



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Konzernergebnis 2013: Deutsche Wohnen baut Marktposition weiter aus

28.04.2014 Fachinformation

Mit einem Konzerngewinn von 212,7 Millionen Euro hat die Deutsche Wohnen ihr Ergebnis für das Geschäftsjahr 2013 um 46 Prozent gesteigert. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um rund 68 Prozent auf 131,9 Millionen Euro (Vorjahr: 78,5 Millionen Euro). Die Steigerung ist unter anderem auf die in den letzten Jahren zugekauften Wohnungsbestände und die Hebung der entsprechenden Skalierungseffekte zurückzuführen.

Die maßgebliche Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO, ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 68 Prozent auf 114,5 Millionen Euro (Vorjahr: 68,2 Millionen Euro) gestiegen; gerechnet pro Aktie erhöhte sich der FFO von 0,54 um rund 20 Prozent auf 0,65. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) belief sich zum Stichtag auf rund 57,3 Prozent (31. Dezember 2012: 57,2 Prozent). Der Unternehmenswert, gemessen als EPRA NAV (unverwässert), erhöhte sich im Berichtszeitraum auf 13,99 je Aktie (31. Dezember 2012: 12,48 je Aktie).

Die Deutsche Wohnen (stand-alone) konnte in ihren Core+-Regionen auf Like-for-like-Basis ein Mietwachstum von 4,2 Prozent erzielen, bei einem Leerstand von nur 1,2 Prozent. Hier profitiert das Unternehmen von der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Ballungszentren und Metropolregionen.

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen ihren Wohnungsbestand von knapp 83.000 auf über 150.000 erhöht. Insbesondere die Core+-Regionen konnten durch die Zukäufe gestärkt werden.

„Die Akquisition der GSW war der bisherige Höhepunkt in der Wachstumsstory der Deutsche Wohnen und die logische Konsequenz im Rahmen unseres strategischen und fokussierten Expansionskurses. Unsere Integrationskompetenz haben wir in den vergangenen Jahren mehrfach unter Beweis gestellt. Wir haben die Effizienz und Belastbarkeit unserer Unternehmensstrukturen und Arbeitsprozesse stetig weiterentwickelt, sodass wir nun in der Lage sind, ein Unternehmen wie die GSW zu integrieren und gemeinsame Synergien zu realisieren“, erläutert Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.

Durch die fokussierte Wachstumsstrategie befinden sich heute 79 Prozent des Gesamtportfolios in Core+-Regionen und 19 Prozent in Core-Regionen. Allein 72 Prozent des Bestands liegen in Berlin – dem dynamischsten Wohnungsmarkt Deutschlands.

Hohe Visibilität am Kapitalmarkt

Mit einer Marktkapitalisierung von rund 4 Milliarden gehört die Deutsche Wohnen heute zu den führenden Immobilienaktiengesellschaften in Deutschland und opa. Gleichzeitig verfügt das Unternehmen über die höchste Aktienliquidität unter den deutschen Immobiliengesellschaften. Der Aktienkurs belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 14,04.

Aufgrund der verbesserten Ertragskraft der Deutsche Wohnen wird sich die geplante Dividende für 2013 auf 57,4 Millionen Euro verbessern. „Für die Dividende 2014 werden wir die Ausschüttungsquote von 50 Prozent auf 60 Prozent des nachhaltigen FFO (ohne

Verkauf) erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung um rund 24 Prozent auf 0,42 pro Aktie. Wir möchten unsere Aktionäre damit noch stärker am Erfolg der Deutsche Wohnen beteiligen“, so Zahn.

Erhebliche Synergieeffekte nach Integration der GSW

Nach der Akquisition von rund 70.000 Einheiten in 2013 steht für das Geschäftsjahr 2014 deren Übernahme und Integration im Vordergrund. Dabei nimmt die Integration der GSW mit ihren Strukturen und Prozessen höchste Priorität ein. Hier gilt es, die erwarteten jährlichen Synergien in Höhe von 25 Millionen Euro innerhalb der nächsten zwei Jahre zu generieren. Dabei sollen bereits in 2014 Synergien in Höhe von 15 Millionen Euro gehoben werden, wovon 10 Millionen Euro in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns für 2014 realisiert werden. Ihre Kostenführerschaft wird die Deutsche Wohnen damit weiter ausbauen und strebt nach der vollständigen Integration ab 2016 eine Cost Ratio von unter 13 Prozent an.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwartet die Deutsche Wohnen, einschließlich der jüngsten Akquisitionen, einen FFO (ohne Verkauf) von mindestens 210 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung eines 8prozentigen Minderheitsanteils an der GSW soll der FFO (ohne Verkauf) rund 203 Millionen Euro bzw. 0,71 pro Aktie betragen.

<https://bbu.de/beitraege/konzernergebnis-2013-deutsche-wohnen-baut-marktposition-weiter-aus-0>