

Deutsche Wohnen SE

Hauptversammlung 2023

am 15. Juni 2023

Rede der Co-Chief Executive Officers

Konstantina Kanellopoulos, Co-CEO

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,**

ich begrüße Sie sehr herzlich zur Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE.

Lars Urbansky und ich möchten Ihnen heute einen Überblick über das vergangene Jahr geben, einen Blick auf die erfolgreiche Integration in die Vonovia SE werfen, die Strategie der kommenden Jahre skizzieren und noch mehr Transparenz hinsichtlich der Darlehensvergabe an die Vonovia SE schaffen.

Das vergangene Jahr war ereignisreich. 2022 hat neue Realitäten und neue Herausforderungen geschaffen.

Der im Februar vergangenen Jahres initiierte Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine dauert fort. Das ist schrecklich. Nach wie vor verfolgen wir fassungslos die Meldungen aus dem Kriegsgebiet. Unsere Gedanken sind weiterhin bei allen, die um ihre Sicherheit fürchten und in Gefahr sind.

Neben dem Leid, das dieser Krieg über so viele Menschen bringt, sorgt er auch für wirtschaftliche Verwerfungen. Globale Lieferketten sind immer noch gestört. Preise und Zinsen sind deutlich gestiegen. Noch vor ein paar Monaten haben wir alle einer drohenden Rezession entgegengesehen. Die inzwischen verbesserten Aussichten stimmen uns wieder optimistischer. Doch viele Herausforderungen bleiben.

Das aktuell schwierige Umfeld hat insbesondere auf die Immobilienbranche enorme Auswirkungen. Die Baupreise für Wohngebäude sind explodiert. Im ersten Quartal lagen sie um 15 Prozent über dem Vorjahr. Hinzu kommen deutlich gestiegene Bauzinsen. Durch Lieferengpässe besteht außerdem Materialknappheit.

Das ist das Umfeld, in dem sich die Deutsche Wohnen aktuell bewegt. Es ist herausfordernd, aber wir stehen gut da. Natürlich haben wir unsere Planungen wiederholt anpassen müssen, um auf diese Herausforderungen zu reagieren. Aber wir haben immer Lösungen gefunden. Bereits im zweiten Quartal 2022 haben wir vorausschauend und schnell auf die sich abzeichnende Energieknappheit reagiert. Im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter haben wir – wo es möglich war – die Energieversorgung zu berechenbaren Kosten gesichert. Auch die Heizeinstellungen haben wir in vielen Mietwohnungen frühzeitig angepasst.

Wir sind froh, dass sich die Deutsche Wohnen auch in diesem Umfeld operativ solide entwickelt. Die wesentlichen Kennzahlen wird Ihnen gleich Lars Urbansky nennen.

All die externen Herausforderungen haben uns nicht davon abgehalten, interne Veränderungen weiter voranzutreiben. Trotz des schwierigen Marktumfelds haben wir unbeirrt und partnerschaftlich an der Integration in die Vonovia SE gearbeitet. Und es hat sich gelohnt.

Die Prozesse der Deutsche Wohnen sind mit den Prozessen von Vonovia synchronisiert. Gleichartige Aktivitäten haben wir gebündelt. Wir nutzen nun eine gemeinsame Bewirtschaftungsplattform. Mit dieser können wir effizient die Bestände bewirtschaften und das Geschäft weiter skalieren. Zudem haben wir nun Zugriff auf die Ressourcen des Gesamtkonzerns – etwa auf die Handwerkskapazitäten oder den eigenen und

kostengünstigen Energieversorger des Konzerns. Das gibt uns Planungssicherheit und hilft auch unseren Mieterinnen und Mietern.

Dass die Integration in die Vonovia SE so erfolgreich umgesetzt wurde, ist nicht zuletzt auch das Verdienst unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen gilt unser ausdrücklicher Dank. Sie haben die Integration voller Tatendrang vorangetrieben – und gleichzeitig das Tagesgeschäft reibungslos fortgesetzt. Das ist besonders in unruhigen Zeiten wie diesen beachtlich. Danke dafür.

Niemand hat vorhergesehen, wie stark sich die Weltwirtschaft in so kurzer Zeit verändern würde. Doch vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds zeigt sich noch deutlicher als zuvor: Der Grundgedanke des Zusammenschlusses mit Vonovia trägt. Als kombiniertes Unternehmen können wir die Herausforderungen noch besser meistern.

