

# Rede der SdK zur HV der Deutsche Wohnen AG in Frankfurt a.M. am 18.6.2019

## 1. Begrüßung

Guten Tag, meine Damen und Herren, Herr Hünlein, Herr Zahn, meine Herren in Aufsichtsrat und Vorstand, eine Dame vermag ich leider auch dieses Jahr bei Ihnen nicht zu entdecken. Mein Name ist Joachim Kregel, ich bin Sprecher der SdK, der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger, einem von den zwei großen Verbänden, die auf möglichst jede HV einer deutschen Aktiengesellschaft gehen, über 500 sind wieder für dieses Jahr geplant. Ich vertrete heute die SdK, alle Aktionärinnen und Aktionäre, alle Verbände, Institutionen und Banken, die der SdK das Vertrauen ausgesprochen haben.

## 2. Strategie

### 2.1. Gesellschaftlicher Diskurs

Die **Mietpreisbremse** der früheren und in 2019 der heutigen CDU-SPD-Koalition hat für die Mieter der Ballungsräume nichts gebracht, nämlich mehr bezahlbaren Wohnraum. Warum funktioniert die Mietpreisbremse in den Ballungsräumen nicht?

Ganz einfach, weil sie nicht in das System der sozialen Marktwirtschaft passt. Marktwirtschaft braucht Anreize zur Gewinnerzielung, aber kein Einfrieren der Preise, sozial wird sie, wenn durch geeignete Rahmenbedingungen auch sozial Schwache eine Chance auf bezahlbaren Wohnraum erhalten. Diesen Wohnraum gibt es zuhauf, nur nicht in Ballungsräumen wie Berlin, Köln, Düsseldorf, Hamburg, München, Stuttgart oder Rhein-Main.

In einer Großstadt nördlich von Düsseldorf, in Duisburg, stehen fast 50.000 Wohnungen leer, Düsseldorf platzt aus den Nähten, aber keiner will nach Duisburg. Dann also Mietpreisbremse und Zwangsbewirtschaftung, d.h. alle Wohnungssuchende zwangsweise dorthin, wo Wohnraum ist, nämlich Zwangsvermietung z.B. in Duisburg??

Ist es ökologisch sinnvoll, neue Flächen zu erschließen, dafür Leerstände im Umland hinzunehmen, und die Städte noch weiter mit Neubauten verdichten. Nein, eigentlich Sollten die Grünen ein Bauverbot in den Großstädten durchsetzen wollen, vorbei wäre es mit dem Schielen auf die zweitstärkste Fraktion.

Sie sehen, so funktioniert das nicht, man kann Wohnungen nicht zwangsverwalten.

**Zweiter Versuch**, warum sind die Mieten so gestiegen, weil die Baukosten gestiegen sind, teilweise ja, aber nicht überwiegend, nicht einmal 50% des Anstiegs ist darauf zurückzuführen. Nein, der Preisanstieg kommt aus der **Grundstückspreisexplosion**, aber nur dort, wo jeder hin will, nicht in die Randbereiche, wo heute Leerstände entstehen.

Und kann die Kommune dagegen etwas tun? Aber klar, kann sie, sie kann Grundstücke in Erbpacht weggeben, verzichtet auf den Grundstückskaufpreis, kassiert die viel niedrigere Erbpachtzinsen. Haben die Kommunen und die Länder das vor der Privatisierung an Vonovia, Deutsche Wohnen, LEG getan, nein.

Sie haben ihren Grund und Boden verkauft, und nur der ist in Art. 15 GG geschützt und könnte enteignet oder vergesellschaftet werden, nicht jedoch die Gebäude. Sie wollten nicht sparen, um Schulden wegen mangelnder Haushaltsdisziplin nichts in Uferlose wachsen zu lassen,

sondern haben ihre Grundstücke verkauft, z.B. in Berlin mit der GSW als damals rot-rote Regierung, die jetzt bei der Deutschen Wohnen ist.

Also, wer ist der wirkliche Preistreiber, richtig Kommunen und Länder, die Wohnraum mit Grund + Boden verkauft haben, statt **ihn in Erbpacht** wegzugeben.

Was ist also die Lösung, entweder Erbpacht für städtische Grundstücke oder

Weggabe der Grundstücke mit Sozialauflagen, z.B. 25-33% aller Neubauwohnungen mit Mietpreisbindung, subventionierten Mieten durch die freien Mieten, das ist sozial und marktwirtschaftlich, jeder behält die freie Wahl, keiner wird gezwungen, Sachlichkeit, ein bißchen Überlegung statt Täter-Opfer-Rollen zu verteilen.

Helfen diese sachlichen Überlegungen in der heute aufgeheizten Stimmung in Berlin, Nein. Emotionen, und das habe ich schon in der Bayer-HV vorgetragen, kann man nicht mit Argumenten einfangen, sondern mit Vertrauens- und Glaubwürdigkeit.

