



MAGAZIN
ZUM GESCHÄFTSBERICHT
2012

DIE NEUE
DIMENSION
FÜR

WU

DIE DEUTSCHE WOHNEN

Die Deutsche Wohnen ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Unser operativer Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind wir mit der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH in einem durch die demografische Entwicklung überaus dynamischen Markt aktiv: im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten drei Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio, das derzeit rund 83.500 Einheiten (davon 82.500 Wohneinheiten und 1.000 Gewerbeeinheiten) umfasst, deutlich optimiert. Unser Immobilienbestand zeichnet sich durch eine hohe Qualität und gute Lage aus. 93% unseres Bestands liegen in Kernregionen, für die eine besonders positive Entwicklung prognostiziert wird. So sind wir hervorragend positioniert, um basierend auf unserem starken Fundament weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

DIE NEUE DIMENSION FÜR RAUM

Die Deutsche Wohnen hat mit der Akquisition von mehr als 41.000 neuen Einheiten und 6 neuen Pflegeeinrichtungen seit 2011 eine neue Dimension erreicht. Mit rund 82.500 Wohneinheiten sind wir eine der führenden Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Unser bestehendes Portfolio in der Kernregion Großraum Berlin haben wir seit 2011 um rund 18.000 Wohneinheiten verstärkt und dabei entsprechende Skalierungseffekte erzielt. Des Weiteren haben wir uns mit dem Rheinland, Hannover/Braunschweig/Magdeburg sowie Mitteldeutschland drei neue Kernregionen erschlossen.



Sehr geehrte Damen und Herren,
 liebe Leserinnen und Leser des Geschäftsberichts der Deutsche Wohnen AG,

der Geschäftsbericht 2012, dessen Magazinteil Ihnen hier vorliegt, zeigt Ihnen anschaulich in Text, Bild und Gestaltung, warum das vergangene Jahr das bisher erfolgreichste der Unternehmensgeschichte war.

Aufsichtsrat, Vorstand, Managementteam und Mitarbeiter schauen aber nicht nur stolz zurück, sondern ebenso erwartungsfroh und optimistisch in die Zukunft. Den Wachstumspfad, den wir vor über zwei Jahren eingeschlagen haben, werden wir weiter beschreiten. Dabei streben wir nachhaltiges Wachstum an, Wachstum, das die Substanz und Qualität des Unternehmens stärkt – sich zu schierer Größe aufzublasen, ist nicht unser Stil.

Wir werden in Zukunft unsere gute Reputation, die wir in der Immobilienwirtschaft, am Kapitalmarkt und in der Öffentlichkeit genießen, nutzen, um unsere führende Rolle in der deutschen Immobilienwirtschaft zu stärken. Unsere internen Prozesse haben sich bewährt, auch deshalb können wir innerhalb der Assetklasse Wohnen Standards vorleben, definieren oder formulieren.

DIE NEUE DIMENSION

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender
 der Deutsche Wohnen AG



Für das Jahr 2013 gehen wir davon aus, dass die positiven Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell bestehen bleiben: Die Menschen werden weiterhin in die Ballungszentren streben und damit Mietwohnungen nachfragen. Die Zinsen werden günstig und die deutsche Volkswirtschaft wird in einer – summa summarum – stabilen Verfassung bleiben.

Im September 2013 wird ein neuer Bundestag gewählt, mit der Bildung einer neuen Regierung ist im Oktober 2013 zu rechnen. Zuvor werden wir monatelang hochemotionale Diskussionen rund um das Thema „Mieten und Wohnen“ erleben. Schon jetzt gibt es einen parteiübergreifenden Aktionismus mit immer neuen Vorschlägen zur Dämpfung des Mietanstiegs. Dabei lenkt die Politik aktuell davon ab, dass sie es in den letzten 20 Jahren versäumt hat, für bestimmte, sozial schwache Gruppen der Gesellschaft in den boomenden Städten ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die nun in einigen Städten deutlich sichtbaren Probleme der Wohnraumversorgung sind eine soziale Herausforderung und gehen nicht auf ein Versagen des Marktes zurück. Wir sind sehr zuversichtlich, dass diese Erkenntnis reift und dass nach der heißen Phase des Bundestagswahlkampfes die dann maßgeblichen Politiker hinsichtlich der Mieten- und Wohnungspolitik einen kühlen Kopf bewahren werden.

Das, was wir 2012 erreicht haben, wollen wir Ihnen in diesem Bericht vorstellen. Wir hoffen, dass diese Lektüre bei Ihnen das Bedürfnis nach weiteren „Storys“ aus dem Hause der Deutsche Wohnen Gruppe weckt. Wir jedenfalls werden uns bemühen, Sie auch zukünftig mit Erfolgsgeschichten zu versorgen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht,
 Ihr

Michael Zahn

VIRTUOSEN

JEDES OBJEKT IST ANDERS.

UND DOCH VERBINDET
SIE EIN HERZSTÜCK
ZU EINER GEMEINSAMKEIT:
QUALITÄT.

ERFOLGSSTORY

Die neue Dimension für Raum

1.417

Mitarbeiter arbeiten für den
Erfolg des Unternehmens.

Qualität bestimmt unser operatives Geschäft und bietet Raum für individuelle Entfaltung. Know-how und Expertise sind Werte, die wir leben und weiterentwickeln. Unseren Fokus setzen wir auf attraktive Wohnimmobilien in wirtschaftlich bedeutenden Regionen Deutschlands. Unsere Kernregionen befinden sich insbesondere im Großraum Berlin, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland sowie in mittelgroßen deutschen Städten wie Hannover/Braunschweig/Magdeburg.



1. DIMENSION HÖHE

WIR SETZEN
HOHE QUALITÄTSSTANDARDS.

Eine neue Dimension

Die Entwicklung ist eindrucksvoll: In den letzten Jahren ist die Deutsche Wohnen zu einer der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften in Deutschland aufgestiegen. Gleichzeitig erhöhte sich der FFO (ohne Verkauf) seit 2010 von EUR 33,1 Mio. auf EUR 68,2 Mio. um über 100%. Das Gesamtportfolio wuchs um mehr als 60% auf nun rund 83.500 Einheiten.



Die neue Dimension in Zahlen

1.417 Mitarbeiter sind für die Deutsche Wohnen in den Bereichen Wohnen sowie Pflege & Betreutes Wohnen tätig.

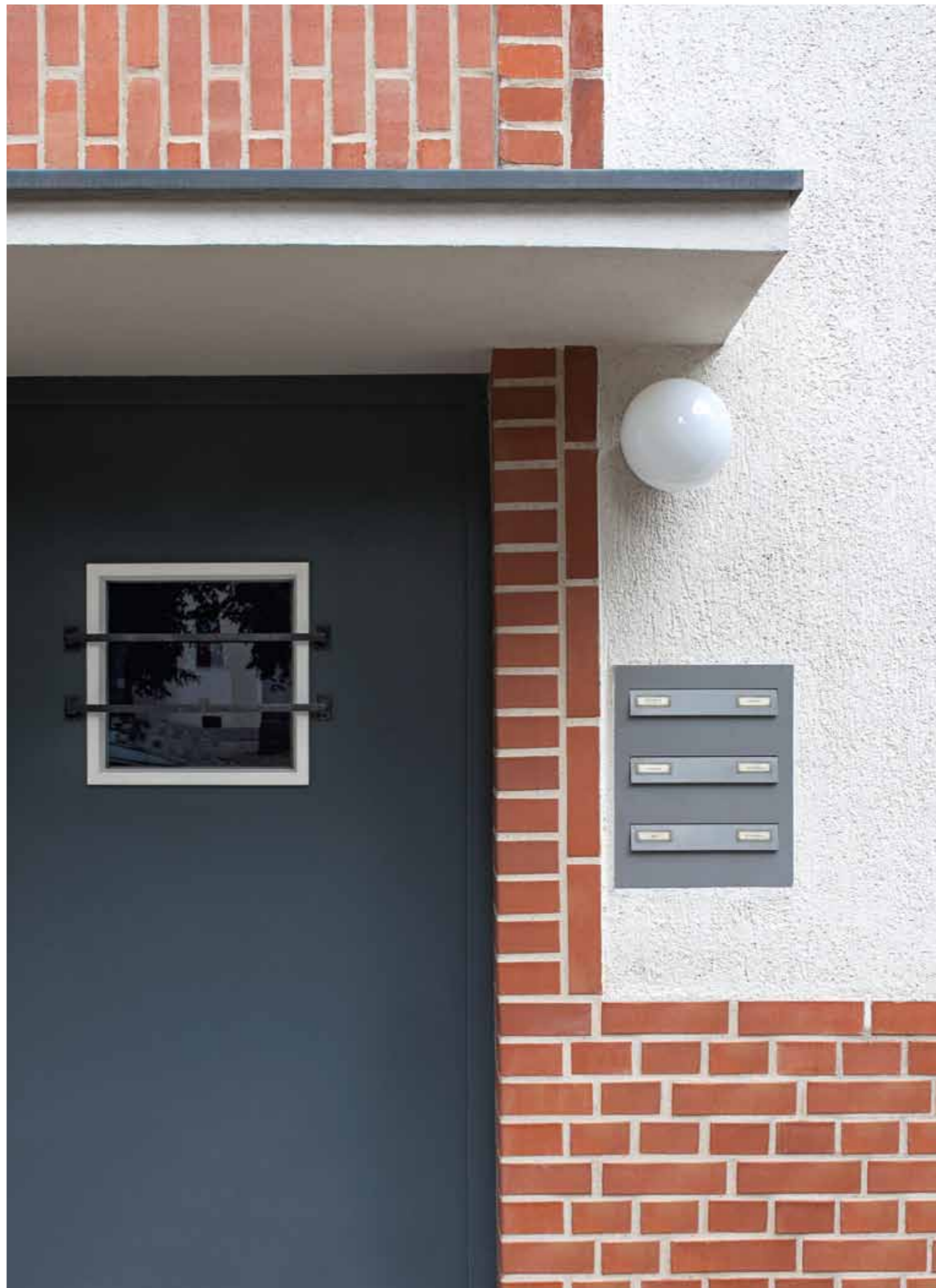
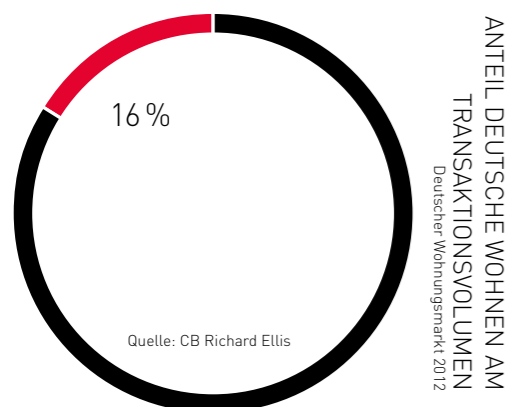
82.500 Einheiten umfasst das Wohnportfolio der Deutsche Wohnen – hauptsächlich in attraktiven, bürgerlichen Lagen in mittelgroßen und großen deutschen Städten.