Infolge der Integration können wir merkliche Synergien heben. Erfreulicherweise fallen diese sogar höher aus als erwartet. Als Deutsche Wohnen profitieren wir also nicht nur operativ, sondern auch finanziell von dem Zusammenschluss.

Für uns gilt weiterhin: Wir wollen und werden als verlässlicher Akteur im Sinne aller Stakeholder handeln. Und dabei haben wir die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter besonders im Blick.

Mit vereinten Kräften, also im Verbund mit Vonovia, können wir die Investitionen in die Zukunft noch besser schultern. Denn der Immobilienmarkt verlangt nach neuen Lösungen.

Der Klimawandel ist jeden Tag spürbar. Und auch die drohende Energieknappheit im Herbst vergangenen Jahres hat gezeigt: Wir brauchen klimafreundliche und energieeffiziente Gebäude.

Wir brauchen auch bedarfsgerechte Wohnungen. Unsere Gesellschaft wird altern. Immer mehr Menschen möchten im Alter in ihrem gewohnten Zuhause bleiben. Dafür braucht es innovative Lösungen.

Und wir brauchen bezahlbaren Wohnraum. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich weiter verschärft. Der Trend der Urbanisierung setzt sich fort. Zudem hat der Krieg in der Ukraine spürbare Fluchtbewegungen ausgelöst. Viele Menschen führt es nach und über Berlin. Hier ist unser Einsatz gefragt, der Einsatz der Deutsche Wohnen. Glauben Sie mir, wenn ich sage: Wir sind uns dem Ernst der Lage und unserer Aufgabe bewusst.

Die Deutsche Wohnen bietet und arbeitet an Lösungen – und das schon seit Jahren. Das ist der Kern unserer Strategie. Wir liefern Antworten auf die langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung, demografische Entwicklung. Wir sind überzeugt: Die Dynamik der Trends wird weiter zunehmen. Sie werden Treiber unseres Geschäfts bleiben.

Zukünftig wollen wir besonders die Nachhaltigkeitsaspekte unserer Strategie stärken. Denn die Klimawende entscheidet sich nicht zuletzt auch im Immobiliensektor. Schließlich ist unser Sektor für einen erheblichen Teil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Die Deutsche Wohnen hat bereits heute eines der klimafreundlichsten Portfolios der Branche. Darüber hinaus verfolgen wir eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Wir verpflichten uns zu eindeutigen Klimaschutzzielen und einem CO₂-neutralen Gebäudebestand bis 2045.

Das wollen wir mit effizienten Maßnahmen erreichen, die sozialverträglich umgesetzt werden. Dazu setzen wir auf energetische Sanierung und Gebäudeautomation und stellen zunehmend auf erneuerbare Energien um. Wie in vielen anderen Bereichen sind wir uns auch beim Thema

Nachhaltigkeit mit Vonovia einig: Es ist das Anliegen beider Unternehmen, hier neue Maßstäbe in der Branche zu setzen. Wir werden an unseren ESG-Initiativen festhalten und diese weiter ausbauen – und das trotz des Gegenwinds, der mit dem aktuellen Marktumfeld einhergeht.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

bevor ich das Wort meinen Kollegen Lars Urbansky übergebe, erlauben Sie mir, mich im Namen des gesamten Vorstands zu dem Darlehen zu äußern, das die Deutsche Wohnen 2022 an Vonovia ausgereicht hat. Bitte sehen Sie es mir nach, dass der folgende Teil meiner Rede stark ins Detail geht und recht komplex ist. Mir und meinen Vorstandskollegen ist es aber wichtig, hier so transparent und so präzise wie möglich zu sein. Schließlich möchten wir, dass Sie sich selbst davon überzeugen können, dass kein Anlass für eine Sonderprüfung besteht, wie sie die Aktionärin Cornwall (Luxembourg) S.à r.l. fordert.

In dem unter Tagesordnungspunkt 18 bekanntgemachten Antrag der Aktionärin sind diverse Punkte enthalten, die uns als Mitgliedern des Vorstands der Deutsche Wohnen pflichtwidriges Handeln unterstellen.

Dieser Vorwurf ist unbegründet und daher möchte ich im Namen aller Vorstandsmitglieder zur Klarstellung beitragen und die Hintergründe und Umstände des Darlehens gerne näher erläutern. Wie Sie wissen, hatten sich Vonovia und die Deutsche Wohnen im Sommer 2021 auf die Grundzüge einer Übernahme unserer Gesellschaft geeinigt. Dabei hat der damalige Vorstand für unsere Gesellschaft zahlreiche Zugeständnisse von Vonovia ausgehandelt.

