



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen erhöht Jahresprognose nach starkem Halbjahr

12.08.2016 Fachinformation

Das Zwischenergebnis zum 30. Juni 2016 in Kürze: Der FFO I konnte um 24 Prozent auf 0,58 Euro je Aktie verbessert werden. Die FFO I-Prognose wurde für 2016 auf mindestens 380 Millionen Euro erhöht. Die Marktdynamik führt zu einem Neubewertungsgewinn von rund 730 Millionen Euro, Das Like-for-like-Mietwachstum beträgt 3,9 Prozent. Die Akquisition eines Pflegeportfolios mit rund 4.100 Plätzen und jährlichen Pachteinnahmen von rund 27 Millionen stärkt das Pflegesegment deutlich.

Mit einem Konzerngewinn von 623,0 Millionen Euro (Vorjahr: 542,8 Mio.) verlief das erste Halbjahr 2016 für die Deutsche Wohnen sehr erfolgreich. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Aufwertung des Portfolios infolge der weiterhin sehr positiven Marktentwicklung. Der Funds from Operations (FFO I) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 38 Prozent auf 196,7 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 142,7 Mio.). Pro Aktie stieg der FFO I um rund 24 Prozent auf 0,58 Euro. Der FFO II verbesserte sich um 24 Prozent auf 233,4 Millionen Euro (Vorjahr: 188,9 Mio.) und je Aktie um rund 11 Prozent auf 0,69 Euro. Das sehr gute Halbjahresergebnis bewirkte einen Anstieg des EPRA NAV (unverwässert) um rund 9 Prozent auf 25,04 Euro je Aktie (31. Dezember 2015: 23,01 je Aktie). Der Verschuldungsgrad (LTV) reduzierte sich von 42,0 Prozent am 31. März 2016 auf 41,2 Prozent..

Starke operative Performance

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2016 rund 161.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von ca. 13,5 Milliarden Euro oder 1.372 Euro je Quadratmeter. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen ein Mietwachstum von 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Leerstand konnte weiter von 1,7 Prozent auf 1,4 Prozent verringert werden. Die Vertragsmieten stiegen in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 auf 347,8 Millionen Euro (Vorjahr: 313,3 Mio.), mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI) von 272,9 Millionen Euro (Vorjahr: 236,8 Mio.). Die NOI-Marge erhöhte sich dementsprechend von 75,6 Prozent auf 78,5 Prozent. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich um 18 Prozent auf 266,5 Millionen. (Vorjahr: 225,2 Mio.) verbessert. Maßgeblich hierzu beigetragen haben weitere Effizienzgewinne im operativen Geschäft sowie eine Reduzierung der Sachkosten. Die bereinigte EBITDA-Marge ist um gut 8 Prozentpunkte von 68,3 Prozent auf 76,6 Prozent gestiegen.

Aus dem Verkauf von 2.254 Einheiten (Vorjahr: 7.329) resultierte ein Verkaufsergebnis von 36,7 Millionen Euro (Vorjahr: 46,2 Mio.). Dabei führte der geringere Anteil an Blockverkäufen zu einem Bruttomargenanstieg von durchschnittlich 13 Prozent auf 24 Prozent. Der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen konnte bei einer Auslastung von über 98 Prozent ein Ergebnis (NOI) von 8,7 Millionen Euro (Vorjahr: 7,9 Mio.) beisteuern.

Portfolio gewinnt weiter an Wert

Mit der Neubewertung des Portfolios zum Ende des ersten Halbjahres wurde dem dynamischen Marktumfeld, insbesondere in Berlin, erneut Rechnung getragen. So erhöhte sich der Wert des Portfolios insgesamt um rund 730 Millionen Euro auf rund 13,5 Milliarden, bzw. um rund 90 Euro auf 1.372 Euro pro Quadratmeter. Die Immobilienbestände sind somit mit dem 19,1x der annualisierten Nettokaltmiete von 708 Millionen Euro, bzw. einer Bruttorendite von 5,2 Prozent bewertet.

Deutsche Wohnen baut Pflegesegment deutlich aus

Die Deutsche Wohnen hat den Erwerb eines qualitativ hochwertigen Pflegeportfolios mit 28 Pflegeheimen und insgesamt 4.132 Plätzen im Rahmen eines Asset Deals notariell beurkundet. Die vornehmlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheime sind langfristig an namhafte Betreiber vermietet. Das Portfolio erwirtschaftet derzeit jährliche Pachteinahmen von 27,3 Millionen Euro von denen rund 90 Prozent auf vollstationäre Pflege und rund 10 Prozent auf betreutes Wohnen entfallen. Die Transaktion steht noch unter üblichen aufschiebenden Bedingungen – unter anderem der Zustimmung des Aufsichtsrats des Verkäufers. Der Nutzen- und Lasten-Wechsel ist für das vierte Quartal 2016 geplant.

„Mit der geplanten Akquisition des Pflegeportfolios werden wir unsere Präsenz in dem noch stark fragmentierten Pflegemarkt deutlich ausbauen und einer der führenden Anbieter werden. Der deutsche Pflegemarkt ist aufgrund der demographischen Entwicklungen ein klarer Wachstumsmarkt für uns, von dem wir mit unserer langjährigen Expertise in diesem Segment stärker profitieren wollen“, sagt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen.

FFO-I-Prognose erhöht

Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung hebt die Deutsche Wohnen ihre Prognose für den FFO I, ohne Berücksichtigung von Zukäufen oder opportunistischer Verkäufe, von bisher mindestens 360 Millionen Euro, auf mindestens 380 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2016 an. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen und ohne Sondereffekte erwarten wir weitere Preissteigerungen. Dementsprechend wird ein EPRA NAV von mindestens 26 Euro je Aktie für 2016 erwartet.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-erhoeht-jahresprognose-nach-starkem-halbjahr>