

# Deutsche Wohnen SE (Virtuelle) Hauptversammlung Berlin, Freitag, 5. Juni 2020

---

Es gilt das gesprochene Wort

## Rede von Philip Grosse, Finanzvorstand

Sehr geehrte Damen und Herren.

Ich darf Sie auch von meiner Seite ganz herzlich zu unserer heutigen virtuellen Hauptversammlung begrüßen.

Von der geschäftlichen Seite blicken wir erneut auf ein ausgesprochen erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Alles wesentliche Steuerungsgrößen konnten wir erneut deutlich verbessern:

- Unseren FFO 1 – das ist der operative Cash-Flow einschließlich der zahlungswirksamen Zinsen und Steuer und ohne Berücksichtigung des Verkaufsgeschäfts – konnten wir bezogen auf die einzelne Aktie um 10% gegenüber dem Vorjahr steigern
- An dem FFO 1 bemisst sich auch die Dividende, die – sofern Sie unserem heutigen Vorschlag folgen – trotz Corona-Zeiten mit 90 Cents je Aktie eine Steigerung von 3% gegenüber dem Vorjahr erfährt
- Und auch unseren EPRA NAV je Aktie – das ist vereinfacht gesprochen der Wert der Immobilien abzüglich der Fremdverschuldung – könnten wir im vergangenen Jahr um 11% steigern
- Dies sind auch die wesentlichen Treiber für die Gesamtrendite, die wir für Sie – sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre – im vergangenen Jahr erwirtschaften konnten. Im fünften Jahr infolge zweistellig und betrug für das Geschäftsjahr 2019 13%.

Trotz der hervorragenden operativen Performance hat sich dies leider nicht in eine entsprechende Aktienkursperformance übersetzt. Auf Jahressicht hat die Aktie der Deutsche Wohnen knapp 7% verloren. Damit notierte sie zum Jahresende gut 20% unter dem Nettovermögenswert je Aktie. Insbesondere die Diskussionen um den mittlerweile eingeführten Berliner Mietendeckel haben die Deutsche Wohnen Aktie belastet. Vor diesem Hintergrund haben wir Ende letzten Jahres ein Aktienrückkaufprogramm über 750 Millionen Euro gestartet. Die Finanzierung des Aktienrückkaufs erfolgt im Wesentlichen durch Verkäufe deutlich oberhalb der bilanziellen Buchwerte. Die dadurch freigesetzte Liquidität reinvestieren wir in den Erwerb eigener Aktien, die derzeit deutlich unterhalb ihres

Buchwertes notieren. Damit schaffen wir für Sie – verehrte Aktionäre – Wert. Bislang haben wir bereits Aktien im Wert von knapp 450 Millionen Euro erworben.

Erfreulicherweise liegt die Aktie der Deutsche Wohnen gegenwärtig bei rund 42 Euro und hat damit gegenüber dem infolge der Corona-Pandemie erreichten Tiefstand von rund 28 Euro Mitte März rund 50% aufgeholt.

Lassen Sie mich nunmehr etwas detaillierter auf unser Immobilienportfolio eingehen, dass zum Ende des Geschäftsjahres mit knapp 25 Mrd. Euro bewertet war.

Unser Wohnimmobilienportfolio haben wir konsequent auf attraktive Ballungszentren ausgerichtet. Gemessen an dem Wert unserer Immobilien befanden sich per Jahresultimo 2019 über 95% unserer Wohnimmobilien in wachstumsstarken Metropolregionen – und hier insbesondere in Berlin.

Über Zukäufe in Höhe von rund 1 Mrd. Euro konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die Struktur unseres Portfolios weiter verbessern. Dabei haben wir uns insbesondere auf Märkte wie Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf sowie Dresden und Leipzig fokussiert. Zudem handelte es sich bei den Akquisitionen vornehmlich um hochwertige Gründerzeithäuser und Altbaubestände in attraktiven Stadteillagen.

Zudem haben wir uns die hohe Liquidität in den Transaktionsmärkten nutzbar gemacht und Immobilien für knapp 800 Millionen Euro verkauft. Die Verkaufspreise für die unterdurchschnittlichen Lagen und Qualitäten der Bestände lag dabei rund 35% über den bilanziellen Buchwerten.

Im Ergebnis konnten wir damit die Qualität unseres Portfolios weiter optimieren.

Darüber hinaus haben wir rund 470 Mio. Euro für Instandhaltungen und Sanierungen aufgewendet. Auch damit verfolgen wir primär das Ziel, die Qualität unserer Immobilien weiter zu verbessern und zeitgemäße Wohnstandards auch im Hinblick auf die Energieeffizienz herzustellen. Ein Großteil dieser Investitionen wird übrigens nicht als Umlage über unsere Mieter finanziert, sondern ausschließlich von der Deutsche Wohnen getragen. Insoweit lagen auch 2019 die Mieterhöhungen für unseren Bestandsmieter mit durchschnittlich 1,4% unter der Inflationsrate und somit auf einem moderaten Niveau. Einschließlich der Mieterhöhungen aus Neuverträgen konnten wir unsere Mieten im Gesamtjahr und auf vergleichbarer Fläche um 3,4% steigern.

In Bezug auf die Wertigkeit unserer Immobilien profitieren wir von dem unverändert hohen Investoreninteresse und der entsprechenden Nachfrage nach Immobilien insbesondere in Metropolregionen. Dies hat sich im Geschäftsjahr 2019 in einer Aufwertung unseres Immobilienstandes um 1,4 Mrd. Euro niedergeschlagen. Auf vergleichbarer Fläche hat sich unser Portfoliowert damit einschließlich der getätigten Investitionen um über 7% erhöht.

