

Deutsche Wohnen SE Hauptversammlung 2022

am 2. Juni 2022

Rede der Co-Vorstandsvorsitzenden

Es gilt das gesprochene Wort.



Teil 1: Konstantina Kanellopoulos

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

herzlich willkommen zur Hauptversammlung Ihres Unternehmens.

Mit Beginn dieses Jahres hat sich für die Deutsche Wohnen ein neues Kapitel geöffnet. Im Zentrum steht der Zusammenschluss mit der Vonovia, der Ende 2021 erfolgreich abgeschlossen wurde. Wir bündeln die Kräfte beider Unternehmen, um die strategischen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt noch konsequenter zu adressieren. Gleichzeitig agieren wir als Deutsche Wohnen weiterhin als eigenständiges Unternehmen.

Dass dieses Kapitel auch Veränderung mit sich bringt, sehen Sie an den neuen Gesichtern auf dieser Hauptversammlung. Für Lars Urbansky, Olaf Weber und mich ist es heute die erste Hauptversammlung in unseren jeweiligen Funktionen. Seit Anfang des Jahres bilden wir den Vorstand der Deutsche Wohnen. Meine Kollegen und ich freuen uns sehr, Ihnen heute einen Überblick über die Entwicklung Ihres Unternehmens zu geben. Es mag ungewöhnlich sein, dass der gesamte Vorstand auf einer Hauptversammlung spricht. Wir möchten Ihnen aber die Gelegenheit bieten, sich von allen Vorstandsmitgliedern ein Bild zu machen.

Hierbei habe ich die Ehre, den Anfang zu machen. Mein Name ist Konstantina Kanellopoulos. Wie Sie wissen, bin ich seit Januar 2022 als Co-CEO mitverantwortlich für die strategische Ausrichtung der Deutsche Wohnen. So kümmere ich mich unter anderem um die Bereiche Neubau, Bestandsinvestitionen, IT, Recht und Compliance und Nachhaltigkeit. Die Immobilienbranche ist mein berufliches Zuhause. Bereits seit fast 9 Jahren bin ich für die Vonovia tätig, seit 2019 als Generalbevollmächtigte verantwortlich für den Bereich Value-Add.

Als Co-CEO der Deutsche Wohnen freue ich mich sehr, die vielversprechende Entwicklung des Unternehmens aktiv voranzutreiben. Gemeinsam mit einem Team, das ich als sehr engagiert und motiviert kennengelernt habe. Der Teameinsatz spiegelt sich im Erfolg wider: der Start ins Jahr 2022 verlief für Deutsche Wohnen bereits sehr erfreulich.

Lassen Sie mich zunächst auf ein anderes Thema zu sprechen kommen. Denn der für unser Unternehmen positive Jahresauftakt steht im starken Kontrast zum Weltgeschehen. Wir alle sind erschüttert von Wladimir Putins brutalem Angriffskrieg gegen die Ukraine. Seit Februar schauen wir fassungslos auf die Bilder und die Nachrichten, die uns erreichen. Unsere Gedanken sind bei allen, die um ihre Sicherheit kämpfen oder flüchten müssen. Uns als Unternehmen war es von Anfang an wichtig, Betroffenen in dieser schwierigen Situation zu helfen. Wir haben zwölf gemeinnützige Einrichtungen mit Material und Geldspenden unterstützt. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wollten aber auch praktisch helfen. Dafür haben sie Lebensmittel- und Sachspenden in Tüten gepackt. Diese wurden am Hauptbahnhof an ankommende Geflüchtete übergeben. Die Deutsche Wohnen stellt auch Wohnraum für ukrainische Geflüchtete zur Verfügung. So haben wir bisher über 100 Wohnungen an ukrainische Geflüchtete, davon einige komplett möbliert, vermietet.

Die dramatische Lage der Geflüchteten führt uns einmal mehr vor Augen, wie wichtig ein sicheres Zuhause ist. Und was für einen entscheidenden Beitrag das zu unserer Lebensqualität leistet. Für die Deutsche Wohnen ist die Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien ein echtes Anliegen. Täglich fragen wir uns: Sind unsere Mieterinnen und Mieter zufrieden? Was können wir an den Räumlichkeiten und unserem Service verbessern? Wie gestalten wir Wohnraum zukunftsfähig?

