

Pressemitteilung

Jahresergebnis zum 31. Dezember 2020

Deutsche Wohnen will bis 2040 klimaneutral sein

- › **Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit solidem Ausblick**
- › **Ehrgeizige Klimastrategie mit konkreten Maßnahmen für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2040**
- › **Strategische Bündelung des Projektmanagements in eigenständiger Plattform, um nachhaltigen Neubau in Deutschland zu forcieren**
- › **Verantwortungsvoller Partner für Mieter:innen auch in der Corona-Krise**

Berlin, 25. März 2021. Die Deutsche Wohnen blickt – trotz Herausforderungen infolge der Corona-Pandemie – auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 und erwartet eine solide Entwicklung im Jahr 2021. Das Unternehmen baut auf seine wirtschaftliche Stabilität und stellt eine ehrgeizige Klimastrategie vor, um bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Ein detaillierter Klimapfad mit klaren Meilensteinen schafft dafür Transparenz und wird Fortschritte messbar machen. Zudem forciert die Deutsche Wohnen ihr Engagement im Neubau und bündelt das Projektmanagement in einer eigenständigen Plattform. Mit der Plattform wird ein Kompetenzzentrum für nachhaltigen Neubau in Deutschland geschaffen.

Bestand der Deutsche Wohnen soll bis 2040 klimaneutral sein

Die Deutsche Wohnen verfügt dank kontinuierlicher Investitionen in die Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Erneuerung bereits heute über eines der branchenweit klimafreundlichsten Portfolios.

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen SE: „Die Klimawende entscheidet sich auch im Gebäudesektor, denn hier wird aktuell ein Drittel aller CO₂-Emissionen verursacht. Wir müssen uns daher als Branche ambitionierte Ziele setzen und diese konsequent nachhalten. Darum beschleunigen wir als Deutsche Wohnen unser Tempo auf dem Weg zu einem umweltfreundlichen Immobilienunternehmen. In weniger als 20 Jahren soll unser Gebäudebestand klimaneutral sein. Grundlage dafür ist eine Klimastrategie mit klaren Meilensteinen und effizienten Maßnahmen, die wir sozialverträglich umsetzen werden.“

Im Kern zielen die verschiedenen Maßnahmen darauf ab, den Energiebedarf im Gebäudebestand zu minimieren und für den unvermeidlichen Energiebedarf möglichst wenig CO₂-intensive Energieträger zu nutzen. Dadurch wird die Deutsche Wohnen die CO₂-Intensität von heute 33 kg CO₂e/m² auf unter 12 kg CO₂e/m² bis 2040 reduzieren. Damit erreicht das Unternehmen den unter anderem von der Initiative Wohnen 2050 (IW2050) als maßgeblich definierten Zielkorridor, für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Das Ziel, Klimaneutralität bereits 2040 zu erreichen, baut auf den Vorleistungen der Deutsche Wohnen auf. So hat das Unternehmen bereits vor vielen Jahren damit begonnen, die Gebäudesubstanz und Wärmeerzeugungsanlagen zu modernisieren, Blockheizkraftwerke einzusetzen und auf umweltfreundlichere Energiequellen umzustellen. Zudem werden bereits heute rund 90% des Allgemeinstrombedarfs im vermieteten Gebäudebestand mit zertifiziertem Strom aus 100% Wasserkraft gedeckt. Diese gute Ausgangslage wird die Deutsche Wohnen durch weitere gezielte Investitionen in den kommenden Jahren, insbesondere durch den Ausbau der dezentralen Wärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerken und dem Einsatz von erneuerbaren Energien weiter verbessern. Der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen wird die Quartiere schrittweise mit regenerativem Strom versorgen. Auch der Neubau klimaschonender Immobilien und die Gebäudeautomation sowie smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung werden auf das Ziel der Klimaneutralität einzahlen.

