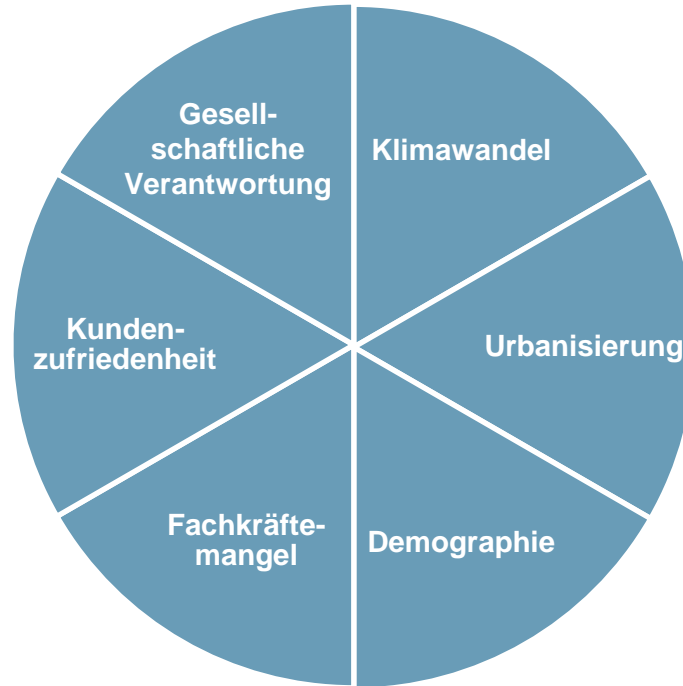




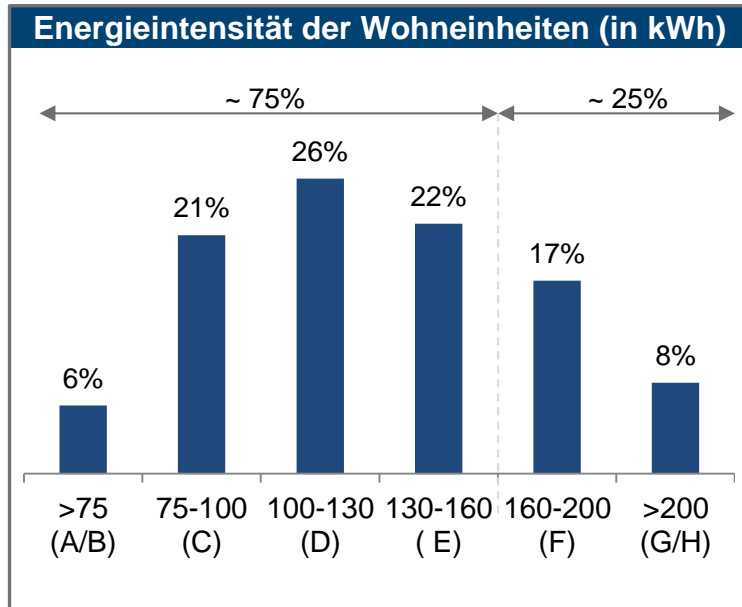
DEUTSCHE WOHNEN SE HAUPTVERSAMMLUNG

Frankfurt, 15. Juni 2018

» NACHHALTIGES HANDELN IST DIE BASIS FÜR LANGFRISTIGEN WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG



» DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT HAT EINE SCHLÜSSELROLLE FÜR DIE ERFÜLLUNG DER KLIMASCHUTZZIELE



- EPRA Sustainability Gold Award - Most Improved Award
- Energetische Sanierung des Portfolios
- Überdurchschnittliche Energiebilanz des Bestands
- Systematisches Energiemanagement durch Getec JV
 - Versorgung von ~ 75% des DW Bestands
 - 90% Hausstrom aus Wasserkraft entspricht Einsparung von 17.365 t CO₂ Äquivalenten
 - 52 PV und 5 BHKW produzieren eigene elektrische Energie (2017: 12.705 MWh)
- Smart-Home Lösungen zur intelligenten Gebäudesteuerung im Pilotprojekt