Übrigens, Vertrauenswürdigkeit und Glaubwürdigkeit kann man sich nicht erarbeiten und sagen ich bin jetzt..., diese Auszeichnungen werden verliehen.

Ich skizziere eine Deutsche Wohnen von morgen:

1. Ich als Mieter der Deutschen Wohnen kann die Diskussion nicht nachvollziehen. Meine Wohnung ist in Ordnung, die zu zahlende Miete auch.
2. Ich fühle mich bei der Deutschen Wohnen gut aufgehoben. Wenn was kaputt geht, wird es in kurzer Zeit repariert, Z.B. Heizung im Winter. Wenn etwa länger dauert, erhalte ich Zwischenbescheide, die sich mit dem Stand meines Problems auseinandersetzen.
3. Ich fühle mich in meinem Viertel wohl, hier in Berlin, weil die Außenanlagen gepflegt sind, Haustür, Flur und Fenster in Ordnung sind.
4. Ich fühle mich wohl, weil ich immer bei Problemen mich an meinen Ansprechpartner wenden kann. Wenn er einmal nicht zu erreichen ist, erhalte ich schnell einen Rückruf.
5. Ich fühle mich in meinem Viertel sicher. Hier sind sicher einige, mit denen ich keinen Kontakt habe oder haben möchte, aber grundsätzlich ist es hier ruhig.

.....

**Frage 1:** Wie kann die Kommunikation mit den Mietern so verbessert werden, dass sich (fast) alle Mieter bei der Deutschen Wohnen gut aufgehoben fühlen, nicht nur 80%? Gibt es Statistiken über die Kundenbeschwerden, so dass unterschieden werden kann, was Emergency (Notfall wie Heizungsausfall) und was Incident (z.B. tropfender Wasserhahn) ist? Werden Mieter frühzeitig bei geplanten Modernisierungen/Sanierungen informiert und eingebunden über Investitionsvolumina, Mietsteigerungen und mögliche Vorteile wie Energieeinsparung?

**Frage 2:** Wie kann man mit einer Durchschnittsmiete von 6,62€/m<sup>2</sup> und einer Mietsteigerung von durchschnittlich 3% so in den Konflikt in Berlin geraten, dass von Enteignung gesprochen wird?

**Frage 3:** Wann werden die Unterschiede zu den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen so herausgearbeitet, dass auf den ersten Blick erkennbar ist, dass Mieter es bei der deutschen Wohnen besser haben, besser betreut werden, Ansprechpartner haben und Zwischeninformationen erhalten, wenn die Lösung eines Problems etwas länger dauert?

Warum ich nicht zur Sache rede, doch ich bin bei der Sache, der Börsenkurs der m.E. besten Wohn-Immobilien-Aktie ist krachend um über 10% in kurzer Zeit eingebrochen.

Nicht weil der Gewinn nicht stimmt, gut, Herr Zahn, die Dividende könnte deutlich höher sein, das ist aber nicht das Problem unseres Aktienkurses, wie ich es sehe. Investoren verlieren Vertrauen in die Deutsche Wohnen, weil sie befürchten, dass die Themen Vergesellschaftung und Enteignung oder abgeschwächt der 5-jährige Mietdeckel trotz aller unserer Beteuerungen kommen wird.

## 2.2. Investieren: Bauen und Kaufen

Und wir haben wenig Argumente gegen diese Emotionen. Wir haben zu wenig gebaut, 4.000 Wohnungen hätten wir bauen müssen, wenn wir an das heranreichen wollten, was in Köln die GAG geleistet hat. Und 5.600 Wohnungen müssten in diesem Jahr fertig werden. Und dass Quartiere wie Neukölln, Wedding, Kreuzberg und Treptow als inzwischen Geheimtip gehandelt werden, ist leider nicht Realität. In Köln ist das mit Köln-Kalk geschehen, und wird vielleicht in Chorweiler auch in den nächsten 10 Jahren passieren.

**Frage 4:** Wieviel Mio. € wurde in Neubauvorhaben in 2018 investiert und wieviel Wohnungen wurden in 2018 neu fertig bzw. werden in den nächsten Jahren fertig gestellt? Wie wird das Investitionsbudget auf Altbestand, Zukauf und Neubau verteilt?

Wir haben nicht gebaut, aber gekauft, löst das Problem Wohnraumverknappung nicht, kostet aber inzwischen richtig viel Geld.

**Frage 5:** Was wurde in 2018 für die 1 Mrd. gekauft, wo sind die Daten zum Kauf im GB zu finden, welcher Mietmultiplikator musste bezahlt werden?

**Frage 6:** Warum wurden Wohnungen in 2019 mit einem Mietmultiplikator von 29,1 gekauft, warum liest man darüber nichts im Geschäftsbericht: Ereignisse nach dem Bilanzstichtag?