Die Wohnstadt Carl Legien wurde von 1928 bis 1930 von Bruno Taut im Auftrag der GEHAG erbaut. Im Rahmen der BauBeCon Transaktion gelangte die Siedlung wieder zurück in den Bestand der GEHAG-Nachfolgerin Deutsche Wohnen.

Q

ASSETKLASSE Wohnen mit Rückenwind

Die Deutsche Wohnen profitierte von der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Krise im Euro-Raum bei gleichzeitig stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland gilt die Assetklasse Wohnen weiterhin als sicherer Hafen für Investoren aus dem In- und Ausland. Dabei zog das Transaktionsvolumen 2012 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich an. Nach Analysen von CB Richard Ellis wurden 2012 auf dem deutschen Wohnungsmarkt Portfoliopakete mit über 50 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 11,25 Mrd. gehandelt, was fast einer Verdoppelung zum Vorjahr entspricht (2011: EUR 6,12 Mrd.). Der Anteil der Deutsche Wohnen am gehandelten Transaktionsvolumen betrug dabei fast 16%.



Das Team der Deutsche Wohnen bewirtschaftet 2.100 Wohneinheiten in Magdeburg.



Das Rheinland mit der Landeshauptstadt Düsseldorf gehört zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

Strategie auf Wachstum ausgerichtet

Grundlage für den Erfolg der Deutsche Wohnen bildet die klar fokussierte und konsequent umgesetzte Wachstumsstrategie. Dabei ist Wachstum nicht ein Ziel um seiner selbst willen. Wachstum ist dann erstrebenswert, wenn es nachhaltig den Wert des Unternehmens steigert. Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie konzentrieren wir uns auf die Bewirtschaftung von attraktiven Wohnimmobilien in wirtschaftlich bedeutenden Regionen Deutschlands. Hier profitieren wir von stabilen ökonomischen Rahmenbedingungen und steigender Nachfrage.

In der Bewirtschaftung heben wir Wertsteigerungspotenziale, indem wir unsere Bestände fast ausschließlich selbst bewirtschaften. Dabei können wir auf knapp 90 Jahre Erfahrung in der Wohnungsbewirtschaftung zurückblicken. Bei der Entwicklung unseres Portfolios vermeiden wir ein Bestandswachstum nach dem Gießkannenprinzip. Wir setzen in unseren Kernregionen auf geografisch zusammenliegende Bestände mit ausreichender Mindestgröße. So nutzen wir Skalenvorteile und bewirtschaften unsere Bestände effizient und kostengünstig.

Die Deutsche Wohnen fühlt sich ihren Beständen verpflichtet und investiert daher umfangreich und nachhaltig in die Qualität ihres Portfolios. 2012 flossen knapp EUR 68 Mio. in die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien, das sind EUR 19 pro Quadratmeter.

Starkes Wachstum durch erfolgreiche Akquisitionen

Seit Anfang 2011 hat die Deutsche Wohnen mehr als 41.000 Wohneinheiten zu einem Gegenwert von fast EUR 2,1 Mrd. erworben.

In 2011 konnten wir rund 4.300 Einheiten in der Hauptstadt akquirieren – insbesondere in den Bezirken Neukölln, Reinickendorf und Tempelhof. 600 weitere Einheiten ergänzten die Portfolios unserer Kernregionen Rhein-Main und Rheintal-Süd.

Mit dem Kauf von 1.160 Einheiten in Düsseldorf und Umgebung erweiterten wir die bis dato bestehenden Kernregionen um das Rheinland. Das Rheinland entwickelt sich wirtschaftlich außerordentlich dynamisch und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist anhaltend hoch. Damit gehört das Rheinland zum Cluster Core+, in dem wir unsere dynamischsten Märkte mit starkem Mietwachstum zusammenfassen.

Das Jahr 2012 war maßgeblich geprägt vom Erwerb des BauBeCon Portfolios von der Barclays Bank. Den geografischen Schwerpunkt des 23.400 Wohneinheiten starken Gesamtbestands bilden urbane Ballungszentren. Knapp 30% der Wohneinheiten liegen im Großraum Berlin und verstärken so unser Kernportfolio. Mit den BauBeCon Beständen im Großraum Hannover/Braunschweig/Magdeburg konnten wir uns zudem eine neue Kernregion erschließen, die aufgrund ihrer Größe effizient zu bewirtschaften ist und eine stabile Mietentwicklung erwarten lässt. Zum BauBeCon Portfolio zählen zahlreiche, qualitativ hochwertige Siedlungen aus den 20er- und 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts. Dazu gehört unter anderem die weltbekannte von Bruno Taut erbaute Wohnstadt Carl Legien in Berlin-Prenzlauer Berg, die zum UNESCO-Welterbe zählt.

Darüber hinaus haben wir weitere Portfolios mit insgesamt rund 11.700 Wohneinheiten gekauft, die insbesondere unsere Kernregionen Großraum Berlin und Hannover/Braunschweig/Magdeburg stärken.