Insbesondere sagte Vonovia der Deutsche Wohnen finanzielle Unterstützung zu, sofern infolge der Übernahme Kreditverbindlichkeiten

unserer Gesellschaft vorzeitig zur Rückzahlung fällig werden sollten. Dies betraf zu diesem Zeitpunkt insbesondere unsere ausstehenden Anleihen und Wandelschuldverschreibungen im Volumen von rund 6,2 Milliarden Euro. Soweit diese von unseren Gläubigern fällig gestellt worden wären, hätte Vonovia uns ein Darlehen gewähren müssen, um diese Verbindlichkeiten bedienen zu können.

Der damalige Vorstand der Deutsche Wohnen war allerdings bestrebt, die Verbindlichkeiten der Deutsche Wohnen vorrangig durch eigene Mittel zu begleichen, um das Verschuldungslevel unserer Gesellschaft, den LTV, nicht zu belasten. Daher war vorgesehen, in erster Linie eigene Mittel, insbesondere den Veräußerungserlös des geplanten Verkaufs von Immobilien an das Land Berlin für etwaige Rückzahlungen zu verwenden.

Wie Sie wissen, konnte der Verkauf an das Land Berlin in den Monaten nach der Bekanntgabe des Übernahmeangebots erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der stabilen Kursentwicklung unserer Anleihen nach Veröffentlichung des Übernahmeangebots übten jedoch unsere Anleihegläubiger Rückzahlungsrechte nur in geringem Umfang aus. Von dem durch uns und nachgelagert durch Vonovia abzudeckenden Gesamtvolumen von bis zu 6,2 Milliarden Euro wurden insgesamt nur 370,3 Millionen Euro fällig.

Von dem Verkaufserlös für die Berliner Immobilien in Höhe von 1,65 Milliarden Euro standen im Januar 2022 unter Berücksichtigung von Barbeständen und den vorgenannten vorzeitigen Rückzahlungen somit noch insgesamt 1,45 Milliarden Euro zur freien Verfügung.

Vonovia konnte bei der Übernahme nicht damit rechnen, dass die Deutsche Wohnen überhaupt freie Mittel zur Verfügung haben würde. Vielmehr hatte Vonovia in ihrer Akquisitionsfinanzierung Kapazität für ein Darlehen an die Deutsche Wohnen von bis zu 6,2 Milliarden Euro

einplanen müssen. Eine irgend geartete Finanzierungshilfe, also Financial Assistance liegt damit evident nicht vor.

Als sich abzeichnete, dass die Rückzahlungsrechte in nur geringem Maße in Anspruch genommen wurden, fanden erste Gespräche zwischen der Deutsche Wohnen und Vonovia über die Verwendung dieser Mittel im Zuge einer Darlehensvergabe an Vonovia statt. Dies war nach dem Vollzug des Übernahmeangebots Anfang November und damit mehrere Monate nach der Entscheidung von Vonovia zur Übernahme der Deutsche Wohnen im Sommer 2021.

Der Darlehensvertrag wurde Anfang Januar 2022 abgeschlossen und sah die Einräumung eines Darlehens von bis zu 2 Milliarden Euro mit einer Laufzeit von drei Jahren vor. Die vereinbarte maximale Darlehenshöhe wurde vereinbart, um uns Flexibilität bei etwaigen weiteren Liquiditätsüberschüssen zu schaffen. Dieser Handlungsrahmen wurde nicht genutzt. Die ursprünglich an Vonovia ausgereichte Darlehenssumme von 1,45 Milliarden Euro wurde zu keinem Zeitpunkt überschritten. Die Laufzeit von drei Jahren wurde vereinfacht aus dem erwarteten jährlichen Mindest-Investitionsvolumen in unsere Bestände und Neubauten abgeleitet.

Als sogenannte „Related Party Transaction“ bedurfte der Abschluss des Vertrags der Zustimmung des Aufsichtsrats, die – unter Ausschluss der Mitglieder mit Beziehungen zu Vonovia – einstimmig erteilt wurde. Zudem haben wir die Konditionen des Darlehensvertrags gemäß den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich veröffentlicht und damit unmittelbar Transparenz geschaffen.

