

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

Es gilt das gesprochene Wort

Rede von Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Aktionärsvertreterinnen und -vertreter,
meine Damen und Herren,

in außergewöhnlichen Zeiten müssen Unternehmen außergewöhnliche Wege gehen – hier sehen Sie einen: Herzlich Willkommen zur ersten VIRTUELLEN Hauptversammlung der Deutsche Wohnen.

Sehr gern hätte ich Sie vor Ort in Frankfurt am Main begrüßt – aber wenn es um die Sicherheit und Gesundheit geht, gibt es keine Kompromisse!

Wir wollten diese Aktionärsversammlung auf jeden Fall zum gewohnten Termin durchführen. Als verlässlicher Partner halten wir uns selbstverständlich an unsere festgelegten Termine. Eine Verschiebung stand für uns außer Frage – denn Sie sollen Ihr Frage- und Stimmrecht natürlich ausüben können. Ebenso möchten wir die Dividende pünktlich ausschütten.

Deshalb bitte ich Sie um Verständnis, dass ich hier aus Ihrem Bildschirm spreche, statt am Rednerpult live vor Ihnen zu stehen. Ich darf Ihnen versprechen, dass dies nicht zu Lasten des Inhalts gehen wird. Denn in all diesen schwierigen Zeiten haben wir positive Nachrichten für Sie.



Verantwortungsvolles Wirtschaften in unruhigen Zeiten 

Stabiles und robustes Geschäftsmodell

Unbürokratische und schnelle Unterstützung durch Hilfsfonds

Weitsichtiger Strategieplan für kommende Jahre

Aufstieg in den DAX

Und diese sind ja dieser Tage so wertvoll geworden. Die Corona-Situation fordert uns allen derzeit einiges ab. Sie fordert uns als Einzelne täglich aufs Neue heraus.

Als Vermieter, als Pflegeheim-Betreiber, als Arbeitgeber – und als börsennotiertes Unternehmen – tragen wir in diesen besonderen Zeiten eine besondere Verantwortung für unsere Mitmenschen.

Wir wissen, dass sich Menschen gerade jetzt noch mal mehr vor allem Stabilität und Verlässlichkeit wünschen. Und wenn diese Krise eines gezeigt hat, dann ist es die Stärke der Deutsche Wohnen Gruppe, ein fester Anker in diesen bewegten Zeiten zu sein.

Unser Geschäftsmodell ist solide: Es ist stabil, zuverlässig und robust.

Weder auf der Wohn- noch auf der gewerblichen Seite haben wir bislang signifikante Mietausfälle, was mich auch persönlich sehr froh macht. Denn hinter jeder Minus-Zahl steckt ein menschliches Schicksal.

Und auch das ist eine positive Erfahrung in dieser historischen Krise: Es ist das Menschliche, das uns Corona wieder mehr in den Mittelpunkt gerückt und die Solidarität gestärkt hat.



Wir kommen gut durch diese Krise, sehen jedoch auch, wie sie andere existenziell bedroht und vor unüberwindbare Herausforderungen stellt. Deshalb haben wir die staatliche Unterstützung für unsere Mieter, Geschäftspartner und Dienstleister umgehend erweitert und mit unserem Corona-Hilfsfonds unbürokratische und schnelle Hilfe in Aussicht gestellt. 30 Millionen Euro soll dieser mit Ihrer Unterstützung bereithalten.

Bis heute haben uns etwa 1.400 Anfragen besorgter Mieter erreicht. Für eine Bilanz ist es noch zu früh. Wir können noch nicht abschätzen, wie sich die wirtschaftliche Situation unserer Mieter in absehbarer Zeit entwickeln wird. Es zeichnet sich aber schon jetzt ab, dass dies wirtschaftlich zu bewältigen sein wird und der Fonds mit ausreichend finanziellen Mitteln ausgestattet ist.

Entsprechend denken auch wir nun weiter: Für die nächsten Jahre haben wir einen weitsichtigen Strategieplan ausgearbeitet – und dieser sieht ganz klar den Kurs auf Wachstum. Wir werden auch in Corona-Zeiten am hohen Niveau unserer Investitionen und an der Instandhaltung und Sanierung unserer Immobilien festhalten!

Ich bin froh darüber, Ihnen hier bei all den traurigen Nachrichten über Corona-Ausbrüche in Alten- und Pflegeheimen von unserer Seite positive Nachrichten zu verkünden:

Erfreulicherweise ist die Situation in unseren Pflegeheimen sehr stabil. Wir haben weder auf Seiten der Bewohner noch auf Seiten des Pflegepersonals unkontrollierbare Infektionsraten. Auch hier haben wir uns also sehr erfolgreich durch die Krise manövriert.

