

Finanzierungsstrategie im Deutsche Wohnen Konzern

Frankfurt am Main, 3. Mai 2007
Dr. Constantin Westphal

Deutsche Wohnen AG



Gliederung des Vortrages

Deutsche Wohnen AG – Unternehmensvorstellung

Finanzierungsstrategie: Eigenkapital

Unternehmens-Finanzierung

Strategischer Dispositionscredit

Reduktion der Objektfinanzierungen

Deutsche Wohnen: Historie

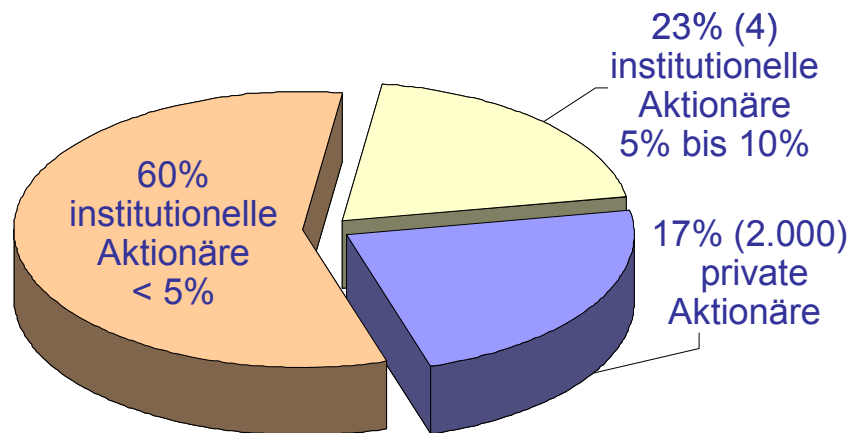
- Die Deutsche Wohnen AG wurde 1998 durch die Deutsche Bank gegründet.
- Das Wohnimmobilienportfolio wurde 1998 von der ehemaligen Hoechst AG und vom Bundesland Rheinland-Pfalz erworben.
- Privatisierung von rd. 6.000 Wohnungen seit 1999.
- Erwerb von rd. 2.800 Einheiten seit 2004.
- Derzeitiges Wohnimmobilienportfolio: rd. 20.500 Einheiten
- Nach der Aufhebung des Beherrschungsvertrages mit der Deutsche Bank ist die Deutsche Wohnen AG seit dem Juli 2006 eine unabhängige, börsennotierte Aktiengesellschaft.

Die Deutsche Wohnen als langfristig agierender Entwickler eigener Wohnungsbestände

- Konzentration auf Wohnimmobilien in Deutschland.
- Operativer Fokus:
 - Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände
 - Vier Geschäftsstellen in Frankfurt, Mainz, Koblenz und Neustadt
 - Sozialverträgliche Mieterprivatisierung
 - Portfoliomanagement
- Unternehmens-Ziele:
 - Erweiterung des Portfolios
 - Erwirtschaftung nachhaltig stabiler Cashflows als Voraussetzung für attraktive Dividendenzahlungen an unsere Aktionäre.
- EK02 – Ausschüttungsproblematik:
Durch Ausschüttungen aus dem EK04-Eigenkapitalkonto der Deutsche Wohnen AG gelöst.

Ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2006

- Erfolgsreichste Geschäftsjahr seit Gründung
- Neupositionierung der Aktie im SDAX.
- Genehmigtes und bedingtes Kapital in Verbindung mit einer zusätzlichen Kreditlinie schaffen finanzielle Wachstumsvoraussetzung.



Eigenkapital

- Grundkapital 20 Mio. €
-

Von der Hauptversammlung 2006 beschlossen:

- Genehmigtes Kapital:
 - Kapitalerhöhung: 10 Mio. € auf Basis Grundkapital 1 € je Aktie = 450 Mio. €
 - Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibungen sowie Genussrechten: 500 Mio. €
- Bedingtes Kapital
Kapitalerhöhung: 10 Mio. € auf Basis Grundkapital 1 € je Aktie = Börsenwert ca. 500 Mio. €

