

# Deutsche Wohnen SE

—  
Bilanz-Pressekonferenz, 25. März 2021

# Agenda

**01**

**Das Jahr 2020 im Rückblick**

**02**

**Deutsche Wohnen wird bis 2040 klimaneutral**

**03**

**Strategische Bündelung der Neubauaktivitäten**



# Das Jahr 2020 im Rückblick

# Wir übernehmen Verantwortung auch in der Krise...

## ...für unsere Mitarbeiter:innen



- Weiterempfehlungsrate von 84% – deutlich über DAX30-Schnitt
- Sehr guter kununu-Score von 3,9 – deutlich über dem Schnitt der Immobilienbranche

## ...für unsere Mieter:innen



- Corona-Hilfsfonds über 30 Mio. Euro eingerichtet
- Mieterversprechen eingehalten
- Auf Mieterhöhungen verzichtet
- Über 30% der Wohnungen an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet
- Kein:e Mieter:in hat in der Pandemie die Wohnung verloren
- Mehr als 80% der Mieter:innen sind zufrieden mit der Deutsche Wohnen und fast 90% mit unseren Wohnungen

## ...für die Stadtgesellschaft



- Corona-Hilfsfonds unterstützt auch Gewerbemieter
- Ältestes Kinos Deutschlands auch finanziell durch die Krise begleitet
- Engagement im Bereich häusliche Gewalt ausgeweitet

# Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit solidem Ausblick

## Operatives Geschäft



- Vertragsmieten mit 837,6 Mio. Euro etwa auf Vorjahresniveau
- FFO I pro Aktie mit 1,56 Euro auf Vorjahresniveau
- EPRA NAV pro Aktie bei 52,80 Euro
- Verschuldungsgrad (LTV) mit 37% im vorgegebenen Zielkorridor von 35% bis 40%
- Bestandsmiete im Gesamtportfolio bei durchschnittlich 6,71 Euro/m<sup>2</sup>

## Wachstums- perspektive



- Neubau-Pipeline von ca. 18.000 Wohnungen mit Schwerpunkt in den Top-8-Städten und einem Investitionsvolumen von rund 7 Mrd. Euro; rund 9.000 Wohnungen sind für den Bestand der Deutsche Wohnen vorgesehen
- Langfristiger Ausbau des Neubauanteils im Portfolio auf ca. 30% des aktuellen Fair Values
- Bündelung der Neubauaktivitäten in einer eigenständigen Plattform unter Führung der QUARTERBACK-Gruppe

## ESG



- Bekenntnis zur Klimaneutralität bis 2040
- Zertifizierung aller Neubauprojekte durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- Starkes gesellschaftliches Engagement
- Verbesserung der Mieterzufriedenheit auf 82%; hohe Mitarbeiterzufriedenheit von 84%

## Portfolio- transformation



- Strategische Portfoliotransformation zielt auf qualitatives und quantitatives Wachstum
- Verkauf von nicht-strategischen Portfolios, nachhaltige Investitionen in Core+-Portfolio und Ausweitung des Neubauanteils

# Zentrale Herausforderungen der kommenden Jahre

1

## Reduzierung der Umweltbelastung und des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks

30% der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudesektor<sup>1</sup>



- Reduzierung des Energieverbrauchs des bestehenden Gebäudebestands
- Erhöhung der Versorgung mit erneuerbarer Energie und der Stromerzeugung vor Ort

2

## Schaffung neuen Wohnraums in Regionen, in denen eine hohe Nachfrage besteht

Haupttreiber für steigende Mieten in Deutschland ist das vorherrschende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage



- Bau einer signifikanten Anzahl von Wohnungen in Gebieten mit hoher Nachfrage
- Effiziente Entwicklungsplattform schaffen, die allen Beteiligten dient



