



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen schärft Bestandsprofil und setzt weitere Impulse für Neubau und Klimaschutz in Deutschland

13.08.2020 Fachinformation

Das erste Halbjahr 2020 war auch für die Deutsche Wohnen geprägt von der Corona-Pandemie. Frühzeitig hat das Unternehmen Maßnahmen zum Schutz seiner Mitarbeiter, Mieter und Geschäftspartner ergriffen und mit dem Corona-Hilfsfonds ein Instrument eingeführt, um die wirtschaftlichen Folgen insbesondere für Gewerbetreibende abzufedern.

Die Folgen der Corona-Pandemie für die Mieter der Deutsche Wohnen sind bislang geringer ausgefallen als erwartet. Rund ein Prozent der Haushalte im Bestand der Deutsche Wohnen haben sich an das Unternehmen mit Anfragen und konkreten Hilfebedarfen gewendet. Auch die Situation in den Pflegeheimen der Deutsche Wohnen ist dank strenger Schutzmaßnahmen nach wie vor unter Kontrolle.

„Gerade in der Krise hat sich die Stärke des Sozialstaats in Deutschland gezeigt. Aber auch die Wirtschaft und insbesondere die Wohnungswirtschaft hat in dieser Situation Verantwortung übernommen. Unser aller Krisenmanagement darf aber nicht dazu führen, andere zentrale gesellschaftspolitische Herausforderungen wie Klimaschutz und Wohnungsmangel zu vernachlässigen. Darum haben wir beispielsweise einen konkreten, umsetzbaren Vorschlag für eine klimapolitische Wende im Gebäudesektor vorgelegt und unsere Neubaupotenziale verdoppelt“, so Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen.

Krisenfeste Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr

Die Deutsche Wohnen hat im ersten Halbjahr eine stabile und von der Corona-Pandemie weitgehend unbeeinflusste Geschäftsentwicklung gezeigt. Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung lag mit 370,7 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau (365,1 Millionen Euro). Im Vergleich zum Vorjahr wurde in diesem Jahr keine Aufwertung des Immobilienbestandes vorgenommen, was sich in einem deutlich geringeren Bewertungsergebnis und in der Folge einem Periodenergebnis von 216,7 Millionen Euro widerspiegelt (Halbjahr 1 2019: 603,1 Millionen Euro). Der Funds From Operations I (FFO) ist mit 0,80 Euro je Aktie im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil geblieben (H1 2019: 0,81 Euro). Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie erhöhte sich um 0,38 Euro auf 47,40 Euro gegenüber dem 31. Dezember 2019. Der Verschuldungsgrad (LTV) bewegt sich mit 38,6 Prozent weiterhin im geplanten Korridor von 35-40 Prozent. Vor dem Hintergrund der soliden Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten kann die Prognose für das Geschäftsjahr 2020, für das ein FFO 1 auf Vorjahresniveau erwartet wird, bestätigt werden.

Konsequente Umsetzung der Portfoliostrategie durch erfolgreiche Transaktionen

Im ersten Halbjahr hat die Deutsche Wohnen wertsteigernde Transaktionen zur weiteren Optimierung der Portfolioqualität und Bewirtschaftungseffizienz getätigt. So wurde im Juni der Verkauf von rund 6.400 Wohnungen und Gewerbeeinheiten an die LEG Immobilien AG bekanntgegeben. Zugleich wurden Ankaufsoportunitäten in deutschen Wachstumskernen genutzt, zuletzt beim Erwerb von rund 450 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in zentralen Lagen in Berlin, Potsdam und Dresden.

Michael Zahn: „Die Deutsche Wohnen zeichnet sich im Wettbewerb insbesondere durch

die hohe Qualität ihres Portfolios und eine kontinuierliche Wertentwicklung ihrer Bestände aus. Die erfolgreichen Transaktionen unterstreichen unseren Anspruch, ein hoch attraktives Immobilienportfolio mit klarem Fokus auf die deutschen Top-Wachstumsmärkte zu formen und als Qualitätsführer bei Wohnen und Pflege in Deutschland zu gelten.“

Deutliche Ausweitung der Projektentwicklungs-Pipeline

Die Deutsche Wohnen hat eine Minderheitsbeteiligung von 40 Prozent an der QUARTERBACK Immobilien AG erworben. Damit sichert sich das Unternehmen den Zugriff auf eine Vielzahl von attraktiven Neubauprojekten in seinen Kernmärkten, insbesondere in der Region Dresden/Leipzig. Zuletzt hatte sich die Deutsche Wohnen mit dem Münchener Projektentwickler ISARIA auf den Erwerb einer Plattform für Projektentwicklungen geeinigt. Gemeinsam mit der in Leipzig ansässigen QUARTERBACK Immobilien AG verfügt die Deutsche Wohnen damit über ein Neubauportfolio von insgesamt rund 90 Projekten in den Segmenten Wohnen und Gewerbe, welches einem Volumen von über 5 Milliarden Euro entspricht. Hinzu kommen weitere Neubauaktivitäten im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen, wodurch das Unternehmen seine Position auch in diesem Marktsegment weiter ausbauen kann.

Deutsche Wohnen treibt Nachhaltigkeit in Immobiliensektor voran

Der Gebäudebestand in Deutschland ist für ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Zugleich sinkt die öffentliche Akzeptanz gegenüber energetischen Sanierungen. Um diese zu erhöhen, hat die Deutsche Wohnen ein Modell erarbeitet, wie Klimaschutz und soziale Verträglichkeit zusammenfinden können. Das "Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor" zielt darauf ab, die Sanierungsrate im Gebäudebestand deutlich zu erhöhen, um so die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. Der Kern der Idee besteht darin, die Mieter zunächst gänzlich von den Modernisierungskosten zu entlasten und diese Kostenlücke durch Mittel des Energie- und Klimafonds zu schließen. Erst über den Verlauf mehrerer Jahre und schrittweise werden auch die Mieter an den Kosten beteiligt. Damit profitieren diese direkt von niedrigen Energieverbräuchen bei einem zugleich sehr langfristigen Einstieg in die Klimakosten. Dieses Konzept wird nun gemeinsam mit Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik diskutiert und weiterentwickelt.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-schaerft-bestandsprofil-und-setzt-weitere-impulse-fuer-neubau-und-klimaschutz-deutschland>