Den Weg zu einem klimaneutralen Bestand möchte die Deutsche Wohnen gemeinsam mit ihren Mieter:innen gehen. Sie bekräftigt ihr Versprechen, dass niemand seine Wohnung aufgrund einer energetischen Sanierung verlieren wird. Zudem setzt sich das Unternehmen mit dem im Juni 2020 vorgestellten „Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor“ dafür ein, dass Mieter:innen bei der Übernahme der Modernisierungumlage entlastet werden. Dieser Vorschlag hat mittlerweile Eingang in die politische Debatte gefunden. Michael Zahn: „Wir sind davon überzeugt, dass unser Konzept das Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemma auflösen und einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele in Deutschland leisten kann. Nur wenn Mieter:innen, Unternehmen und Politik an einem Strang ziehen, wird die Klimawende zum Erfolg.“

Ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen und eine energieeffiziente Verwaltung sollen dazu führen, neben dem Gebäudebestand auch für das Unternehmen selbst das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen.

Kompetenzzentrum für nachhaltigen Neubau in Deutschland

Als eines der größten deutschen Immobilienunternehmen wird die Deutsche Wohnen auch in Zukunft verstärkt zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen, vor allem in Wachstums- und attraktiven Metropolregionen. Hierfür bündelt die Deutsche Wohnen ihre Neubaukompetenz in einer eigenständigen Plattform unter der Führung der QUARTERBACK-Gruppe. Mit diesem strategischen Schritt ist die Deutsche Wohnen ideal aufgestellt, die Neubau-Pipeline kontinuierlich und gezielt auszubauen und Neubauten schneller und kosteneffizienter zu realisieren.

QUARTERBACK setzt zukünftig alle Neubauprojekte der Deutsche Wohnen um. Sie wird genau die Immobilien errichten, die das Portfolio der Deutsche Wohnen in Lage und Qualität

optimal ergänzen. Rund 18.000 Wohnungen werden insbesondere in den Metropolregionen Berlin, Dresden/ Leipzig, München und Stuttgart gebaut. Rund 9.000 sind für den Bestand der Deutsche Wohnen vorgesehen und gehen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 4,3 Mrd. Euro einher.

Mit Neubauten leistet die Deutsche Wohnen einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungslage in den Städten. Eine hohe Lebensqualität, eine sozial und demografisch ausgewogene Mieterstruktur sowie klimaschonende Bauten bilden dabei die Leitlinien. Alle neuen Objekte sollen künftig durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mindestens mit dem Goldstandard zertifiziert werden und damit die hohen Nachhaltigkeitsstandards verbindlich machen.

Henrik Thomsen, CDO der Deutsche Wohnen, betont: „Mit der strategischen Bündelung des Projektmanagements schaffen wir ein Kompetenzzentrum für Neubau. Das ist unsere Antwort auf die steigende Nachfrage nach nachhaltigem und hochwertigem Wohnraum in deutschen Metropolregionen. Gleichzeitig sichert sich die Deutsche Wohnen damit zukünftiges profitables Wachstum über die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien hinaus.“

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 mit solidem Ausblick

Basis für die Forcierung des Klimaschutz- und Neubau-Engagements ist die finanzielle Stabilität des Unternehmens. So blickt die Deutsche Wohnen – trotz Corona-Krise – auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020.

Die Vertragsmieten erreichten mit 837,6 Mio. Euro etwa das Niveau des Vorjahres. Das Immobilienportfolio verzeichnete eine Wertsteigerung von rund 1,9 Mrd. Euro, die auch durch Bewertungsgewinne im Verkauf realisiert wurde. So blieb der FFO I pro Aktie mit 1,56 Euro auf Vorjahresniveau, der EPRA NAV pro Aktie konnte um 12,3% auf 52,80 Euro gesteigert werden. Der Verschuldungsgrad (LTV) bewegte sich mit 37% im vorgegebenen Zielkorridor von 35% bis 40%. Das bereinigte Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (bereinigtes EBITDA) stieg insbesondere aufgrund von Verkäufen um 12,1% auf rund 1 Mrd. Euro.