- **Einsparung von 20.000 t CO₂ ab 2022 durch energetische Sanierungen**

» ANHALTENDER TREND ZUR URBANISIERUNG ERFORDERT SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS

- C. 1 Mio. fehlende Wohnungen in Deutschland, allein rd. 100.000 in Berlin
- Umfassendes Neubauprogramm für rund 3.000 neue Wohnungen
 - Großflächige Projektentwicklungen sowie Nachverdichtung
 - Orientierung an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien
 - Integrierte Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte
 - Teilweise Zertifizierung nach „cradle to cradle“ Konzept



- Investitionsprogramm für ~3.000 Neubauwohnungen aufgesetzt

» DEMOGRAPHISCHER WANDEL ERFORDERT INVESTITIONEN IN ALTERSGERECHTES WOHNEN

- Klarer Wachstumsmarkt
- Derzeitiges Portfolio umfasst c. 7.500 Betten
 - Hochwertige stationäre Pflege und Betreutes Wohnen
 - Umfangreiche, seniorenrechtliche Dienstleistungen
 - Durchschnittliche Belegungsquote: 98% (Bundesdurchschnitt 85%)
 - Benotung MDK mit 1,0-1,6 weit überdurchschnittlich

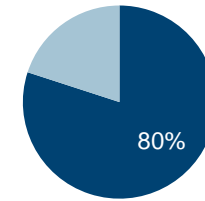


- **Ausbau des Segments Pflege und Betreutes Wohnen geplant**

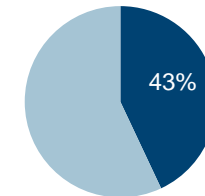
» FACHKRÄFTEMANGEL UND DIGITALISIERUNG VERÄNDERN DEN ARBEITSMARKT

- Anstieg Beschäftigte in 2017 auf über 1.100 Mitarbeiter (+12%)
- Entwicklung und Förderung der Mitarbeiter hat Priorität
 - Teilnahme Bildungsprogramme an 1.450 Tagen
 - Vielfältige Auszeichnungen für Ausbildungsqualität
 - Einführung Talentmanagement
- Chancengleichheit und transparente Gehaltsstrukturen
- Förderung Work-Life-Balance
 - Flexible Arbeitszeitmodelle
 - Gesundheitsschutz/ Prävention

Anteil zufriedener Mitarbeiter



Anteil weiblicher Führungskräfte



- **Durchführung regelmäßiger Mitarbeiterbefragungen zur Identifizierung von Verbesserungspotentialen**

» ZUFRIEDENHEIT UNSERER KUNDEN SICHERT LANGFRISTIGEN ERFOLG

- Investitionsprogramm über EUR 1,2 Mrd. für zeitgemäße Sanierung von 30.000 Wohnungen
 - 2017: EUR 332 Mio. Investitionsvolumen
- Ausstattung aller Gebäude mit elektronischen Zugangssystemen
- Ausbau Facilita für moderne und zuverlässige Dienstleistungen rund um die Immobilie
 - Hausmeisterdienstleistung/ Ansprechpartner vor Ort
 - 230 Mitarbeiter in 70 Anlaufstellen
- Etablierung Grünflächenmanagement

Mieterbefragung 2017:

- 70% mit uns als Vermieter zufrieden
- 80% mit Wohnung zufrieden
- Über 80% der Mieter haben Interesse an mehr persönlichen Kontaktmöglichkeiten
- Service als entscheidender Faktor für Kundenzufriedenheit
- Thema Sicherheit im Wohnumfeld als wichtig eingestuft

