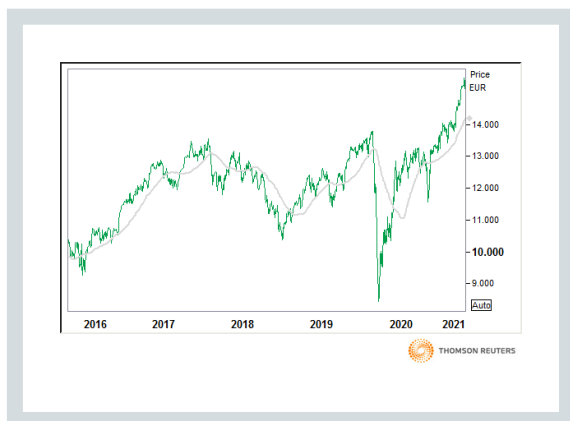


Marktdaten im Überblick.....2  
.....2  
Unternehmenskommentare .....3  
    Vonovia SE ..... 3  
Rechtliche Hinweise.....4

# Marktdaten im Überblick

	Schlusskurs	Vortag	Änderung
<b>Deutschland</b>			
DAX	15.243,51	15.199,68	0,29%
MDAX	31.782,70	31.695,57	0,27%
TecDAX	3.291,87	3.284,58	0,22%
Bund-Future	168,96	168,89	0,04%
10j. Bund in %	-0,12	-0,12	0,00
3M-Zins in %	-0,54	-0,54	0,00
<b>Europa</b>			
Euro Stoxx 50	3.969,73	3.952,45	0,44%
FTSE 100	7.012,82	6.963,33	0,71%
SMI	11.068,79	11.033,90	0,32%
<b>Welt</b>			
Dow Jones	34.021,45	33.587,66	1,29%
Nasdaq	13.124,99	13.031,68	0,72%
Nikkei	28.084,47	27.448,01	2,32%
<b>Rohstoffe und Devisen</b>			
Gold (US-Dollar je Feinunze)	1.834,98	1.826,72	0,45%
Brent-Öl (US-Dollar je Barrel)	67,32	66,96	0,54%
Euro in US-Dollar	1,2126	1,2081	0,37%

**DAX (Kurs und 90 Tage moving average)**



**Bund-Future (Kurs und 90 Tage moving average)**



## Unternehmenskommentare

### Vonovia SE

#### Kaufen (Kaufen)

<b>Kurs am 24.05.21 um 17:35 h:</b>	52,10 EUR
<b>Kursziel:</b>	67,00 EUR
<b>Erstellung abgeschlossen</b>	25.05.2021/16:00
<b>Erstmals weitergegeben</b>	25.05.2021/17:00
<b>Marktkap.:</b>	28,64 Mrd. EUR
<b>Branche:</b>	Immobilien
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>WKN:</b>	A1ML7J
<b>Reuters:</b>	/VNAAn.DE

Kennzahlen	12/20	12/21e	12/22e
Gewinn	2,30	2,44	2,87
Kurs/Gewinn	23,5	21,3	18,2
Dividende	1,69	1,78	1,88
Div.-Rendite	3,1%	3,4%	3,6%
Kurs/Umsatz	13,1	12,6	12,0
Kurs/EBIT	18,2	14,6	11,9



Performance	3 Mon.	6 Mon.	12 Mon.
Absolut	-6,2%	-11,3%	-2,4%
Relativ z. DAX	-15,7%	-24,2%	-30,6%

**Erstempfehlung:** 07.07.2015

**Historie der Umstufungen (12 Monate):** -

#### Anlass: Übernahmeangebot für Deutsche Wohnen

**Fakten:** Vonovia und Deutsche Wohnen (DW) haben einen Zusammenschluss angekündigt. Vonovia will Ende Juni ein öffentliches Übernahmeangebot lancieren und pro DW-Aktie 53,03 € (52 € + 1,03 € Dividende) in bar bieten. Der fusionierte Konzern wird Vonovia heißen. In den Vorstand unter Vorsitz von Rolf Buch ziehen DW-Chef Michael Zahn sowie als dessen Stellvertreter Philip Grosse als Finanzvorstand ein. Vorstand und Aufsichtsrat von DW begrüßen das Angebot. Die Mindestübernahmequote beträgt 50 % und die Übernahme soll bereits Ende August abgeschlossen werden.