**Lösungen für beide Herausforderungen benötigen erheblich Zeit und Kapital**

**Die Deutsche Wohnen ist bestmöglich aufgestellt, um diese zentralen Herausforderungen zu bewältigen**

<sup>1</sup>) Quelle: Umweltbundesamt



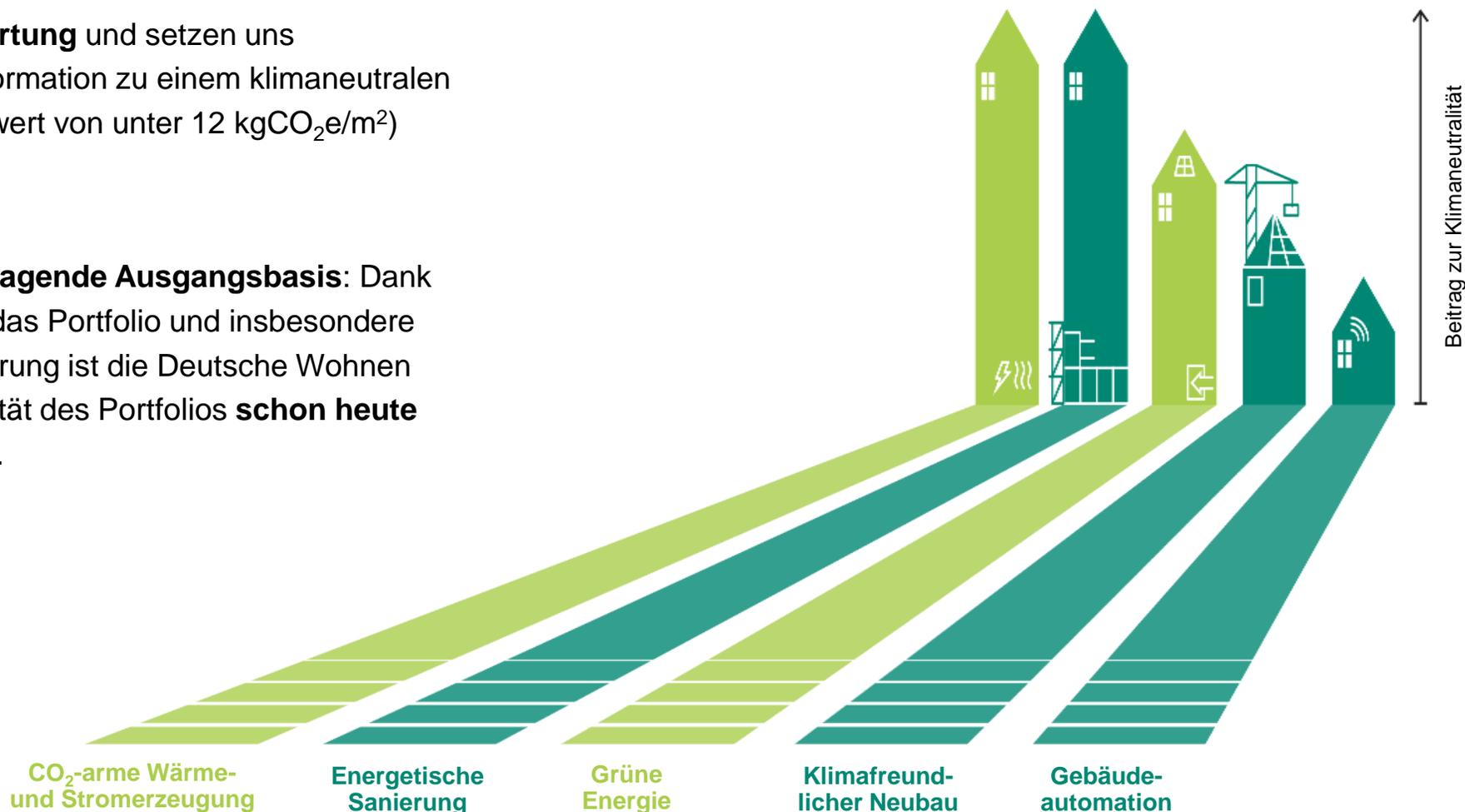
# Deutsche Wohnen wird bis 2040 klimaneutral