Aus unserer Sicht muss Wohnraum vier zentrale Eigenschaften erfüllen. Er muss 1.) bezahlbar, 2.) ausreichend vorhanden, 3.) lebenswert und 4.) klimafreundlich sein. Darauf ist die Strategie der Deutsche Wohnen ausgelegt. Denn es ist unser Ziel, unseren Mieterinnen und Mietern hochwertigen Wohnraum zu bieten. Im Zusammenschluss mit der Vonovia profitieren wir hierbei von unserem Größenvorteil. Als zusammengeschlossenes Unternehmen können wir neue Standards für zukunftsfähiges Wohnen setzen und modernen Wohnraum schaffen. Die hierfür notwendigen Investitionen lassen sich gemeinsam besser schultern. Natürlich sind wir uns auch der Verantwortung bewusst, die mit unserer Größe einhergeht. Umso mehr wollen wir als starker und verlässlicher Akteur im Sinne aller Stakeholder handeln. Dabei haben wir unsere Mieterinnen und Mieter besonders im Blick.

Um etwa Wohnraum bezahlbar zu machen, geht die Deutsche Wohnen mit ihrem Mieterversprechen voran. Unsere Mieterinnen und Mieter müssen sich keine Sorgen machen, dass sie sich in Folge von etwaigen Mietanpassungen ihre Wohnungen

möglicherweise nicht mehr leisten können. Denn wir berücksichtigen bei Mietanpassungen die individuellen Einkommens- und Lebensverhältnisse des Einzelnen. Diese freiwillige Selbstverpflichtung geht deutlich über rechtliche Vorgaben hinaus. Damit leisten wir als Deutsche Wohnen einen ganz konkreten Beitrag zu maßvoller Mietenentwicklung. Bei Bedarf setzen wir auf weitere Maßnahmen, um unseren Mieterinnen und Mietern unter die Arme zu greifen.

Neben der Bezahlbarkeit leistet die Deutsche Wohnen auch einen Beitrag, dass ausreichend Wohnraum vorhanden ist. Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau die angespannten Immobilienmärkte entlasten kann. Allerdings müssen wir dabei berücksichtigen, dass die Baukosten weiter steigen werden. Wir sind dennoch überzeugt, an unseren Neubauplänen festhalten zu können. So planen wir weiterhin, in den nächsten Jahren den Bau von rd. 18.000 neuen Wohnungen. Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Wohnen bereits 408 Mio. Euro investiert. Das Ziel ist dabei, nachhaltige Immobilien zu entwickeln, die zukunftsfähig und auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten sind. Gerne möchte ich Ihnen drei aktuelle Bauprojekte vorstellen.

1. Hofmark am Olympiapark in München

Mit der „Hofmark am Olympiapark“ entwickelt die Deutsche Wohnen im Münchner Stadtteil Milbertshofen ein integriertes und nachhaltig gestaltetes Quartier. Dieses ist auf Wohnen, Leben und Arbeiten ausgerichtet. Auf rund 27.000 m² entstehen Wohnungen, Büros, Grünflächen, eine Kita und verschiedene Gewerbenutzungen.

2. Drei Horizonte in Frankfurt

In Frankfurt entsteht in der Nähe zur Europäischen Zentralbank ein Quartier mit Vielfalt und ökologischem Anspruch. Drei Horizonte ist ein nachhaltiger Neubau für modernes Wohnen mit 208 effizient geschnittenen Mietwohnungen. Diese reichen von Mikro-Apartment bis Penthouse und werden alle zu 100% mit Ökostrom versorgt.

3. Marienufer in Berlin

Direkt am Ufer der Dahme in Berlin entsteht das nachhaltig orientierte Stadtquartier Marienufer. Zukünftig werden hier mehr als 2.000

Menschen ein Zuhause finden. Highlight des Quartiers ist das öffentlich zugängliche Dahmeufer. Hier können sich alle Bewohnerinnen und Bewohner am Wasser erholen. Das Projekt geht gut voran und wir konnten im Mai mit unseren Partnern sowie Gästen aus Gesellschaft und Politik feierlich das Richtfest des größten Neubauprojekts in Treptow-Köpenick feiern.

Diese großartigen Bauprojekte wären ohne die hervorragende Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen nicht realisierbar. Deshalb gilt mein Dank dem Team für den Einsatz und die Leistungen in den vergangenen Monaten und Jahren: herzlichen Dank!

Und damit übergebe ich an einen Kollegen, der schon seit ein paar Jahren Teil des Teams ist: Lars Urbansky.