In dem Darlehensvertrag wurde ein variabler Zinssatz von 0,6 Prozentpunkten über dem 1-Monats-Euribor bei gleichzeitiger Mindestverzinsung von 0,6 Prozent festgelegt. Da es in der öffentlichen

Wahrnehmung hierzu offenbar zu Fehlinterpretationen gekommen ist, lassen Sie mich die Funktionsweise verdeutlichen: Der Zinssatz des Darlehens wird – wie im Vertrag vorgesehen – monatlich neu bestimmt. Dazu wird der zu dem Zeitpunkt veröffentlichte 1-Monats-Euribor zugrunde gelegt und die Marge von 0,6 Prozent addiert. Ergibt diese Berechnung einen Wert von weniger als 0,6 Prozent wird die Mindestverzinsung von 0,6 Prozent angewendet. Dies war bis in den August 2022 der Fall. In den Folgemonaten ist der 1-Monats-Euribor gestiegen und die Deutsche Wohnen hat daran partizipiert. Im Dezember 2022 betrug die Verzinsung bei einem 1-Monats-Euribor von fast 1,5 Prozent bereits rund 2,1 Prozent pro Jahr, aktuell liegt sie bei weiter gestiegenem 1-Monats-Euribor über 3,8 Prozent pro Jahr.

Dieser Zinssatz war und ist vor allem deswegen sehr attraktiv, weil wir nach dem Darlehensvertrag jederzeit berechtigt sind, mit einer Frist von zwei Wochen die vollständige oder teilweise Rückzahlung zu verlangen. Damit entspricht die gewählte Investitionsform einer Festgeldanlage von zwei Wochen.

Selbstverständlich haben wir die Angemessenheit der vereinbarten Zinsabsprache vorab – und nach 12 Monaten erneut – durch eine übliche, an den OECD-Richtlinien für Finanztransaktionen sowie allgemeinen Verrechnungspreisregularien ausgerichtete Überprüfung von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigen lassen.

Bei Darlehen geht es zudem auch immer darum, die einmal getroffene materielle Kreditentscheidung abzusichern: Dies haben wir im Darlehensvertrag zunächst durch die Vereinbarung von sogenannten Financial Covenants erreicht. Das sind Mindest-Anforderungen an die Finanzlage, die Vonovia während der gesamten Laufzeit erfüllen muss. Diese Anforderungen beschränken insbesondere die maximale Verschuldung und sind absolut identisch mit denen, die professionelle

Kapitalmarktinvestoren beim Erwerb von Vonovia-Anleihen seit vielen Jahren akzeptieren. Bei einer Erhöhung des Risikos während der Laufzeit können wir zudem neben einer sofortigen Rückführung des Darlehens auch die Stellung von Kreditsicherheiten verlangen. Die Einhaltung der maßgeblichen Kennzahlen muss Vonovia vierteljährlich schriftlich bestätigen. Der Vorstand der Deutsche Wohnen ist ferner in das wöchentliche Finanzrisiko-Reporting der Vonovia-Gruppe eingebunden und hat somit jederzeit und frühzeitig Einblick in die Liquiditätsausstattung von Vonovia.

Ich möchte nun noch auf die in dem Sonderprüfungsantrag aufgeworfene Frage eingehen, ob es nicht bessere Verwendungsmöglichkeiten für diese freie Liquidität gegeben hätte.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich für die Gewährung dieses Darlehens entschieden, weil wir dadurch die zum damaligen Zeitpunkt freien Geldmittel zu einer sehr attraktiven Verzinsung bei Vonovia kurzfristig anlegen konnten, und das mit der bereits erwähnten vollen Flexibilität bei der Rückzahlung.

Eine anderweitige, längerfristige Bindung unserer Geldmittel war schon deshalb nicht im Interesse der Deutsche Wohnen, weil immer klar war, dass wir die Geldmittel in absehbarer Zukunft für planmäßige Investitionen in den Bestand und die Begleichung von fällig werdenden Verbindlichkeiten benötigen würden.

Alternative Investmentmöglichkeiten waren bei Vertragsschluss – und sind auch weiterhin – nicht zweckmäßig und vor allem auch wirtschaftlich deutlich unattraktiver.

