

Deutsche Wohnen Hauptversammlung 2024

6. Mai 2024

Rede Lars Urbansky, CEO Deutsche Wohnen

- Es gilt das gesprochene Wort -

[Begrüßung]

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

vielen Dank, dass Sie sich für uns Zeit nehmen und diese Veranstaltung online verfolgen. Im Namen des Vorstands der Deutsche Wohnen SE begrüße ich Sie sehr herzlich zu unserer Hauptversammlung. Olaf Weber, unseren Finanzvorstand, und mich kennen Sie bereits. Gerne möchte ich Ihnen aber Eva Weiß vorstellen: Eva ist unser neues Vorstandsmitglied und seit September in der Rolle als **Chief Development Officer**, worüber wir uns sehr freuen.

Mit ihrer jahrelangen Erfahrung und Expertise in der Immobilienbranche und insbesondere in der Projektentwicklung ist sie eine große Bereicherung für unser Führungsteam. Vor ihrer neuen Rolle bei uns war sie in leitenden Funktionen bei einigen Wohnungsbauunternehmen tätig. Außerdem ist sie Mitglied relevanter Organisationen in der Immobilienbranche. Wir freuen uns, dass wir Eva für die Deutsche Wohnen gewonnen haben.

Meine Damen und Herren, wir haben uns in diesem Jahr wieder für eine rein virtuelle Hauptversammlung entschieden. Schließlich bietet sie allen Aktionären die Möglichkeit, ohne Anreise unkompliziert teilzunehmen.

Nach meiner Rede werden Sie Gelegenheit für Wortbeiträge und Fragen erhalten. Zunächst aber möchte ich Ihnen einen Überblick über das vergangene Jahr bieten, über die Strategie der Deutsche Wohnen sprechen und den Blick nach vorne richten.

[Rückblick 2023]

Das **Umfeld des Immobilienmarkts** war im vergangenen Jahr anspruchsvoll – und wird es auch vorerst bleiben. Auch wenn wir eine gewisse Entspannung sehen: Die Konjunktur ist weiter eingetrübt, die Zinsen und Baukosten sind weiterhin hoch. Wir sind stolz, dass wir in unserem Kerngeschäft – der Vermietung – die Erwartungen dennoch übertroffen haben. Es war vor allem die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum, die unser Kerngeschäft gestützt hat.

Das operative Geschäft der Deutsche Wohnen hat sich im **Geschäftsjahr 2023** solide entwickelt. Lassen Sie mich im Folgenden auf ein paar wesentliche Zahlen eingehen.

Im vergangenen Jahr ist das Adjusted EBITDA Total der fortgeführten Geschäftsbereiche mit knapp 635 Mio. Euro stabil geblieben. Der NAV pro Aktie ist im Vergleich zum Vorjahr um 16,6% auf 42,77 Euro je Aktie gesunken – im Wesentlichen durch Wertminderungen bedingt. Der Verschuldungsgrad LTV ist von 28,1% auf 30,4% gestiegen.

Unser Vermietungsgeschäft im Bereich Wohnen hat sich unverändert stabil entwickelt. Besonders in Berlin, wo sich etwa 75% unseres Bestands befindet, werden freiwerdende Wohnungen unmittelbar neu vermietet. Die große Nachfrage nach Wohnraum spiegelt sich in der hohen Auslastung unserer Bestände wider. Der **Leerstand** liegt mit 1,5% nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau. Das ist die Basis für stabile Erträge, auch im kommenden Geschäftsjahr.

Um unsere Bestände bestmöglich zu erhalten, haben wir auch vergangenes Jahr wieder in den eigenen Bestand investiert. In die Instandhaltung unserer Wohnungen sind 149 Mio. Euro geflossen. Für den Neubau eigener Bestände und Modernisierungen haben wir knapp 300 Mio. Euro ausgegeben. Diese Investitionen kommen auch dem Klimaschutz zugute, da wir die CO₂-Reduktion in unseren Beständen weiter vorantreiben.

Allerdings gestalten sich **Neubauprojekte** insgesamt aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nach wie vor sehr schwierig. Dazu tragen steigende Baukosten und höhere Zinsen bei. Das Segment Development ist daher hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Trotzdem haben wir vergangenes Jahr 328 Wohneinheiten fertiggestellt – davon 113 Wohnungen für den eigenen Bestand.