Ich sehe es als unsere Pflicht, dass wir uns als starkes Unternehmen um die Schwachen in unserer Gesellschaft kümmern müssen: Wir werden also keine Kosten und Mühen scheuen, um unsere Bewohner und unsere Beschäftigten in diesem so wichtigen Bereich auch künftig zu schützen.

Was wäre ein Unternehmen ohne seine motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Tag für Tag eine herausragende Arbeit leisten?

Dass wir als Unternehmen in dieser außergewöhnlichen Zeit so handlungsfähig sind, verdanken wir vor allem dem vorbildlichen Einsatz unserer Beschäftigten. Das möchte ich an dieser Stelle einmal betonen und deshalb hierfür ausdrücklich Danke sagen.

Lassen Sie es mich mit Zahlen verdeutlichen: Mehr als zwei Drittel unserer Mitarbeiter haben sich zum Höhepunkt der Krise ins Home-Office begeben und von hier den Betrieb aufrechterhalten! Und wir haben in diesen Zeiten mehr als 30 neue Mitarbeiter gewonnen.

Selbstverständlich können nicht alle Mitarbeiter ins Home-Office gehen – hierzu gehören allen voran unsere Hausmeister und unser Pflegepersonal, die sich vor Ort darum kümmern, dass sich Menschen in unseren Häusern geborgen fühlen. Gerade in diesen unsicheren Zeiten wird die Wohnung zum wichtigsten Rückzugsort. Auch diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten vor Ort herausragende Arbeit, auch ihnen gebührt unser Dank.

Erfolg ist nicht immer ausschließlich selbst gemacht. Manchmal muss man der Richtige am richtigen Ort sein – zum Beispiel auf dem vordersten Platz der Anwärter-Liste für den **DAX**. Die Deutsche Börse hat gestern auf Empfehlung des Arbeitskreises Aktienindizes entschieden, dass die Deutsche Wohnen SE in den DAX aufgenommen wird.

Ich bedauere die negative Entwicklung für die Lufthansa, die uns den freien Platz beschert. Wir wissen, dass hier höhere Gewalt am Werk war und der Platz im DAX nur deshalb frei wurde.

Aber, dass wir der Erste unter den vielen Anwärtern für diesen wertvollen Platz waren, zeigt uns, dass wir gute Arbeit geleistet haben und unser Unternehmen die Qualität für diese oberste Liga hat. Wir haben Gelegenheiten geschaffen – und diesen Schritt nun geschafft.

Damit steigen wir in die Riege der 30 bedeutendsten börsennotierten Unternehmen einer der weltweit wichtigsten Wirtschaftsnationen auf!

Der Aufstieg in den DAX gilt uns somit als Bestätigung unserer Gesamtstrategie und der Attraktivität unserer Aktie. Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihrem nachhaltigen und robusten Geschäftsmodell eine wertvolle Ergänzung für den deutschen Leitindex. Es ist keinesfalls selbstverständlich, dass Immobilienunternehmen in Krisenzeiten zu den Gewinnern zählen.

Wir sind nicht an dieser Stelle, weil wir ein Immobilienunternehmen sind – wir sind an dieser Stelle, weil wir ein *solides* Immobilienunternehmen sind. Wir haben uns nicht auf einer Position ausgeruht, und werden dies auch in Zukunft nicht tun.

Wir sehen den Sprung in den DAX als große Verantwortung und Ansporn zugleich, unsere Wachstumsstrategie auch in Zukunft fortzusetzen. Wir werden uns weiterhin gegenüber unseren Marktteilnehmern behaupten. Auch in turbulenten Zeiten, wie in der Corona-Pandemie.

Es ist jedoch nicht nur von Bedeutung, dass wir als Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich durch die Krise kommen, jetzt geht es darum, den Blick nach vorne zu richten und die richtigen Lehren aus dieser Krise zu ziehen.

Aber was sind die „*richtigen Lehren*“?