Berlin, Hufeisensiedlung, UNESCO Weltkulturerbe

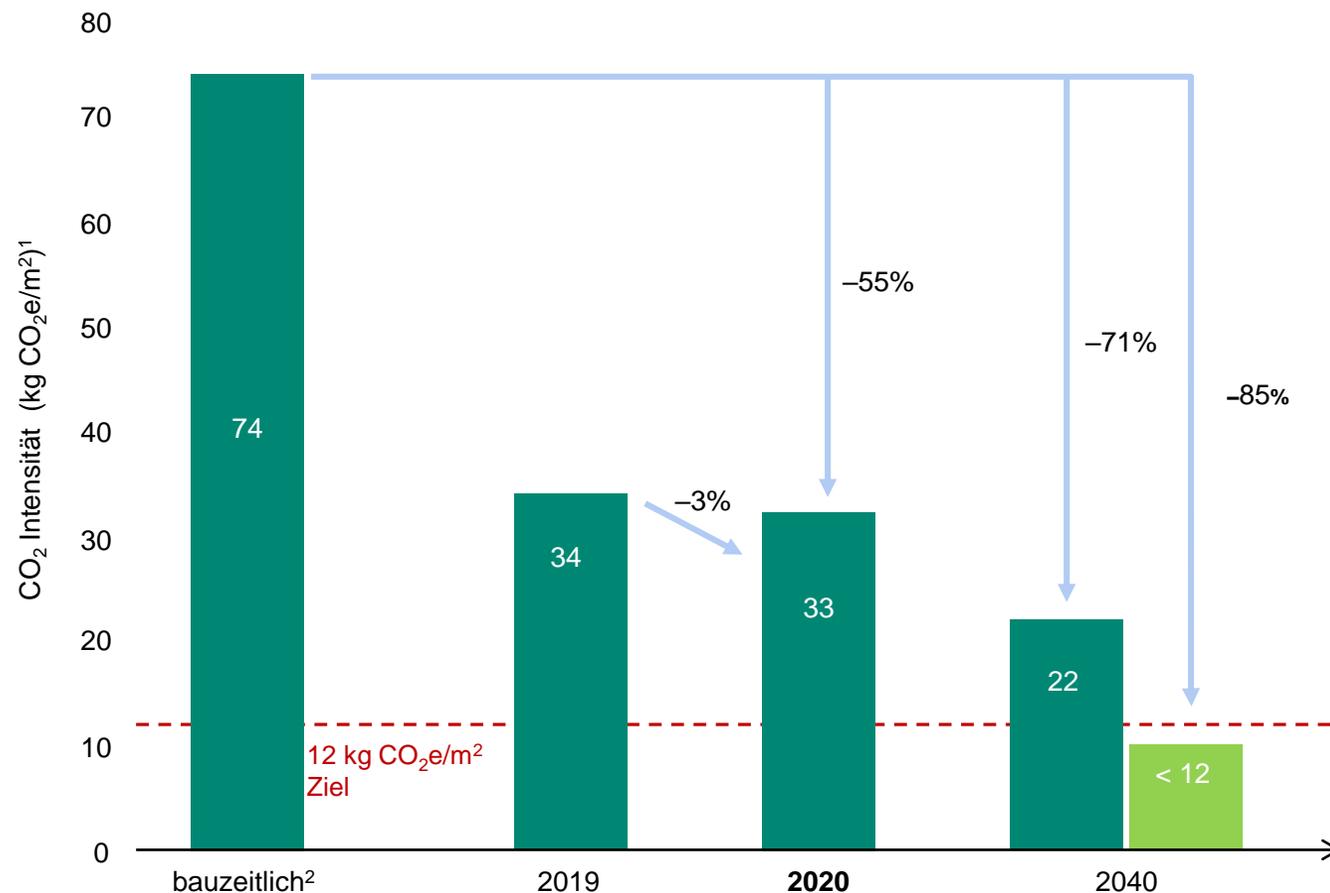
# Deutsche Wohnen setzt Zeichen: Klimaneutral bis 2040

Wir **übernehmen Verantwortung** und setzen uns **ambitionierte Ziele**: Transformation zu einem klimaneutralen Bestand bis 2040 (CO<sub>2</sub>-Zielwert von unter 12 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)

Wir **bauen auf eine hervorragende Ausgangsbasis**: Dank jahrelanger Investitionen in das Portfolio und insbesondere die energetische Modernisierung ist die Deutsche Wohnen mit Blick auf die CO<sub>2</sub>-Intensität des Portfolios **schon heute führend im Peer-Vergleich**.



