

Deutsche Wohnen SE

Gesellschafterdarlehen an die Vonovia SE

15. Juni 2023

Wesentliche Ereignisse im Vorfeld der Entscheidung für das Gesellschafterdarlehen

Sommer
2021

- Deutsche Wohnen und Vonovia einigen sich auf die Grundzüge einer Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia („Business Combination Agreement“ oder „BCA“).
- Bestandteil des BCA war u.a. die Verpflichtung der Vonovia, den Deutsche Wohnen-Konzern bei Bedarf zu refinanzieren, soweit (...) Finanzverbindlichkeiten aufgrund des Vollzugs des Übernahmeangebots gekündigt oder anderweitig zur Rückzahlung fällig werden.⁽¹⁾
- Hierfür wurde in der Übernahmefinanzierung durch Vonovia mit einem Volumen von €6,2 Mrd. Vorsorge getroffen.⁽²⁾
- Ungeachtet der Finanzierungszusage war die Deutsche Wohnen bestrebt, entstehende Verbindlichkeiten vorrangig durch eigene Mittel zu begleichen, um den LTV nicht zu belasten.
- Dafür sollten die Verkaufserlöse aus der Veräußerung des Wohnimmobilienportfolios an das Land Berlin verwendet werden.

Dezember
2021

- Aufgrund der stabilen Kursentwicklung der Anleihen im Nachgang des Übernahmeangebots übten nur wenige Gläubiger ihr Sonderkündigungsrecht aus. Am Ende wurden nur Anleihen über rund 370 Mio. Euro fällig.
- Unter Berücksichtigung von Barbeständen und der Rückzahlungen an Anleihegläubiger standen damit 1,45 Mrd. Euro zur freien Verfügung.

⁽¹⁾ vgl. Angebotsunterlage vom 23.06.2021; Seite 62; Nr. 7.1.4 sowie Angebotsunterlage vom 23.08.2021; Seite 66; Nr. 7.2.5. ⁽²⁾ Für ausstehende Anleihen/ Schuldverschreibungen und Wandelschuldverschreibungen

Beweggründe und Entscheidung für das Gesellschafterdarlehen

Ziel

- Bestmögliche Mittelverwendung unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter. Zum Zeitpunkt der Entscheidung für das Darlehen stand fest, dass
 - die Deutsche Wohnen nicht mehr den gleichen Zugang zu Fremd- und Eigenkapital haben würde, wie vor der Übernahme;
 - die vorhandenen Geldmittel in absehbarer Zukunft für planmäßige Investitionen in den Bestand und die Rückführung fällig werdender Verbindlichkeiten benötigt würden.
- Eine anderweitige Verwendung war schon deshalb nicht im Interesse der Gesellschaft. Zudem waren anderweitige Verwendungen weniger attraktiv (s. Seite 6).

Umsetzung

- Gewährung eines Darlehens an die Vonovia, um die freien Geldmittel so nicht nur kurzfristig und flexibel, sondern auch mit einer attraktiven Verzinsung anzulegen.
 - 2-Wochen-Kündigungsfrist sichert jederzeitige Verfügbarkeit.
 - Zinssatz von 0,6% über jeweiligem 1-Monats-Euribor. Mindestzinssatz beträgt 0,6%; aktueller Zinssatz rund 3,80% (s. Seite 5).