- Dies gilt zunächst für Akquisitionen: Der Immobilienmarkt war schon zu Beginn des Jahres 2022 und noch stärker seit dem Krieg

gegen die Ukraine abwartend und es gab kaum größere Transaktionen. Wir analysieren dennoch alle uns angebotenen Portfolien mit mindestens 100 Einheiten in von uns definierten Kernregionen. Die am Markt verfügbaren Immobilien entsprachen nicht unserem Anforderungsprofil, etwa weil sie qualitativ bzw. preislich unattraktiv waren oder nicht effizient bewirtschaftet werden konnten. Hätte es hingegen ein zu unseren Investitionskriterien passendes Portfolio gegeben, hätten wir ohne Weiteres kurzfristig den Darlehensbetrag zurückverlangen können, um diese Liquidität für die Zahlung des Kaufpreises zu nutzen, wenn das ökonomisch sinnvoll gewesen wäre. Vor dem Hintergrund aktuell rückläufiger Immobilienwerte hat sich im Übrigen bestätigt, dass Zukäufe weiterer Bestände tendenziell Werte vernichtet hätten und somit zweifelsfrei nicht im Interesse unseres Unternehmens und seiner Aktionäre gewesen wären.

- In Bezug auf weitere Investments in das Pflegesegment ist zu sagen, dass wir Anfang 2022 – wie seinerzeit kommuniziert – eine Überprüfung unserer Strategie in diesem Bereich eingeleitet hatten, um ergebnisoffen zu untersuchen, ob die Fortführung dieses Geschäfts durch die Deutsche Wohnen weiterhin im Interesse des Unternehmens liegt. In einer solchen Situation Investitionen vorzunehmen, wäre offensichtlich verfehlt gewesen. Im Rahmen der strategischen Überprüfung ist der Vorstand zu dem Ergebnis gelangt, dass das Pflegegeschäft nicht zum strategischen Kerngeschäft der Deutsche Wohnen als Wohnimmobilienunternehmen passt und daher grundsätzlich zum Verkauf steht. Diesen Prozess betreiben wir aus einer Position der Stärke. Wir müssen uns nicht unter Druck setzen lassen und werden eine Transaktion nur dann umsetzen, wenn wir sie für wirtschaftlich sinnvoll erachten. Aktienrückkäufe oder Sonderdividenden hätten zu einem Liquiditätsabfluss geführt, der

wertschaffende Investitionen im weiteren Jahresverlauf mindestens erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht hätte.

- Wie die Mehrzahl der Immobilienunternehmen haben wir uns im Jahr 2022 um Kapitaldisziplin und um eine Reduzierung unserer Verschuldung bemüht. Die rasant ansteigenden Zinsen haben das Marktumfeld substantziell verändert und darauf haben wir angemessen reagiert, anstatt Geld in unsicheren Zeiten risikoreich zu investieren. Als Immobilienunternehmen können wir auch die Risiken am Immobilienmarkt und damit das Kreditrisiko von Unternehmen wie Vonovia sehr viel besser einschätzen als die Risiken in anderen Branchen.

Aber auch nach Ausreichung des Darlehens haben wir selbstverständlich laufend andere Verwendungsmöglichkeiten geprüft. Dann, wenn es wirtschaftlich sinnvoll war, haben wir zudem Rückzahlungen verlangt und die Liquidität anderweitig verwendet.

Wie Sie dem Lagebericht entnehmen können, haben wir im Jahr 2022 rund 800 Millionen Euro in die Bestände unseres Unternehmens investiert. Neben den positiven Effekten auf die Qualität der Gebäude und die Mietentwicklung adressieren wir damit eines der wichtigsten Themen unserer Zeit: den Klimaschutz. Investitionen in diesen Bereich sind nicht nur wichtig für den von uns eingeschlagenen Klimapfad, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll. Die im Rahmen der energetischen Sanierung erzielten IRRs sind trotz gestiegener Kapitalkosten weiterhin attraktiv und daher im Interesse der Gesellschaft.

Weiterhin haben wir mehr als 700 Millionen Euro unserer Finanzverbindlichkeiten planmäßig oder vorzeitig zurückgeführt. So konnten wir trotz rückläufiger Immobilienbewertungen den Verschuldungsgrad im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant halten und

vermeiden, Anschlussfinanzierungen zu deutlich höheren Zinsen abschließen zu müssen.

Diese wertschaffenden Maßnahmen waren nur aufgrund unseres stabilen Cashflows und der bei Vonovia flexibel abrufbaren Liquidität möglich. Der Vorstand hält an dieser Strategie auch im Jahr 2023 fest. Nachdem wir bis zum 31. Dezember 2022 neben unserem Cash-Flow auch bereits 580 Millionen Euro des Darlehensbetrags investiert hatten, wurden bis zum heutigen Tage weitere 500 Millionen Euro zurückgefordert und investiert. Aktuell valuiert das Darlehen somit noch in Höhe von 370 Millionen Euro.

