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 erneut eine starke Performance und erwirtschaftete einen Konzerngewinn von 638,4 Millionen Euro (Vorjahr: 521,7 Millionen Euro). Der FFO I (Funds from Operations, operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 32 Prozent auf 301,4 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 228,7 Millionen Euro). Je Aktie stieg der FFO I um rund 22 Prozent auf 0,89 Euro. Der FFO II, der das Verkaufsergebnis berücksichtigt, verbesserte sich um 20 Prozent auf 347,8 Millionen Euro (Vorjahr: 289,5 Millionen Euro) und je Aktie um rund 12 Prozent auf 1,03 Euro.

Der EPRA NAV (unverwässert) erhöhte sich um rund neun Prozent auf 25,10 Euro je Aktie (31. Dezember 2015: 23,01 Euro je Aktie). Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan to Value Ratio) belief sich zum Stichtag auf 41,7 Prozent (31. Dezember 2015: 38,0 Prozent).

Aufwertung unterstreicht anhaltende Marktdynamik

Die positive Entwicklung des Immobilienportfolios wird durch die anhaltend dynamische Marktentwicklung unterstützt. Philip Grosse, Finanzvorstand der Deutsche Wohnen AG: „Aktuelle Transaktionen, insbesondere im Berliner Wohnungsmarkt, erzielen regelmäßig Preise deutlich oberhalb der Bewertung vergleichbarer Immobilien des Deutsche Wohnen Bestands. Deshalb rechnen wir für das Gesamtjahr 2016 mit einer Neubewertung des Portfolios in Höhe von 2,2 Milliarden Euro. Darin enthalten sind 0,7 Milliarden Euro, die wir bereits zum Halbjahr vollzogen haben.“

Deutliche Ausweitung des Investitionsprogrammes

Um die Portfolioqualität des Bestandes weiter zu erhöhen, wurde das bestehende Investitionsprogramm von 0,4 Milliarden Euro auf 1,0 Milliarden Euro ausgeweitet. Bis zum Jahr 2021 plant die Deutsche Wohnen in rund 30.000 Wohnungen mit überdurchschnittlichen Zukunftsperspektiven zu investieren. Zusätzlich wurde ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm in Höhe von knapp 0,5 Milliarden Euro verabschiedet, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.200 Wohnungen innerhalb der nächsten vier Jahre zu schaffen.

„Berlin steht am Anfang einer glänzenden Entwicklung hin zu einer internationalen Metropole. Dies ist mit großen Herausforderungen verbunden, denen wir uns aktiv stellen. Wir werden daher signifikant in unser Portfolio, insbesondere in Berlin, investieren, um zeitgemäße Wohnungen für die urbane Bevölkerung anzubieten. Im partnerschaftlichen Austausch mit den jeweiligen Kommunen wollen wir dabei Qualitätsstandards in Architektur und Stadtentwicklung setzen. Nicht kurzfristige Renditeziele, sondern nachhaltige Investition und Wertschaffung ist unsere Maxime.“, so Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen.

Deutliche Steigerung der operativen Ergebnisse

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. September 2016 rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von ca. 13,5 Milliarden Euro. Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum 30. September 2016 auf 6,05 Euro pro Quadratmeter bei einem Leerstand von 1,8 Prozent. Auf Like-for-like-

Basis erzielte die Deutsche Wohnen in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen ein Mietwachstum von 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Leerstand verringerte sich von 1,7 Prozent auf 1,5 Prozent.

Die Vertragsmieten stiegen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 auf 526,1 Millionen Euro (Vorjahr: 473,1 Millionen Euro) und führten zu einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI) von 414,6 Millionen Euro (Vorjahr: 360,3 Millionen Euro). Die NOI-Marge erhöhte sich dementsprechend von 76,2 Prozent auf 78,8 Prozent. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich um 19 Prozent auf 405,0 Millionen Euro (Vorjahr: 341,4 Millionen Euro) verbessert. Hierzu trugen neben den gestiegenen Vertragsmieten weitere Effizienzgewinne im operativen Geschäft sowie eine Reduzierung der Verwaltungskosten bei. Die um das Vertriebsergebnis bereinigte EBITDA-Marge ist um knapp fünf Prozentpunkte von 72,2 Prozent auf 77,0 Prozent gestiegen.

Aus dem Verkauf von 3.605 Einheiten (Vorjahr: 8.430) resultierte ein Verkaufsergebnis von 46,4 Millionen Euro (Vorjahr: 60,8 Millionen Euro). Dabei führte der geringere Anteil an Blockverkäufen zu einem Anstieg der Bruttomarge von durchschnittlich 15 Prozent auf 22 Prozent. Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen konnte bei einer Auslastung von fast 99 Prozent ein Ergebnis von 13,7 Millionen Euro (Vorjahr: 12,0 Millionen Euro) beisteuern.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2016 bekräftigt die Deutsche Wohnen ihre Prognose für den FFO I von mindestens 380 Millionen Euro. Dies lässt eine Dividende von rund 73 Cent je Aktie erwarten und somit eine Steigerung von rund 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen und ohne Sondereffekte erwartet die Deutsche Wohnen infolge der Neubewertung des Immobilienportfolios einen EPRA NAV von rund 30 Euro je Aktie für 2016. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem 31. Dezember 2015 von rund 30 Prozent. Der LTV wird sich zum Jahresende auf unter 40 Prozent reduzieren.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-steigert-profitabilitaet-deutlich-und-hebt-prognose-fuer-2016-erneut>