

Pressemitteilung

Jahresergebnis zum 31. Dezember 2019

Deutsche Wohnen investiert Milliarden in Neubau

- › **Steigerung des Ergebnisses 2019 und der wesentlichen Kennzahlen, Aufwertung des Immobilienportfolios um 1,4 Mrd. Euro**
- › **Deutsche Wohnen sichert sich mit ISARIA leistungsstarke Plattform für deutschlandweite Projektentwicklungen und forciert Neubau**
- › **Deutsche Wohnen richtet 30 Mio. Euro "Hilfsfonds" ein, um in der Corona-Krise zu unterstützen**

Berlin, 25. März 2020. Die Deutsche Wohnen blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück, zu dem alle Geschäftssegmente beigetragen haben. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern verbesserte sich um rund 30% auf 704 Mio. Euro. Das Immobilienportfolio verzeichnete eine Wertsteigerung von 1,4 Mrd. Euro. Wichtige Unternehmenskennzahlen entwickelten sich ebenfalls positiv (FFO I pro Aktie +10%, EPRA NAV pro Aktie +11%, Verschuldungsgrad (LTV) 35,4%). Das Mietwachstum betrug im Berichtsjahr 3,4%. Dabei entwickelten sich die Bestandsmieten auf Inflationsniveau mit 1,5% moderat.

Neuer Wohnraum in deutschen Metropolregionen

Die Deutsche Wohnen hat sich mit dem Münchener Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG, einem Beteiligungsunternehmen des Finanzinvestors Lone Star, über den Erwerb einer Plattform für Projektentwicklungen sowie wesentlicher Immobilienprojekte geeinigt. Die Transaktion steht dabei unter den üblichen Vollzugsbedingungen und wird dieses Jahr vollzogen. Mit dem Kauf verstärkt die Deutsche Wohnen ihre Kompetenz im Bereich Neubau deutlich. Unter ihrem Dach entsteht künftig eine der großen deutschen Plattformen für nachhaltige Projektentwicklung von ganzheitlichen Quartieren in Metropolregionen. Die Deutsche Wohnen plant insgesamt über 3 Mrd. Euro in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien zu investieren.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen: „Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in unseren Großstädten ist eine gesellschaftliche Herausforderung. In den deutschen Großstädten müssen jährlich bis zu 400.000 Wohnungen gebaut werden. Private und kapitalstarke Unternehmen können helfen, diesen Mangel zu beseitigen. Durch die Transaktion haben wir nun Zugang zu attraktiven Zukunftsprojekten, die wir im Rahmen unserer Strategie konsequent umsetzen werden.“

Henrik Thomsen, Chief Development Officer der Deutsche Wohnen: „Wir wollen bauen! An der Seite der Kommunen stellen wir uns dieser Verantwortung und wollen als starker Partner urbane und nachhaltige Quartiere mit hoher Lebensqualität entwickeln.“

ISARIA ist auf die Entwicklung von nachhaltigen Gebäuden und Stadtquartieren im urbanen Raum spezialisiert. Bereits ab dem Ankauf bis hin zur Bauphase durchlaufen alle Projekte standardmäßig Nachhaltigkeitsanalysen. Ziel ist dabei stets die möglichst ressourcenschonende Entwicklung lebenswerter Stadtquartiere, zum Beispiel auf dem Gelände der MD Papierfabrik in Dachau und in München Freiham. Dort errichtet ISARIA im Rahmen eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas ein stadtteilprägendes und quartierstiftendes Wohn- und Geschäftshausensemble.

Deutsche Wohnen erhöht Investitionen

Die Deutsche Wohnen hat im Jahr 2019 rund 470 Mio. Euro für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet – eine Steigerung von rund 13% gegenüber dem Vorjahr. Dabei steht die möglichst hohe Energieeffizienz immer im Zentrum der Investitionen: So konnte der Endenergiebedarf der Sanierungsprojekte um durchschnittlich gut 30% reduziert werden.

Zur Steigerung der Produktqualität investiert die Deutsche Wohnen im Pflegesegment unter dem Schlagwort „Initiative Zukunftspflege“ in den kommenden Jahren 120 Mio. Euro in die Standorte von Pflegen & Wohnen in Hamburg.

Klares Bekenntnis zu gesellschaftlicher Verantwortung – insbesondere während der Corona-Krise

Angesichts der aktuellen Corona-Krise richtet die Deutsche Wohnen einen 30 Mio. Euro Hilfsfonds ein, um insbesondere betroffenen Gewerbe- und Wohnungsmietern sowie Handwerks- und kleineren Dienstleistungsunternehmen unbürokratisch zu helfen. Zur Finanzierung des Hilfsfonds haben Vorstand und der Aufsichtsrat beschlossen, der Hauptversammlung eine auf 90 Cents je Aktie reduzierte Dividende vorzuschlagen.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen: „Wir sind fest davon überzeugt, dass wir in Krisenzeiten Solidarität zeigen müssen – umso mehr, da die Deutsche Wohnen sehr stark aufgestellt ist. Wir wollen Mietern und langjährigen Geschäftspartnern dort helfen, wo staatliche Unterstützung nicht greift. Dies ist unser Beitrag um zu verhindern, dass aus wirtschaftlichen Notlagen soziale werden. Wir gehen davon aus, dass unsere Aktionäre unserem Vorschlag zustimmen und ein starkes Signal der Unterstützung senden.“

Über die Ausgestaltung dieses Fonds informiert das Unternehmen in den kommenden Tagen.