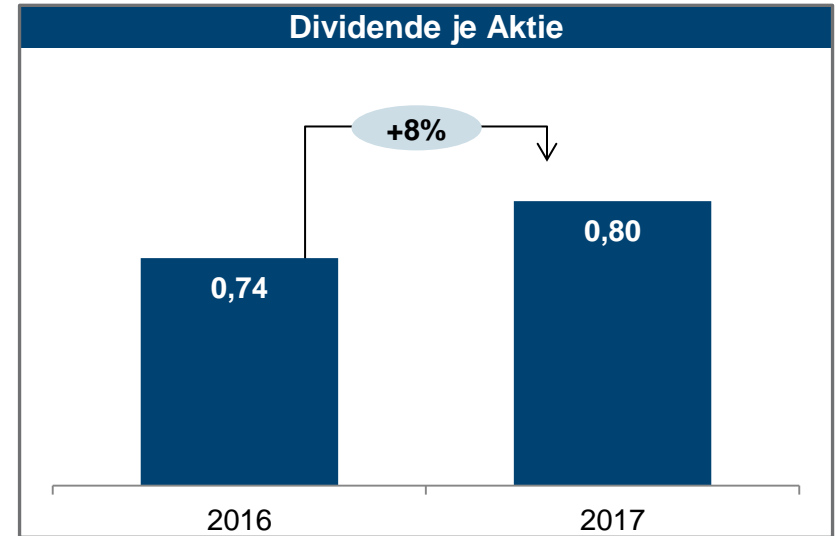
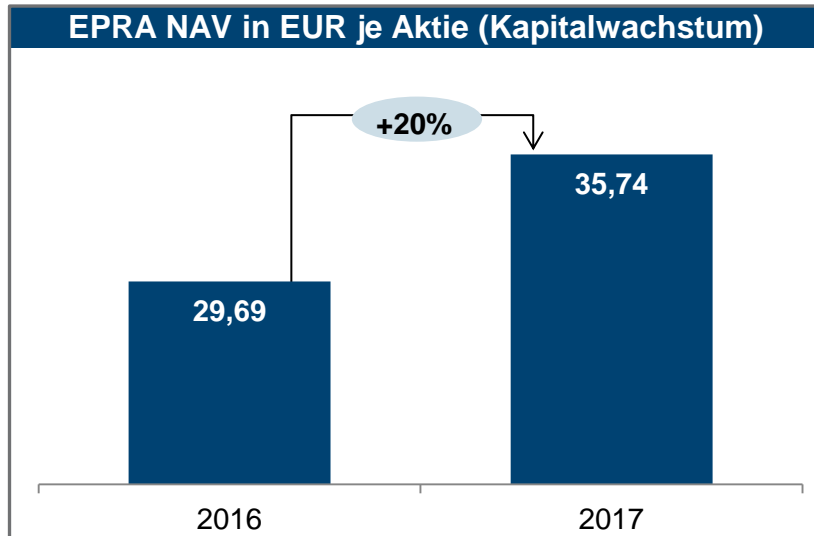
» ALS EINES DER GRÖßTEN IMMOBILIENUNTERNEHMEN TRAGEN WIR GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

- Denkmalgerechte Pflege schützenswerter Immobilien
 - 30.000 Einheiten unter Denkmalschutz
 - 4 UNESCO Weltkulturerbesiedlungen
- Sozialverträglichkeit und Dialog bei Modernisierungen
 - Abschluss von Vereinbarungen
 - Anerkennung finanzieller Härten
- Aktive Förderung von Kunst, Kultur und Sport



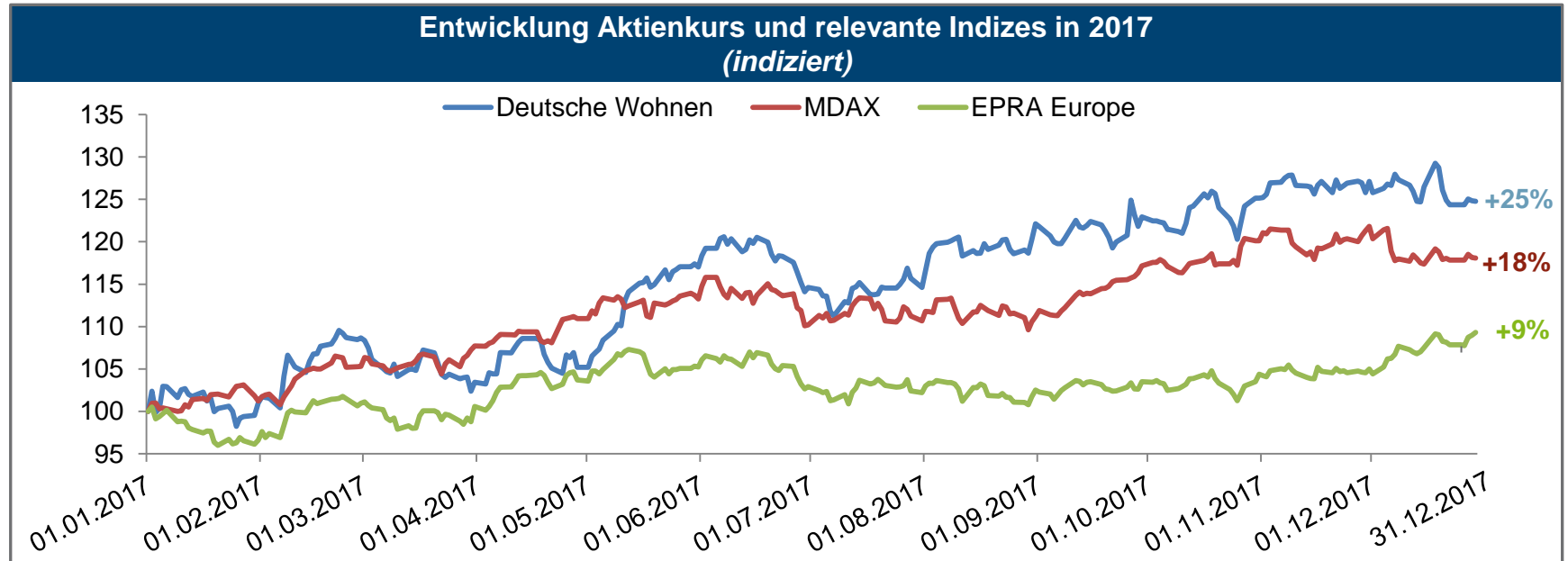
- **Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur und Stärkung des gesellschaftlichen Engagements**