Der Berliner Mietendeckel hat im vergangenen Geschäftsjahr zu einem Rückgang der Bestandsmiete im Gesamtportfolio um 4,1% auf durchschnittlich 6,70 Euro pro Quadratmeter geführt. Im zweiten Quartal 2021 wird mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels gerechnet.

„Die Deutsche Wohnen bleibt ein starker und verlässlicher Akteur auf dem Immobilienmarkt. Wir verfolgen eine langfristig ausgerichtete Strategie und richten unser Portfolio weiterhin konsequent auf das Wachstum in Deutschlands Top-Städten aus. Die Bewertungsgewinne von rund 1,9 Mrd. Euro reflektieren die Attraktivität unseres Portfolios. Unabhängig von der anstehenden rechtlichen Bewertung sehen wir im Mietendeckel keine Lösung für die Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Benötigt wird mehr Neubau – der Mietendeckel bewirkt das Gegenteil und verschärft den akuten Wohnungsmangel zusätzlich“, so Philip Grosse, CFO der Deutsche Wohnen.

Da sich wichtige Unternehmenskennzahlen weiterhin stabil zeigen, erwartet die Deutsche Wohnen eine solide Entwicklung für das Geschäftsjahr 2021. Das Unternehmen rechnet trotz den Abverkäufen nicht strategischer Bestände im Jahr 2020 mit einem stabilen FFO I auf Vorjahresniveau und weiterem NAV-Wachstum. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Hauptversammlung am 1. Juni 2021 eine Dividende von 1,03 Euro pro Aktie vorschlagen.

Verantwortungsvoller Partner in der Corona-Krise

Im vergangenen Jahr ist die eigene Wohnung als Rückzugsort noch wichtiger geworden. Um in Zahlungsnot geratene Wohnungs- und Gewerbemieter:innen zu schützen, hat das Unternehmen einen eigenen Corona-Hilfsfonds über 30 Mio. Euro eingerichtet und Ratenzahlungen sowie Stundungen vereinbart. Damit leistet die Deutsche Wohnen ihren Beitrag, dass aus finanziellen Ausfällen keine sozialen Härtefälle werden.

Lars Urbansky, COO der Deutsche Wohnen, sagt: „Hinter uns liegt ein herausforderndes Jahr. Uns war wichtig, für Stabilität im Unternehmen zu sorgen und unseren Mieter:innen in dieser schwierigen Zeit Sicherheit zu geben. Wir stehen zu unserem Versprechen, dass keine Mieterin und kein Mieter die Wohnung oder das eigene Geschäft aufgeben muss, weil sie oder er aufgrund der Corona-Pandemie Schwierigkeiten hat, die entsprechende Miete zu zahlen. An diesem Versprechen lassen wir uns auch weiterhin messen.“

Übersicht Geschäftsentwicklung

	2020 (EUR Mio.)	2019 (EUR Mio.)
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	720,4	729,8
Ergebnis aus dem Verkauf	20,4	186,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	82,0	88,3
Verwaltungskosten	-105,9	-101,4
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-30,2	-29,7
Betriebsergebnis (EBITDA)	686,7	873,1
Abschreibungen	-40,0	-42,9
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.856,4	1.401,1
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	8,9	2,8
Finanzergebnis	-268,3	-129,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.243,7	2.104,6
Laufende Steuern	-71,1	-19,0
Latente Steuern	-628,0	-484,7
Periodenergebnis	1.544,6	1.600,9

Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa. Der operative Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf der Bewirtschaftung des eigenen Wohnimmobilienbestandes in dynamischen Metropolregionen und Ballungszentren Deutschlands. Die Deutsche Wohnen sieht sich in der gesellschaftlichen Verantwortung und Pflicht, lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum in lebendigen Quartieren zu erhalten und neu zu entwickeln. Der Bestand umfasste zum 31. Dezember 2020 insgesamt rund 155.400 Wohn- und 2.900 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im DAX 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.