

Jahresergebnis zum 31. Dezember 2017

Deutsche Wohnen: Rekordergebnis und deutlicher Wertzuwachs durch fokussierte Portfoliostrategie

- › Portfolioaufwertung um EUR 2,4 Mrd. infolge anhaltend dynamischer Marktentwicklung
- › Erhöhung des EPRA NAV um 20 % auf EUR 35,74 je Aktie
- › Anstieg des FFO I um 13 % auf rund EUR 432 Mio. bzw. EUR 1,23 je Aktie
- › Positiver Ausblick 2018: FFO I-Prognose von rund EUR 470 Mio.

Berlin, 23. März 2018. Die Deutsche Wohnen hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Konzerngewinn von EUR 1,8 Mrd. (+9 % gegenüber 2016) abgeschlossen. Das Ergebnis markiert einen neuen Höchstwert in der Unternehmensgeschichte und knüpft so an die Erfolge der vorangegangenen Jahre an. Aufgrund von Bewertungsgewinnen und einer starken operativen Performance, zu der alle Geschäftssegmente beigetragen haben, konnte die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr erneut die wesentlichen Kennzahlen steigern: Der Funds from Operations (FFO I) erhöhte sich durch Portfolioankäufe und operative Verbesserungen im Bestand um 13 % auf EUR 432,3 Mio. (Vorjahr: EUR 383,9 Mio.). Der FFO I je Aktie stieg um 8 % auf EUR 1,23 bzw. 18 % auf einer verwässerten Basis unter Berücksichtigung der erfolgreichen Refinanzierung ausstehender Wandelschuldverschreibungen. Der FFO II (inkl. Verkauf) erhöhte sich um 10 % auf EUR 482,6 Mio. (Vorjahr: EUR 438,2 Mio.) und je Aktie um 5 % auf EUR 1,37. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value Ratio) reduzierte sich zum Stichtag auf 34,5 % (31. Dezember 2016: 37,7 %) und befindet sich damit leicht unterhalb des Zielkorridors von 35 % bis 40 %. Der EPRA NAV (unverwässert) stieg im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 20 % auf EUR 35,74 je Aktie (31. Dezember 2016: EUR 29,68 je Aktie).

Marktdynamik in Metropolregionen resultiert in weiteren Wertsteigerungen

Infolge der dynamischen Marktentwicklung, insbesondere in den deutschen Metropolregionen und Ballungszentren, verzeichnete die Deutsche Wohnen auch im Geschäftsjahr 2017 mit EUR 2,4 Mrd. deutliche Wertsteigerungen im Immobilienbestand. „Die aktuelle Marktdynamik zeigt ganz klar, dass wir unseren strategischen Fokus sehr frühzeitig richtig gewählt haben. Den größten Wertzuwachs im Portfolio sehen wir mit knapp EUR 2,2 Mrd. in unserem Core+-Segment und hier in erster Linie im Großraum Berlin mit rund EUR 2,0 Mrd. Aber auch an unseren Core-Standorten konnten wir aufgrund der positiven Entwicklung

Aufwertungen von rund EUR 0,2 Mrd. vornehmen“, erklärt Philip Grosse, CFO der Deutsche Wohnen SE.

Zum 31. Dezember 2017 war das Deutsche Wohnen-Portfolio mit EUR 1.886 je m² bewertet (Vorjahr: EUR 1.580 je m²). Dies entspricht dem 24,6-Fachen der aktuellen jährlichen Vertragsmieten bzw. dem 19-Fachen auf Basis unserer aktuellen Neuvermietungs-mieten. Der Berliner Wohnungsbestand, der etwa drei Viertel des Gesamtbestands ausmacht, ist mit EUR 2.090 je m² bewertet, was der 27,1-fachen Vertragsmiete bzw. dem 20-Fachen der Neuvermietungs-mieten entspricht.

Erfolgreiche Strategie bestätigt sich in operativen Kennzahlen

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2017 mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 18,9 Mrd. (exkl. Pflegeimmobilien). Die durchschnittliche Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf EUR 6,40 je m², bei einem Leerstand von 2,0 %. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen insgesamt ein Mietwachstum von 4,4 %.