» LANGFRISTIGE GESCHÄFTSSTRATEGIE ÜBERSETZT SICH IN WERTSCHAFFUNG FÜR AKTIONÄRE



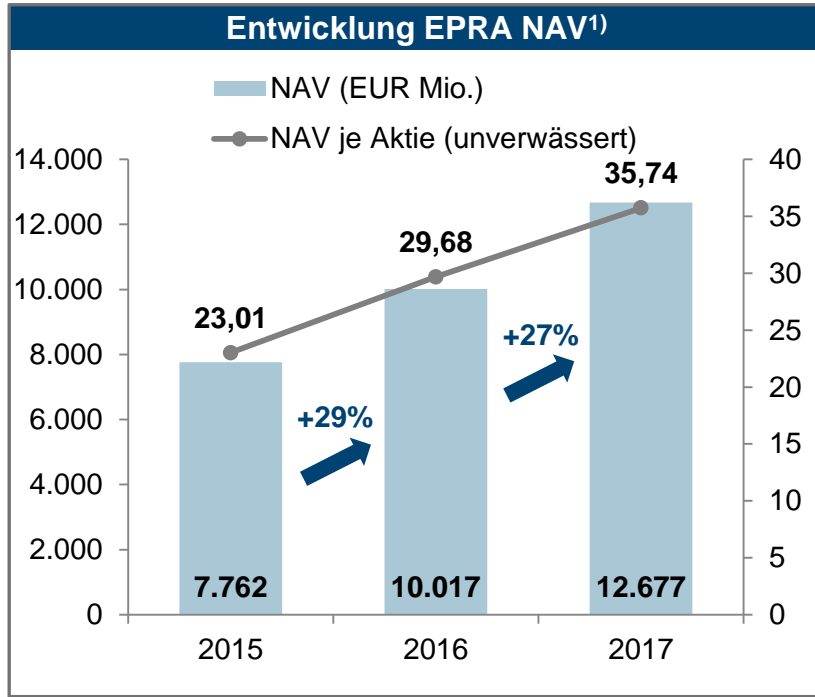
- **Total Shareholder Return (Dividende plus Kapitalwachstum) von EUR 6,85 je Aktie bzw. 23%**