# Unser Klimapfad bis 2040

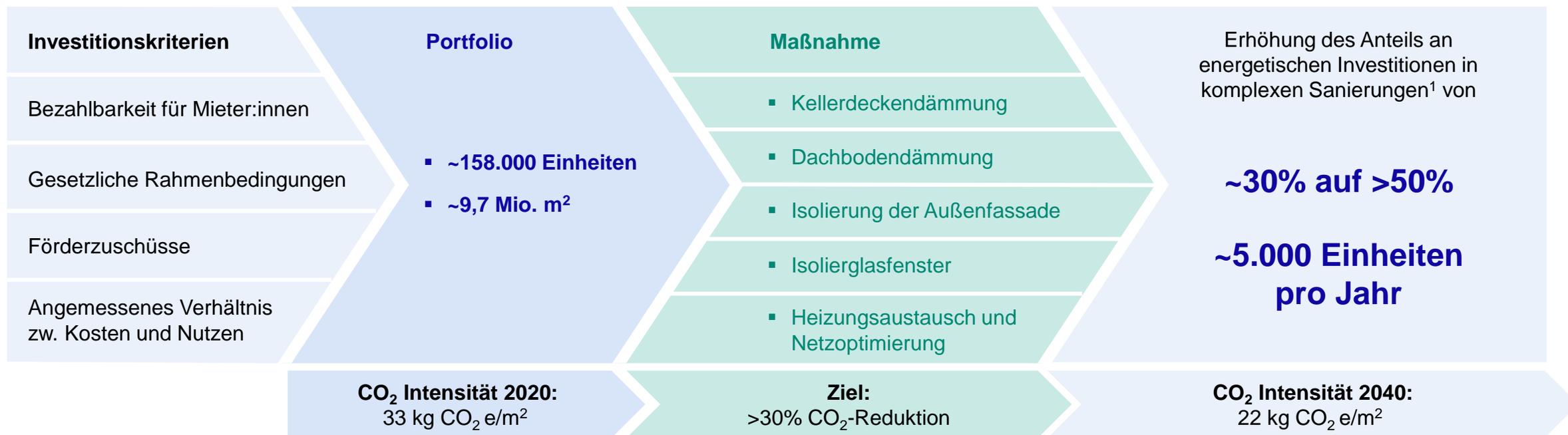


1. Fokus auf energetische Sanierungen senkt den Energiebedarf im Bestand

2. Sektorübergreifender Ansatz mit dem Ausbau erneuerbarer Energien und Stromerzeugung vor Ort

1) Der dargestellte Klimapfad ist auf Basis des CO<sub>2</sub>-Technologie-Tools der Wohnungsbau-Initiative 2050 (IW.2050) berechnet (exkl. Pflegeheime). Dieser wird branchenweit als Grundlage für die Festlegung verwendet. Der Zielkorridor von <12 kg CO<sub>2</sub>e/qm wird aus dem verfügbaren CO<sub>2</sub>-Budget der Branche abgeleitet und gilt branchenweit als zum Erreichen der Klimaneutralität im Gebäudesektor akzeptierter CO<sub>2</sub>-Ausstoß. 2) Diese Kennzahl stellt die theoretische CO<sub>2</sub>-Intensität pro m<sup>2</sup> für ein bestimmtes Produktcluster eines Standardhauses mit bauzeitlichen Standards dar.