**Einschätzung:** Der Zusammenschluss kommt nicht unerwartet, versuchte Vonovia bereits 2016 DW zu übernehmen, hatte damals jedoch die Führung von DW (Vorstand/Aufsichtsrat) und auch die Mehrheit der DW-Aktionäre gegen sich. Nun erfolgt eine freundliche Übernahme und die Erfolgchancen sind besser, da auch eine deutliche Prämie auf den Aktienkurs geboten wird. Die Übernahmeprämie (18 % auf den DW-Aktienkurs vom 21.05.21) begründete Buch damit, dass damit nur der Vermögenswert je DW-Aktie (NTA am 31.3.21: 52,5 €) bezahlt würde und das DW-Wohnportfolio Aufwertungspotential besitzt.

Das Timing der Übernahme scheint clever. So hatte Mitte April das Urteil des Bundesverfassungsgerichts den Mietendeckel des Berliner Senats für verfassungswidrig erklärt, auch käme der geplante Abschluss im August vor möglichen Mietrechtsverschärfungen auf Bundesebene nach der Bundestagswahl. Um die Zustimmung der Berliner Politik zu erhalten, wurden Zugeständnisse gemacht, u. a. durch die Begrenzung von Mietsteigerungen in den nächsten Jahren, dem Angebot 20.000 Wohnungen in Berlin zu verkaufen und 13.000 neue Wohnungen zu errichten. Berlins Regierender Bürgermeister Müller äußerte sich hierzu positiv. Kartellrechtlich sollte es keine Probleme geben, da selbst in Berlin der Marktanteil weniger als 10 % betragen würde. Die Transaktionssumme will Vonovia durch eine Kapitalerhöhung (bis zu 8 Mrd. € im 2. Halbjahr) sowie die Emission von Anleihen und Wohnungsverkäufen (bis zu 25.000 Einheiten) stemmen. Wir halten dies für tragfähig.

Die Kombination von Vonovia und DW bietet eine gute Überlappung bzw. Ergänzung der Wohnungsportfolien, so dass die angepeilten jährlichen Synergien von 105 Mio. € ab 2024 konservativ scheinen. Wir bewerten den Zusammenschluss positiv und bekräftigen die Kauf-Empfehlung sowie das Kursziel.

**Analyst:** Markus Glockenmeier, CFA

Tel. +49 201 8115-565

markus.glockenmeier@national-bank.de

## Rechtliche Hinweise: WICHTIGE INFORMATION: BITTE LESEN !

Die in dieser Ausgabe enthaltenen Angaben, verwendeten Zahlen und Informationen beruhen auf eigener Kenntnis und/oder dritten Quellen (Bloomberg, Thomson Reuters, Unternehmen, Börsen-Zeitung, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Handelsblatt, Finanz und Wirtschaft, Wall Street Journal, Financial Times, Dow Jones Newswire, dpa-afx, IWF, OECD, Eurostat, Statistisches Bundesamt) die wir hinsichtlich der Recherche und Prüfung für verlässlich halten. Die Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir nicht übernehmen. Diese Ausgabe stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient ausschließlich dem Zweck, eine Hilfe für die eigene und selbständige Anlageentscheidung zu bieten. Die Meinungsäußerungen der Autoren geben deren aktuelle Einschätzung wieder, die sich ohne Ankündigung ändern kann, und stimmen nicht notwendigerweise mit der Auffassung der NATIONAL-BANK AG überein. Angaben zu Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine vergleichbare künftige Entwicklung. Die NATIONAL-BANK AG übernimmt keinerlei Haftung für den Fall der Verwendung der veröffentlichten Informationen oder deren Inhalt.

### Aufsichtsbehörde:

Die NATIONAL-BANK AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn.

### Mögliche Interessenkonflikte:

Diese Ausgabe wurde in Übereinstimmung mit den internen Regeln der NATIONAL-BANK AG zum Umgang von möglichen Interessenkonflikten erstellt. Danach sind in einer Anlageempfehlung mögliche Interessenkonflikte der NATIONAL-BANK AG zur Information der Anleger offen zu legen. Im Einzelnen sind dies:

- 1) Der Verfasser einer Anlageempfehlung oder einer seiner Mitarbeiter bzw. Kollegen hält unmittelbar die den Gegenstand der Anlageempfehlung bildenden Wertpapiere oder hierauf bezogene Derivate.
- 2) Ein Mitglied der Geschäftsleitung oder ein Mitarbeiter der NATIONAL-BANK AG ist Mitglied im Vorstand oder Aufsichtsrat der zur Anlage empfohlenen Gesellschaft.
- 3) Die NATIONAL-BANK AG hält Anteile von mehr als 5% des Aktienkapitals der bewerteten Gesellschaft.
- 4) Die NATIONAL-BANK AG hält Nettoverkaufs- oder -kaufposition, welche die Schwelle von 0,5% des Aktienkapitals der bewerteten Gesellschaft überschreitet.
- 5) Die NATIONAL-BANK AG war in den vergangenen zwölf Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten der bewerteten Gesellschaft federführend beteiligt.

