

Corporate News

Deutliche Reduzierung des Leerstandes im Gesamtportfolio

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG hat den Leerstand in ihrem Wohnungsbestand in den letzten Wochen drastisch verringern können. Nach der kürzlich erfolgten Fertigstellung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen führte die konzentrierte Vermietungsinitiative des Vorstands Christoph F. Trautsch, die der DGI-Tochter P1 GmbH auferlegt und erfolgreich umgesetzt wurde, zu einer deutlichen Verbesserung des Leerstandes. Dies nahm der Vorstand zum Anlass, Bilanz zu ziehen.

Das von der P1 gehaltene Immobilienportfolio besteht aus drei Clustern mit insgesamt 462 Wohneinheiten. Noch im Januar 2017 schlugen insgesamt 124 leerstehende Wohnungen zu Buche. Legt man die Anzahl der Wohneinheiten zu Grunde, ergab sich somit zu Jahresanfang eine Leerstandsquote von 26,84 % (24,77 % auf Grundlage nicht vermieteter Wohnfläche in m²).

Jedoch müssen 34 leerstehende Dachgeschosswohnungen einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden. Aufgrund eines laufenden Beweissicherungsverfahrens können diese erst nach Verfahrensabschluss komplett saniert und anschließend vermietet werden. Doch auch unter Berücksichtigung dieses Sonderfalls verblieben Anfang 2017 noch weitere 90 leerstehende Wohnungen, so dass sich die DGI zunächst auf diesen Altbestand konzentriert hat.

Neben intensivem Marketing wurden zahlreiche Wohnungen und Treppenhäuser renoviert, Fassaden gereinigt und Außenanlagen verschönert. Auf diese Weise ist es der DGI gelungen, den Leerstand auf aktuell nur noch 24 leerstehende Wohnungen zu reduzieren. Legt man alle bisher bereits unterschriebenen vorliegenden Mietverträge zugrunde, entspricht dies für den März 2018 einer Leerstandsquote von 12,55 % und damit einer Halbierung des Wertes vom Januar 2017. Betrachtet man sämtliche Wohnflächen des DGI-Portfolios, so liegt der Leerstand sogar nur noch bei 9,84 % - ein Rückgang um fast 15 Prozentpunkte im Jahresverlauf.

Entwicklung in den einzelnen Clustern

Im **Cluster Rotenburg** - mit insgesamt 142 Wohneinheiten - startete die DGI im Januar 2017 mit einem Leerstand von insgesamt 32 Wohneinheiten und einer Leerstandsquote von 22,54 %. Berücksichtigt man alle bis heute abgeschlossenen Mietverträge, so wird sich der Leerstand in Rotenburg im März 2018 auf nur noch 4 Wohnungen belaufen. Mit einer Verringerung um fast 20 Prozentpunkte verbleibt somit eine Leerstandsquote von nur noch 2,82 %. Bezieht man diesen Abbau der Leerstände auf die Wohnfläche, liegt die Quote sogar nur noch bei 2,59 %.

Im **Cluster Celle 1** – mit insgesamt 250 Wohneinheiten – belief sich der Leerstand im Januar 2017 auf insgesamt 80 Wohneinheiten. Mit den 34 leerstehenden Dachgeschosswohnungen im laufenden Beweissicherungsverfahren musste im Januar 2017 eine Leerstandsquote von 32,00 % festgestellt werden.

Durch die Maßnahmen des gezielten Leerstandabbaus werden im März 2018 insgesamt zusätzlich 33 Wohnungen im Cluster Celle 1 vermietet sein; allein diese Zahl dokumentiert eine beachtliche Vermietungsleistung der DGI. Auf Basis der bereits heute abgeschlossenen Mietverträge reduziert sich folglich der Leerstand auf nur noch 47 Wohnungen; die Leerstandsquote reduziert sich somit um über 13 Prozentpunkte auf 18,80 %. Ein noch

besseres Ergebnis lässt sich bei Betrachtung der Wohnflächen vermerken; hier liegt die Leerstandquote bei nur noch 13,83 %. Lässt man nun noch die im laufenden Gerichtsverfahren befindlichen 34 Dachgeschosswohnungen außer Acht, so verbleiben noch 13 nicht vermietete Altbestandswohnungen und damit rund 5 % Leerstand in diesem Cluster.

Im **Cluster Celle 2** - mit insgesamt 70 Wohneinheiten - startete die DGI im Januar 2017 mit einem Wohnungsleerstand von insgesamt 12 Wohnungen und damit einer Leerstandquote von 17,14 %. Alle bis heute bereits abgeschlossenen Mietverträge lassen bis März 2018 einen Rückgang auf nur noch 7 leerstehende Wohnungen erwarten. Auch hier haben die Maßnahmen zum Leerstandabbau zu einer deutlichen Abnahme der Leerstandquote auf 10,00 % (bei Wohnflächenbetrachtung: 10,54 %) geführt.

Trendumkehr – mehr Vermietungen, weniger Kündigungen

Die insgesamt positiven Zahlen dokumentieren auch eine Abkehr des Trends der vergangenen Jahre. Hielten sich Anfang 2017 Vermietungen und Kündigungen noch die Waage, so zeigt sich mittlerweile eine deutliche Abkehr von diesem Trend.

Dies ist nicht nur in den verstärkten Vermietungsbemühungen begründet, sondern insbesondere in den gesteigerten Aktivitäten zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Veränderungen zum Positiven sind innerhalb und außerhalb der Gebäude sichtbar und geben auch den Altmietern das Gefühl, dass die DGI ihre Verantwortung wahrnimmt und ihren Ankündigungen auch Taten folgen lässt.

Der Vorstand Christoph F. Trautsch zur aktuellen Entwicklung:

Wie Christoph Trautsch betont, freue er sich sehr über den Abbau des Leerstandes im Portfolio auf unter 10 %. Denn im Sinne der Aktionäre seien Leerstandskosten erheblich reduziert und Einnahmen durch größere Mieterträge deutlich erhöht worden.

Die durchgeführten Renovierungs- und Verschönerungsmaßnahmen würden sich, so Trautsch, positiv auf den nachhaltigen Wert des Portfolios auswirken. Darüber hinaus hätten sie dazu geführt, die durchschnittliche monatlichen Fluktuationsquote auf unter 2 % zu senken.

Vor dem Hintergrund dieser erfreulichen Entwicklung gelte sein Dank vor allem den Mitarbeitern der DGI sowie den externen Beratern für ihren Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft. Die in den vergangenen Monaten erzielten Vermietungserfolge seien für ihn Ansporn und gäben ihm Zuversicht, auch noch die letzten leerstehenden 24 Wohnungen des Altbestands vermieten zu können. Betrachtet man die gesamte Wohnfläche des Portfolios, so Trautsch abschließend, könne dies zu einer Leerstandquote von 4,25 % führen.

Trotz der erzielten Vermietungserfolge im Immobilienportfolio, das von der DGI P1 GmbH – einer 100%-Tochtergesellschaft der DGI AG – gehalten wird, ist die DGI AG nach wie vor in einer finanziell angespannten Situation, da sie selbst über keine laufenden Einnahmen verfügt. Der Vorstand führt deswegen derzeit Gespräche über eine Refinanzierung der bestehenden Finanzierungsdarlehen in der Gruppe.

Frankfurt, den 12. Dezember 2017

Der Vorstand