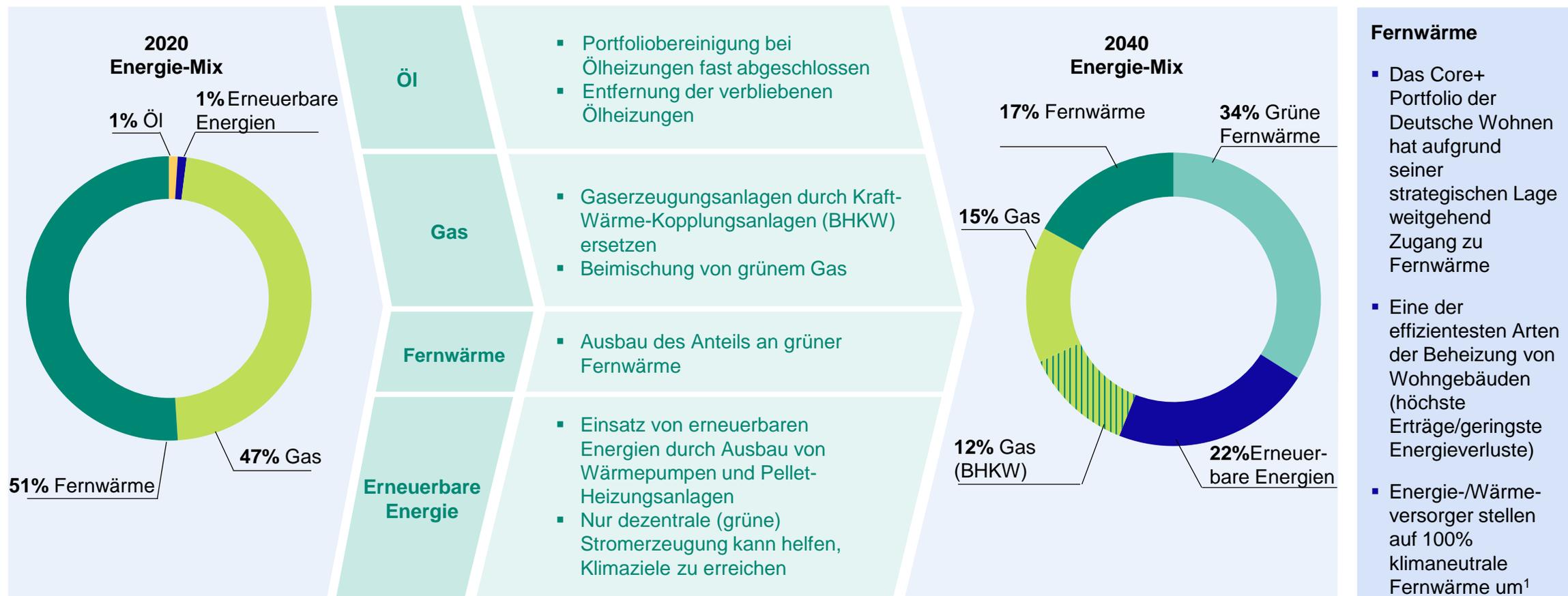
# 1,5 Mrd. Euro Investitionen in die energetische Sanierung des Bestandes bis 2040



- **Selbstverständlich gilt auch bei der Umsetzung der Klimastrategie unser Mieterversprechen. Das heißt: Keine:r unserer Mieter:innen wird die eigene Wohnung aufgrund einer energetischen Sanierung verlieren.**

<sup>1)</sup> Hierbei handelt es sich ausschließlich um Investitionen in komplexe Sanierungsprojekte. Maßnahmen im Zuge von Mieterwechseln und aktivierte Instandhaltungen sind nicht berücksichtigt.

