



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen: Wertzuwachs setzt sich fort

13.08.2015 Fachinformation

Mit einem Konzerngewinn von 542,8 Millionen Euro (Vorjahr: 94,6 Millionen Euro) verlief das erste Halbjahr 2015 für die Deutsche Wohnen sehr erfolgreich. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Aufwertung des Portfolios infolge der positiven Marktentwicklung. Der Funds from Operations (FFO I) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 25 Prozent auf 142,7 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 114,2 Millionen Euro). Gerechnet pro Aktie stieg der FFO I um rund 21 Prozent auf 0,47 Euro. Vor dem Hintergrund des starken Verkaufsergebnisses verbesserte sich der FFO II um 35 Prozent auf 188,9 Millionen Euro (Vorjahr: 139,8 Millionen Euro) und je Aktie um rund 29 Prozent auf 0,62 Euro. Der EPRA NAV (verwässert) erhöhte sich auf 20,69 Euro je Aktie (31. Dezember 2014: 18,62 Euro je Aktie).

Stabiles Vermietungsergebnis trotz Abverkäufen

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2015 rund 144.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von ca. 10,3 Milliarden Euro. Die Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf 5,78 je m² Euro, bei einem Leerstand von 2,1 Prozent.

Die Vertragsmieten bewegten sich trotz Abverkäufen mit 313,3 Millionen Euro auf dem Vorjahresniveau. Das operative Ergebnis (Net Operating Income – NOI) belief sich auf 236,8 Millionen Euro (Vorjahr: 238,8 Millionen Euro). Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen ein Mietwachstum von 2,5 Prozent. Der Leerstand verringerte sich hier von 2,0 Prozent auf 1,7 Prozent.

Im ersten Halbjahr hat die Deutsche Wohnen ca. 6.000 Einheiten akquiriert, deren Nutzen- und Lasten-Wechsel in den nächsten Monaten erfolgt, mit entsprechend positiven Effekten auf das Vermietungsergebnis.

Hohe Nachfrage nach Immobilien treibt Verkaufsergebnis

Die hohe Nachfrage nach Immobilien als Anlageform setzt sich weiter fort. So stieg das Verkaufsergebnis auf 46,2 Millionen Euro (Vorjahr: 25,6 Millionen Euro). Hierin enthalten ist der institutionelle Verkauf von rund 5.800 Einheiten, der bereits im zurückliegenden Geschäftsjahr beurkundet wurde.

Portfolio gewinnt weiter an Wert

Mit der Neubewertung des Portfolios zum Ende des ersten Halbjahres trug das Unternehmen dem dynamischen Marktumfeld Rechnung, in welchem sich der Großteil des Bestands befindet. So erhöhte sich der Wert des Portfolios insgesamt um mehr als 700 Millionen Euro auf rund 10,3 Milliarden bzw. um rund 80 Euro auf 1.160 Euro pro m².

„Die höchste Wertsteigerung verzeichnen wir mit 103 Euro pro m² im Berliner Portfolio. Aber auch unsere Core-Regionen wie zum Beispiel Magdeburg oder Halle/Leipzig haben sich positiv entwickelt. Dies bestätigt uns in unserer fokussierten Portfoliostrategie, auf deren Basis wir zukünftig weiteres Wachstumspotenzial erwarten“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.

Optimierung der Kapitalstruktur

Mit der Ausgabe einer unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von nominal 500 Millionen Euro im Juli dieses Jahres hat die Deutsche Wohnen die Refinanzierung von rund 1,5 Milliarden Euro erfolgreich abgeschlossen. So verringert sich der durchschnittliche Zinssatz auf 1,9 Prozent (31. März 2015: 2,4 Prozent). Die FFO-wirksame Zinsersparnis beläuft sich damit anfänglich auf rund 33 Millionen Euro pro Jahr. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) reduziert sich auf 40,9 Prozent (31. März 2015: 50,4 Prozent). Mit der Refinanzierung konnte die Deutsche Wohnen sowohl ihre Finanzierungskosten deutlich senken als auch das Darlehensportfolio weiter diversifizieren. Im Ergebnis verbesserten die Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's ihre Unternehmensratings auf A3 und A-.

Andreas Segal, Finanzvorstand der Deutsche Wohnen AG: „Wir haben die Kapitalstruktur des Konzerns in den vergangenen Monaten erfolgreich optimiert und die Deutsche Wohnen damit noch stärker im Markt positioniert.“

FFO I-Prognose erhöht

Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung hebt die Deutsche Wohnen ihre Prognose für den FFO I, ohne Berücksichtigung weiterer Zukäufe oder opportunistischer Verkäufe, auf 285 Millionen Euro bis 290 Millionen Euro an.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-wertzuwachs-setzt-sich-fort>