Corona hat uns gezeigt:

1. Eine rationale, ideologiefreie Politik ist der richtige Weg. Darf ich Ihnen vor Augen führen, dass kaum ein anderes Land weniger Corona-Tote hat als Deutschland? Medien aus anderen Ländern loben den „deutschen Weg“. Darauf können wir alle stolz sein!
2. Fake News und Opportunismus helfen nicht, eine gute Lösung zu finden. Umfragen zeigen aktuell, dass Wähler denjenigen vertrauen, die eine klare Führungsverantwortung übernehmen und nachvollziehbare Entscheidungen treffen.
3. Diese Erkenntnisse müssen wir auch auf die Wirtschaft übertragen – und uns zum Vorbild nehmen.
4. Die Krise hat mir als Vorstand eines Unternehmens mit mehr als 5.000 Beschäftigten und ihren Familien aber auch etwas deutlich gemacht: Wir müssen den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft fördern und pflegen. So viele Menschen haben sich solidarisch gezeigt. Millionen Menschen haben Gelder gespendet an Restaurants, an Kulturhäuser, an kleine Mittelständler wie an die Kosmetikerin oder den Frisör – und deshalb liegt es auch an uns Großunternehmen, Verantwortung zu übernehmen. Wir müssen uns gleichzeitig auch vor Augen führen, dass soziale und ökologische Leistungen von Unternehmen nur dann auf lange Sicht gesichert sind, wenn diese erfolgreich und leistungsfähig sind.

5. Als Aktienkonzern sehen wir das große Ganze: **Wir übernehmen Verantwortung. Für unsere Mieter. Unsere Mitarbeiter. Unsere Aktionäre.**



Ver-Antwort-ung. Da steckt das Wort ‚Antwort‘ drin. Wir müssen eine Antwort auf die Herausforderungen unserer Zeit finden: allen voran auf den Klimawandel, der jetzt durch die Corona-Pandemie nicht unwichtiger geworden ist. Im Gegenteil: Wir sehen nachhaltige Investitionen in den Gebäudebestand gerade jetzt als dringliche Antwort.

Lassen Sie mich auf das Thema Verantwortung im Folgenden näher eingehen. Es ist ein ganz wichtiges Wort unserer Unternehmensstrategie.

Zum Beispiel Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gerade hören mir auch einige von ihnen zu. Ich sage Ihnen nochmal ganz ausdrücklich und persönlich Danke für Ihren unermüdlichen Einsatz und Ihr Engagement in diesen herausfordernden vergangenen Monaten. Sie sind das Gesicht der Deutsche Wohnen und tragen zum langfristigen Erfolg unseres Unternehmens bei!

Ganz besonders freue ich mich in diesem Zusammenhang über die Ergebnisse unserer aktuellen Mitarbeiterbefragung. Denn darin stehen diese Zahlen:

- **77 Prozent** unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zufrieden mit uns als Arbeitgeber!
- **95 Prozent** der Führungskräfte und **70 Prozent** der Beschäftigten würden uns als Arbeitgeber weiterempfehlen.

Daran wollen wir anknüpfen und in den nächsten Jahren weitere gute Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für uns gewinnen. Arbeitgeberattraktivität hat daher für uns eine sehr hohe Priorität.

Wir haben 2019 weiter in die Personalentwicklung und Qualifizierung investiert, die Nachwuchsförderung bei unseren Auszubildenden und Trainees ausgebaut, unsere Führungskräfte-Entwicklungsprogramme optimiert und unsere dualen Studiengänge verstärkt.

Dieses Engagement wurde mehrfach honoriert, zum Beispiel mit dem Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität“ von der IHK und zum Beispiel mit fünf von fünf Sternen in der Studie „Deutschlands beste Ausbilder“ des Wirtschaftsmagazins Capital. Damit gehören wir zu den besten Ausbildungsbetrieben deutschlandweit.

Wer Erfolg hat, muss auch zurückgeben: Wir haben 2019 die Gehälter um durchschnittlich sechs Prozent erhöht und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über das Mid Term Incentive Programm am Unternehmenserfolg beteiligt. Und wir haben unseren Beschäftigten ergänzend einen Treuebonus von 3,6 Millionen Euro für das Geschäftsjahr 2019 zugesprochen.

Dies alles trägt dazu bei, unseren Service für unsere Kunden zu optimieren. Auch ihnen gegenüber möchten wir Verantwortung übernehmen – und dieses Versprechen mit Leben füllen:

Eine Wohnung ist mehr als eine Dienstleistung. Sie ist für Menschen der Lebensmittelpunkt. Hier leben Familien, Singles, Wohngemeinschaften. Hier leben ältere Menschen und jüngere Menschen Tür an Tür. Für sie alle tragen wir als Vermieter Verantwortung und haben deshalb in der Corona-Pandemie einen einzigartigen Hilfsfonds eingerichtet, den wir so noch nie hatten:

30 Millionen Euro helfen in Not geratenen Härtefällen. Schnell. Unbürokratisch. Direkt.

Zur Finanzierung haben wir nach der Feststellung des Jahresabschlusses entschieden, von unserem Überschuss einen Teil an stark betroffene Mieterinnen und Mieter zu geben. Dadurch ergibt sich eine einmalige Reduktion der Ausschüttungsquote um 5 Prozent auf rund 60 Prozent.

