



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen präsentiert operatives Ergebnis zum 30. September / hohe Investitionen und Mieterzufriedenheit

13.11.2019 Fachinformation

In den ersten neun Monaten des Jahres 2019 erwirtschaftete die Deutsche Wohnen einen Konzerngewinn von EUR 634,7 Mio. (9M 2018: EUR 756,7 Mio.). Die im ersten Halbjahr verbuchten, im Vorjahresvergleich geringeren Aufwertungen von rund EUR 450 Mio. sind Haupttreiber für den Rückgang des Gewinns um etwa 16 %. Dies gab das Unternehmen zum 13. November 2019 bekannt. Die Deutsche Wohnen investierte in den ersten drei Quartalen rund EUR 300 Mio. in den Bestand. Das waren 16,4 % mehr als im Vorjahr.

Wichtige Unternehmenskennzahlen entwickeln sich weiterhin positiv. So stieg der FFO I pro Aktie (Funds from Operations, operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern) im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf EUR 1,16. Der EPRA NAV pro Aktie lag zum Stichtag bei EUR 43,52 und stieg damit seit Jahresbeginn um 3 %. Der Verschuldungsgrad (LTV) lag zum Stichtag bei 38 %.

Wohnungsmangel nur gemeinsam zu lösen

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in den deutschen Metropolen, insbesondere in Berlin, und die damit einhergehende öffentliche Debatte dominierten die ersten neun Monate des Jahres. Die Deutsche Wohnen geht davon aus, dass sich Wohnungsmangel und daraus resultierende Mietpreissteigerungen nur durch langfristig begünstigende Rahmenbedingungen für Neubau und Nachverdichtung verändern lassen. „Die Deutsche Wohnen setzt vor diesem Hintergrund weiterhin auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Beteiligten“, sagt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen. „Seit dem dritten Quartal schafft das Unternehmen im Rahmen der Initiative faires-wohnen.berlin eine Plattform für den öffentlichen Dialog. Die Deutsche Wohnen diskutiert dabei mit Experten, wie konstruktive Lösungsansätze für den Berliner Wohnungsmarkt gefunden werden können.“

„Unser Versprechen an unsere Mieter“ seit 1. Juli 2019 in Kraft

Als Alternative zu den aktuell diskutierten Vorschlägen des Senats leistet die Deutsche Wohnen mit ihrer freiwilligen Selbstverpflichtung einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Seit dem Inkrafttreten hat die Deutsche Wohnen 1.222 Wohnungen an Mieter vergeben, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dies entspricht 37 % der in diesem Zeitraum neu vermieteten Wohnungen. Damit unterstützt die Deutsche Wohnen genau diejenigen, die in der angespannten Situation nur schwer eine Wohnung finden. Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnen mittlerweile mit 471 Mietern eine Härtefallregelung vereinbart und entsprechend auf Mieterhöhungen freiwillig verzichtet. Durch die Härtefallregelung stellt die Deutsche Wohnen sicher, dass ihre Mieter nicht mehr als 30 % des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens für Mieterhöhungen nach Sanierung und Mietspiegel aufwenden müssen.

Erste positive Rückmeldungen aus der Mieterbefragung 2019

Im Abstand von zwei Jahren führt die Deutsche Wohnen Mieterbefragungen durch. Über diese Befragungen bietet das Unternehmen seinen Mietern die Möglichkeit, Feedback zu ihrer Wohnsituation und Zufriedenheit mit dem Service der Deutsche Wohnen zu geben.

Eine Sichtung der ersten vorläufigen Ergebnisse hat gezeigt, dass sich die Deutsche Wohnen in allen abgefragten Dimensionen verbessert hat. Zunächst ist positiv zu vermerken, dass die Rücklaufquote bereits jetzt mit rd. 30 % deutlich über dem Niveau der letzten Befragung liegt. Auch diesmal sind über 70 % der Mieter zufrieden oder sehr zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Vermieter. Zudem haben mehr als 80 % der Befragten angegeben, dass sie mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden sind. Gleichzeitig haben die befragten Mieter aber auch Indikationen für weiteren Optimierungsbedarf zum Beispiel im Hinblick auf den Zustand der Treppenhäuser und der Außenanlagen aufgezeigt. Insgesamt wird die Arbeit der Deutsche Wohnen von ihren Mietern trotz der öffentlichkeitswirksamen Debatte weiterhin als sehr positiv bewertet. Vor diesem Hintergrund sieht sich das Unternehmen in seiner aktuellen Strategie bestätigt.

Geplanter Mietendeckel birgt Rechtsunsicherheit und verhindert Investitionen

Die Bestrebungen die Mieten in Berlin gesetzlich zu deckeln beziehungsweise zu reduzieren, haben sich zunehmend konkretisiert. Das Inkrafttreten eines Gesetzes wird für das erste Quartal 2020 erwartet. Das Gesetz soll dann rückwirkend zum 18. Juni 2019 gelten.

In Übereinstimmung mit vielen Rechtsgutachten und Stellungnahmen (u.a. Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages sowie des Berliner Abgeordnetenhauses) gehen wir davon aus, dass das geplante Gesetz zum Mietendeckel verfassungswidrig ist. Die sich daraus ergebende Rechtsunsicherheit wird die Deutsche Wohnen entsprechend in ihrer Mietvertragsgestaltung berücksichtigen. Auch werden in Berlin geplante, bislang noch nicht bei den Mietern beziehungsweise Bezirken angekündigte Sanierungsmaßnahmen sowie Neubauinvestitionen in Höhe von knapp EUR 1 Mrd. vor dem Hintergrund des Mietendeckels einer Prüfung unterzogen.

Fokus auf nachhaltiges Handeln und Klimaschutz

Die Deutsche Wohnen ist davon überzeugt, dass nachhaltiges Handeln eine gesellschaftliche Verpflichtung ist. Daher engagiert sich die Deutsche Wohnen auch im Bereich Klimaschutz im konstruktiven Dialog mit allen Akteuren. Im Rahmen der „Unternehmerinitiative Klimaschutzgesetz“ der Stiftung 2° hat das Unternehmen an der Erarbeitung von konkreten Vorschlägen für klimapolitische Maßnahmen und Instrumente mitgewirkt. Damit setzt sich die Deutsche Wohnen aktiv für ein ambitionierteres Klimaschutzgesetz und verlässliche Rahmenbedingungen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele ein. Gleichzeitig hat die Deutsche Wohnen in den ersten neun Monaten den Schwerpunkt ihrer Investitionen auf energetische Sanierungen und energieeffizientes Bauen gelegt. Aufgrund des geplanten Mietendeckels werden diese dringend erforderlichen Investitionen zukünftig erschwert und damit die Erreichung der Klimaziele verhindert.