» DAMIT DEUTLICHE OUTPERFORMANCE GGÜ. BENCHMARKINDIZES



Quelle: Bloomberg

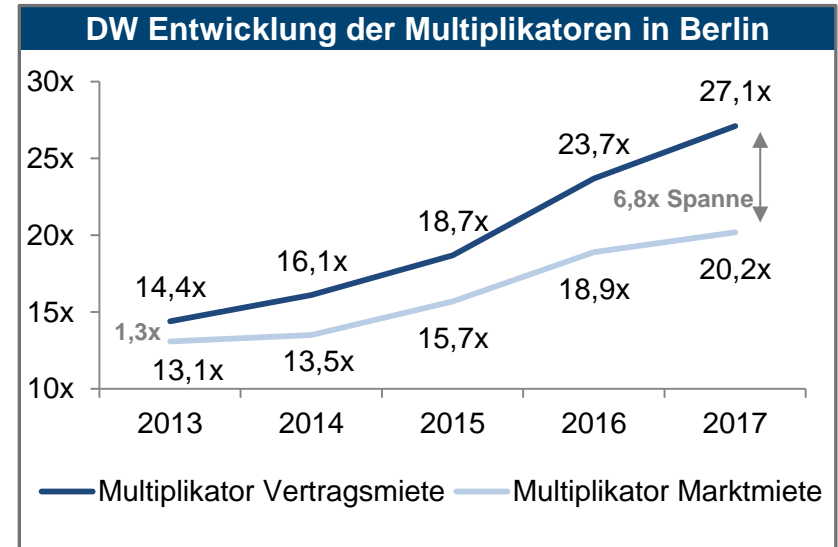
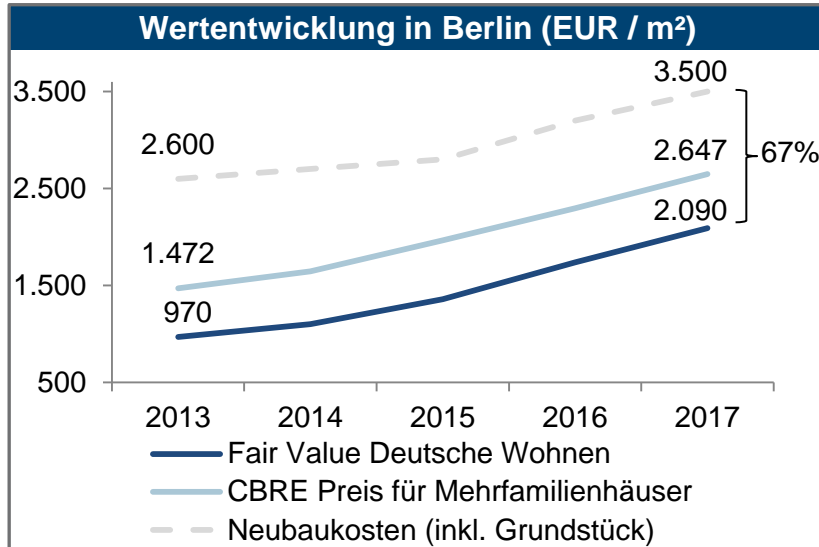
» STEIGERUNG PORTFOLIOWERT



- Aufwertung des Portfolios um EUR 2,4 Mrd. auf Basis starker Dynamik in Core+ Märkten
- Rund 80% des Kapitalwachstums aus Renditekompression und 20% aus operativer Entwicklung
- Neubewertung führte zu einem 19%-igen Anstieg der Portfoliobewertung auf EUR 1.886 je m²
- Like-for-like Anstieg der Immobilienwerte betrug c. 15%

