

Zwischenergebnis zum 30. Juni 2017

Deutsche Wohnen mit deutlicher Wertsteigerung

- › **Anstieg des FFO I um 11 % auf rund EUR 221 Mio. bzw. EUR 0,63 pro Aktie**
- › **Aufwertung des Portfolios um knapp EUR 900 Mio.**
- › **Steigerung des EPRA NAV um 6 % auf EUR 31,42 pro Aktie**
- › **Deutliche Ausweitung der Investitionen in die nachhaltige Bestandsentwicklung**

Frankfurt am Main/Berlin, 11. August 2017. Die Deutsche Wohnen hat das erste Halbjahr 2017 mit einem Konzerngewinn von EUR 672,0 Mio. (H1 2016: EUR 647,2 Mio.) abgeschlossen. Das höhere Betriebsergebnis (EBITDA) sowie die Aufwertung des Portfolios von knapp EUR 900 Mio. waren wesentliche Faktoren für die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr. Der FFO I (Funds from Operations, operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) hat sich im Vorjahresvergleich um 11 % auf EUR 220,8 Mio. erhöht (H1 2016: EUR 198,7 Mio.). Je Aktie stieg der FFO I (unverwässert) um knapp 7 % auf EUR 0,63. Der EPRA NAV (unverwässert) erhöhte sich um 6 % auf EUR 31,42 je Aktie (31. Dezember 2016: EUR 29,68 je Aktie). Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan to Value Ratio) reduzierte sich leicht auf 36,9 % (31. Dezember 2016: 37,7 %) und liegt damit im Zielkorridor von 35 % bis 40 %.

Erfolgreiche operative Performance

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. Juni 2017 rund 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 17 Mrd. (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete im Gesamtbestand betrug zum Stichtag EUR 6,23 je m². Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen im Vermietungsbestand ein Mietwachstum von 3,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Leerstand befand sich hier auf einem anhaltend niedrigen Niveau von 1,6 % (Vorjahr: 1,4 %); davon waren rund 0,4 % investitionsbedingt.

Die Vertragsmieten stiegen im ersten Halbjahr 2017 auf EUR 366,5 Mio. (Vorjahr: EUR 347,8 Mio.) und führten zu einem Anstieg des operativen Ergebnisses (Net Operating Income – NOI) auf EUR 283,7 Mio. (Vorjahr: EUR 272,9 Mio.). Trotz deutlich erhöhter Instandhaltungsaufwendungen bewegte sich die NOI-Marge in der Wohnungsbewirtschaftung mit 77,4 % annähernd auf Vorjahresniveau.

Das Verkaufssegment reflektiert die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien als Anlageform. Von den 2.611 verkauften Einheiten hatten bereits 1.807 Einheiten Nutzen- und Lasten-Wechsel im ersten Halbjahr 2017 und sind somit in das Verkaufsergebnis von EUR 20,5 Mio. eingeflossen (Vorjahr: EUR 36,7 Mio.). Trotz der Aufwertungen in den vergangenen zwei Jahren bewegen sich die Bruttomargen mit 23 % weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Privatisierungsgeschäft konnten für die ergebniswirksamen Verkäufe sogar Bruttomargen von über 30 % realisiert werden.

Der Ergebnisbeitrag aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen stieg aufgrund von Zukäufen im letzten Geschäftsjahr deutlich auf EUR 24,7 Mio. (Vorjahr: EUR 8,7 Mio.). Die Auslastung der Pflegeeinrichtungen im Eigenbetrieb bewegt sich mit 97 % seit Jahren auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Integration der zugekauften Einrichtungen erfolgt planmäßig.

Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich, bei einer im Vergleich zum Jahresende 2016 weitgehend konstanten Kostenquote um 11 %, auf EUR 290,7 Mio. (Vorjahr: EUR 266,5 Mio.) verbessert.

Deutliche Aufwertung des Portfolios

Die Deutsche Wohnen profitiert weiterhin von ihrer fokussierten Portfoliostrategie und der starken Nachfrage nach Wohnimmobilien in Metropolregionen. Dies schlägt sich in einer deutlichen Wertentwicklung des Bestands um knapp EUR 900 Mio. nieder. Dabei finden sich die maßgeblichen Aufwertungen mit rund EUR 800 Mio. im Core⁺-Segment und hier in erster Linie im Großraum Berlin (rund EUR 760 Mio.). Aber auch an den Core-Standorten konnten aufgrund der positiven Entwicklung Aufwertungen in Höhe von rund EUR 70 Mio. vorgenommen werden, hier insbesondere in der Region Hannover/Braunschweig. Die Immobilienbestände sind demzufolge mit dem 22,8-Fachen der annualisierten Nettokaltmiete von EUR 747 Mio. bzw. einer Bruttorendite von 4,4 % bewertet.

Investition in nachhaltige Bestandsentwicklung

Die Deutsche Wohnen investierte im ersten Halbjahr 2017 EUR 124,9 Mio. bzw. rund EUR 25,27 pro m² (Vorjahr: EUR 86,9 Mio./rund EUR 17,70 pro m²) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios. „Unser Modernisierungsprogramm mit einem Gesamtvolumen von EUR 1 Mrd. verläuft planmäßig. Für etwa 40 % der Einheiten befinden wir uns in der Ausschreibungs- oder Bauphase. Knapp 10 % konnten wir bereits fertigstellen“, berichtet Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE. „Unser Ziel ist es, so nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnquartiere für den urbanen Raum zu schaffen.“ Bis 2021 sollen rund 30.000 Einheiten saniert werden.

Ausblick

Für das erwartete Like-for-like-Mietwachstum in 2017 erhöht die Deutsche Wohnen ihre Prognose von 3,5 % auf über 4 % für den gesamten Vermietungsbestand. Darüber hinaus hält die Deutsche Wohnen an ihrer Prognose fest, den FFO I im Geschäftsjahr 2017 auf rund EUR 425 Mio. im Basisszenario zu erhöhen, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe.

Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. Juni 2017 insgesamt 162.985 Einheiten, davon 160.552 Wohneinheiten und 2.433 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600 und GPR 250 geführt.

Wichtiger Hinweis

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar.

Soweit in diesem Dokument in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch die Worte „werden“, „erwarten“, „glauben“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der Deutsche Wohnen und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die Deutsche Wohnen und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der Deutsche Wohnen oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen angegebenen oder enthaltenen abweichen können.