Teil 2: Lars Urbansky

Vielen Dank, Konstantina.

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

ich begrüße Sie recht herzlich. Auch für mich ist es heute die erste Hauptversammlung als Co-CEO der Deutsche Wohnen. Doch wie Sie wissen: Ich bin dem Unternehmen schon länger verbunden. Seit 2008 bin ich in der Deutsche Wohnen tätig und wurde im April 2019 zum COO des Unternehmens bestellt. In meiner neuen Rolle als Co-CEO verantworte ich jetzt unter anderem die Bereiche Strategie, Property Management, Personal und Integration. Eine Aufgabe, die mir sehr viel Freude bereitet. Die Deutsche Wohnen ist in den Zusammenschluss mit der Vonovia aus einer Position der Stärke gestartet. Wir sind mit einer hohen Portfolioqualität und unserer starken Bilanz bestens aufgestellt. Zudem ist der deutsche Immobilienmarkt von einer hohen positiven Dynamik geprägt. Ballungsräume weisen als Wirtschaftsregionen weiterhin eine enorme Anziehungskraft auf. Ihre Einwohnerdichte steigt kontinuierlich. Mit der klaren Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen konzentriert die Deutsche Wohnen ihr Portfolio seit Jahren in wachstumsstarken Märkten. Wie Konstantina Kanellopoulos dargelegt hat, ist unsere Strategie darauf ausgelegt, lebenswerten, bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zu bieten. Genau dort, wo er benötigt wird. Unsere Strategie antwortet also auf die wesentlichen Megatrends der Immobilienbranche.

Unsere Maßgabe ist, Wohnungen zu schaffen, in denen sich Menschen wohl fühlen. Deshalb befragen wir unsere Mieterinnen und Mieter jedes Jahr, ob sie mit unseren Wohnräumen zufrieden sind. Wir freuen uns, dass wir auch 2021 bei unserer Mieterbefragung gleichbleibend hohe Bewertungen erhalten haben. Rund 86% der Befragten sind mit ihrer Wohnung zufrieden. Und rund 81% sind mit der Deutsche Wohnen insgesamt zufrieden. Damit liegen die Werte in etwa auf Vorjahresniveau. Natürlich wollen wir uns darauf nicht ausruhen. Um die Zufriedenheit weiterhin zu gewährleisten, setzen wir auf ein aktives Portfoliomanagement. Zum einen investieren wir kontinuierlich in die Qualität. Zum anderen nehmen wir – wo es notwendig oder sinnvoll ist – auch Anpassungen vor.

Vergangenes Jahr haben wir im Rahmen der Portfolioanpassungen rund 11.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten an das Land Berlin verkauft. Diese Vereinbarung haben wir im September 2021 mit den drei Landesgesellschaften HOWOGE, degewo und Berlinovo getroffen. Der Verkauf ist Teil des „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“, den wir im Mai 2021 gemeinsam mit der Vonovia und dem Berliner Senat vorgestellt haben. Der Pakt unterstreicht zugleich unser langjähriges Engagement für eine soziale und nachhaltige Wohnungswirtschaft.

Auch im Bereich Wohnen Plus wollen wir die Portfolioqualität weiter steigern. Dazu tragen im Wesentlichen unsere Neubaumaßnahmen in Hamburg bei. Alle Projekte befinden sich zeitlich im Plan.

Bei der Gestaltung und Anpassung unseres Portfolios haben wir nicht nur die ältere Generation im Blick. Sondern alle Generationen – auch künftige, die noch kommen werden. Wir wollen unsere Gebäude zukunftsfähig aufstellen. Und das geht nur, wenn wir sie heute auf Klimafreundlichkeit ausrichten. Hier ist Größe ein enormer Vorteil. Mit gebündelten Kompetenzen und vereinter finanzieller Kraft können wir klimafreundliche Immobilien entwickeln – ohne Mieterinnen und Mieter über Gebühr zu belasten. Wenn wir den Zusammenschluss richtig gestalten, ist es für alle von Vorteil.

Der Zusammenschluss beider Unternehmen bringt viel Veränderung mit sich – und damit erst einmal auch eine gewisse Verunsicherung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Doch das Engagement und die Leistung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist unverändert hoch. Dafür zolle ich allen den größten Dank und Respekt. Unser Team hat unsere Erfolge erst möglich gemacht.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon +49 30 89786-5413
Telefax +49 30 89786-5419

ir@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com