## 2.3. Europa

**Don't put all eggs in one basket**, riet mir mein erster Vorstand beim Otto Versand 1985, wir haben viele Eier in Berlin liegen, Herr Zahn, Klumpenrisiko nennt das der Banker, große Chance, großes Risiko, jedoch im Risikobericht finde ich zu diesem Risiko nichts.

**Frage 7:** Wie hoch schätzt die DeuWo das Gesamtrisiko in Mio. € ein, also den Gesamt-Erwartungswert aller Einzelrisiken mit Analyse der Wechselwirkungen? Welcher Wert bzw. Bandbreite wäre bestandsgefährdend?

Aber man kann etwas dagegen tun, RWE hat die Regulierungsdiskussion satt und wird vermehrt im Ausland investieren, hier wird schrittweise eine vollzogene Enteignung zurückgenommen. Die Öffentlichkeit war mit fast 80% dagegen, den Hambacher Forst zu fällen, dem konnte sich selbst die schwarz-gelbe Koalition in NRW nicht entziehen.

Wir könnten woanders hin, z.B. nach Skandinavien, Herr Fischer, den wir heute zum neuen AR wählen wollen, hat hier für die Patrizia gute Deals eingefädelt.

**Frage 8:** Warum kauft die DeuWo Wohnungen nicht auch außerhalb Deutschlands, z.B. Österreich oder Skandinavien, wenn die Preise und Multiplikatoren in Deutschland zunehmend unattraktiv werden?

### 3. Aktie

#### Weitere Fragen..

**Frage 9:** Im Moment kommt die Aktie nicht richtig vom Fleck. Wo sieht das Management die Ursachen, welche Faktoren sprechen dafür, an alte Outperformance des MDAX anzuknüpfen, besonders, wenn die Zinsen niedrig bleiben? Was hält das Management von meinen Themen Emotionalität, Glaub-, Vertrauenswürdigkeit und Mieterzufriedenheit?

Zur Aktienkursentwicklung gehört auch, dass unser Vorstand an unsere Aktie glaubt, also kauft, aber nicht verkauft. Bei Herrn Wittan kann ich das ein wenig verstehen, er wird uns bald verlassen, aber Herr Zahn, über Sie habe ich bisher nichts Derartiges gelesen.

**Frage 10:** Herr Zahn und Wittan, Sie haben fast die Hälfte ihrer Bestände in 2018 verkauft, warum gerade 56.800 Aktien, über 2 Mio. €, war die Steuerschuld tatsächlich so hoch?

Wir haben auch in 2018 wieder aufgewertet oder aufwerten müssen, IFRS, fair and true value, aber die Börse traut dem Braten im Moment gerade nicht.

**Frage 11:** Warum liegt der EPRA-NAV über dem Börsenkurs, und ich meine auch die Zeit vor der Enteignungsdebatte, normalerweise nimmt der Kapitalmarkt die EPRA-Entwicklung vorne weg??

### 3. Umsatz, Kosten, Ergebnis, CF

Es wird nicht gebaut, das Wachstum ist moderat, die Kosten steigen überproportional, Herr Grosse, ihre Handschrift ist an diesen Zahlen nicht erkennbar, haben sie die alten Kollegen über den Tisch gezogen?

**Frage 12:** Wieso steigen Personal- und Sachkosten (12%) schneller als der Umsatz (knapp 6%) und das EBITDA (knapp 10%)?

### 4. Bilanz, CG, AR, AP, Beteiligungen

Vorstandsvergütung, das Thema möchte ich heute nicht intensiv diskutieren, es ist aber allzu auffällig, dass bei Ihnen, Herr Zahn selbst das Maximum lt. DCGK überschritten wird, Herr Hünlein, hier sehe ich Korrekturbedarf

**Frage 13:** Warum überschreitet der Zufluss mit 4,4 Mio. € bei Herrn Zahn in 2018 den Max-Wert lt DCGK mit 3,6 Mio. €?

### 5. Tagesordnung

Wir von der SdK, stimmen bei allen Punkten mit der Verwaltung, müssen aber konzедieren, dass einer großen Organisation, die wir hier vertreten, die momentane Tätigkeit im Aufsichtsrat nicht passt, z.B. Berlin-Diskussion, z.B. Vorstandsvergütung, Herr Hünlein, hier wartet Arbeit auf Sie!

### 6. Schlusswort

Herr Wittan, das soll heute Ihre letzte HV bei der DT. Wohnen sei, ich bedanke mich im Namen der Aktionärinnen und Aktionäre ausdrücklich für Ihre sachliche und professionelle Art, wie Sie auch in Stresssituationen , nach Weggang Ihres CFO-Kollegen, beide Jobs gemanagt haben, wünsche Ihnen für die Zukunft alles Gute, wünsche Management, Vorstand und AR, insbesondere Ihnen, Herr Hünlein, viel Fortune und gute Entscheidungen und freue mich auf die Antworten zu meinen Fragen.

JKJKUGMBHKÖLNSDK20190605