CORE+
62%

Großraum Berlin
49%

CORE
31%

Hannover/
Braunschweig/
Magdeburg
13%

Rheintal-Süd
6%

Rheintal-Nord
4%

Mitteldeutschland
5%

Sonstige
3%

NON-CORE
7%

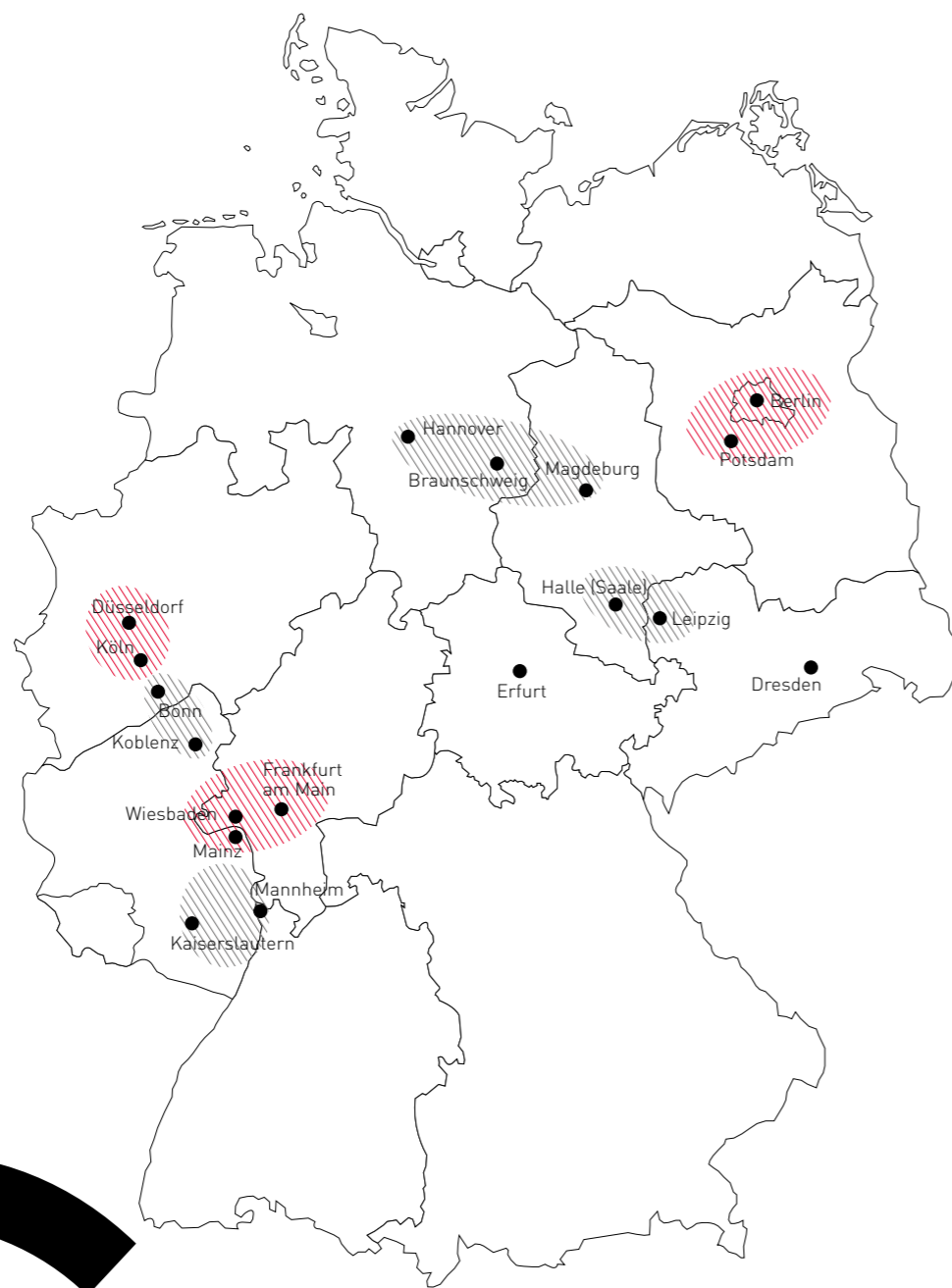
Disposal
3%

Sonstige
4%



Rhein-Main
11%

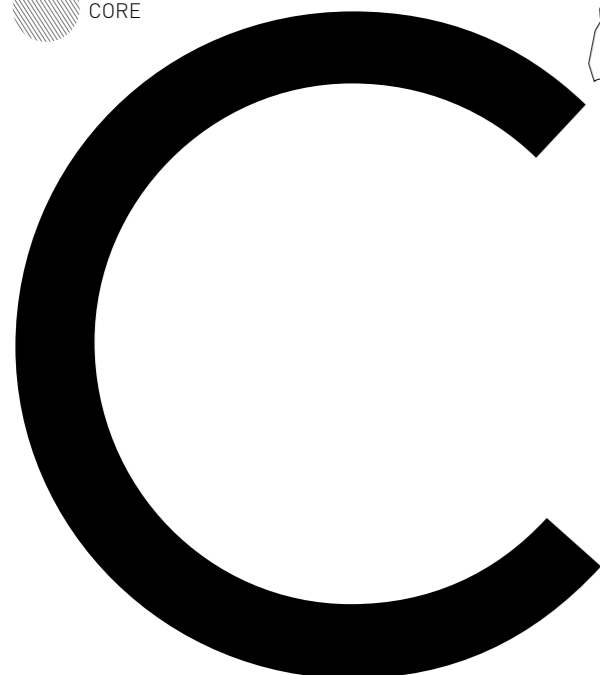
Rheinland
2%





Unsere KERNREGIONEN

-  CORE+
-  CORE



core+

51.587^{WOHNUNGEN}

	ANZAHL Wohnungen	LEER- STAND %	VERTRAGS- MIETE €/m ²	LIKE-FOR-LIKE- ENTWICKLUNG %
Großraum Berlin	40.692	1,4	5,48	2,8
Berlin	37.789	1,3	5,49	2,8
Neukölln	8.257	0,9	5,18	2,3
Steglitz-Zehlendorf	5.599	1,7	5,81	3,9
Marzahn-Hellersdorf	5.209	2,5	4,67	*
Pankow	3.996	0,6	5,84	5,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.287	0,9	6,57	2,3
Tempelhof-Schöneberg	2.880	0,9	5,51	2,1
Reinickendorf	2.602	1,2	5,21	2,7
Lichtenberg	2.322	0,7	5,88	2,3
Treptow-Köpenick	2.307	1,9	5,53	1,3
Spandau	663	1,9	4,69	0,9
Mitte	573	0,2	5,68	2,2
Friedrichshain-Kreuzberg	94	0,0	6,05	2,2
Brandenburg	2.903	3,8	5,38	3,1
Potsdam	1.214	2,7	5,72	3,0
Rest Brandenburg	1.689	4,6	5,13	3,3
Rheinland	1.620	2,6	6,34	2,1
Nordrhein-Westfalen	1.620	2,5	6,34	2,1
Düsseldorf	723	1,4	6,57	2,4
Köln	315	5,1	6,95	*
Rest Nordrhein-Westfalen	582	2,1	5,75	1,8
Rhein-Main	9.275	3,3	6,71	2,4
Hessen	6.504	3,9	7,06	2,6
Frankfurt am Main	4.187	2,2	7,17	1,8
Rest Hessen	2.317	7,2	6,85	4,7
Rheinland-Pfalz	2.771	1,8	5,96	1,8
Mainz	922	1,7	7,54	3,2
Rest Rheinland-Pfalz	1.849	1,8	5,22	0,9

* Noch keine Like-for-like-Entwicklung darstellbar, da Bestände erst seit kurzem im Portfolio

Auch der Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen entwickelte sich positiv und stellt eine stabile Säule unseres Geschäftsmodells dar. Zum 1. Juni 2012 übernahm die KATHARINENHOF® Gruppe zwei neue Einrichtungen in Leipzig. Im Januar 2013 folgten weitere vier Pflege-Einrichtungen in Berlin. Damit ist die KATHARINENHOF® auch zukünftig hervorragend auf den steigenden Bedarf im Bereich Pflege vorbereitet, der sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels abzeichnet.

Hohes Vertrauen bei Banken und am Kapitalmarkt

Mit dem Erwerb der BauBeCon Gruppe ist der Deutsche Wohnen einer der größten Akquisitionserfolge auf dem deutschen Wohnungsmarkt in 2012 gelungen. Wir konnten uns im Bieterwettbewerb gegen die starken nationalen und internationalen Wettbewerber durchsetzen, da wir ein attraktives und stimmiges Angebotspaket geschnürt hatten, das zwei wesentliche Elemente beinhaltete. So war der Kaufpreis in Höhe von EUR 1,235 Mrd. fair und dem Wert des attraktiven Portfolios angemessen. Dabei lag der Kaufpreis unter dem Bilanzwert des BauBeCon Bestands. Zudem bot die Deutsche Wohnen dem Verkäufer eine vollständige und solide Finanzierung – sowohl beim Fremd- als auch beim Eigenkapital.

Trotz eines sich seit Jahren verengenden Angebots, weil deutlich weniger Banken großvolumige Immobilienfinanzierungen stemmen, waren wir in der Lage, das Fremdkapital in Höhe von EUR 700 Mio. kurzfristig und zu guten Zinskonditionen einzuwerben. Grund dafür war nicht zuletzt die langjährige und vertrauensvolle Geschäftspartnerschaft mit fast allen der am BauBeCon Erwerb beteiligten Banken.

Den Eigenkapitalanteil in Höhe von EUR 430 Mio. haben wir über eine Kapitalerhöhung eingeworben und durch eine Brückenfinanzierung abgesichert. Unsere Kapitalmaßnahme im Juni 2012 fand in einem sehr angespannten politischen Umfeld statt. Kurz vor der Wahl in Griechenland und vor dem Hintergrund großer Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Europa konnten wir die neuen Aktien in einem nervösen Kapitalmarkt mit einer Bezugsquote von über 99% sehr erfolgreich platzieren. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung betrug rund EUR 461 Mio. und lag damit deutlich über den avisierten EUR 450 Mio. Ausschlaggebend für den großen Erfolg der Kapitalmaßnahme war unsere außerordentlich gute Reputation am Kapitalmarkt. Die Deutsche Wohnen zeichnet sich durch Akquisitionen mit Augenmaß, ein nachvollziehbares und werthaltiges Geschäftsmodell und eine transparente und dialogorientierte Finanzmarktcommunication aus. Darüber hinaus konnten sich unsere Aktionäre insbesondere 2012 über eine sehr positive Entwicklung der Deutsche Wohnen Aktie freuen.



Die neuen Bestände in Magdeburg wurden bereits im November 2012 übernommen und erfolgreich in unseren Bestand integriert.

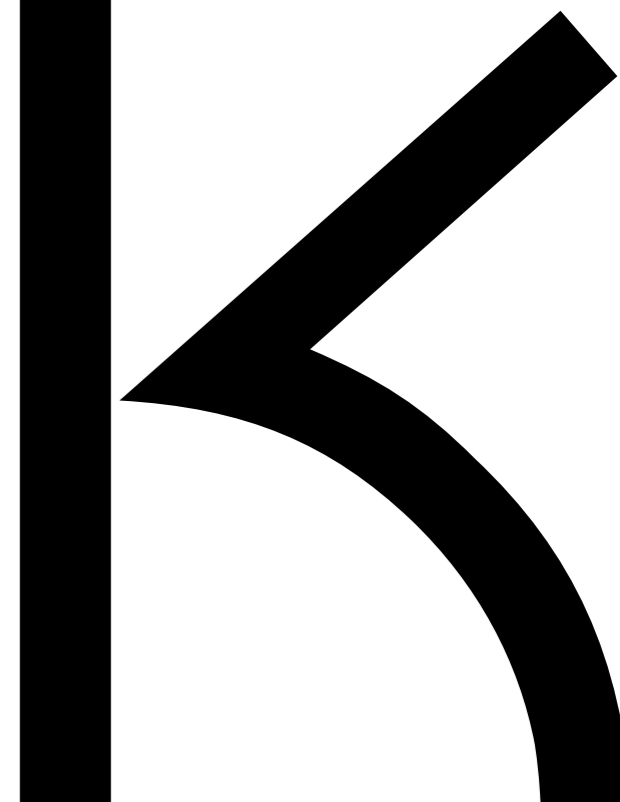
Integrationskraft bewiesen

In den letzten Jahren hat die Deutsche Wohnen bewiesen, dass sie akquirierte Bestände fließend und wertsteigernd integrieren kann. Bei der derzeit laufenden Integration des BauBeCon Portfolios können wir so auf wertvolle Erfahrungen zurückgreifen. Die für die Integration notwendigen Schritte wurden im Rahmen einer Aufhebungsvereinbarung mit dem bisherigen Bestandsverwalter, der Prelios-Gruppe, festgelegt. Die 10.500 Berliner und ostdeutschen Einheiten haben wir bereits zum 1. November 2012 übernommen. Unser bestehendes Service Point-Netz in Berlin und Potsdam betreut dabei die BauBeCon Bestände im Großraum Berlin. In Magdeburg eröffneten wir im November 2012 einen neuen Standort, dessen Mitarbeiter die Bestände in Sachsen und Sachsen-Anhalt betreuen. Die Bestände in Niedersachsen werden ab dem 1. Februar 2013 von unserem neuen Standort in Hannover bewirtschaftet. Parallel dazu erfolgt die IT-technische, administrative und buchhalterische Integration des Portfolios. Wir sind uns sicher, dass wir auch die vor uns liegenden Schritte bei der Integration des BauBeCon Portfolios erfolgreich und planmäßig meistern werden. Durch die deutlichen Kosteneinsparungen sowie die verbesserten operativen Prozesse erwarten wir nach der vollständigen Integration einen um EUR 10 Mio. erhöhten FFO-Beitrag aus BauBeCon.

