



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen verstärkt Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt

26.03.2019 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen SE hat im Jahr 2018 seine Investitionen zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum deutlich gesteigert. Die Ausgaben für Neubau wurden fast verdreifacht. Gleichzeitig erhöhte die Deutsche Wohnen ihre Investitionen in die Klimaschutzmaßnahmen in ihrem Bestand, um ihren Beitrag zur Energiewende zu leisten. Des Weiteren sind die Investitionen in die Digitalisierung des Unternehmens maßgeblich gesteigert worden.

Alle Bereiche tragen zum positiven Ergebnis bei

Insgesamt blickt die Deutsche Wohnen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück. So konnte das Unternehmen sein Ergebnis um 5,6 Prozent auf 1,9 Milliarden Euro steigern. Das Immobilienportfolio verzeichnete eine Wertsteigerung von 2,2 Milliarden Euro, wichtige Unternehmenskennzahlen entwickelten sich ebenfalls positiv (FFO I pro Aktie +10 Prozent, EPRA NAV pro Aktie +18 Prozent). Das Mietwachstum betrug im Berichtsjahr 3,4 Prozent. Dabei entwickelten sich die Bestandsmieten mit 1,4 Prozent moderat. Die durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende 2018 6,62 Euro pro Quadratmeter, in Berlin lag sie bei 6,71 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungswirtschaft unterstützt Erreichung klimapolitischer Ziele

„Die Deutsche Wohnen will die Zukunft des Wohnens in Deutschland aktiv mitgestalten“, sagt Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen. „Wir haben uns vor langer Zeit dafür entschieden, nachhaltig zu denken, zu planen, zu bauen und zu bewirtschaften. Wir wollen, dass unsere Immobilien auch den Ansprüchen zukünftiger Generationen genügen.“

Die Deutsche Wohnen sieht die Immobilienwirtschaft in einer tragenden Rolle für die Erreichung der klimapolitischen Ziele. Insbesondere Bestandsbauten verfügen über großes Potenzial zur Energieeinsparung. Durch gezielte Sanierungen lassen sich CO₂-Emissionen erheblich reduzieren. Die Deutsche Wohnen setzt deshalb neben nachhaltiger Wärmedämmung mit Mineralstoffen auf effizientere Erzeugungsanlagen und die Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger.

Eine weitere Facette für nachhaltiges Wirtschaften sieht die Deutsche Wohnen in ihren Bemühungen im Bereich der digitalen Innovationen: Durch die digitale Erfassung von Grundrissen oder digitale Zugangsmöglichkeiten zu Gebäuden lassen sich Prozesse deutlich verbessern. Der Einsatz von Smart-Building-Technologien trägt dazu bei, Energiekosten langfristig zu senken.

Hohe Investitionen in den Erhalt von Bestand und Wohnstandards

Um der Verantwortung für Klima und Umwelt sowie dem eigenen Anspruch eines gepflegten und nachhaltigen Bestands gerecht zu werden, erhöhte die Deutsche Wohnen ihre Investitionen in Instandhaltung und Sanierung im vergangenen Geschäftsjahr um rund 25 Prozent auf 416 Millionen Euro. Dabei trägt das Unternehmen den größten Anteil der Sanierungsaufwendungen selbst, nur knapp ein Drittel der Kosten bildet die Basis für die sogenannte Modernisierungumlage. Diese lag in den vergangenen Jahren bereits deutlich unter den gesetzlich zulässigen 11 Prozent. Wichtig für die Deutsche Wohnen ist bei allen Maßnahmen zur Verbesserung der Immobilienqualität ein sozialverträgliches Vorgehen. Daher wendet das Unternehmen die Härtefallregelung bereits ab 30 Prozent an, damit die Gesamtmiete und das Nettohaushaltseinkommen im Einklang bleiben. Darüber hinaus schloss die Deutsche Wohnen diverse Vereinbarungen mit Berliner Stadtbezirken, die

umfassende Konzepte zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten.