Externe Bestätigung

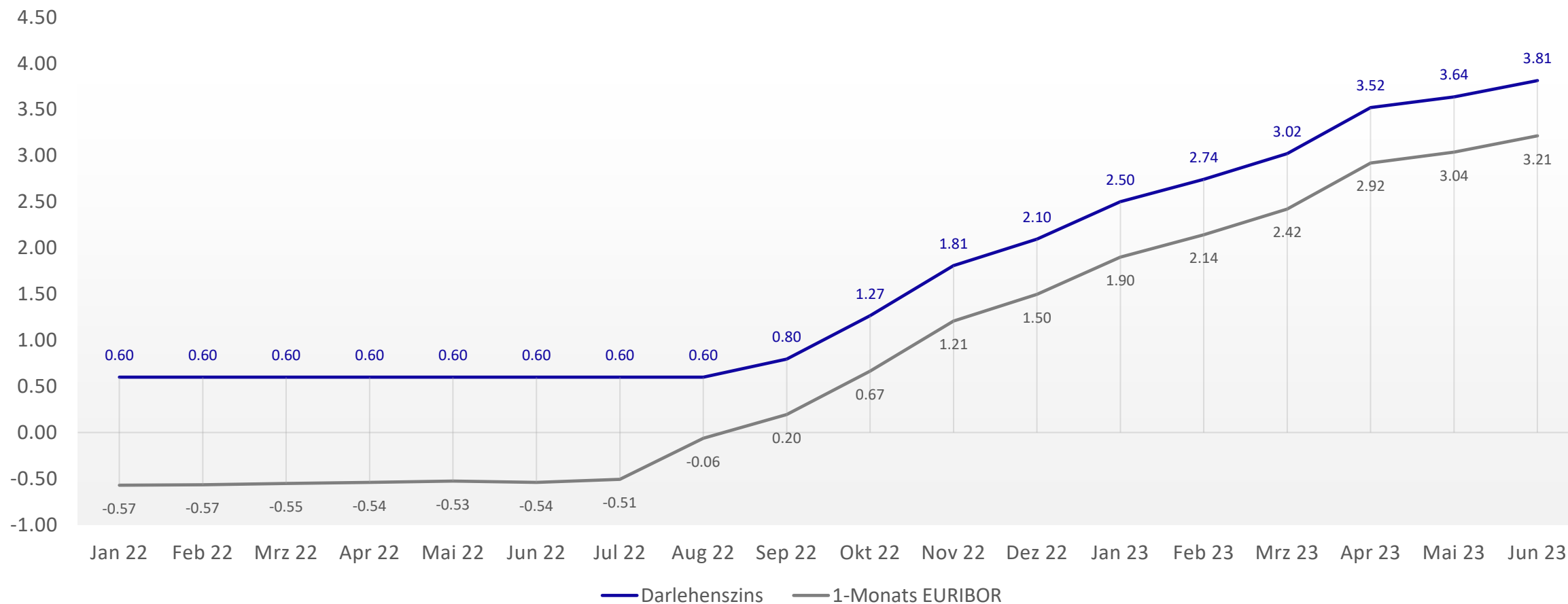
- Die Angemessenheit der vereinbarten Zinsabsprache wurde vorab – und nach 12 Monaten erneut – durch eine übliche, an den OECD-Richtlinien für Finanztransaktionen sowie allgemeinen Verrechnungspreisregularien ausgerichtete Überprüfung durch E&Y bestätigt.

Das Gesellschafterdarlehen

- **Laufzeit:** 3 Jahre
- **Vereinbarter Darlehensbetrag:** maximal 2 Mrd. Euro. Die höchste Auszahlung betrug anfänglich 1,45 Mrd. Euro.
- **Aktuell ausstehender Darlehensbetrag:** 370 Mio. Euro.
- **Verzinsung:** 0,60% + 1 Monats-Euribor (wird mit mind. 0% angesetzt, es resultiert ein Mindestzinssatz von 0,60%). Zinssatz wird monatlich neu bestimmt. Aktueller Zinssatz beträgt damit rund 3,80%.
- **Rückzahlung:** Deutsche Wohnen kann jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von 14 Kalendertagen die gesamte oder teilweise vorzeitige Rückzahlung verlangen. Vonovia kann jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von 14 Kalendertagen ganz oder teilweise zurückzahlen.
- **Revalutierung:** Eine Revalutierung bereits zurückgezahlter Beträge ist möglich.
- **Kündigung:** Das Darlehen kann von jeder Partei außerordentlich gekündigt werden, wenn eine Partei wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse einer Partei eintritt.
- **Sicherheiten:** Unbesichertes Darlehen. Deutsche Wohnen kann Sicherheiten verlangen, wenn ein Kündigungsgrund oder Pflichtverletzungen der Vonovia vorliegen.
- **Informationspflichten:** (i) Vonovia veröffentlicht Konzernabschluss inkl. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und Lagebericht bzw. verkürzten Konzern-Zwischenabschluss. (ii) Bestätigung der Einhaltung der vertraglich vereinbarten Finanzkennzahlen⁽¹⁾. (iii) Bestätigung ausreichender Liquidität.
- **Informationsfluss:** Der Vorstand der Deutsche Wohnen ist in das wöchentliche Finanzrisiko-Reporting der Vonovia eingebunden und verfügt so über frühzeitigen Einblick in die Liquiditätsausstattung der Vonovia.