Unternehmens-Finanzierung

- Unternehmens-Finanzierungs-Kredit für die Deutsche Wohnen AG, als Finanz- und Management-Holding
- 250 Mio. € Kreditvolumen; zur Hälfte abgesichert durch Grundschulden auf Bestandsimmobilien
- Rest: non recourse (keine Sicherheiten)

Objektfinanzierungen reduziert

- Rund 90 % der Objektfinanzierung mit drei Banken
 - Darlehensanzahl 2003 = 3.000 Kreditverträge = 80 Kreditgeber
Historie: Erstellung der Wohnanlagen als Gemeinnützige Gesellschaften
 - Darlehensanzahl 2004 = 1.500 Kreditverträge = 10 Kreditgeber
 - Darlehensanzahl 2006 = unter 1.000 Kreditverträge = 8 Kreditgeber
- Hohe außerplanmäßige Tilgung aufgrund Privatisierungstätigkeit
- Umstrukturierung durch Zusammenfassung jeweils mehrerer Darlehen
- Vertriebsobjekte lastenfrei gestellt → strategischer Dispokredit

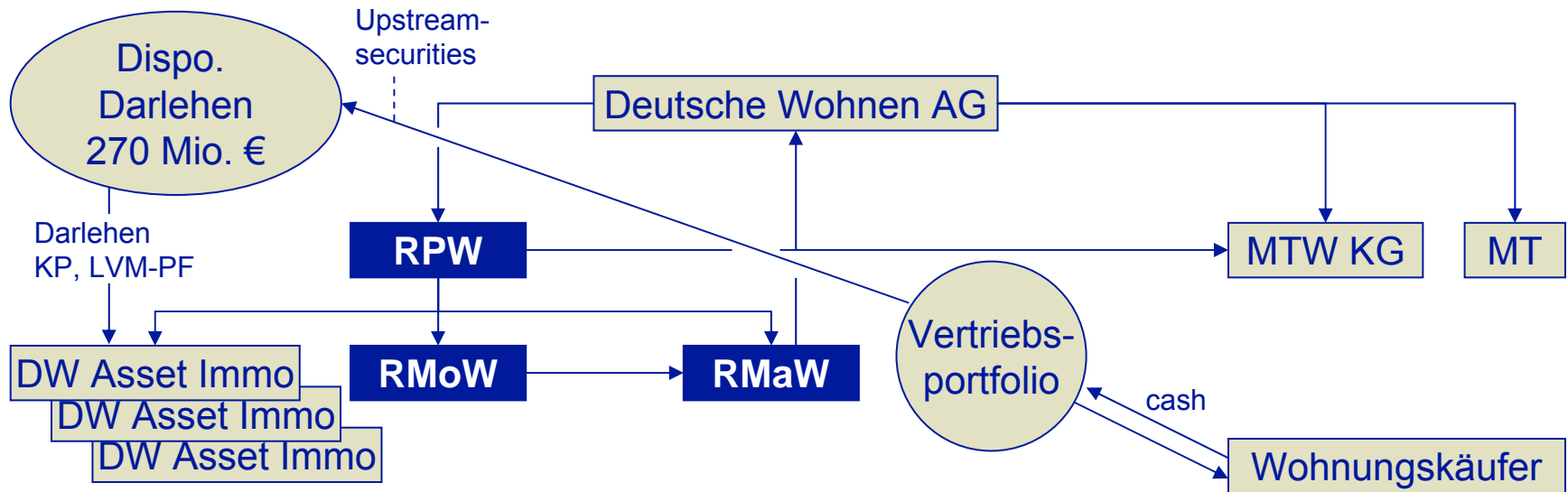


„Strategischer“ Dispositionskredit

- Vertriebsportfolio unterschiedlicher Konzerntöchter als upstream securities
- Rahmenvertrag in Höhe von 270 Mio. €
- Kredit kann jederzeit für kurzfristige Ankaufsfinanzierung („Bridgefinanzierung“) genutzt werden
- Grundbuchliche Besicherung an den Vertriebsobjekten, automatische Pfandfreigabe bei Verkauf durch anteilige Tilgung des Kredites aus dem Verkaufserlös
- Kreditempfänger (Käufer-Vorratsgesellschaft) ≠ Sicherheitengeber



Unternehmens-Finanzierung und Strategischer Dispositions-kredit



■ = Gesellschafterdarlehen