Prozesse als Erfolgsfaktor

Ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Integration der neuen Bestände ist die effiziente und eingespielte Organisations- und Prozessstruktur des Unternehmens. Für operative Routinetätigkeiten in der Bewirtschaftung unserer Bestände sind klare Prozesse festgelegt. Zudem haben wir die Aufgaben in der Bestandsbewirtschaftung zielgerichtet in zentrale und dezentrale Funktionen aufgeteilt. Bestes Beispiel dafür ist das zentrale Service Center in Berlin, das unseren Mietern für den Erstkontakt zur Verfügung steht. Bei allgemeinen und standardisierbaren Anfragen kümmern sich die Fachkräfte des Service Centers direkt um die Beantwortung und entlasten so die Kollegen in den Service Points vor Ort. Bei individuellen Anfragen kümmern sich die Service Point-Mitarbeiter direkt um die Anliegen der Mieter. Bei der Bewirtschaftung unseres Portfolios – z. B. im Bereich Facility Management – verlassen wir uns auf ausgesuchte und langjährige Partner, die wir eng in unsere Prozesse einbeziehen. So können wir durch gemeinsame SAP-Schnittstellen Arbeitsprozesse effektiv verwalten und kontrollieren. Unser Bestandswachstum zahlt sich auch im Einkauf aus. Durch unsere Größe können wir weiter zunehmend effizient und kostensenkend einkaufen.

KOMPETENTE Mitarbeiter –
unser Fundament



Das tragende Fundament für den Erfolg der Deutsche Wohnen sind die Mitarbeiter des Unternehmens. Mit außerordentlich hohem Know-how, viel Leidenschaft und großem Ehrgeiz haben sie die Erfolgsgeschichte der letzten Jahre geschrieben. Mit ihrer großen wohnungswirtschaftlichen Expertise treiben sie die Integration der neuen Bestände voran und bauen das laufende Geschäft aus.

Das starke Wachstum hat die Mitarbeiter vor Herausforderungen gestellt, aber auch zahlreiche Möglichkeiten für die persönliche und berufliche Weiterentwicklung ermöglicht. Durch gezielte Fördermaßnahmen, eine in hohem Maße leistungsorientierte Bezahlung und eine wertschätzende Atmosphäre eröffnet die Deutsche Wohnen ihren Mitarbeitern Gestaltungsspielräume und zeigt Anerkennung für das Geleistete. 2012 ist das Unternehmen im Bereich Wohnen auf über 380 Mitarbeiter angewachsen, zahlreiche weitere Mitarbeiter werden im Zuge der Integration der neuen Bestände noch dazukommen. Die neuen Mitarbeiter werden der Deutsche Wohnen Gruppe neue Impulse geben und das Wachstum weiter forcieren. Im Rahmen der künftigen Unternehmensentwicklung baut die Deutsche Wohnen auch ihr Managementteam weiter aus.



Kraftraum für Leistung

WIR ZIEHEN UNSERE KRAFT AUS ERZIELTEN ERFOLGEN
UND NEUEN HERAUSFORDERUNGEN ZUGLEICH.

KRAFT, DIE WIR TAGTÄGLICH EINSETZEN.

ERGEBNISSE

Die neue Dimension für Raum

Die Performance der Deutsche Wohnen AG kann eindrucksvoll anhand wichtiger Kennzahlen dargestellt werden – diese Form der Darstellung ist für ein börsennotiertes Unternehmen unabdingbar. Die Transparenz, die wir dadurch schaffen, ist Grundlage für die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Investoren und Analysten. Wir wollen unseren Partnern am Kapitalmarkt einen Einblick in unser Unternehmen ermöglichen, der es ihnen erlaubt, unsere strategischen Geschäftsentscheidungen nachzuvollziehen und zu bewerten. Nur so können wir die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit legen.

2.461
Marktkapitalisierung in EUR Mio.

2. DIMENSION LÄNGE

LANGFRISTIG IMMER BESSER SEIN.

In allen Segmenten erfolgreich
Gute Geschäftszahlen und eine positive
Aktienkursentwicklung sind für ein
börsennotiertes Unternehmen sehr
wichtig. Nachhaltig zukunftsfähig ist ein
Unternehmen, wenn seine Geschäfts-
segmente strategisch abgestimmt
und verzahnt operieren. So stehen
deshalb auch neben den Leistungen
des Gesamtkonzerns die kraftvolle
Entwicklung im Segment „Pflege und
Betreutes Wohnen“ im Fokus.

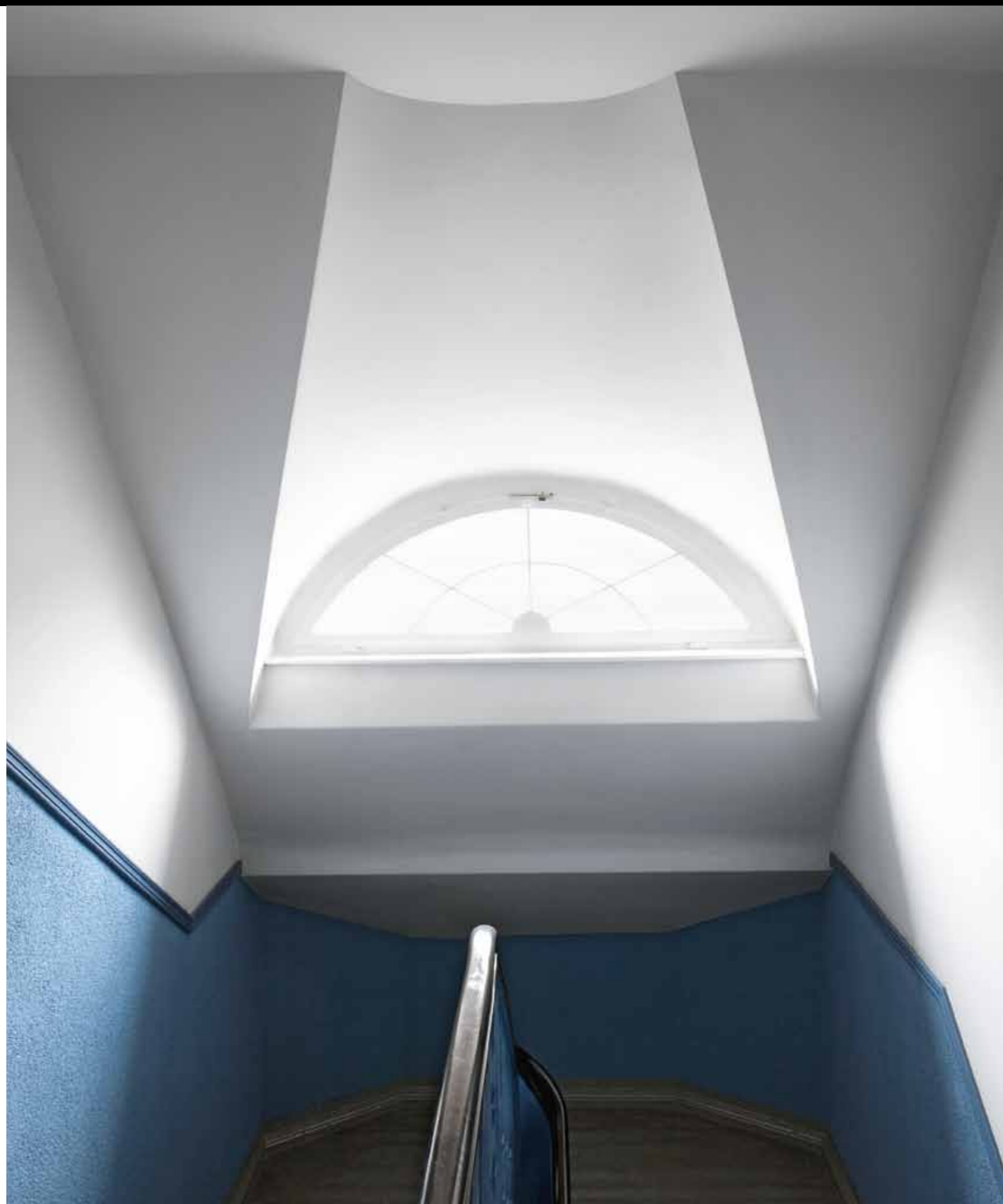


Die neue Dimension in Zahlen

EUR 100 Mio. soll der FFO
(ohne Verkauf) laut unserer
Prognose Ende 2013 betragen.

