

Aufsichtsrat und Vorstand

Kommunale Wohnen AG

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

CC: Geschäftsführendes Direktorium und Verwaltungsrat der conwert Immobilien SE

London, 15. April 2016

Sehr geehrte Frau Zraunig, sehr geehrte Herren Doll, Krbetz, Schneider und Menzel,

Als zweitgrößter Aktionär der KWG sehen wir Indizien, dass conwert seinen beherrschenden Einfluss zu Ungunsten der freien Aktionäre ausnutzt und damit beiden Gesellschaften Schaden zugefügt wird.

Als Organe sind Sie gesetzlich zur Unabhängigkeit und Arbeit ausschliesslich im Interesse der KWG verpflichtet. Wir sehen aktuell jedoch weder eine eigenständige Strategie der KWG, noch deren eigenständige Kompetenz. Vielmehr gibt es Indizien für mannigfaltige Interessenkonflikte zu Ungunsten der freien Aktionäre der KWG – ausgeführt im direkten Auftrag des kontrollierenden Aktionärs conwert und seiner Organe.

Wir fordern Sie daher auf, die Situation uns gegenüber und öffentlich sofort klarzustellen und jeglichen Machtmissbrauch conwerts abzustellen:

#### **(1) Ansprechpartner**

Nennen Sie uns einen Ansprechpartner, der die Interessen der Gesellschaft unabhängig vertritt und unvoreingenommen Informationen teilt. Wir wurden bisher auf die Herren Beck und Billek verwiesen, was inakzeptabel ist.

#### **(2) KWG Strategie**

**Wachstum:** In welchen Regionen wird KWG wachsen? Welche Dienstleistungsqualität und welches Selbstverständnis differenziert KWG im deutschen Wohnimmobilienmarkt? Wer ist für die Entwicklung einer eigenständigen Strategie der Gesellschaft verantwortlich und welche Diskussionen wurden hierzu im unabhängigen Vorstand geführt, welche Ziele daraus abgeleitet? An welchen Projekten war KWG in den Jahren seit der Kontrollübernahme durch conwert beteiligt? Warum gab es keinerlei Erfolge? Wer ist für die Prüfung von Akquisitionsprojekten verantwortlich und wie stellen Sie sicher, dass hierbei keine Interessenskonflikte mit den Akquisitionsplänen von conwert entstehen? Falls beschlossen wurde, keine Akquisitionen zu verfolgen: Auf welcher Basis und wann wurde diese Entscheidung getroffen?

**Verkäufe:** Im Markt werden aktuell anscheinend bedeutende Teile unserer Gesellschaft zum Verkauf angeboten. Auf welcher Basis wird die teilweise Liquidation der KWG vorangetrieben und wessen Interessen werden hierbei verfolgt? Wie kam es zum Entschluss der Veräußerung und wieso bezeichnet der dominante Aktionär die Kernteile unseres Portfolios laufend in Präsentationen als Non-core Assets? Welche Beschlüsse wurden hier gefasst und wie erklären Sie die wirtschaftliche Logik dieser Vorgehensweise? Gibt es einen Beschluss, dass Verkäufe mindestens zu Buchwert zu erfolgen haben?

### **(3) Bewertungen**

Wie rechtfertigen Sie die konkurrenzlos niedrigen Bewertungen der Gesellschaft? Warum ist Ihr Buchwert pro Aktie im Q4 2015, just vor dem Übernahmeangebot durch Ihren dominierenden Aktionär reduziert worden? Wie konnte es in einem boomenden Markt zu solch einer Wertvernichtung kommen? Wer trägt die Verantwortung im Vorstand, dass Bewertungen unabhängig und im Interesse der KWG-Eigentümer durchgeführt und auf Plausibilität geprüft werden?

### **(4) Finanzierung der KWG**

Erklären Sie die Komponenten der überhöhten Zinskosten? Warum liegen Ihre Zinskosten als rein Deutschland fokussierter Wohnimmobilienkonzern deutlich über jenen von conwert? Angesichts der Zusammensetzung des Portfolios überrascht dies. Welche Maßnahmen unternahm der Vorstand im Lauf der vergangenen Jahre, um die Zinskosten zu reduzieren?