Verstärkte Aktivitäten beim Neubau geplant

Im Bereich Neubau verdreifachte die Deutsche Wohnen nahezu ihre Investitionen von 8,2 Euro Millionen (2017) auf 23,6 Millionen Euro (2018), wobei auch der Neubau von Pflegeeinrichtungen einen wesentlichen Anteil einnahm. Für die kommenden Jahre sind weitere umfangreiche Aktivitäten geplant, um zusätzlichen, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. So sollen bis 2022 rund 2.500 Wohnungen in deutschen Städten errichtet werden. Allerdings bleiben die Möglichkeiten von privatwirtschaftlichen Unternehmen wie der Deutsche Wohnen begrenzt, wenn die notwendigen Rahmenbedingungen unzureichend sind. Michael Zahn: „Politik und Verwaltungen schaffen nicht die notwendigen Voraussetzungen für die erforderlichen Neubauaktivitäten. Es mangelt an Kraft und Willen, notwendige Entscheidungen zu treffen. Wir sind bereit, unseren Beitrag zu leisten.“

Starker Ausbau des Segments Pflege und Betreutes Wohnen

Mit dem starken Ausbau der Investitionen im Segment Pflege und Betreutes Wohnen stellte die Deutsche Wohnen wichtige Weichen mit Blick auf die demografische Entwicklung. Der Anteil des Segments Pflege und Betreutes Wohnen am EBITDA des Konzerns liegt nun bei rund 12 Prozent. Damit hat die Deutsche Wohnen ihre eigenen Ziele erreicht. Mittelfristig soll der Anteil auf rund 15 Prozent anwachsen. 2018 kamen insgesamt 37 neue Einrichtungen zum Portfolio dazu. Die Deutsche Wohnen konnte somit ihre Position als einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien in Deutschland weiter festigen und bietet nun insgesamt 12.200 Pflegeplätze an.

Kundenservice weiter ausgebaut

Um ihren Kundenservice weiter zu verbessern, hat die Deutsche Wohnen 2018 ein Kundenportal aufgesetzt, das Dienstleistungen rund um die Uhr verfügbar macht. Kunden haben hier zum Beispiel die Möglichkeit, Schäden zu melden, Formulare herunterzuladen oder sich über diverse Themen zu informieren. Das hat den weiteren Vorteil, dass Kunden mit individuellen Anliegen intensiver betreut werden können. Ein Ziel der Deutsche Wohnen ist es, aktiv zur Gestaltung lebenswerter Quartiere beizutragen. Daher hat das Unternehmen das Pilotprojekt „Ihr Hausmeister im Quartier“ initiiert, das seinen Ursprung in der Befragung der eigenen Mieter hat. Dafür wurden mehr Hausmeister eingesetzt, die die Arbeit der Dienstleister kontrollieren, auf die Sauberkeit der Außenanlagen achten, aber auch Ansprechpartner vor Ort sind. Aufgrund der positiven Rückmeldungen wird das Projekt jetzt über den gesamten Berliner Bestand ausgerollt.

Mitarbeiter als wichtige Säule für den Unternehmenserfolg

Für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Wohnen auf qualifizierte und motivierte Mitarbeiter angewiesen, die die Werte des Unternehmens mittragen und in ihrem Arbeitsalltag umsetzen. Mitarbeiter sollen langfristig an das Unternehmen gebunden werden, deshalb wurden seit dem 1. August 2018 zunächst für drei Jahre betriebsbedingte Beendigungskündigungen ausgeschlossen. Zudem achtet die Deutsche Wohnen auf eine marktgerechte Vergütung und nimmt regelmäßig entsprechende Anpassungen vor. So wurden die Gehälter 2018 um durchschnittlich 4,7 Prozent erhöht. Darüber hinaus beteiligt die Deutsche Wohnen ihre Mitarbeiter am Unternehmenserfolg, zu dem sie wesentlich beitragen, und honoriert insbesondere die langjährige Betriebszugehörigkeit. Allein für 2018 wurde diesbezüglich ein Volumen von mehr als EUR 3 Millionen aufgewendet. Zudem hat das Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr 858.000 Euro in die Personalentwicklung investiert (+16 Prozent), um seine Mitarbeiter bestmöglich für ihre Tätigkeiten zu qualifizieren.

Teil der Stadtgemeinschaft

Die Deutsche Wohnen unterstützte auch 2018 lokale Initiativen und setzte Projekte um, mit denen beispielsweise Menschen in sozial schwierigen Situationen geholfen wird. So vermietete das Unternehmen gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen und förderte die Beschäftigung von Sozialarbeitern. Für die Integration von Flüchtlingen arbeitet die Deutsche Wohnen bereits seit 2015 mit Gemeinden und sozialen Initiativen zusammen. Durch Spenden wurden zudem Initiativen unterstützt, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in den Siedlungen haben.