[Ausblick & Steuerungsgröße]

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich nun den Blick nach vorne richten und mit der wesentlichen Aussage beginnen: Die Deutsche Wohnen ist für die Zukunft gut gerüstet.

Wir sind finanziell stabil aufgestellt: Die Deutsche Wohnen verfügt über eine solide **Kapitalstruktur** mit einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil. Mit gezielten Verkäufen schaffen wir Liquidität, die wir für Investitionen nutzen.

Wie bereits kommuniziert, haben wir ab dem laufenden Geschäftsjahr **unsere Steuerungsgröße** umgestellt und nutzen nicht wie bisher den Group FFO. Zukünftig wird das Adjusted EBT – das Ergebnis vor Steuern – die zentrale Ergebniskennzahl sein. Zusätzlich wird Deutsche Wohnen den Operating Free Cash-Flow (OFCF) als führende Kennzahl der Innenfinanzierung ausweisen.

Warum machen wir das? Die neuen Kennzahlen ermöglichen eine noch klarere Differenzierung zwischen ergebnis- und liquiditätsorientierten Steuerungsgrößen. Das EBT ist dabei eine gängige Steuerungsgröße für die Ertragsentwicklung von Unternehmen. Ihr Vorteil ist, dass sie eine hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien bietet. Im Gegensatz zum Group FFO beinhaltet das Adjusted EBT planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, aber keine laufenden Ertragsteuern.

[Dividendenvorschlag]

Lassen Sie mich nun zum Dividendenvorschlag kommen.

Wie in den vergangenen beiden Jahren schlagen wir Ihnen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine **Dividende** in Höhe von 4 Cent je Aktie vor.

[Strategie & Werttreiber]

Meine Damen und Herren, trotz eines schwierigen Marktumfelds ist die Deutsche Wohnen in einer guten Position. Dazu hat zweifellos der Zusammenschluss mit der Vonovia beigetragen. Vergangenes Jahr haben wir unsere Prozesse erfolgreich mit der Vonovia abgestimmt und vereinheitlicht. Nach der **abgeschlossenen Integration** profitieren wir inzwischen von zahlreichen Synergieeffekten und Vorteilen des Gesamtkonzerns.

Dabei werden die Grundsätze guter Unternehmensführung mit Blick auf die Eigenständigkeit der Deutsche Wohnen gewahrt.

Schon in der Grundsatzvereinbarung zum Zusammenschluss wurde festgelegt, dass die hohe Übereinstimmung der Strategien beider Unternehmen genutzt werden soll. Dementsprechend haben die Vorstände von Deutsche Wohnen und Vonovia die jeweiligen Strategien harmonisiert. Doch nicht nur die Integration – auch die aktuell komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor machen es erforderlich, die **Strategie** laufend zu fokussieren.

Wir als Vorstand der Deutsche Wohnen haben die wesentlichen Werttreiber unserer Strategie nochmals aufgeschlüsselt. Konkret sehen wir fünf starke Säulen, die unser Geschäftsmodell tragen: 1) eine starke Bewirtschaftungsplattform, 2) eine optimierte Kapitalstruktur, 3) Investitionen entlang der Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung, 4) das Development-Geschäft sowie 5) eine effiziente Kapitalallokation.

Auf diese **Werttreiber** möchte ich im Folgenden etwas genauer eingehen.

- Ein großer Werttreiber nach dem Zusammenschluss mit der Vonovia ist die gemeinsame **Bewirtschaftungsplattform**, über die wir unsere Wohneinheiten optimiert und effizient bewirtschaften. Mit der Nutzung der Plattform konnten wir Fixkosten senken, und gleichzeitig die Qualität unserer Services steigern. Zukünftig werden wir Gebäudedaten noch detaillierter auswerten, um unseren Kunden gezielter Services anzubieten oder mithilfe von „predictive maintenance“ die Instandhaltung der Wohnungen zu verbessern.
- Ein weiterer Werttreiber der Deutsche Wohnen ist unsere **optimierte Kapitalstruktur**. Für ein Wohnimmobilienunternehmen mit einem kapitalintensiven Geschäft ist das besonders wichtig. Die Stärkung der Innenfinanzierung ist die Basis für Investitionen in die Zukunft.
- Investitionen entlang der **Megatrends** unserer Zeit bilden die langfristigen Werttreiber für unser Geschäft. Dazu zählen Investitionen in die altersgerechte Sanierung, um der demografischen Entwicklung gerecht zu werden, sowie in die Optimierung bestehender Wohnbestände, um diese zu modernisieren. Besonders relevant für uns sind Investitionen in den Klimaschutz zur CO₂-Reduzierung. Wir halten am definierten Klimapfad des Konzerns fest und wollen gemeinsam weiter voranschreiten.
- Die vierte Säule unserer Strategie ist das **Development-Geschäft**. Wir erweitern Eigenbestände oder realisieren Erträge im Drittggeschäft, also bauen Mietwohnungen für unseren Eigenbestand oder verkaufen Projekte