Die Überwachung der korrekten Handhabung möglicher Interessenkonflikte obliegt dem Compliance Beauftragten der NATIONAL-BANK AG.

### Zusammenfassung der Bewertungsgrundlagen

Zur Unternehmensbewertung werden gängige und anerkannte Bewertungsmethoden (u.a. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), Peer-Group-Analyse) verwandt. In der DCF-Methode wird der Ertragswert der Emittenten berechnet, der die Summe der abgezinsten Unternehmenserfolge, d.h. des Barwertes der zukünftigen Nettoausschüttungen des Emittenten, darstellt. Der Ertragswert wird somit durch die erwarteten künftigen Unternehmenserfolge und durch den angewandten Kapitalisierungszinsfuß bestimmt. In der Peer-Group-Analyse werden an der Börse notierte Emittenten durch den Vergleich von Verhältniskennzahlen (z.B. Kurs-/Gewinnverhältnis, Kurs-/Buchwert-Verhältnis, Enterprise Value/Umsatz, Enterprise Value/EBITDA, Enterprise Value/EBIT) bewertet. Die Vergleichbarkeit der Verhältniskennzahlen wird in erster Linie durch die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftlichen Aussichten bestimmt.

Bei der Einstufung von Anlageempfehlungen stellen die Analysten (gültig ab 01.07.2020) auf den von ihnen erwarteten Gesamtertrag (Kursentwicklung zzgl. Dividendenzahlung(en)) des bewerteten Finanzinstruments des folgenden 12-Monatszeitraums ab. Dabei bedeutet die Einstufung "Kaufen", dass ein Gesamtertrag von mindestens 10% erwartet wird. Die Einstufung "Halten" bedeutet, dass ein Gesamtertrag von 0% bis 10% erwartet wird. Die Einstufung "Verkaufen" bedeutet, dass ein negativer Gesamtertrag erwartet wird. Weitere Informationen zu den geschützten Bewertungsmodellen finden sich auf der Homepage der NATIONAL-BANK AG unter

[https://www.national-bank.de/fileadmin/user\\_upload/Kapitalmarkt/Verordnung\\_2016-958.pdf](https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/Kapitalmarkt/Verordnung_2016-958.pdf)

sowie eine Übersicht der Empfehlungen unter

[https://www.national-bank.de/fileadmin/user\\_upload/Kapitalmarkt/Uebersicht\\_Empfehlungen.pdf](https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/Kapitalmarkt/Uebersicht_Empfehlungen.pdf).

### Sensitivität der Bewertungsparameter

Die zur Unternehmensbewertung zugrunde liegenden Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalabflussberechnung und Bilanz sind datumsbezogene Schätzungen und somit mit Risiken behaftet. Diese können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Unabhängig von der verwendeten Bewertungsmethode besteht ein deutliches Risiko, dass das Kursziel nicht innerhalb des erwarteten Zeitrahmens erreicht wird. Zu den Risiken gehören unvorhergesehene Änderungen im Hinblick auf den Wettbewerbsdruck oder bei der Nachfrage nach den Produkten eines Emittenten. Solche Nachfrageschwankungen können sich durch Veränderungen technologischer Art, der gesamtkonjunkturellen Aktivität oder in einigen Fällen durch Änderungen bei gesellschaftlichen Wertvorstellungen ergeben. Veränderungen im Steuerrecht, beim Wechselkurs und, in bestimmten Branchen, auch bei Regulierungen können sich gleichfalls auf die Bewertung auswirken. Diese Erörterung von Bewertungsmethoden und Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Zeitliche Bedingungen vorgesehener Aktualisierungen:

Es existiert keine zeitliche Bedingung für die Aktualisierungen einer Anlageempfehlung, da diese laufend überprüft wird. Ein Datum oder eine Frequenz für eine Aktualisierung der Anlageempfehlungen kann daher nicht angegeben werden. Falls eine zeitliche Bedingung vorgesehener Aktualisierungen einer Anlageempfehlung existiert bzw. eine Änderung bereits angekündigter derartiger Bedingungen eintritt, so wird dies in der Anlageempfehlung genannt.

### Beschreibung der organisatorischen internen Regelungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und eine Angabe zur Vergütungspolitik

Die Informationen können auf der Homepage der NATIONAL-BANK AG abgerufen werden:

[https://www.national-bank.de/fileadmin/user\\_upload/Kapitalmarkt/Verordnung\\_2016-958.pdf](https://www.national-bank.de/fileadmin/user_upload/Kapitalmarkt/Verordnung_2016-958.pdf).