



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## Deutsche Wohnen zum dritten Quartal 2021 gut aufgestellt

12.11.2021 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen hat das dritte Quartal 2021 erfolgreich abgeschlossen. Wie das Unternehmen am 12. November 2021 mitteilte, waren dabei erneut umfangreiche Investitionen in den Neubau, der Verkauf von größeren Beständen an das Land Berlin sowie die Erreichung prognostizierter Kennzahlen wesentlich. Der Zusammenschluss mit Vonovia hat die Unterstützung der Aktionär:innen gefunden.

**Michael Zahn**, CEO der Deutsche Wohnen: „Die Deutsche Wohnen hat sich in den vergangenen zehn Jahren außerordentlich erfolgreich entwickelt. Wir haben damit die Voraussetzung geschaffen, einen echten Beitrag zur Bewältigung der großen gesellschaftlichen Herausforderungen leisten zu können: durch Neubau, Klimaschutz und Antworten auf den demografischen Wandel. Das starke Votum der Aktionär:innen bestärkt uns in der Haltung, den eingeschlagenen Weg gemeinsam mit der Vonovia fortzusetzen.“

### **Mehrheit der Aktionär:innen unterstützen Zusammenschluss mit Vonovia**

Mit Ende der Annahmefrist für das Übernahmeangebot der Vonovia SE sind knapp 88% der Aktionär:innen der Empfehlung von Vorstand und Aufsichtsrat gefolgt und haben ihre Aktien angedient. Damit hat der partnerschaftliche Zusammenschluss beider Unternehmen eine außerordentlich breite Unterstützung durch das Aktionariat gefunden. Mit Michael Zahn als stellvertretender CEO und Philip Grosse als CFO werden zwei Vertreter der Deutsche Wohnen in den Vorstand des Vonovia-Konzerns einziehen. Darüber hinaus wurde Lars Urbansky für weitere fünf Jahre als COO in den Vorstand der Deutsche Wohnen berufen.

### **Anhaltend hohes Investitionsniveau im Neubau**

Die Neubauaktivitäten der Deutsche Wohnen wurden 2021 in der QUARTERBACK Immobilien AG gebündelt und damit eine leistungsfähige Kombination aus nachhaltiger Projektentwicklung und mieterorientierter Bestandsbewirtschaftung geschaffen. Die Plattform bedient heute alle großen Standorte in Deutschland von Berlin, Dresden über Hamburg bis nach Köln und München.

In den ersten neun Monaten wurden rund 260 Mio. Euro in den Neubau für den Eigenbestand investiert. Die vollständige Projektpipeline im Eigenbestand sieht ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 5,8 Mrd. Euro und den Bau von insgesamt etwa 11.300 Wohneinheiten und 1.200 Gewerbeeinheiten vor. Die Projektpipeline der Neubauplattform hat insgesamt ein Volumen von über 24.000 Wohnungen. Die Deutsche Wohnen hat sich das ambitionierte Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2040 gesetzt. Dieses Ziel findet sich auch im Neubau verankert. So soll künftig jedes Projekt mit hohen Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert werden.

### **Verkauf von Beständen an das Land Berlin**

Rund 11.000 Wohnungen hat die Deutsche Wohnen im September an städtische Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin veräußert. Damit wurde bereits eine Ankündigung des gemeinsam mit Vonovia im Mai verkündeten „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ für Berlin erfolgreich umgesetzt.

Dieser Pakt sieht neben der Unterstützung des Landes Berlin beim Ausbau kommunalen Bestands weitere Sicherheiten für die Mieterstadt Berlin vor. So haben sich Deutsche Wohnen und Vonovia verpflichtet, in den kommenden drei Jahren reguläre Mieterhöhungen in ihrem Berliner Bestand auf durchschnittlich ein Prozent jährlich zu begrenzen. In den beiden darauffolgenden Jahren wird die Begrenzung im Rahmen des Inflationsausgleichs liegen. Bei Modernisierungen für den Klimaschutz werden beide Unternehmen die Modernisierungsumlage auf maximal 2 Euro pro Quadratmeter begrenzen. Junge Familien mit Kindern sollen bei der Wohnungssuche besonders

unterstützt werden. Und es werden Wohnungen zur Prävention von Obdachlosigkeit zur Verfügung gestellt. Nicht zuletzt sieht die Vereinbarung vor, den Neubau zu forcieren und in den kommenden Jahren 13.000 neue Wohnungen in der Hauptstadt zu errichten. Weitere Verkäufe wurden in den ersten neun Monaten vor allem in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Über 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden dabei an institutionelle Käufer mit dem Ziel der Portfoliobereinigung veräußert.

#### **Kennzahlen bestätigen nachhaltige Unternehmensentwicklung**

Das dritte Quartal hat den Kurs eines nachhaltigen und gesunden Wachstums der Deutsche Wohnen bestätigt. So lag das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung mit 560,8 Mio. Euro leicht über dem des Vorjahres (553,9 Mio. Euro). Der FFO I bewegte sich mit 422,2 Mio. Euro trotz Verkaufsaktivitäten in etwa auf Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2020 (51,93 Euro) stieg der EPRA NTA pro Aktie um 2,7% auf einen Wert von 53,32 Euro. Das Ergebnis aus Immobilienbewertung belief sich auf 1.484,8 Mio. Euro, was wesentlich auf die Neubewertung des Portfolios zum 30. September zurückging und die Attraktivität des Portfolios sowie die Nachfrage nach Wohnimmobilien am Markt unterstreicht. Der LTV liegt am Ende des dritten Quartals bei 35,4%.

Auf Basis der vorgelegten Zahlen kann die Prognose für das Geschäftsjahr 2021, für das ein FFO I auf Vorjahresniveau erwartet wird, bestätigt werden.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-zum-dritten-quartal-2021-gut-aufgestellt>