⁽¹⁾ Die Definition der Finanzkennzahlen entsprechen denen aus dem EMTN-Programm der Vonovia SE; diese orientieren sich am strengen US-REIT Markt und werden von professionellen Investoren weltweit akzeptiert.

Darlehenszins: Deutsche Wohnen war gegen negative Zinsen geschützt und partizipiert nun an steigendem EURIBOR



Alternative Verwendung der Geldmittel waren und sind weniger attraktiv

Akquisitionen

Wir analysieren alle Ankaufsmöglichkeiten mit mehr als 100 Wohneinheiten. Mögliche Ankaufsportfolien waren bisher jedoch qualitativ oder preislich nicht attraktiv oder hätten nicht effizient bewirtschaftet werden können. Hätte sich eine attraktive Ankaufsmöglichkeit ergeben, hätte das Darlehen ganz oder teilweise zurückgefordert werden können. Die aktuell rückläufigen Immobilienwerte bestätigen zusätzlich die damalige Einschätzung, dass Zukäufe anstelle des Darlehens nicht im Interesse des Unternehmens gewesen wären.

Pflegegeschäft

Wie seinerzeit kommuniziert, hat die Deutsche Wohnen eine strategische Prüfung dieses Geschäftsbereichs angestoßen, um ergebnisoffen zu untersuchen, ob die Fortführung des Pflegegeschäfts weiterhin im Interesse des Unternehmens liegt. In einer solchen Situation wären weitere Akquisitionen in diesem Bereich offensichtlich verfehlt gewesen. Die strategische Prüfung ist inzwischen abgeschlossen mit dem Ergebnis, dass das Pflegegeschäft nicht zum strategischen Kerngeschäft der Deutsche Wohnen als Wohnungsunternehmen gehört und daher grundsätzlich zum Verkauf steht.

Aktienrückkäufe, Sonderdividenden

Aufgrund der gestiegenen Kapitalkosten hat Kapitaldisziplin oberste Priorität. Das gilt umso mehr für die Deutsche Wohnen aufgrund des eingeschränkten Zugangs zu neuem Kapital seit der Übernahme. Ein Aktienrückkauf oder eine Sonderdividende hätte zu einem Liquiditätsabfluss geführt, der die notwendigen Investitionen und Darlehensrückführungen erschwert oder sogar unmöglich gemacht hätte. Dies gilt auch weiterhin.

Rückzahlungen durch Vonovia und Mittelverwendung

Ursprünglicher Darlehensbetrag	1.450 Mio. Euro
Rückzahlungen durch Vonovia in 2022	580 Mio. Euro
Rückzahlungen durch Vonovia in 2023 ⁽¹⁾	500 Mio. Euro
Ausstehendes Volumen ⁽¹⁾	370 Mio. Euro

Die von der Vonovia zurückgezahlten Darlehensbeträge wurden für die **Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten** oder für **Investitionen in das Portfolio** der Deutsche Wohnen verwendet.

Neben den positiven Effekten auf die Qualität der Gebäude und auf die Mietentwicklung konnte damit der Klimapfad weiterhin konsequent verfolgt werden. Das ist nicht nur ökologisch sondern auch ökonomisch sinnvoll. Die im Rahmen der energetischen Sanierung erzielten Renditen sind trotz gestiegener Kapitalkosten weiterhin attraktiv und daher im Interesse der Gesellschaft.

Außerdem konnten Finanzverbindlichkeiten planmäßig oder vorzeitig zurückgeführt werden. So konnte der LTV trotz aktuell rückläufiger Immobilienbewertungen nahezu konstant gehalten werden und Anschlussfinanzierungen zu deutlich höheren Konditionen konnten vermieden werden.

⁽¹⁾ Per 15. Juni 2023

Disclaimer

Vertraulichkeitserklärung

Diese Präsentation ist von der Deutsche Wohnen SE und/oder ihren Tochtergesellschaften (zusammen „DW“) für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur zu informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von DW oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von DW eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

DW ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

DW schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

DW gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

DW hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.