an Investoren. Natürlich ist das angesichts der Preissteigerungen auf den Bau- und Rohstoffmärkten aktuell schwierig, mittel- bis langfristig wollen wir aber wieder mehr bauen – um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken und unser Portfolio zu optimieren.

- Ein weiterer Werttreiber ist unsere **effiziente Kapitalallokation**. Durch Inflation und Zinsanstieg haben sich die Kapitalmarktbedingungen verändert und Kapitalkosten erhöht. Die Deutsche Wohnen verfolgt aktuell eine Portfoliooptimierung durch Verkäufe, um rentierliche Investitionen weiterhin zu ermöglichen. So sind wir maximal flexibel und ideal vorbereitet, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.

Wie Sie wissen, haben wir als Vorstand auch die bisherigen **Pflegeaktivitäten** einer strategischen Überprüfung unterzogen. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass diese nicht mehr Teil unserer Unternehmensstrategie sind. Seit dem 4. Quartal 2023 haben wir sie als nicht fortzuführende Unternehmensaktivitäten in der Konzernberichterstattung ausgewiesen. Das Pflegegeschäft werden wir opportunistisch durch Abverkäufe abbauen. Gegenwärtig führen wir hierzu konstruktive Gespräche mit verschiedenen Interessenten und haben in den vergangenen Monaten bereits Pflege-Assets mit einem Gesamtvolumen von rund 90 Mio. € zum Buchwert verkauft. Wir werden auch weiterhin eine Transaktion nur dann umsetzen, wenn wir sie für wirtschaftlich sinnvoll erachten. Dementsprechend werden wir diesen Prozess mit Ruhe und Umsicht vorantreiben.

Damit beende ich meine Ausführungen zur strategischen Ausrichtung der Deutsche Wohnen. Wie Sie sehen, verfügen wir – nicht zuletzt auch im Schulterschluss mit der Vonovia – über eine tragfähige und langfristig zukunftsfähige **Strategie**.

[Engagement]

Das Leitbild unserer Strategie ist unverändert: Der Mensch steht immer im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir werden weiterhin als verlässlicher Akteur im Sinne aller Stakeholder handeln. Schließlich sind wir als Immobilienunternehmen ein wesentlicher Teil der Gesellschaft.

Als großes Immobilienunternehmen mit mehr als 200.000 Mieterinnen und Mietern übernehmen wir Verantwortung. Wir engagieren uns gesellschaftlich dort, wo wir uns auskennen: in unseren Quartieren, in denen unsere Mieterinnen und Mieter leben.

Was bedeutet dies im Einzelnen? Wir unterstützen Nachbarschaftsprojekte, fördern Bildungsinitiativen für Kinder und Jugendliche und vermitteln Wohnraum für Menschen in Not. Das tun wir aus Überzeugung und auf Basis unserer Unternehmenswerte. Wir glauben fest daran, dass das Wohlbefinden in einem Wohnquartier nicht nur auf der Qualität der Wohnungen basiert, sondern auf einem gesellschaftlichen Miteinander und einer guten Nachbarschaft.

[Dank & abschließende Worte]

Der erfolgreiche Verlauf unseres Geschäfts und die Entwicklung unseres Unternehmens wären nicht möglich ohne das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ich möchte die Gelegenheit daher nutzen, Ihnen im Namen des gesamten Vorstands unseren großen und ausdrücklichen Dank auszusprechen. Es sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit viel Leidenschaft und enormem Einsatz jeden Tag ihr Bestes geben – für unsere Mieterinnen und Mieter und damit letztlich für die Deutsche Wohnen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!