Und trotzdem liegt die Dividende damit über dem Vorjahreswert, weshalb ich überzeugt bin, dass Sie – verehrte Aktionärinnen und Aktionäre – unseren Vorschlag unterstützen und damit zeigen werden, dass Solidarität bei der Deutsche Wohnen gelebt wird; weil sie auf breiten Schultern ruht.

Auch vor Corona und Krisenzeiten haben wir unseren Mietern zur Seite gestanden. Denken Sie an unsere Mieterversprechen im vergangenen Jahr. In mehr als 700 Fällen haben wir ganz oder teilweise auf Mieterhöhungen verzichtet, wenn die Mieter diese aufgrund ihres Haushaltsnettoeinkommens nicht tragen konnten.

Zudem haben wir mehr als jede vierte neu zu vermietende Wohnung an Personen vermietet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag, der Gentrifizierung in unseren Großstädten entgegenzuwirken.

Wir haben außerdem unseren Kundenservice neu aufgestellt: Unser neues digitales Kundenportal bündelt sämtliche Fragen rund um die Wohnung; unsere Hausmeister vor Ort

übernehmen noch mehr Service-Dienstleistungen. So können wir unseren Mieterinnen und Mietern noch schneller helfen und Probleme aus der Welt schaffen.

Doch wer sich verbessern will, muss auch aus seinen Fehlern lernen. Wir schaffen dies mit unserer jährlichen Kundenumfrage, in der Mieter uns ihr Feedback geben können.

Das Ergebnis: **87 Prozent** sind mit uns als Vermieter und mit ihrer Wohnung zufrieden. Das sind fast neun von zehn Mietern! Trotz dieses herausragenden Ergebnisses will ich auch den zehnten Mieter von uns überzeugen. Deshalb wollen wir uns darauf nicht ausruhen, sondern unseren Service künftig noch weiter verbessern.

Das größte Problem in deutschen Städten ist für viele überhaupt erst einmal eine Wohnung zu finden. Auch daran wollen wir mitarbeiten und unseren Beitrag dazu leisten, den dramatischen Wohnraumangel in den deutschen Ballungsräumen mit dem effektivsten Mittel zu bekämpfen: **mit neuem Wohnraum**.

Wir haben von der Isaria Wohnbau AG eine Plattform für Projektentwicklungen erworben. In den nächsten zehn Jahren werden wir mehr als drei Milliarden Euro in den Neubau investieren. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, denn immer mehr Menschen ziehen in die großen Städte unseres Landes. Hier gibt es die Arbeitsplätze, hier gibt es das reichhaltige kulturelle Leben – und hier muss es entsprechend auch die bezahlbaren Wohnungen geben, damit sich Menschen entfalten können.

Verantwortung möchten wir natürlich auch für Sie – unsere Aktionärinnen und Aktionäre – übernehmen. Die gute Entwicklung des Geschäftsjahres 2019 spiegelt sich selbstverständlich auch in den wichtigen Unternehmenskennzahlen wider.

- Die Aktionärsrendite – der sogenannte Total Shareholder Return – belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf 13 Prozent.
- Unsere Aktionäre profitieren davon, dass wir in den boomenden Regionen Deutschlands investiert haben und damit eine überproportionale Wertentwicklung unserer Immobilienbestände aufweisen.
- Zudem profitieren unsere Aktionäre von unserer stabilen Dividendenpolitik.

Auch für die Zukunft haben wir mit unserer Unternehmensstrategie die Weichen gestellt:

- Wir bereinigen kontinuierlich unser Portfolio.
- Wir fokussieren uns auf Qualität und Lage.
- Wir setzen auf die großen Trends der Zukunft: Nämlich Urbanisierung und demografischer Wandel.
- Wir bauen unser Projektentwicklungsgeschäft aus und nehmen neue Metropolregionen, wie zum Beispiel München, in den Fokus.