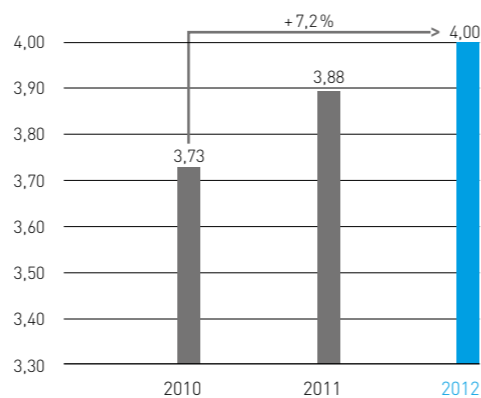
Auf über EUR 2 Mrd. ist die Markt-
kapitalisierung 2012 gestiegen.
Damit gehört die Deutsche Wohnen
zu den größten börsennotierten
Immobilien Gesellschaften Deutschlands.

Das Krankenhausviertel in Berlin-Pankow gehört
seit 2006 zum Bestand der Deutsche Wohnen
und liegt in einer außergewöhnlich begehrten
Lage im grünen Nordosten Berlins.



Net Operating Income (NOI)¹⁾

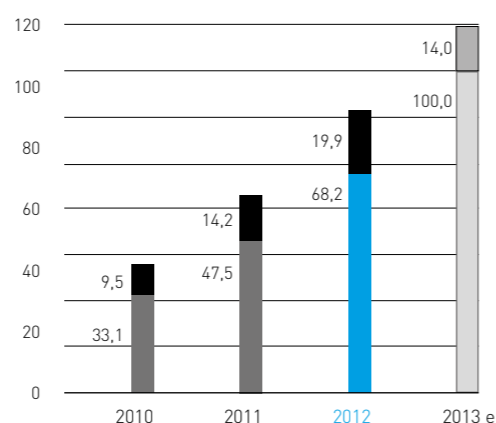
in EUR pro Monat pro m²



¹⁾ unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon Flächen für 3. Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

Funds from Operations (FFO)

in EUR Mio.



■ FFO (ohne Verkauf)
■ FFO aus Privatisierung
e: erwartet

Unser Erfolg lässt sich gut an der Entwicklung der fünf für uns besonders relevanten Kennziffern ablesen: der Rendite aus der Wohnungsbewirtschaftung (NOI – Net Operating Income), einem starken und stabilen Cashflow (FFO – Funds from Operations), der Finanzierungsstruktur (LTV – Loan to Value), dem Substanzwert (EPRA NAV) sowie dem Shareholder Value (Aktienkurs/Marktkapitalisierung).

Das **Net Operating Income (NOI)**, das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten, wurde in den letzten beiden Jahren von EUR 3,73 pro Monat pro m² auf EUR 4,00 pro Monat pro m² gesteigert. Dieser Anstieg um 7,2% verdeutlicht die höhere Rentabilität des operativen Geschäfts bei konstanten Instandhaltungsausgaben von jeweils fast EUR 10 pro m² über die letzten drei Jahre. Die Gründe für die wachsende Rentabilität sind vielfältig: So konnten wir auch Skaleneffekte aus Zukäufen realisieren und zugleich führte die erfolgreiche Bestandsbereinigung der letzten Jahre zu einer Optimierung des Portfolios. Zukünftig werden wir durch die vollständige Integration der BauBeCon Bestände und der weiteren akquirierten Portfolios das Renditepotenzial weiter ausschöpfen.

Der **Funds from Operations (FFO)** spiegelt den nachhaltigen Cashflow eines Immobilienunternehmens bzw. das nachhaltige Geschäftsergebnis wider. Unser FFO (ohne Verkauf) hat sich innerhalb der letzten beiden Jahre von EUR 33,1 Mio. auf EUR 68,2 Mio. mehr als verdoppelt. Diese sehr positive Performance ist auf die werthaltigen Zukäufe und die weiter verbesserte operative Bewirtschaftung unserer Bestände zurückzuführen. Bereits heute prognostizieren wir einen Anstieg des nachhaltigen FFO – das heißt des FFO (ohne Verkauf) – für das Geschäftsjahr 2013 auf EUR 100 Mio.

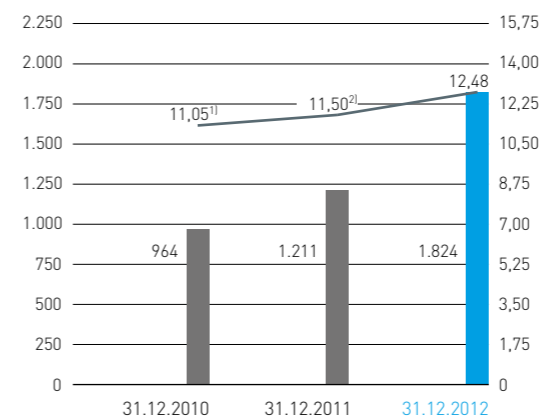
Der FFO aus dem Privatisierungsgeschäft hat sich seit 2010 ebenfalls verdoppelt: Mit Bruttomargen von rund 34% konnten wir die sehr gute Marktlage nicht nur im Volumen für uns nutzen. Das etablierte Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist eine Grundlage für die positive Entwicklung sowohl des Vermietungs- als auch des Privatisierungsgeschäfts.

Wichtig für den Erfolg eines Immobilienunternehmens sind ohne Zweifel Finanzstruktur bzw. Verschuldungsgrad. Unsere Finanzierungsstruktur haben wir in den letzten Jahren nochmals verbessert, indem wir die Verschuldung, den LTV, des Unternehmens von 60,6% per Ende 2010 auf 57,2% per Ende 2012 bei einer nachhaltigen Bewertung reduziert haben. Zukünftig streben wir hier einen mittelfristigen Zielwert von 55% an. Zudem konnten wir den durchschnittlichen Zinssatz von über 4% p.a. auf derzeit 3,7% p.a. verbessern.

EPRA NAV

in EUR Mio.

in EUR



■ EPRA NAV in EUR Mio.
— EPRA NAV EUR pro Aktie

¹⁾ EPRA NAV je Aktie angepasst um sog. Scrip-Adjustments der Kapitalerhöhungen 2011 und 2012

²⁾ EPRA NAV je Aktie angepasst um sog. Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2012

Der **Net Asset Value (NAV)** stellt den Substanzwert oder „Inneren Wert“ eines Immobilienunternehmens dar. Der EPRA NAV wird verwendet, um den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals zu betonen, das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben (u. a. die Marktwerte der Zinssicherungsvereinbarungen oder die latenten Steuern).

Der EPRA NAV pro Aktie hat sich innerhalb der letzten beiden Jahre deutlich um rund 13% von EUR 11,05 auf EUR 12,48 pro Aktie gesteigert. Diese Entwicklung ist auf die erzielten positiven Konzernergebnisse zurückzuführen. Die erfolgten Dividendenausschüttungen sind hierbei bereits in Abzug gebracht.

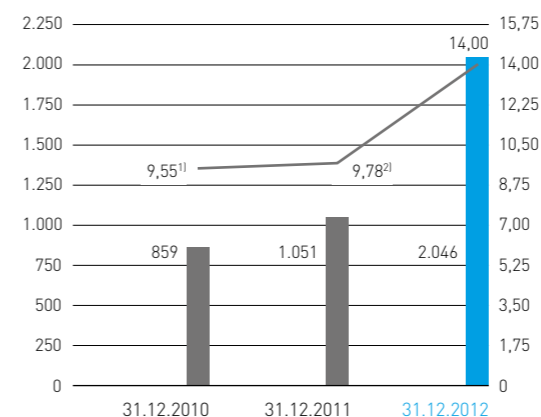
Um die aktuellen Entwicklungen mit Beginn des Jahres 2013 abzubilden, können die Nettoemissionserlöse der Kapitalerhöhung 2013 unter Berücksichtigung der erhöhten Anzahl der Aktien bereits zum 31. Dezember 2012 zugrunde gelegt werden. Unter dieser Prämisse beträgt der EPRA NAV pro forma zum Jahresende 2012 sogar EUR 12,55 je Aktie.

Mit einer **Marktkapitalisierung** von über EUR 2 Mrd. ist die Deutsche Wohnen AG eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland. Unser **Aktienkurs** stieg seit Ende 2010 bis Ende 2012 deutlich um über 46% auf EUR 14,00 an. Allein im letzten Jahr konnte eine Kurssteigerung von 43% erreicht werden. Mit dieser erfreulichen Entwicklung übertrifft die Deutsche Wohnen Aktie ihre Vergleichsindizes deutlich. Die Schlussstände der Aktie in 2010 und 2011 weisen noch einen Discount des Aktienkurses zum EPRA NAV von bis zu 15% auf. Gegenwärtig wird die Aktie mit einem Aufschlag zum EPRA NAV von rund 12% gehandelt. Auch im direkten Wettbewerbsvergleich zeigt sich an dieser Entwicklung deutlich, wie positiv der Kapitalmarkt unsere strategische und operative Performance bewertet.

Marktkapitalisierung

in EUR Mio.

in EUR



■ Marktkapitalisierung in EUR Mio.³⁾
— Aktienkurs in EUR

¹⁾ Kurs angepasst um Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen in 2011 und 2012

²⁾ Kurs angepasst um Kapitalerhöhung sowie Dividendenzahlung in 2012

³⁾ Marktkapitalisierung berechnet auf historischen Aktienkursen zum Jahresende und die Anzahl der Aktien zum Stichtag

46

Aktienkurssteigerung seit 2010 in Prozent

KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

Auch wenn Aktienkurs, Marktkapitalisierung oder andere Kennzahlen für ein börsennotiertes Unternehmen sehr wichtig sind, charakterisieren erst weitere Parameter ein erfolgreiches Unternehmen. Die nachhaltige Zukunftsfähigkeit zeigt sich auch in der Antizipation gesellschaftlicher Megatrends und in deren Integration in das Geschäftsmodell. Auf die Assetklasse Wohnen übertragen heißt das unter anderem, die Wertschöpfungskette aus der Vermietung von Wohnungen zu verlängern. Eine Antwort auf diese Herausforderung ist für die Deutsche Wohnen die Stärkung des Geschäftsfelds „Nursing Homes“, d. h. Pflege und Betreutes Wohnen. Durch ihr Wachstum stieg die Bedeutung der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH für den Konzern Deutsche Wohnen AG im Geschäftsjahr 2012 und mit Beginn des Jahres 2013.

