

Bericht des Vorstands über die Ausnutzung genehmigten Kapitals aufgrund der Ermächtigung vom 4. Dezember 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts im April 2013

Wie bereits in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. Mai 2013 berichtet, hat der Vorstand, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die von der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2012 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 73.071.429,00 am 26. April 2013 in Höhe von EUR 8.150.000,00 ausgenutzt. Diese im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Wohnimmobilienportfolios von rund 6.900 Wohneinheiten von der Blackstone Group L.P. zuzurechnenden Gesellschaften erfolgte Sachkapitalerhöhung wurde am 21. Juni 2013 im Handelsregister eingetragen.

In dem Beschluss über die Ausgabe der 8.150.000 neuen Aktien gegen Sacheinlage wurde das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Die neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, mit einer Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2013, wurden von den der Blackstone Group L.P. zuzurechnenden Gesellschaften Larry Holdco S.à r.l. und Larry II Holdco S.à r.l., jeweils Luxemburg, gezeichnet. Zur Leistung der Einlage haben die Zeichner alle Anteile an zwei deutschen Holdinggesellschaften, in welche wiederum 94,8 % der Anteile an den die Immobilien des erworbenen Wohnungsimmobiliensportfolios haltenden luxemburgischen Gesellschaften eingebracht wurden, an die Deutsche Wohnen übertragen. Für die verbliebenen 5,2 % der Anteile wurden Optionsvereinbarungen zur Platzierung bei einem von der Deutsche Wohnen zu bestimmenden Dritten getroffen. Neben dieser aktienbasierten Gegenleistung hat die Deutsche Wohnen zudem eine bare Gegenleistung für den Erwerb des Portfolios in Höhe von EUR 260.000.000,00 erbracht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Zuge der Verhandlung der Transaktion und vor Beschlussfassung über die Ausnutzung des genehmigten Kapitals die Angemessenheit des Gegenwertes für die Ausgabe der Aktien und der zusätzlichen baren Gegenleistung einer intensiven Prüfung unterzogen. Hierzu haben Vorstand und Aufsichtsrat den Gesamtwert der von der Deutsche Wohnen AG erworbenen Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften abzüglich der Fremdverbindlichkeiten auf der einen Seite dem Gesamtwert der baren Gegenleistung und den auszugebenden Aktien auf der anderen Seite gegenübergestellt.

Die Bewertung des zu erwerbenden Portfolios bzw. der zu erwerbenden Beteiligungen hat der Vorstand nach einer marktüblichen Prüfung der wirtschaftlichen, finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Gegebenheiten sowie Besichtigungen der Immobilien durch die konzernzugehörigen Abteilungen und auf Grundlage der umfangreichen eigenen Marktkenntnisse und Erfahrungen der Gesellschaft zur Bewertung von Wohnimmobilien im Großraum Berlin

vorgenommen. Wesentlich für die Bewertung des Immobilienbestandes waren insbesondere der bauliche Zustand des Bestandes, die durchschnittliche Ist-Nettokaltmiete pro Quadratmeter und die durchschnittliche Leerstandsrate.

Unter Berücksichtigung sämtlicher portfoliospezifischen Kennzahlen hat der Vorstand sodann marktübliche Bewertungsmodelle für Wohnimmobilienportfolios angewendet und die auf eigener Marktanalyse und auf Mietmultiplikatoren basierenden Vergleichswerte, den Netto Cash Flow, die Preise pro Quadratmeter und die erwarteten funds from operations (FFO) betrachtet sowie die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit den Zeichnern vorherrschenden Marktbedingungen für Wohnimmobilien und die strategischen Vorteile bewertet. Das Portfolio bot dabei nach Ansicht der Deutsche Wohnen erhebliche Mietsteigerungspotentiale, da sich die Mieten in den erworbenen Plattenbauten unter dem Marktniveau bewegten. Zudem bot das Portfolio angesichts der Marktsituation zum Zeitpunkt der Beschlussfassung attraktive Abverkaufsmöglichkeiten von Wohnungseigentum und ermöglichte der Deutsche Wohnen eine strategische Positionierung in attraktiven östlichen Bezirken von Berlin und damit eine sinnvolle weitere Diversifizierung des Immobilienbestandes innerhalb Berlins. Außerdem sah die Deutsche Wohnen Optimierungspotenzial durch die Einbeziehung der Bestände in die Verwaltung der Deutsche Wohnen Gruppe. Auch die Sacheinlageprüfung der gerichtlich als Sacheinlageprüfer bestellten Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, stützt diese Beurteilung.

Die endgültige Bestimmung der baren Gegenleistung hing zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch von dem Betrag ab, den die das Portfolio zu diesem Zeitpunkt noch finanzierenden Banken als Ablösebetrag für ihre bestehenden, von der Deutsche Wohnen zu refinanzierenden Darlehen zu ermitteln hatten, und musste zudem um die seit dem 1. Januar 2013 bis zum Vollzugstag erfolgten etwaigen Ausschüttungen an die einlegenden Verkäufergesellschaften einerseits und die für diesen Zeitraum zu erfolgende Kaufpreisverzinsung andererseits angepasst werden. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher verschiedene mögliche Szenarien bei der Prüfung berücksichtigt.

Zur Bestimmung des Wertes der auszugebenden Aktien haben Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere den XETRA Börsenschlusskurs der Deutsche-Wohnen-Aktie des Börsentages vor Vertragsabschluss, der EUR 13,41 betrug, sowie den gewichteten XETRA Durchschnittsbörsenkurs der dem Tag des Vertragsabschlusses vorangegangenen drei Monate, der EUR 14,1208 betrug, unter Berücksichtigung der Ausstattung der auszugebenden neuen Aktien, d. h. mit einer Dividendenberechtigung erst ab dem 1. Januar 2013 und einer erst späteren Handelbarkeit, betrachtet.

Die Frage des Ausgleichs möglicher Börsenkursveränderungen zwischen dem Vertragsabschlussstag und der tatsächlichen Ausgabe der neuen Aktien zum – im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht feststehenden – Zeitpunkt der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung hat die Deutsche Wohnen zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen mit den Verkäufern des Portfolios gemacht. Eine einseitige Absicherung der Deutsche Wohnen AG war im Verhandlungsprozess jedoch nicht zu den ansonsten vereinbarten Konditionen durchsetzbar.

Der vorgenommene Bezugsrechtsausschluss war im Gesellschaftsinteresse und auch erforderlich zur Ermöglichung des Erwerbs eines attraktiven Immobilienportfolios in einem der strategischen Kern- und Wachstumsmärkte der Deutsche Wohnen.

Die Blackstone Group L.P. und die ihr zuzurechnenden Unternehmen haben das Immobilienportfolio am Markt in einem strukturierten Bieterverfahren zum Erwerb angeboten. Durch die Kombination der Bar- und der Aktienkomponente konnte (i) in den Verhandlungen insgesamt ein attraktiverer Kaufpreis erzielt werden als bei einer reinen Barleistung eines Kaufpreises und (ii) war die Gesellschaft außerdem durch den Einsatz ihrer Aktien als Akquisitionswährung in der Lage, sich als bevorzugter Bieter für den Verkäufer zu positionieren, weil sie so schnell und rechtssicher einen wesentlichen Teil des für die Transaktion benötigten Eigenkapitals aufbringen konnte. Weiterhin wurde hierdurch eine adäquate Finanzierungsstruktur ermöglicht.