Die erfolgreiche Portfoliostrategie spiegelt sich auch in den operativen Kennzahlen wider. Im Berichtsjahr konnten die Vertragsmieten auf EUR 744,2 Mio. (Vorjahr: EUR 704,5 Mio.) gesteigert werden, mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI) von EUR 567,5 Mio. (Vorjahr: EUR 545,7 Mio.). Die um Instandhaltungsaufwendungen adjustierte NOI-Marge konnte trotz erhöhter Investitionen in die operative Plattform auf dem Vorjahresniveau von rund 90 % gehalten werden. Das bereinigte EBITDA ohne Verkaufsergebnis hat sich um rund 9 % auf EUR 574,0 Mio. (Vorjahr: EUR 527,4 Mio.) verbessert. Die bereinigte EBITDA-Marge ist von 74,9 % auf 77,1 % gestiegen und unterstreicht die operative Effizienz des Geschäftsmodells.

Das Verkaufsergebnis reduzierte sich leicht auf EUR 50,3 Mio. (Vorjahr: EUR 54,3 Mio.). Insgesamt sank das Verkaufsvolumen der Wohnungen um 34 %. Gleichzeitig stieg der durchschnittliche Verkaufspreis um ca. 32 %, sodass der volumenbedingte Rückgang nahezu kompensiert wurde. Die durchschnittliche Verkaufsmarge belief sich trotz der Aufwertung des Immobilienbestands mit 23 % auf dem Vorjahresniveau (22 %).

Umfangreiches Investitionsprogramm erhöht die Bestandsqualität

Bis zum Jahr 2022 wird die Deutsche Wohnen im Rahmen ihres über EUR 1 Mrd. schweren Investitionsprogramms rund 30.000 Wohnungen zeitgemäß modernisieren und energetisch ertüchtigen. Darüber hinaus werden durch Nachverdichtung und Neubau bestehende Flächenreserven genutzt und neuer Wohnraum unter anderem in Berlin, Dresden, Leipzig und Frankfurt errichtet.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen SE: „Unsere Bestände befinden sich dort, wo es die Menschen hinzieht: in Metropolregionen und Ballungszentren. Hier sind die Märkte extrem angespannt und die Wohnungsnachfrage ist entsprechend hoch. Dabei reicht es nicht, einfach nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir müssen substantielle Antworten auf die Frage finden: Wie wollen wir morgen wohnen? Der demografische Wandel, der sinnvolle Umgang mit Energie,

immobilienbezogene Dienstleistungen oder das smarte Zuhause sind dabei wesentliche Schlüsselfaktoren.“

Starke Performance überzeugt den Kapitalmarkt

Am Kapitalmarkt werden die guten Leistungen der Deutsche Wohnen ebenfalls honoriert. Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2017 hervorragend entwickelt. Mit einem Anstieg um rund 25 % hat die Aktie die deutschen Indizes DAX und MDAX sowie die Benchmark EPRA Europe erneut klar übertroffen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE erhöhte sich im Berichtsjahr um rund 30 % auf EUR 12,9 Mrd. Damit ist die Deutsche Wohnen die drittgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung beläuft sich die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 auf EUR 0,80 je Aktie, eine Steigerung von 8 % gegenüber dem Vorjahr.

Positiver Ausblick 2018

Vor dem Hintergrund der positiven Aussichten für den deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Metropolregionen, erwartet das Unternehmen auch 2018 eine zunehmende Wertentwicklung des Immobilienbestands und eine daraus resultierende Steigerung des EPRA NAV im Vergleich zu 2017.

Darüber hinaus plant die Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2018 mit einem FFO I von rund EUR 470 Mio. und einem bereinigten EBITDA (ohne Verkauf) von rund EUR 615 Mio., wobei sich der Verschuldungsgrad im Zielkorridor von 35 % bis 40 % bewegen soll.

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 31. Dezember 2017 insgesamt 163.200 Einheiten, davon 160.700 Wohneinheiten und 2.500 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.