Der Vorstand konnte sich aufgrund seiner Einbindung in das wöchentliche Finanzrisiko-Reporting der Vonovia-Gruppe laufend davon überzeugen, dass die Geldmittel bei Vonovia sicher angelegt und jederzeit verfügbar sind. An der Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit von Vonovia bestanden zu keinem Zeitpunkt seit Ausreichung des Darlehens Zweifel. Eine Kreditlinie in Höhe von 3 Milliarden Euro, sehr erfolgreiche Anleiheemissionen im Volumen von 4,1 Milliarden Euro allein im Jahr 2022 sowie der Abschluss einer bislang nicht in Anspruch genommenen Finanzierung mit der Europäischen Investitionsbank in Höhe von 600 Millionen Euro bestätigen diese Einschätzung nachhaltig. Das sehen auch drei internationale Ratingagenturen so, die die Bonität von Vonovia durchgehend auf stabilem Niveau im Investment-Grade-Bereich sehen und ihr einen ausgezeichneten Liquiditätszugang attestieren. Das für den Vorstand konkreteste Indiz sind die nennenswerten Rückzahlungen, die jederzeit reibungslos und auf unseren Wunsch teilweise schneller geleistet wurden als vertraglich vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund sind Vorstand und Aufsichtsrat weiterhin der Überzeugung, dass sowohl die ursprüngliche Gewährung des Darlehens an Vonovia als auch dessen Fortführung in der jeweiligen Höhe in vollem

Umfang pflichtgemäß war und im besten Interesse der Deutsche Wohnen lag und liegt.

Wir sehen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass ein unabhängiger Sonderprüfer nicht zu demselben Ergebnis kommen würde. Wir halten allerdings den Aufwand und die zu erwartenden Kosten für die Durchführung einer solchen Prüfung für unnötig und die damit verbundene Ablenkung vom Tagesgeschäft für disruptiv. Eine Sonderprüfung, die ja am Ende des Tages Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre bezahlen, kann somit nicht in Ihrem Interesse liegen.

Falls Sie weitere Fragen zum Darlehen haben, stellen Sie diese gerne gleich in der Generaldebatte.

Lassen Sie mich damit zum Abschluss meines Teils der Rede kommen und nochmal betonen: Wir sind überzeugt, mit unserer Strategie zukunftsfähig aufgestellt zu sein. Wir blicken optimistisch nach vorne. Und wir sind zuversichtlich, dass die Deutsche Wohnen weiterhin wirtschaftlich erfolgreich ist.

Wie angekündigt wird nun mein Kollege Lars Urbansky einen Rückblick auf die Entwicklung 2022 geben.

Ich danke Ihnen vielmals für Ihre Aufmerksamkeit.

Lars Urbansky, Co-CEO

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,**

auch ich begrüße Sie recht herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung.

Sie wissen: 2022 war von wirtschaftlichen Umbrüchen geprägt. Dennoch ist die Deutsche Wohnen sicher durch das unruhige Marktumfeld gesteuert.

Das operative Geschäft hat sich im Jahr 2022 stabil entwickelt. Alle wesentlichen Unternehmenskennzahlen lagen im Rahmen unserer Erwartungen.

Um Ihnen einen kurzen Überblick zu geben:

- Der Group FFO lag mit rund 594 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres.
- Der NAV reduzierte sich leicht auf gut 20 Mrd. Euro bzw. 51,30 Euro je Aktie.
- Das Adjusted EBITDA Total liegt mit rund 702 Mio. Euro leicht unter Vorjahr.
- Unser Verschuldungsgrad, die Loan-to-Value Ratio, ist mit gut 28 Prozent ungefähr konstant geblieben und damit sehr gut – weit unter der von uns selbst gesetzten Obergrenze von 40 Prozent.

Auch der Start in das aktuelle Geschäftsjahr lief für die Deutsche Wohnen sehr zufriedenstellend.

Wie Sie sehen: Unser Kerngeschäft läuft weiterhin gut. Ende des vergangenen Jahres waren die Bestände der Deutsche Wohnen quasi voll vermietet. Unsere Leerstandsquote liegt aktuell bei 1,9 Prozent. Damit haben wir eine ausgezeichnete Basis, um mit unseren Immobilien stabile Erträge zu erzielen.

Unsere Finanzlage ist erfreulich. Wir haben ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil und eine stabile Kapitalstruktur. Zudem verfügen wir aktuell über einen Liquiditätsspielraum, der uns bei der Bewältigung von Investitionsverpflichtungen unverändert Sicherheit gibt. Aber auch diese Ressource ist endlich. Bis sich das Umfeld entspannt, setzen wir weiterhin auf eine konservative Kapitalplanung.