### **(5) Zugang zum aktuellen Abhängigkeitsbericht**

Wir fordern Zugang zum aktuellen Abhängigkeitsbericht, da wir alle Transaktionen zwischen conwert und KWG im Einzelnen nachvollziehen und prüfen werden. Diesbezüglich werden wir uns auch direkt mit dem Abschlussprüfer der Gesellschaft in Verbindung setzen. Übermitteln Sie uns dessen Kontaktdaten.

In diesem Zusammenhang werden Sie Klarheit zu den folgenden Themen bringen müssen:

- Welche Beteiligung von KWG-Mitarbeitern an / welche KWG-Kostentragung von / welche Begründung der erfolglosen Akquisition von BGP bestand im Sommer 2015? Welche direkten und indirekten Kosten entstanden der KWG im Zusammenhang mit BGP?
- Hat die KWG zu Gunsten ihres dominierenden Aktionärs im Rahmen von Finanzierungstransaktionen, wie zum Beispiel der vor kurzem verfolgten, erfolglosen conwert-Anleihen-Emission, Pfandrechte an eigenen Assets eingeräumt? Wenn ja, welche und für welche Vergütung? Wie begründen Sie diesen Schritt? Auf welcher Rechtsgrundlage agiert der Vorstand diesbezüglich? Gab es Kostentragung durch KWG für diese erfolglose Übung, oder die davor von JP Morgan durchgeführte Ratingberatung der conwert?
- Inwieweit verwenden KWG und conwert die gleichen IT Systeme? Gibt es Mitarbeiter, die sowohl für conwert als auch KWG arbeiten und wie werden die entsprechenden Kosten berechnet und behandelt? Welche unabhängigen Service-Provider wurden in die Auswahl einbezogen? Welche Angebote haben Sie dazu eingeholt?
- Gibt oder gab es Finanzierungsbeziehungen zwischen der KWG und conwert. Wenn ja, welche und zu welchen Konditionen?

## **(6) Treffen mit Management zur Besprechung der Strategie des Unternehmens**

Wir wollen kurzfristig besprechen, wie Ihre Strategie zur weiteren Wertsteigerung aussieht und wie sichergestellt wird, dass dieser Wert allen Aktionären gleichermaßen zu Gute kommt. Wir bestehen darauf, dass auch diejenigen Vorstände, die bei den relevanten Entscheidungen beteiligt waren, aber nicht mehr der Gesellschaft angehören, an diesem Gespräch teilnehmen. Angesichts des knappen Zeitplans des conwert-Angebots, wollen wir das Treffen vor dem 21. April durchführen und stehen in der Woche des 18. April zur Verfügung.

## **(7) Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte von Führungskräften / Directors' Dealings**

Wir fordern Sie auf, uns eine Liste aller Kauf- und Verkaufstransaktionen von KWG-Aktien in den letzten 12 Monaten zu übermitteln, die durch Personen im Vorstand und Aufsichtsrat der KWG sowie im Geschäftsführenden Direktorium und Verwaltungsrat der conwert („Insider“) durchgeführt wurden; dies inklusive all jener Personen, die den entsprechenden Damen und Herren nahestehen und / oder nach gültiger Rechtslage geldwerte Vorteile an Insider geben oder gegeben haben.

## **(8) Petrus Advisers - conwert Diskussion / Ad-Hoc Pflicht**

Wir informieren Sie davon, dass wir unser Angebot an conwert zum Verkauf der von uns gehaltenen und kontrollierten KWG Aktien für 11,40 Euro pro Aktie hiermit zurückziehen. Diese Information, sowie unsere Weigerung zur Annahme des conwert-Angebotes zieht eine sofortige ad-hoc-Pflicht für die Organe der KWG und conwert nach sich.

Wir werden das Angebot von conwert auch öffentlich ablehnen und unsere Rechte wahren, sowie jeglichen Schaden, der an KWG und conwert angerichtet wurde im zivilrechtlichen Wege von Ihnen rückfordern.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek  
Managing Partner  
Petrus Advisers



Till Hufnagel  
Partner  
Petrus Advisers