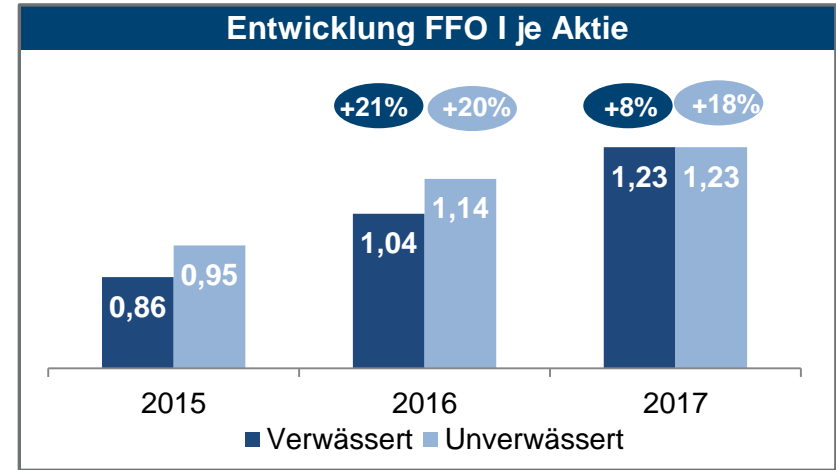
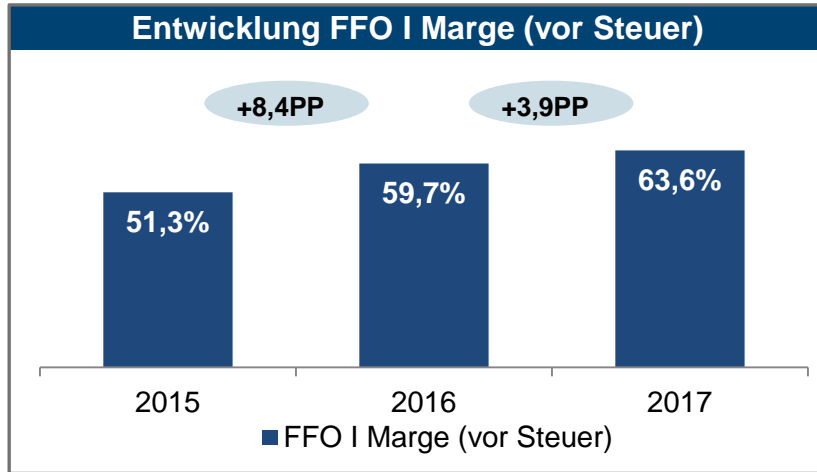
1) NAV exkl. Goodwill

» POSITIVER AUSBLICK FÜR WEITERES NAV WACHSTUM



- **Fundamentale Entwicklungen insbesondere im Berliner Immobilienmarkt deuten auf weitere signifikante Aufwertungspotentiale hin**

» EFFIZIENZ DES GESCHÄFTSMODELLS



- Akquisitionen im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen, organisches Wachstum auf der Mietenseite sowie weitere Reduzierung der Fremdkapitalkosten haben zu einem erneuten Anstieg der FFO I Marge geführt
- Deutliche Steigerung des FFO I je Aktie um 8% (unverwässert) bzw. 18% (verwässert)

» KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR

Rating	A- / A3; stabiler Ausblick
LTV	< 35%
ICR	5,9
Ø Laufzeit	~ 7,9 Jahre

Ø Zinskosten	1,3%
Hedging Quote	~ 88%

LTV Zielkorridor	35-40%
------------------	--------

- Niedriger LTV im Branchenvergleich
- Langfristiges und ausgewogenes Fälligkeitsprofil
- „Best in class“ Rating
- Flexibler Liquiditätsrahmen
- Frühzeitige Refinanzierung von Wandelschuldverschreibungen

- **Kontinuierliches und aktives Management der Finanzverbindlichkeiten zwecks Nutzung des derzeit attraktiven Zins- und Margenumfelds**

