



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen verbessert Finanzierungsstruktur und Cash-Flow-Profil durch vorzeitige Refinanzierung

10.10.2014 Fachinformation

Die Deutsche Wohnen-Gruppe hat mit der Berlin Hyp sowie mit der Landesbank Hessen-Thüringen Finanzierungsvereinbarungen über eine Höhe von insgesamt 1,36 Milliarden Euro abgeschlossen. Die Auszahlung der Kredite zur Refinanzierung bestehender Darlehen ist mit Closing der Verträge für Ende dieses Jahres vorgesehen. Damit schließt die Deutsche Wohnen ihre 1,76 Milliarden Euro-Finanzierung zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur und des Cash-Flow-Profiles erfolgreich ab, die mit der Platzierung einer Wandelschuldverschreibung in Höhe von 400 Millionen Euro Anfang September begonnen wurde.

Mit der Berlin Hyp wurden Darlehen von 710 Millionen Euro und mit der Helaba Darlehen in Höhe von 650 Millionen Euro vereinbart. Die Darlehen haben eine Laufzeit von durchschnittlich acht Jahren und sind tilgungsfrei ausgestaltet. Für rund 70 Prozent des Nominalbetrags der Darlehen wurden die Zinskonditionen mit rund 1,9 Prozent p.a. fixiert, die verbleibenden 30 Prozent werden variabel zum Euribor plus Marge finanziert. Unter Berücksichtigung der Wandelschuldverschreibung ergibt sich für das Gesamtvolumen der Finanzierung in Höhe von 1,76 Milliarden Euro ein durchschnittlicher Zinssatz von unter 1,5 Prozent p.a. Für die Bankenrefinanzierung fallen Bankenprovisionen und weitere einmalige Strukturierungskosten in Höhe von rund zehn Millionen Euro an, dies entspricht rund 0,75 Prozent des Nominalbetrages der neuen Darlehen.

Andreas Segal, Finanzvorstand der Deutsche Wohnen AG: "Mit der erfolgreichen Finanzierung haben wir uns das derzeit attraktive Finanzierungsumfeld nutzbar gemacht und unser Ziel einer nachhaltigen Optimierung der Finanzierungsstruktur erreicht. Die attraktiven Konditionen belegen die Tragfähigkeit unseres Geschäftsmodells und die hohe Qualität unserer Bestände. Die Deutsche Wohnen hat sich damit auch hinsichtlich zentraler Finanzierungskennzahlen stark im Markt positioniert. Bei der Optimierung unserer Finanzierungsstruktur haben wir uns bewusst für eine Bankenrefinanzierung mit unseren langjährigen Partnern entschieden."

Die Finanzierung führt während der Laufzeit der neuen Darlehen zu einer Zinsersparnis von jährlich rund 39 Millionen Euro, so dass ab dem Jahr 2015 ein deutlich höherer FFO für die Deutsche Wohnen erwartet wird. Die Tilgungsleistungen im Konzern verringern sich während der Laufzeit der neuen Finanzierung damit um etwa 23 Millionen Euro jährlich. Somit erhöht sich in der Summe der freie Cash-Flow um jährlich rund 62 Millionen Euro. Damit werden die Prognosen gegenüber dem Zeitpunkt der Emission der Wandelschuldverschreibung Anfang September noch einmal angehoben. Im Rahmen der Auflösung bestehender Zinssicherungsinstrumente werden Zinszahlungen der Altkredite in Höhe von ca. 100 Millionen Euro vorfällig in 2014 geleistet.

Mit der Finanzierung verbessern sich auch einige Konzern-Kennzahlen (pro-forma per 30.06.2014). So erhöht sich die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen des Konzerns von rund siebeneinhalb auf neun Jahre. Der durchschnittliche Zinssatz sinkt von rund 3,4 auf rund 2,5 Prozent p.a. Die jährliche Tilgungsrate verringert sich von rund 1,6 auf rund 1,1 Prozent. Die Hedgingquote im Konzern beträgt nun rund 85 Prozent.