Bei künftigen Neubauten spielt das Thema Energieeffizienz eine zentrale Rolle. Doch Millionen Häuser in Deutschland sind noch nicht energieeffizient. Hier stehen wichtige Investitionen in Modernisierungen und Klimaschutz noch aus. Ein gewaltiges Potenzial,

wenn man sich vor Augen führt, dass rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland auf Gebäude entfallen.

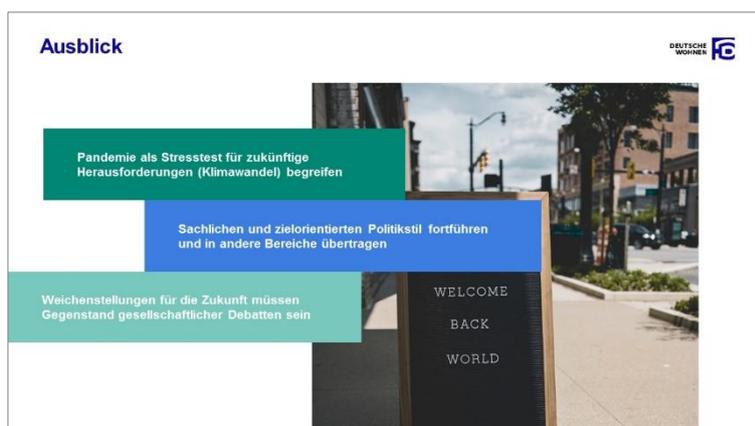
Was wäre, wenn noch mehr Immobilien den neuesten Klimaschutzstandards entsprächen? Lassen Sie mich deshalb an dieser Stelle deutlich sagen: Energetische Sanierungen und energieeffizienter Neubau sind *alternativlos*.

Für uns ist dabei aber auch eines ganz klar: Mieter dürfen durch energetische Sanierungen nicht ihre Wohnung verlieren. Das stellen wir sicher – in Form von sozialverträglichen Modernisierungen und Härtefallregelungen.

Ich bin der festen Überzeugung, dass wir die Antworten auf die Herausforderungen des Klimawandels nur gemeinsam finden können. Jetzt in der Corona-Pandemie müssen wir hier weiter vorankommen. Wir dürfen nicht eine Krise gegen die andere aufrechnen. Corona darf keine negativen Auswirkungen auf die Klimapolitik haben. Wir müssen schon heute an morgen denken, und deshalb sehen wir nicht nur die Vermieter und Mieter als Antwortgeber, sondern auch den Staat.

Gemeinsam mit 68 weiteren großen deutschen Unternehmen haben wir an die Politik appelliert, ambitionierte Klimapolitik und Corona-Konjunkturprogramme zu verbinden. Die Konjunkturprogramme müssen intelligent – und *grün* – sein. Um diesem Anspruch selbst gerecht zu werden, haben wir unsere Investitionen in die Sanierung und Instandhaltung unserer Bestände auf einem hohen Niveau gehalten und sogar gegenüber 2018 um mehr als 50 Millionen Euro gesteigert.

Bevor ich jetzt zum Ende komme: Lassen Sie uns gemeinsam einen Ausblick wagen und in ein **Deutschland nach dieser Krise** schauen.



- Ich bin grundsätzlich Optimist und ich sehe ein Land, das die Pandemie erfolgreich bewältigt hat.
- Ich sehe eine Gesellschaft, die noch stärker durch die Erfahrung der Solidarität zusammengewachsen ist.

- Ich sehe eine Unternehmenslandschaft, die den Stillstand erfolgreich als Chance erkannt hat, alte Prozesse zu überdenken und für einen Neustart zu nutzen.
- Ich sehe Bürger, die den Wert der Natur und die Freiheit, sich draußen aufzuhalten, noch mehr zu schätzen gelernt haben und den Klimaschutz nun bereitwilliger unterstützen.
- Und ich sehe Politiker, die für ihre rationalen und zielorientierten Entscheidungen mit dem Vertrauen von Wählern belohnt worden sind – und nun genügend Rückhalt haben, wichtige Entscheidungen für den Klimaschutz anzugehen.

Wir haben jetzt die Chance, diese Vision zur Realität werden zu lassen. Dazu möchten wir unseren Beitrag leisten und unseren Teil der gesellschaftlichen Verantwortung mittragen.

Wir müssen unsere Kräfte bündeln und noch mehr darüber diskutieren, wie Bürger, Unternehmen und Vertreter der Politik zusammen Lösungen finden. Wir werden den Diskurs nicht scheuen. Wir werden ein starker Partner und ein Teil der Lösung hierfür sein.

In Krisenzeiten und darüber hinaus.

Vielen Dank!