Im Juli 2019 ist die Deutsche Wohnen mit ihrem Mieterversprechen innerhalb der Immobilienbranche vorangegangen: Als bisher einziges privates Wohnungsunternehmen hat sie sich freiwillig dazu verpflichtet, Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie nach Modernisierungen nicht vorzunehmen, wenn dadurch die Miete für eine bedarfsgerechte Wohnfläche mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens betragen würde. Im vergangenen Jahr wurden auf diesem Weg in rund 700 Härtefällen Mieter entlastet. Mehr als jede vierte neu vermietete Wohnung wurde an Mieter vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben (<https://www.deutsche-wohnen.com/mieterversprechen/>).

Neben dem für alle Mieter der Deutsche Wohnen geltenden Mieterversprechen wurden darüber hinaus mit mehreren Berliner Bezirken weiterführende projektbezogene Vereinbarungen zur sozialverträglichen Durchführung von komplexen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen.

Klimaschutz ist die große Herausforderung für die Immobilienbranche

Im Zuge der Partnerschaft mit der Stiftung 2° beschäftigt sich die Deutsche Wohnen intensiv mit den CO₂-Einsparzielen der Immobilienbranche. „Die Deutsche Wohnen hat die Herausforderung angenommen, signifikante Einsparpotenziale innerhalb ihrer Bestände zu heben. Mit 164.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen wir über einen starken klimapolitischen Hebel“, erläutert Philip Grosse, CFO der Deutsche Wohnen.

Erste Erfolge sind bereits sichtbar: Durch den Bezug von Strom aus regenerativer Erzeugung und dem Betrieb von Blockheizkraftwerken vermeidet die Deutsche Wohnen jährlich rund 20.000 Tonnen CO₂. Ab 2022 will sie jährlich noch einmal so viel durch die energetische Bestandssanierung, schrittweise Energieträgerwechsel und Investitionen in moderne Anlagentechnik vermeiden. Dazu reinvestiert sie mehr als die Hälfte ihrer Mieteinnahmen in ihre Gebäude und Quartiere.

Deutsche Wohnen erhält gute Noten von Mietern und Mitarbeitern

Mehr als 87% der Deutsche Wohnen-Mieter sind mit ihrer Wohnung zufrieden. 78% stellen der Deutsche Wohnen ein gutes Zeugnis aus. Um die guten Werte zu halten, Kritikpunkte aufzunehmen und die Qualität ihrer Bestände und Services stetig zu verbessern, führt die Deutsche Wohnen ab 2019 jährlich eine Mieterbefragung durch.

Für den wirtschaftlichen Erfolg der Deutsche Wohnen sind maßgeblich motivierte und qualifizierte Mitarbeiter verantwortlich. Die aktuelle Mitarbeiterbefragung stellt der Deutsche Wohnen ebenfalls ein gutes Zeugnis aus: 77% der Mitarbeiter sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber insgesamt zufrieden. 95% der Führungskräfte und rund 70% der Mitarbeiter würden die Deutsche Wohnen als Arbeitgeber weiterempfehlen.

Übersicht Geschäftsentwicklung

	2019 (EUR Mio.)	2018 (EUR Mio.)
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	729,8	656,2
Ergebnis aus dem Verkauf	186,1	43,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	88,3	55,3
Verwaltungskosten	-101,4	-93,7
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-29,7	-1,8
Betriebsergebnis (EBITDA)	873,1	659,1
Abschreibungen	-42,9	-10,3
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.406,7	2.179,3
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2,8	2,6
Finanzergebnis	-135,1	-203,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.104,6	2.626,8
Laufende Steuern	-19,0	-27,6
Latente Steuern	-484,7	-736,6
Periodenergebnis	1.600,9	1.862,6

Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 31. Dezember 2019 insgesamt rund 164.000 Einheiten, davon 161.200 Wohneinheiten und 2.800 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX Europe 600, GPR 250 und DAX 50 ESG geführt.

Wichtiger Hinweis

Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar.

Soweit in diesem Dokument in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch die Worte "werden", "erwarten", "glauben", "schätzen", "beabsichtigen", "anstreben", "davon ausgehen" und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der Deutsche Wohnen und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die Deutsche Wohnen und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der Deutsche Wohnen oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen angegebenen oder enthaltenen abweichen können.