Zukäufe stärken Segment

Die KATHARINENHOF® verfügt über 20 Einrichtungen (Stand Jan. 2013) in Berlin, Brandenburg, Niedersachsen, Sachsen und Rheinland-Pfalz. Das Angebot in den Pflegewohnanlagen und den Einrichtungen für Betreutes Wohnen reicht von der Bereitstellung gut ausgestatteter Kleinwohnungen in Berliner Top-Lagen bis zur vollstationären Pflege Demenzkranker. Insgesamt verfügt die KATHARINENHOF® über 1.928 Wohn- und Pflegeplätze, davon 1.723 in vollstationärer Pflege.

Das Ziel für 2013 und darüber hinaus ist es, weiter zu wachsen. Bereits zum Jahreswechsel 2012/13 konnten wir vier Einrichtungen in Berlin von der Lebenswerk GmbH übernehmen. Seit 2010 ist die Bettenanzahl von 1.349 auf 1.928 gestiegen. Die durchschnittliche Belegungsquote konnte dabei von 93,9% auf 97,6% gesteigert werden. Der EBITDA-Beitrag innerhalb der Deutsche Wohnen Gruppe beträgt für 2012 rund EUR 10 Mio. Für 2013 erwarten wir aufgrund der Zukäufe einen Beitrag von EUR 13 Mio.

Beste Noten für die Pflege

Beeindruckend zeigt sich bei der KATHARINENHOF®, welche Bedeutung Qualität für das Geschäftsmodell hat: Gemeinsam mit den über 1.000 Mitarbeitern hat das engagierte Management ein gelebtes Selbstverständnis entwickelt, das Sicherheit, Geborgenheit, Individualität und Wertschätzung gegenüber den Bewohnern vermittelt. Neben der hohen Belegungsquote verdeutlicht die sehr gute Bewertung bei der Qualitätsprüfung des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK) die Güte der Einrichtungen. Anhand von 82 Kriterien z. B. in den Kategorien „Pflege und medizinische Versorgung“ oder „Soziale Betreuung und Alltagsgestaltung“ werden Schulnoten vergeben. Alle Einrichtungen der KATHARINENHOF® erhielten bisher Bewertungen zwischen 1,0 und 1,2.

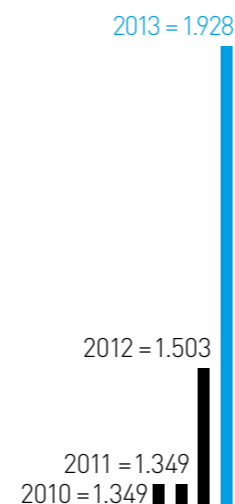
Die Deutsche Wohnen wird das Segment „Pflege und Betreutes Wohnen“ auch in Zukunft stärken, denn ein qualitativvolles Angebot in diesem Bereich trägt zur Steigerung des Konzernergebnisses bei. Der Entscheidung für den Wachstumskurs der KATHARINENHOF® liegt aber auch eine weitreichende strategische Überlegung zugrunde: Die demografische Entwicklung in Deutschland geht dahin, dass mehr Menschen immer älter werden und alleine leben. Damit steigt kontinuierlich der Bedarf an Betreuung für die Älteren.

Selbstbestimmt und geborgen – Wohnen im Alter

Wir sind fest davon überzeugt, dass es eine lebenswerte Alternative sein kann, den letzten Lebensabschnitt in einer sehr gut geführten und qualitativvollen Pflegeeinrichtung oder Seniorenresidenz zu verbringen. Wir zeigen in unseren Einrichtungen, dass professionelle Altenpflege und Seniorenwohnen inzwischen Teil einer längst gelebten, angstfreien Lebensrealität ist. Aus unserer Sicht befördert die demografische eine ökonomische Entwicklung hin zu hochwertigen und zugleich sehr differenzierten Angeboten im Bereich Pflege.

Die KATHARINENHOF® wird diese Entwicklungen konzeptionell mit befördern und an ihnen partizipieren, indem sie durch Zukäufe weiter wächst. Unser Ziel ist es, in den nächsten Jahren zu den Top 10 der großen deutschen privaten Betreiber in der Pflegebranche aufzuschließen. Dies bedeutet, dass wir bis zu einer Größenordnung von 4.000 bis 5.000 Pflegeplätzen wachsen wollen. Durch das Wachstum der letzten 12 Monate gehören wir zu den 20 größten der Branche, bei der Qualität gehören wir bereits jetzt zu den Besten.

Mit unserem Angebot bei Seniorenresidenzen und Pflegeplätzen können wir unseren derzeitigen Mietern mittel- und langfristig ein Angebot unterbreiten, das unter Umständen ihre jeweilige Lebenssituation entscheidend vereinfachen kann. Dort, wo wir über ein signifikantes Angebot unterschiedlicher Pflegeplätze verfügen, wie z. B. in Berlin, könnten Mieter in unsere Pflegeeinrichtungen wechseln. Der Anspruch, die beiden Geschäftsbereiche „Wohnen“ und „Pflege“ stärker zu vernetzen, wird eine Aufgabe der kommenden Jahre sein.



KATHARINENHOF®
Anzahl Plätze Pflege und Betreutes Wohnen



KATHARINENHOF®-Einrichtung in Friedenau, Berlin

SPIELRAUM
für Entwicklung

EL

UNSER ANSPORN IST ES, ZU DEN
BESTEN ZU GEHÖREN. UNSERE
STÄRKE IST DAS SICHERE GESPÜR
FÜR DEN RICHTIGEN ORT ZUM
RICHTIGEN ZEITPUNKT. UNSER ZIEL:
PROFITABLES WACHSTUM.

²⁰¹⁰ 47.688 ²⁰¹¹ 50.626

HERAUSFORDERUNGEN

Die neue Dimension für Raum

Die Deutsche Wohnen hat mit der Akquisition der BauBeCon Bestände eine der größten Transaktionen in der Wohnungswirtschaft in 2012 erfolgreich gestemmt. Dieser und der Erwerb von weiteren rund 11.700 Einheiten in einem extrem akquisitionsstarken Jahr 2012 haben das Unternehmen in eine neue Dimension geführt. Selbstbewusst definieren wir nun unsere Ziele und nutzen den Spielraum für weitere Entwicklungen.

²⁰¹² 82.500
Wohneinheiten
im Besitz der
Deutsche Wohnen



3. DIMENSION BREITE

WIR SIND BREITER AUFGESTELLT.

Starkes Fundament für weiteres Wachstum

Die Deutsche Wohnen ist im Jahr 2012 durch ihr qualitativ hochwertiges Wachstum in neue Dimensionen vorgestoßen. Dieser bedeutende Wachstumsschritt wurde durch die Entwicklungen des Unternehmens in den letzten drei Jahren überhaupt erst möglich. Nicht durch eine spontane, überraschende Akquise ist die Deutsche Wohnen zu dem geworden, was sie heute ist. Vielmehr hat eine konsequent praktizierte Unternehmensstrategie diese neue Dimension erschlossen. Nun stellt sich die Frage, welche Entwicklung wir in Zukunft anstreben werden. Wie werden wir unseren gewonnenen Handlungsspielraum zur Entfaltung nutzen? Wie unterscheiden wir uns dabei von anderen?



Die neue Dimension in Zahlen

EUR 2,1 Mrd. haben wir seit 2011 investiert, davon rund EUR 1,235 Mrd. in die Übernahme des BauBeCon Portfolios.

Rund 41.000 neue Wohneinheiten wurden seit 2011 erworben. Dabei haben wir drei neue Kernregionen erschlossen und die bestehenden Kernregionen verstärkt.

Die roten dreigeschossigen Wohnhäuser im Osten der Berliner Hufeisensiedlung werden im Volksmund seit Ende der 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts „Rote Front“ genannt.

Die Wohnhäuser der Hufeisensiedlung in Berlin-Britz bestechen durch farblich hervorgehobene Elemente.



15,9

BEVÖLKERUNGS-
WACHSTUM
IN BERLIN BIS 2030
PROGNOSE IN PROZENT

Der Vorstoß in diese neue Dimension wurde uns durch günstige Rahmenbedingungen erleichtert. Nicht nur die deutsche Volkswirtschaft in ihrer Gesamtheit zeigte sich erstaunlich robust, auch die Assetklasse Wohnen profitierte von der Flucht in das sogenannte Betongold. Darüber hinaus zeigte sich deutlich, dass die Deutsche Wohnen auch geografisch schon vor Jahren den richtigen Schwerpunkt gesetzt hat. So wurde z. B. im Dezember 2012 die Bevölkerungsprognose in unserem Heimatmarkt Berlin durch die Landesregierung deutlich angehoben: Berlin erwartet bis 2030 weitere 275.000 Einwohner. Mit 49 % bzw. rund 40.500 Einheiten im Großraum Berlin am Gesamtportfolio sind wir in diesem Boommarkt präsent.