Zur Erinnerung: Unsere Liquiditätsposition haben wir durch Verkäufe gestärkt. Ein Beispiel ist die Veräußerung von rund 10.600 Wohnungen und 230 Gewerbeeinheiten an die drei Berliner Landesgesellschaften HOWOGE, degewo und Berlinovo im Januar 2022. Dieser Verkauf war Teil des „Zukunft- und Sozialpakt Wohnen“, der unser langjähriges Engagement für eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft in Berlin unterstreicht.

Mit dem Verkauf an das Land Berlin haben wir unser Portfolio weiter fokussiert. Darüber hinaus arbeiten wir weiter an der Optimierung unseres Portfolios, um unseren Bestand und unser Geschäft bestmöglich aufzustellen. In diesem Kontext haben wir bereits vor einiger Zeit auch einen ergebnisoffenen Prüfprozess zur strategischen Ausrichtung des Pflege-Segments durchgeführt. Ergebnis unserer Prüfung ist: Das Segment, in dem wir Pflegeimmobilien bewirtschaften und Dienstleistungen zur Pflege und zum Betreuten Wohnen anbieten, ist gut aufgestellt. Wir sind jedoch auch zu dem Schluss gelangt, dass wir unsere Ressourcen langfristig in anderen Segmenten effektiver einsetzen können und folglich nicht der beste Eigentümer für unsere Pflege-Assets sind.

Gleichzeitig sehen wir hier keinen unmittelbaren Handlungsbedarf, sondern werden bei Gelegenheit gezielt Opportunitäten nutzen.

Unser Portfolio optimieren wir auch durch Neubauprojekte. Allerdings hat sich das veränderte Marktumfeld negativ auf unsere Bauprojekte ausgewirkt. Wie Sie wissen, sind die Rohstoff- und Energiepreise stark gestiegen. Daher müssen wir den Beginn von Neubauprojekten aktuell leider zurückhalten. Sobald die Bedingungen stimmen, werden wir die Umsetzung wieder mit voller Kraft vorantreiben. Bereits begonnene Neubauprojekte werden wir verlässlich fortführen und zum Abschluss bringen.

Wir wissen, dass die Hoffnungen der angespannten Immobilienmärkte auf dem Neubau liegen. Deshalb ist die Pausierung der Neubauprojekte alles andere als ideal. Auch der niedrige Leerstand unseres Bestands zeigt den hohen Bedarf an Wohnungen. In Berlin, wo sich drei Viertel unseres Bestands befinden, liegt unsere Leerstandsquote sogar bei nur 1,2 Prozent. Das zeigt: In Berlin ist der Wohnungsbedarf besonders groß. Genauso groß ist die öffentliche Aufmerksamkeit beim Thema bezahlbarer Wohnraum.

Hier ist auch die Politik gefragt. Wir benötigen eine Regulierung, die Chancen eröffnet, statt Hürden schafft. Mit anderen Worten: Wir brauchen Rahmenbedingungen, die den Bau von bezahlbarem Wohnraum möglich machen. Denn allein kann die Wohnungswirtschaft das Problem nicht lösen.

Gleichzeitig versichere ich Ihnen: Wir nehmen die Sorgen der Menschen ernst. Unser „Mietersversprechen“ gilt weiterhin. Hier haben wir festgelegt, die Miete auch nach Modernisierungen oder bei Mietspiegelanpassungen für den jeweiligen Mieter bzw. die Mieterin im Rahmen des Leistbaren zu halten.

Uns freut, dass unser Engagement von unseren Mieterinnen und Mietern geschätzt wird. Das zeigen die positiven Ergebnisse unserer jüngsten Mieterbefragung: Rund 87 Prozent sind mit ihrer Wohnung zufrieden. 84 Prozent sind mit der Deutsche Wohnen insgesamt zufrieden. Dieses Ergebnis macht uns besonders stolz, da wir im vergangenen Jahr parallel zum Tagesgeschäft ja noch die Integration in die Vonovia SE erfolgreich gestemmt haben. Unser Team hat hier großartige Arbeit geleistet.

Um die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter weiterhin hochzuhalten, arbeiten wir kontinuierlich an der Qualität unserer Wohnungen und Services. Auch hier zeigen sich die positiven Effekte des Zusammenschlusses mit Vonovia. Aufbauend auf den Technologien von Vonovia können wir nun noch bessere Digitalangebote zur Verfügung stellen. Ein Beispiel dafür ist der digitale Mietvertragsabschluss, der zeitsparend ist und den Neubezug erleichtert.

