



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen mit bestem Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte

18.03.2016 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2015 erneut alle wesentlichen Kennzahlen deutlich gesteigert. Der Konzerngewinn lag mit 1,2 Milliarden Euro gut ein Drittel über dem Vorjahr. Der Funds from Operations (FFO I) hat sich im Berichtsjahr durch die Realisierung von Synergieeffekten, deutlich gesunkene Finanzierungskosten nach den erfolgreichen Refinanzierungen sowie organisches Wachstum um 39 Prozent auf 303,0 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 217,6 Millionen Euro).

Der FFO I je Aktie ist um rund 25 Prozent auf 0,94 Euro gestiegen. Der FFO II (inkl. Verkauf) verbesserte sich auf 371,9 Millionen Euro (Vorjahr: 270,0 Millionen Euro) und je Aktie um rund 25 Prozent auf 1,16 Euro. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) reduzierte sich zum Stichtag auf 38,0 Prozent (31. Dezember 2014: 51,0 Prozent). Der EPRA NAV (unverwässert) stieg im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 29 Prozent auf 23,01 Euro je Aktie (31. Dezember 2014: 17,86 Euro je Aktie).

Deutliche Steigerung der operativen Ergebnisse

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2015 mehr als 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund 12 Milliarden Euro. Die Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf 5,89 Euro je 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 3,6 Prozent. Der Leerstand verringerte sich hier von 1,9 Prozent auf 1,7 Prozent.

Im Berichtsjahr konnten die Vertragsmieten auf 634,0 Millionen Euro (Vorjahr: 626,3 Millionen Euro) gesteigert werden, mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income - NOI) von 474,9 Millionen Euro (Vorjahr: 460,6 Millionen Euro). Die NOI-Marge erhöhte sich von 73,5 Prozent auf 74,9 Prozent. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis und Einmalaufwendungen hat sich um 10 Prozent auf 523,9 Millionen Euro (Vorjahr: 475,3 Millionen Euro) verbessert. Hierzu trugen insbesondere die Effizienzgewinne aus der abgeschlossenen GSW-Integration bei. Die bereinigte EBITDA-Marge ist deutlich um gut 4 Prozentpunkte von 67,5 Prozent auf 71,8 Prozent gestiegen.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Immobiliennachfrage wurde insbesondere das Verkaufsergebnis um 32 Prozent auf 68,9 Millionen Euro (Vorjahr: 52,4 Millionen Euro) erhöht. Insgesamt wurden 9.405 Einheiten in 2015 umsatzwirksam veräußert, davon 1.908 im Rahmen der Wohnungsprivatisierung und 7.497 im institutionellen Verkauf.

Wertzuwachs setzt sich fort

Im Geschäftsjahr 2015 profitierte die Deutsche Wohnen wiederholt von einem dynamischen Marktumfeld und der hervorragenden Entwicklung des Portfolios vor allem in den Core+-Regionen. Im Rahmen der Portfoliobewertung beläuft sich der Wertzuwachs auf rund 1,7 Milliarden Euro. Maßgebliche Aufwertungen betrafen im Wesentlichen den Großraum Berlin mit rund 1,6 Milliarden Euro und die Rhein-Main-Region und das Rheinland mit rund 0,1 Milliarden Euro.

Zukauf von 22.000 Einheiten stärkt Wachstum

2015 konnten insgesamt knapp 22.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen erworben werden. Davon befinden sich gut zwei Drittel in Core+-Regionen und der Rest überwiegend in Core-Regionen. Mit mehr als 11.000 Wohneinheiten stärkt die Deutsche Wohnen ihren Bestand in Berlin, einem der am dynamischsten wachsenden Märkte in Deutschland. Durch die Ergänzung des bestehenden Portfolios kann die Deutsche Wohnen den erworbenen Wohnungsbestand aufgrund von Skaleneffekten kostenoptimal bewirtschaften. Die getätigten Akquisitionen werden 2016 wesentlich zum Wachstum des Unternehmens beitragen.

Kapitalmarkt würdigt den Unternehmenserfolg

Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2015 mit einem Plus von 31 Prozent erneut stark entwickelt und konnte damit auch die positiven Trends der Branchen-Benchmarks wie EPRA Germany übertreffen. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung profitieren die Aktionäre darüber hinaus von einer um 23 Prozent höheren Dividende von 0,54 Euro je Aktie. Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Geschäftsentwicklung ist zudem beabsichtigt, die Ausschüttungsquote erstmalig für die für das Geschäftsjahr 2016 zu zahlende Dividende von derzeit 60 Prozent auf 65 Prozent des FFO I zu erhöhen.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2016 geht die Deutsche Wohnen von einem weiterhin günstigen Marktumfeld aus. Im Rahmen des Basisszenarios, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe, erwartet das Unternehmen eine Steigerung des FFO I auf mindestens 360 Millionen Euro bei einem Verschuldungsgrad (LTV) von rund 40 Prozent. Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen und ohne Sondereffekte werden auch für 2016 Bewertungsgewinne des Immobilienbestands erwartet. Der EPRA NAV je Aktie soll dementsprechend zwischen 25 und 26 Euro liegen. Mit ihrem 400 Millionen Euro Modernisierungsprogramm erwartet die Deutsche Wohnen durch zielgerichtete Investitionen in Core+-Regionen weiteres Wertpotential für die Zukunft zu generieren.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-mit-bestem-jahresergebnis-der-unternehmensgeschichte>