Kleinere Schritte vor dem ganz großen

Der Erwerb verschiedener Portfolios seit 2010 mit jeweils mehreren Hundert oder über Tausend Einheiten war eine optimale Vorbereitung für die große Akquise des Jahres 2012. Die internen Prozesse laufen sowohl beim Ankauf als auch bei der Finanzierung rund, die Verlässlichkeit als Verhandlungspartner wurde vielfach unter Beweis gestellt. Dies waren wichtige Vorteile, um beim BauBeCon Erwerb auch tatsächlich zum Zuge zu kommen. Nun erweisen sich die eingespielten und erprobten internen Prozesse als unabdingbare Voraussetzung für die erfolgreiche Integration der mehr als 23.000 Einheiten. Die Deutsche Wohnen ist mit Beginn des Jahres 2013 geprägt durch unter Beweis gestellte Integrationserfahrung, stabile und bewährte interne Prozesse, souveräne Präsenz am Kapitalmarkt, beste Vernetzung im deutschen Wohnimmobilienmarkt und eine hohe Reputation in der Öffentlichkeit. Die Deutsche Wohnen kann nun in enger Abstimmung mit ihrem Aufsichtsrat auf solider Basis Entscheidungen für die Zukunft treffen.

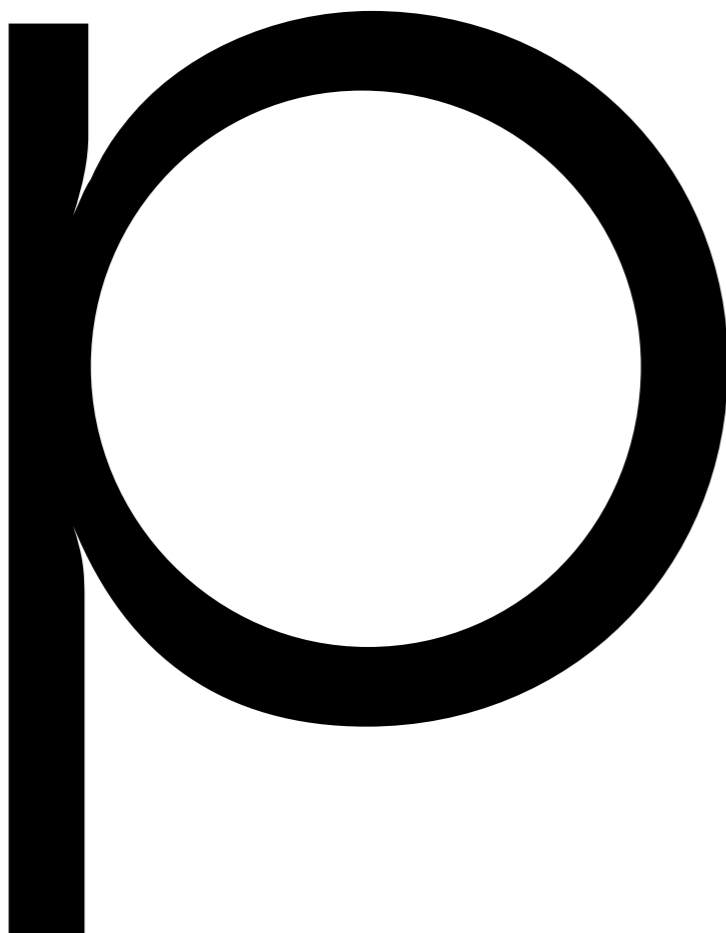
Ziel wird es bleiben, die von uns als relevant identifizierten Performance-Zahlen auch in Zukunft zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, muss das Unternehmen jedoch nicht jede Gelegenheit für weiteres externes Wachstum ergreifen. Wir haben allen relevanten Stakeholdern bewiesen, dass wir sowohl in kleinen als auch großen Schritten und zu angemessenen Preisen wachsen können. Jetzt gilt es, zukünftiges Wachstum für unser Unternehmen neu zu definieren.



2013 = 1.834 (geplant)
 2012 = 1.417
 2011 = 1.199

ANZAHL MITARBEITER
 Deutsche Wohnen Gruppe (Geschäftsbereiche Wohnen sowie Pflege und Betreutes Wohnen)

PERSONALWACHSTUM



Deutlich ausgeprägte Unternehmenskultur

Die Deutsche Wohnen mit ihrem Sitz in Frankfurt, ihrer Hauptniederlassung in Berlin und der Vielzahl dezentraler Service-Einheiten vor Ort wird auch in den kommenden Monaten personell stark wachsen. Die neuen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen finden eine klar erleb- und sichtbare Unternehmenskultur vor. Diese Unternehmenskultur ist gekennzeichnet durch Transparenz, Glaubwürdigkeit und dem Handeln anhand ethischer Grundsätze.

Transparenz ist ein selbstverständliches Gebot bei unserer Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt. Innerhalb der deutschen Immobilienwirtschaft sind wir Vorreiter bei der Offenlegung der relevanten Unternehmenskennzahlen wie des Mietpotenzials, des EPRA NAV oder der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Transparenz ist aber auch eine Maxime, nach der wir im Unternehmen selbst handeln: Die Führungskräfte informieren regelmäßig offen und verständlich ihre Mitarbeiter, bereichsübergreifende Zusammenarbeit ist im Haus eine gelebte Selbstverständlichkeit. Um diese Transparenz auch in dem wachsenden Unternehmen zu gewährleisten, werden in den kommenden Monaten neue Instrumente der internen Kommunikation erprobt. Diese Weiterentwicklung transparenzfördernder Strukturen und Prozesse stärkt die Glaubwürdigkeit der Deutsche Wohnen intern als Arbeitgeber und extern in der Kommunikation mit Anteilseignern, Mietern oder Medien.

Das derzeit das Unternehmen stark prägende personelle Wachstum – auch in 2013 sollen über 100 neue Mitarbeiter im Bereich Wohnen eingestellt werden – basiert auf ethischen Grundsätzen der Personalführung. Einstellung, Entlohnung und Förderung erfolgen unabhängig von Geschlecht, Alter und Herkunft der Mitarbeiter. Als großer Ausbildungsbetrieb verfügen wir über eine ausgeprägte Nachwuchsförderung. Wir verzichten auf die Beschäftigung von Leiharbeitnehmern und unentgeltlich arbeitenden Praktikanten. Unsere Arbeitsplätze und Büros sind modern und zeitgemäß. Um unseren Spielraum für Entwicklung auch in den nächsten Jahren personell optimal auszunutzen, werden wir in Zukunft an der Entwicklung intelligenter Teilzeitmodelle arbeiten, um z. B. auf diesem Wege Müttern oder engagierten Vätern die Arbeit auch in Führungspositionen zu erleichtern.



Die Hauptniederlassung der Deutsche Wohnen in Berlin wurde in den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut und diente schon der GEHAG als Firmensitz.

Nachhaltiges Wachstum durch Qualität

Da wir davon überzeugt sind, dass Wachstum ohne Qualität nicht nachhaltig sein kann, werden auch in Zukunft unsere Qualitätsansprüche hinsichtlich der Immobilienbestände, der internen Prozesse, der Mitarbeiterführung sowie des Verhältnisses zu den Mietern oder Käufern hoch sein. Flankiert wird dieser deutlich gelebte Qualitätsanspruch durch unser konsequentes Streben nach Effizienz. Wir haben unsere Prozesse – ob nun bei der Einwerbung von Fremdkapital, der Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern oder bei der Portfolio-Akquise – immer wieder neu hinterfragt, angepasst und optimiert. Unser Wachstum können wir deshalb ressourcen- und kostenschonend realisieren. Um uns als bestes börsennotiertes Unternehmen der Branche weiter zu differenzieren, werden wir diese ausgeprägten Effizienzmerkmale in Zukunft qualitativ ergänzen.

Mit der KATHARINENHOF® gehört ein Unternehmen zur Deutsche Wohnen Gruppe, das auch für die Immobiliensparte ein positives Beispiel sein kann, weil es in den vergangenen Jahren ein qualitativ hochwertiges Wachstum verwirklichen konnte. Für den Erfolg in der Branche der Pflege- und Seniorenresidenzen sind Mitarbeiterführung und -bindung, Wahrnehmung der Bewohnerinteressen und die Güte der öffentlichen Reputation ausschlaggebend. Die KATHARINENHOF® setzt innerhalb ihrer Branche hier bereits Maßstäbe. Innerhalb der deutschen Wohnungswirtschaft will die Deutsche Wohnen AG gleichfalls Maßstäbe setzen.

Unser Spielraum für Entwicklung umfasst die Wahrnehmung von Marktopportunitäten für weiteres externes Wachstum. Wir werden jedes interessante zum Verkauf stehende Portfolio in wirtschaftlich attraktiven, regional zu unserem Bestand passenden Städten zum Kauf in Erwägung ziehen. Wir werden deshalb an ausgewählten Orten und zu uns angemessen erscheinenden Preisen weiter wachsen. Aber wir werden dabei nicht unser eigentliches Ziel aus den Augen verlieren: ein nachhaltiges, qualitatives Wachstum, das sowohl den Interessen der Mitarbeiter, Aktionäre, der Öffentlichkeit als auch der Mieter und Käufer Rechnung trägt.

LEBEN

Kulturraum für

UNSER ENGAGEMENT GILT DER ERHALTUNG
ARCHITEKTONISCHER WERTE – BAUKULTUR
IST UNSERE VERANTWORTUNG.

BAUKULTUR

Die neue Dimension für Raum

einzigartigkeit

Vier der insgesamt sechs UNESCO-Welterbesiedlungen gehören mehrheitlich der Deutsche Wohnen. Jahrzehntelange Erfahrung in der Bewirtschaftung und Bestandspflege großer Siedlungen zeichnet uns aus. Die Deutsche Wohnen pflegt ihre Bestände mit Augenmaß und Fingerspitzengefühl und zeigt dabei, dass Denkmalpflege und wirtschaftlicher Erfolg kein Widerspruch sein müssen. Wir engagieren uns außergewöhnlich stark für den Erhalt der Welterbesiedlungen. Das macht uns einzigartig unter den Wohnungsgesellschaften.

