

Deutsche Wohnen setzt Erfolgskurs weiter fort

Steigerung des EBITDA um 2,2 % auf EUR 133,5 Mio., Erhöhung des FFO um 34,4 % auf EUR 0,43 je Aktie, Signifikanter Leerstandsabbau, Optimierung der Finanzstruktur, Positiver Ausblick für 2010. Die Deutsche Wohnen bietet jetzt eine wettbewerbsfähige, skalierbare Plattform, um nachhaltig weiteres Wachstum zu generieren“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.



Die Deutsche Wohnen hat das Geschäftsjahr 2009 trotz eines angespannten Marktumfelds erfolgreich abgeschlossen: Das bereinigte Betriebsergebnis (EBITDA) konnte um 2,2 % auf EUR 133,5 Mio. weiter verbessert werden. Zu dieser Entwicklung trug neben einer optimierten Ertrags- und Kostenstruktur und der Reduzierung von Verwaltungskosten vor allem das positive Vermietungsgeschäft

Die Deutsche Wohnen ist die zweitgrößte börsennotierte Wohnungsgesellschaft Deutschlands, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands liegt. Das Portfolio umfasst insgesamt 49.496 Einheiten, davon 49.026 Wohneinheiten und 470 Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft ist mit 81,84 Mio. Aktien im SDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den Indizes von MSCI und EPRA geführt.

bei. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von EUR -328,8 Mio. auf EUR 3,4 Mio., der FFO konnte um 34,4 % auf EUR 0,43 je Aktie gesteigert werden.

„Der Turnaround ist geschafft, d.h., das Ergebnis ist unter Berücksichtigung von Einmalaufwendungen nahezu ausgeglichen (EUR -13,3 Mio.; Vorjahr: EUR -255,9 Mio.). Mit dem Geschäftsjahr 2009 haben wir auch die Restrukturierung des Unternehmens nach der Integration der GEHAG erfolgreich abgeschlossen. Die Deutsche Wohnen bietet jetzt eine wettbewerbsfähige, skalierbare Plattform, um nachhaltig weiteres Wachstum zu generieren“, erklärt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG.

Deutliche Verbesserung der operativen Ergebnisse



Trotz des Abgangs von insgesamt 199.358 m² Wohnfläche (3.371 Wohnungen) in den Jahren 2008/2009 konnte das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung mit einem Deckungsbeitrag von EUR 151,0 Mio. um 2,2 % gesteigert werden (Vorjahr: EUR 147,8 Mio.). Dazu trug eine durchschnittliche Steigerung der Nettokaltmiete bei gleichzeitig signifikanter Leerstandsreduzierung bei.

Gegenüber dem Vorjahr steigerte die Deutsche Wohnen das Mietniveau zum Stichtag 31. Dezember 2009 um 3,1 % auf 5,26 EUR/m². Die Leerstandsquote verbesserte sich im gleichen Zeitraum um 30 % auf 4,2 %. Die Verwaltungskosten pro Einheit betragen EUR 376.

Im Geschäftsbereich Verkauf veräußerte der Konzern insgesamt 1.573 Wohnungen (Vorjahr: 1.798). Bei einem Transaktionsvolumen von EUR 85,7 Mio. und Vertriebskos-

ten von EUR 6,2 Mio. wurde ein Deckungsbeitrag in Höhe von EUR 79,4 Mio. erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung von Buchwertabgängen resultiert daraus ein Gewinn von EUR 9,7 Mio (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.). Nach Rückführung von Darlehen verbleibt eine Nettoliquidität von EUR 42,5 Mio. und damit 49 % der Verkaufserlöse. In dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen konnte das Jahresergebnis, trotz der verschärften sozialpolitischen und marktbezogenen Rahmenbedingungen, gegenüber dem des Vorjahres von EUR 8,7 Mio. auf EUR 9,1 Mio. (+4,6 %) gesteigert werden. Optimierung der Finanzstruktur Die Eigenkapitalquote konnte mit 28 % aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung in 2009 deutlich verbessert werden. Gleiches gilt für den Net Net Asset Value (NNAV), der sich von EUR 646,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 870,3 Mio. erhöhte. Bezogen auf die ausgegebenen Aktien ergibt sich zum 31. Dezember 2009 ein NNAV von EUR 10,63 je Aktie.

Die Finanzverbindlichkeiten konnten signifikant von EUR 2.089,2 Mio. auf EUR 1.802,7 Mio. zurückgeführt werden (-13,7 %). Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan-to-Value-Ratio) verbesserte sich dadurch von 70,6 % auf 61,5 %. „Im Rahmen der Neuordnung der Finanzverbindlichkeiten haben wir Kredite mit einem Gesamtvolumen von ca. EUR 900 Mio. restrukturiert. Unser Ziel war es, die Kreditverträge und Finanzkennzahlen zu vereinheitlichen sowie die Tilgungsstrukturen zu optimieren. Dies ist uns 2009 gelungen“, so Finanzvorstand Helmut Ullrich.

Positive Prognose für 2010

Für 2010 fokussiert die Deutsche Wohnen eine weitere Verbesserung der operativen Geschäftstätigkeit, um ihre Dividendenfähigkeit nachhaltig zu untermauern. Des Weiteren wird das Unternehmen vorhandene Expansionspotenziale nutzen sowie nachhaltiges, externes Wachstum generieren. Für die nächsten zwei Jahre erwartet die Deutsche Wohnen weiterhin steigende Mieteinnahmen und geringere Belastungen aus dem Leerstand, die die Mietausfälle durch Einzelprivatisierungen weitestgehend kompensieren sollten. Das Privatisierungsziel im Bereich der Einzelverkäufe liegt unverändert bei 500 Wohneinheiten. Die Darlehensrückzahlungen werden ihren vollen Effekt in den kommenden Monaten zeigen, so dass sich die Zinsbelastung nochmals stark reduziert. Im Zusammenspiel dieser Entwicklungen mit der erfolgreich abgeschlossenen Restrukturierung und dem Ausbleiben weiterer Restrukturierungsaufwendungen erwartet die Deutsche Wohnen in 2010 erstmals ein positives Gesamtergebnis sowie eine deutliche Steigerung des FFO von derzeit EUR 0,43 je Aktie auf ca. EUR 0,48 je Aktie. Nicht berücksichtigt sind hierbei Ergebnisbeiträge aus der Bewertung, Blockverkäufen und Akquisitionen.

Dividendenfähigkeit nachhaltig untermauern

Juliane Kieslinger

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.



www.deswos.de



EUTINER FESTSPIELE

11. Juni bis 29. August 2010

Festkonzert | Der Freischütz | La Traviata
Der Zauberberg | Lalla Rûkh
Gala-Abend | Pinocchio

Tickets: 04521 70 97 34 | www.eutiner-festspiele.de

Mit freundlicher
Unterstützung durch:



PROVINZIAL

Sparkassen-Finanzgruppe



Kulturpartner

NDRkultur