# 500 Mio. Euro Investitionen zum Ausbau der CO<sub>2</sub>-armen Wärme- und Stromerzeugung

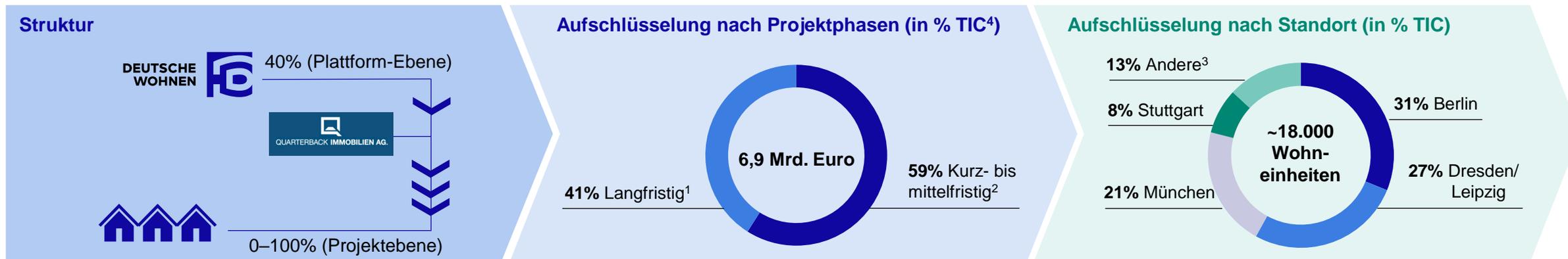


1) Vattenfall, Fernwärmeversorger für Berlin, hat öffentlich angekündigt, bis spätestens 2050 100% klimaneutral erzeugte Wärme für Berlin zu liefern.



# Unsere Plattform für nachhaltigen Neubau

# Strategische Plattform für Neubau in den Top-8-Städten



- Zusammenführung der Expertise, um Projektentwicklung effizienter und agiler zu gestalten und eine schnellere Umsetzung der Bauprojekte zu ermöglichen
- Bündelung der Neubauaktivitäten unter Führung der Quarterback Immobilien AG in Form eines Kompetenzzentrums für den Bau nachhaltiger Immobilien
- Filialnetz mit regionaler Präsenz in den Top-8-Städten in Deutschland
- Quarterback Immobilien AG verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung mit ca. 400 erfolgreich abgeschlossenen Projekten und dem Bau von ca. 13.000 Wohneinheiten
- Realisierung von Neubauprojekten, die das Bestandsportfolio der Deutsche Wohnen in Lage und Qualität optimal ergänzen sowie Entwicklung von Projekten für den Verkauf an Dritte
- Lebensraum verantwortungsvoll gestalten: Mit hoher Lebensqualität, maximaler Klimateffizienz und einer sozial und demografisch ausgewogenen Mieterstruktur

<sup>1</sup>) Pipeline (ohne Baurecht); <sup>2</sup>) Projektentwicklung inkl. Baurecht; <sup>3</sup>) inkl. Hamburg (2%), Düsseldorf/Köln (2%), Frankfurt a. M. (2%), Andere (7%) <sup>4</sup>) Total investment costs, d.h. Investitionsvolumen

# Umfangreiche Projektpipeline mit Fokus auf nachhaltigen Neubau



© BRH Generalplaner GmbH

- Schaffung eines Kompetenzzentrums für Neubau in Deutschland mit Fokus auf nachhaltiges Bauen
- Sicherstellung eines nachhaltigen Ansatzes durch die Mitgliedschaft in der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)** und das Bestreben, mindestens den Gold-Standard zu erreichen
- Fokus auf Holz-Hybrid-Bauweise: Je nach Gebäudetyp setzt diese z.B. 50-70<sup>1</sup> kg weniger CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Nutzfläche im Vergleich zur konventionellen Bauweise frei

## Daumstraße in Berlin

Die Deutsche Wohnen plant ein einzigartiges Quartiersentwicklungsprojekt in Holz-Hybrid-Bauweise

- 287 Wohnungen
- Smart-Living-Anwendungen
- eMobilität-Lösungen mit eigenem Mobilitätshub
- DGNB-Gold-Standard & KfW-55-Standard
- Cradle2Cradle-Ansatz
- Ganzheitliches Energiekonzept
- Home-Office-Arbeitsplätze für Mieter

<sup>1</sup> Basierend auf DGNB-Informationen; berücksichtigt die Lebenszyklusphasen eines Gebäudes über 50 Jahre (Herstellung des gesamten Baus und seiner Teile, Energieverbrauch während des Betriebs, Ersatz von Teilen mit einer Lebensdauer von weniger als 50 Jahren usw.).



**Wir freuen uns auf  
Ihre Fragen**

Rähnitzgasse

Dresden



# Deutsche Wohnen SE

---

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon +49 30 89786-5413  
Fax +49 30 89786-5419