Diese positive Wertentwicklung hilft uns auch auf der Finanzierungsseite. So waren wir in der Lage, sämtlich Zukäufe, aber auch sämtliche Investitionen in unsere bestehenden

Immobilien über Finanzierungen auf der Fremdkapitalseite abzubilden. Dabei bleiben wir unserer konservativen Finanzierungspolitik treu.

- Unser Verschuldungsgrad, sprich unsere Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zu dem Wert der Immobilien ist mit 36% im Branchenvergleich sehr niedrig
- Mit unserer Ausschüttungsquote von in diesem Jahr 60% des FFO 1 stellen wir sicher, dass auch ausreichend Finanzmittel im Unternehmen verbleiben, um unsere Investitionen in den Bestand abbilden zu können – und das eben nicht zu Lasten einer höheren Verschuldungsquote
- Des Weiteren nutzen wir proaktiv die günstigen Refinanzierungsbedingungen und sorgen somit für ein langfristiges und ausgewogenes Risikoprofil
- So beträgt die durchschnittliche Laufzeit unserer Darlehen rund 7,5 Jahre und ist mit durchschnittlichen Zinskosten von lediglich 1,3% pro Jahr verbunden
- Unser konservativer Ansatz im Umgang mit unserer Kapitalstruktur findet auch in unserem guten Bonitätsrating seitens „Standard & Poors“ sowie „Moody's“ seine Bestätigung – hier verfügen wir über das beste Rating im deutschen Immobiliensektor

Auch in das erste Quartal 2020 sind wir erfolgreich gestartet. Mit einem FFO 1 von 141 Millionen Euro konnten wir im ersten Quartal bereits 26% des erwarteten FFO 1 für das Gesamtjahr 2020 erwirtschaften. Insoweit können wir auch unsere Guidance für das Gesamtjahr 2020 bestätigen. Aufgrund der Auswirkungen des Berliner Mietendeckels erwarten wir in diesem Zusammenhang einen FFO 1 auf Vorjahresniveau.

Auch im Hinblick auf unsere Finanzierung sind wir in einer hervorragenden Position. Trotz des schwierigen Marktumfeldes ist es uns im April gelungen zwei Unternehmensanleihen in einem Gesamtvolumen von 1,2 Milliarden Euro erfolgreich im Kapitalmarkt zu platzieren. Die Nachfrage nach den Anleihen war mit einer zwölfwachen Überzeichnung enorm und bestätigt eindrucksvoll die Attraktivität unseres Geschäftsmodells für Investoren. Die starke Überzeichnung der Anleihen hat uns auch in die Lage versetzt, überaus attraktive Konditionen durchzusetzen. So wurde die Verzinsung der Anleihe mit einer 5-jährigen Laufzeit mit 1,0% und für die Anleihe mit einer 10-jährigen Laufzeit mit 1,5% festgesetzt.

Die Qualität unseres Portfolios werden wir weiter über Investitionen sowie gezielte Akquisitionen erhöhen. Dabei werden wir unserer konservativen Finanzierungspolitik mit einem angestrebten Verschuldungsgrad von bis zu maximal 40% treu bleiben. Zudem beabsichtigen wir durch gezielte Verkäufe die Struktur sowie das Risikoprofil unseres Portfolios weiter verbessern.

Abschließend möchte ich gemäß den gesetzlichen Erfordernissen noch kurz über unser Aktienrückkaufprogramm informieren.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen hatte am 12. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm in einem Volumen von bis zu maximal 25 Mio. Aktien der Deutsche Wohnen SE zu einem Gesamtkaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten von maximal bis zu 750 Mio. Euro durchzuführen. Der Rückkauf über den Xetra-Handel der

Frankfurter Wertpapierbörse begann am 15. November 2019 und endet spätestens mit Ablauf des 30. Oktober in diesem Jahr.

Der Vorstand hat in der Einberufung zu dieser Hauptversammlung gemäß Artikel 5 SE-VO in Verbindung mit § 71 Aktiengesetz bezüglich des Erwerbs eigener Aktien, die im Geschäftsjahr 2019 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 erworben worden sind, Bericht erstattet.

Ergänzend möchte ich Ihnen nun eine Aktualisierung zum Stand des Aktienrückkaufs zum heutigen Tage geben.

Seit dem 1. Januar 2020 bis einschließlich zum 5. Juni 2020 hat die Deutsche Wohnen Eigentum an 9.734.354 weiteren Aktien zum Durchschnittspreis von 35,9568 Euro pro Aktie und einem Gesamtkaufpreis von 350.016.605,51 Euro erworben. Dies entspricht insgesamt 9.734.354 Euro des Grundkapitals und stellt einen Anteil von rd. 2,71 % des eingetragenen Grundkapitals der Gesellschaft dar.

Seit dem 15. November 2019 bis einschließlich zum 5. Juni 2020 hat die Deutsche Wohnen damit insgesamt 12.363.052 eigene Aktien zum Durchschnittspreis von 35,8594 Euro pro Aktie und einem Gesamtkaufpreis von 443.331.402,03 Euro erworben. Dies entspricht insgesamt 12.363.052,00 Euro des Grundkapitals und stellt insgesamt einen Anteil von rd. 3,44 % des eingetragenen Grundkapitals der Gesellschaft dar.

Von der bestehenden Ermächtigung gemäß dem zugrunde liegenden Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Juni 2018 zum Einsatz von Eigenkapitalderivaten beim Erwerb eigener Aktien wurde kein Gebrauch gemacht. Die zurückgekauften Aktien der Gesellschaft sollen für nach der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien zulässige Zwecke verwendet werden.

Damit beende ich meine Ausführungen und bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.