» HIGHLIGHTS Q1 2018

Operative Entwicklung

- Like-for-like Wachstum bleibt mit 4,4% hoch
- Attraktive NOI Marge von 79%

Capex Programm läuft nach Plan und beschleunigt Wert- und Mietwachstum

- Investitionen 2018 von EUR 450 Mio. erwartet, bzw. c. EUR 45 pro m²

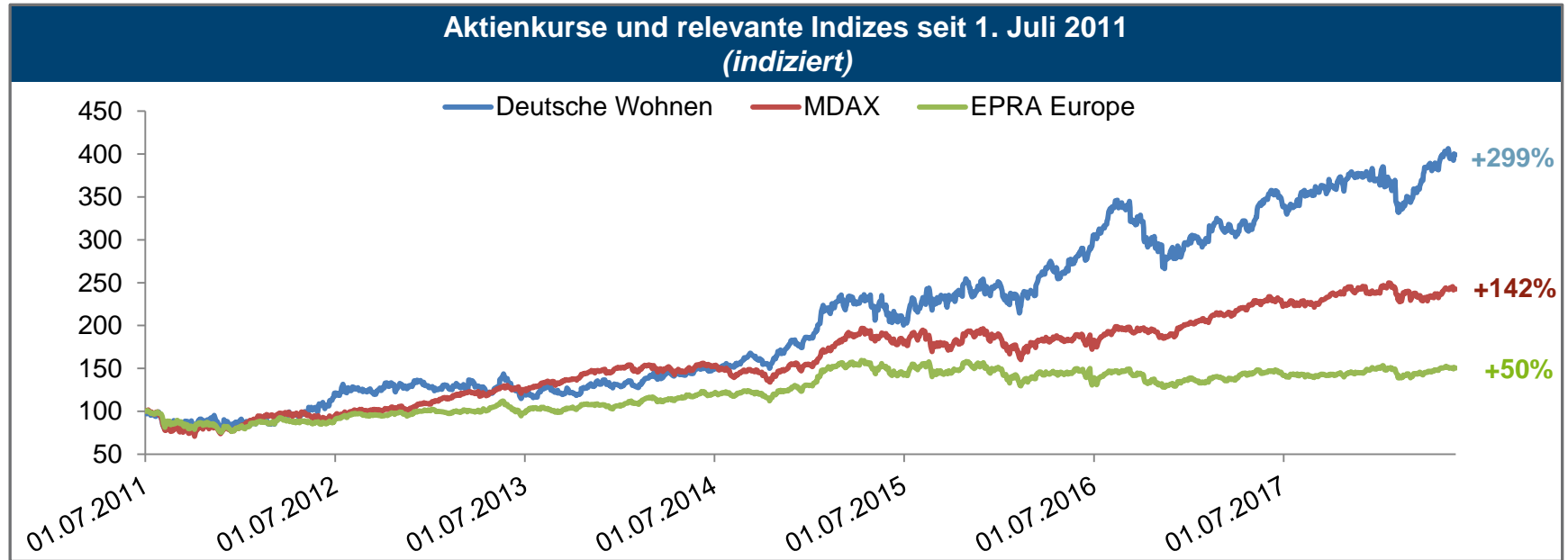
Arrondierende Akquisitionen von ~850 Einheiten in Core+ Regionen

- Davon ~500 Einheiten in Dresden/ Leipzig und weitere 300 Einheiten in Berlin

Markt bleibt weiterhin dynamisch

- Attraktive Ausweitung der Multiplikatoren zwischen Ist- und Marktmieten bietet weiteres NAV Wachstumspotential

» UNSER AR-VORSITZENDER HAT DIE STRATEGISCHE ENTWICKLUNG ERFOLGREICH BEGLEITET



Quelle: Bloomberg



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.

» DISCLAIMER

Diese Präsentation enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, einschließlich Annahmen, Meinungen und Einschätzungen der Deutsche Wohnen oder aus Quellen von dritter Seite. Verschiedene bekannte und unbekannte Risiken, ungewisse Umstände und andere Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögens- und Finanzlage, die Entwicklung oder der Erfolg der Gesellschaft wesentlich von den in dieser Präsentation ausdrücklich oder implizit aufgeführten Einschätzungen abweichen.

Die Gesellschaft garantiert nicht, dass die Annahmen, die diesen zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde liegen, fehlerfrei sind, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass die in dieser Präsentation wiedergegebenen Meinungen auch in Zukunft zutreffen oder dass die vorhergesagten Entwicklungen tatsächlich eintreten.

Es wird keine (ausdrückliche oder implizite) Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der in dieser Präsentation enthaltenen Angaben, einschließlich Prognosen, Schätzungen, Zielvorgaben und Meinungen, abgegeben und niemand sollte sich auf diese Angaben berufen.

Die Gesellschaft übernimmt keine Haftung gleich welcher Art für Fehler, Auslassungen oder falsche Angaben, die gegebenenfalls in dieser Präsentation enthalten sind. Dementsprechend übernehmen weder die Gesellschaft noch ihre Tochterunternehmen noch ihre jeweiligen Organmitglieder, Geschäftsführer oder Angestellten eine Haftung gleich welcher Art für Folgen, die sich unmittelbar oder mittelbar aus der Verwendung dieser Präsentation ergeben.

Die Deutsche Wohnen übernimmt keine Verpflichtung, Änderungen dieser zukunftsgerichteten Aussagen aufgrund von Ereignissen oder Umständen, die nach dem Datum dieser Präsentation eintreten, öffentlich bekannt zu machen.



Deutsche Wohnen SE

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Phone: +49 30 897 86 5413

Fax: +49 30 897 86 5419

© 2018 Deutsche Wohnen SE