Eine eigene Wohnung zu haben – ein Zuhause – bedeutet Sicherheit. Für viele von uns ist das selbstverständlich. Doch die Deutsche Wohnen hat auch diejenigen im Blick, die diese Sicherheit im Moment nicht haben. Folglich unterstützen wir eine Vielzahl entsprechender Projekte und Vereine.

Lassen Sie mich hier beispielhaft das Projekt „Housing First“ nennen. Wir sind stolz, dass wir diese Initiative seit 2019 als Partner unterstützen und bereits 30 Wohnungen an Mitbürgerinnen und Mitbürger vermittelt haben, für die es normalerweise fast unmöglich ist, eine Wohnung auf dem freien Markt zu bekommen. Mit unserem Engagement leisten wir einen Beitrag, um Obdachlosigkeit entgegenzuwirken.

Sie sehen: Wir sind uns unserer sozialen Verantwortung bewusst.

Bevor ich gleich zum Ende der Rede komme, habe ich noch einen formellen Punkt. Wir werden Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, unter Tagesordnungspunkt 17 der heutigen Hauptversammlung um Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH bitten. Ich darf Ihnen hierzu einige erläuternde Worte mitgeben:

Die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen SE. Zwischen diesen beiden Gesellschaften besteht bereits seit dem Jahr 2006 ein so genannter Beherrschungsvertrag. Dieser Beherrschungsvertrag hat zur Folge, dass die Deutsche Wohnen SE der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH hinsichtlich der Geschäftsleitung Weisungen erteilen kann und im Gegenzug zu einer Verlustübernahme verpflichtet ist. Erwirtschaftet die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH einen Jahresfehlbetrag, muss dieser also durch die Deutsche Wohnen SE ausgeglichen werden.

Die beiden Gesellschaften haben nun am 20. April 2023 zusätzlich einen so genannten Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Wirksamkeit dieses Vertrags hängt aber noch von der Zustimmung der heutigen Hauptversammlung und der anschließenden Eintragung in das Handelsregister ab.

Der Gewinnabführungsvertrag führt insbesondere dazu, dass die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahres 2023 ihren ganzen Gewinn an die Deutsche Wohnen SE abführen muss. Im Gegenzug übernimmt die Deutsche Wohnen SE auch hiernach eine Verlustübernahmepflicht. Aufgrund des eben erwähnten Beherrschungsvertrags besteht die Pflicht zur Verlustübernahme aber

ohnehin schon. Insoweit ändert sich durch den Abschluss des Gewinnabführungsvertrags also nichts.

Der Abschluss des Gewinnabführungsvertrags dient dazu, eine körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft zwischen den Gesellschaften herzustellen. Damit können steuerliche Vorteile realisiert werden.

Eine ausführliche Erläuterung des Gewinnabführungsvertrags inklusive einer Darstellung der damit verbundenen Vor- und Nachteile für die Deutsche Wohnen SE können Sie dem gemeinsamen Bericht der Geschäftsleitungen der beteiligten Gesellschaften entnehmen. Dieser Bericht ist seit dem Tag der Einberufung dieser Hauptversammlung über unsere Website im Bereich Investor Relations abrufbar. Dort finden Sie auch weitere Unterlagen zum Abschluss des Gewinnabführungsvertrags.

Nach diesem – zugegebenermaßen trockenen – Exkurs komme ich nun zum Abschluss meiner Rede.

Lassen Sie mich also nochmal die wichtigsten Punkte kurz zusammenfassen: Unser Geschäftsmodell hat sich bewährt und um unsere Finanzlage werden wir in unserer Branche mitunter beneidet. Darüber hinaus verfolgen wir eine langfristig ausgerichtete Strategie und kommen gleichzeitig unserer sozialen Verantwortung nach.

All das wäre ohne unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht möglich. Und deswegen möchte ich nochmal mit Nachdruck ein großes Dankeschön an die Leistung und den unermüdlichen Einsatz unseres Teams aussprechen. Vielen Dank.

An dieser Stelle möchte ich unterstreichen: Uns ist bewusst, dass es auch für Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, herausfordernde Zeiten sind.

Die Deutsche Wohnen ist jedoch gut aufgestellt und blickt optimistisch in die Zukunft. Seien Sie versichert: Wir werden weiterhin engagiert dafür arbeiten, dass sich die Deutsche Wohnen positiv entwickelt.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.