4. DIMENSION ZEIT

AM PULS DER ZEIT.

Ein Thema voller Emotionen

Wohnen, Miethöhe oder Mietenpolitik sind in Deutschland emotionale Themen.

Aufgrund des deutlichen Zuzugs von Einwohnern in die wirtschaftsstarken Städte und der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen kam es dort auch im Jahr 2012 zu Mietsteigerungen. Die Deutsche Wohnen profitiert von dieser Entwicklung. Und die Deutsche Wohnen stellt sich der Verantwortung, die ihr durch diese Entwicklung zuwächst. Denn die Ansprüche an komfortables Wohnen zu angemessenen und fairen Mieten auf der einen Seite und unser Ziel, für unsere Aktionäre Werte zu schaffen und zu erhalten, gilt es auszutarieren.



Die neue Dimension in Zahlen

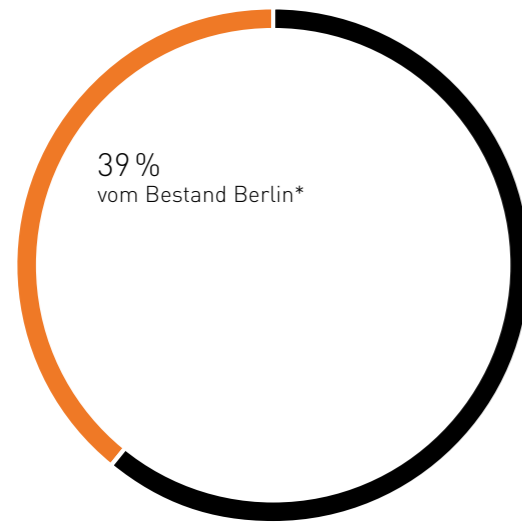
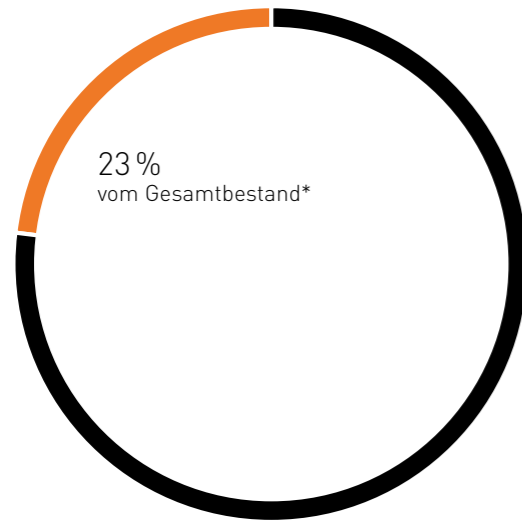
4 der 6 Siedlungen der Berliner Moderne befinden sich im Besitz der Deutsche Wohnen: Die Hufeisensiedlung, die Ringsiedlung Siemensstadt, die Weiße Stadt und seit 2012 auch die Wohnstadt Carl Legien.

EUR 26 Mio. investiert die Deutsche Wohnen seit 2009 in die denkmalgerechte Sanierung der 3 Siedlungen des Altbestands.

Als Stadtbaurat erstellte Bruno Taut von 1921 bis 1924 einen Generalsiedlungsplan für Magdeburg und prägte das architektonische Bild der Siedlung Cracau.



ANTEIL DENKMALGESCHÜTZTER WOHNEINHEITEN



*bezogen auf den Gesamtbestand zum 30.9.2012,
d. h. 73.200 Wohneinheiten

Wir sind überzeugt davon, dass wir diese unterschiedlichen Ansprüche befriedigen, indem wir die Verantwortung für den baulichen Zustand und die Pflege unserer Bestände sehr ernst nehmen und dadurch Werte erhalten und schaffen und zugleich ein fairer Partner für unsere Mieter und Käufer sind. Wir bewahren und pflegen unsere Bestände aus Tradition heraus. Die fast 90-jährige GEHAG-Geschichte – die wichtigste Assetgesellschaft der Deutsche Wohnen AG – ist gekennzeichnet durch eine ganz herausragende Beziehung zu Architektur und Baukultur. Wesentliche Teile unseres Portfolios bieten hochwertige historische Architektur und zugleich modernen Wohnkomfort. In diesen städtebaulich funktionierenden Quartieren, die in den 20er- und 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts entstanden, verzeichnen wir kaum Leerstand und erzielen sehr gute Mieten, denn auch die heutigen Mieter wissen die Qualität der Wohnungen zu schätzen und sind bereit, einen angemessenen Preis dafür zu zahlen.

Denkmalschutz als Auszeichnung

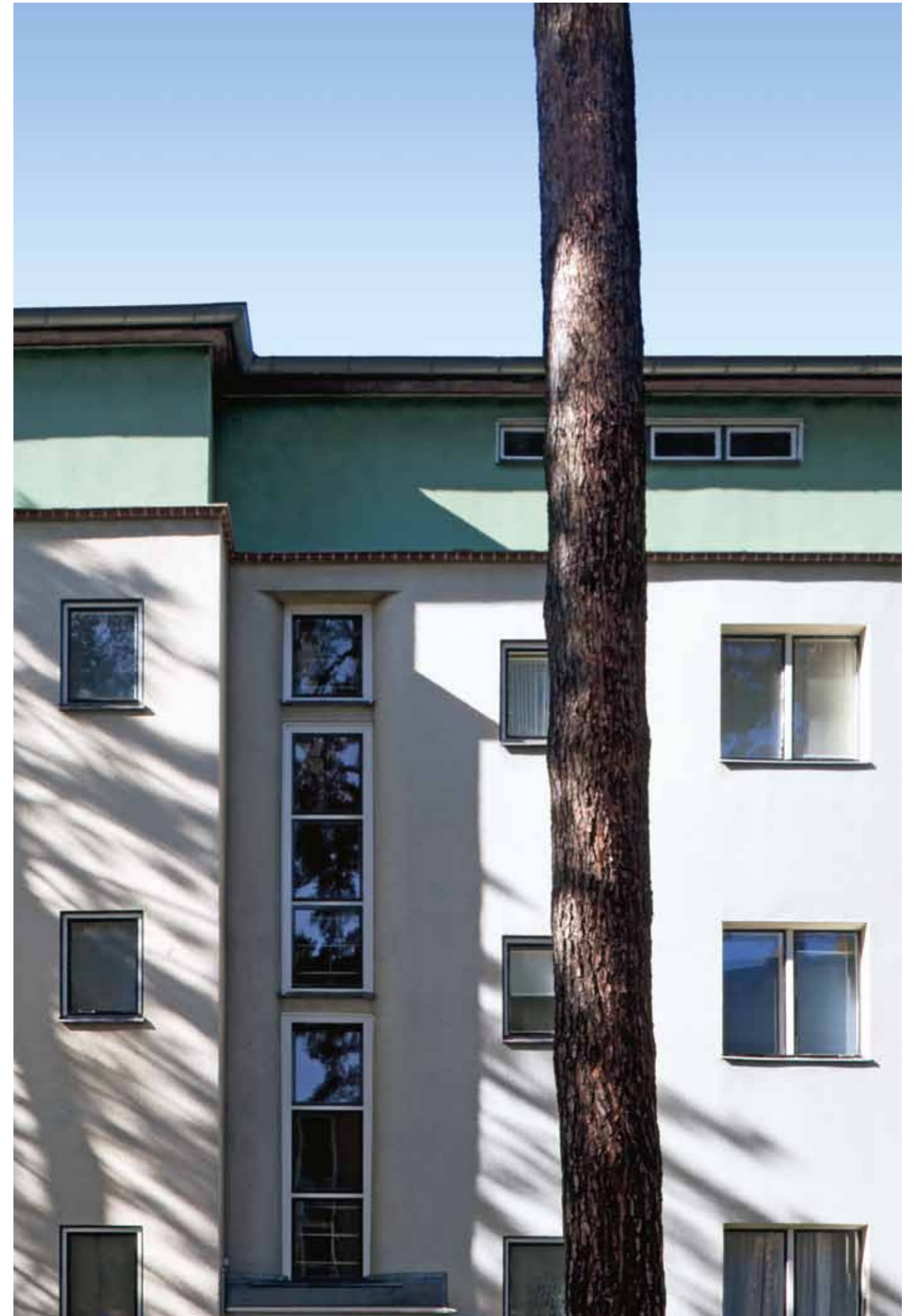
Die Deutsche Wohnen AG ist der größte private Eigentümer von Wohn-
denkmälern in Deutschland. Von unseren 82.500 Wohneinheiten stehen
rund ein Viertel unter Denkmalschutz. Für uns ist der Denkmalschutz
dabei nicht etwa ein Investitionshindernis, sondern eine Auszeichnung
für die Güte dieser Bestände. Durch den Erwerb der BauBeCon Gesell-
schaften ist die „Wohnstadt Carl Legien“ im Berliner Bezirk Prenzlauer
Berg wieder Teil unseres Portfolios. Wir sind damit Eigentümerin von vier
der sechs Berliner Siedlungen der Klassischen Moderne, die auf der
UNESCO-Weltkulturerbeliste stehen. Dies ist eine in Deutschland ein-
malige Auszeichnung, die uns als privatem Unternehmen zuteil wurde.

Bruno Taut – Architekt der GEHAG

Auch die wiedererworbene Siedlung „Carl Legien“ ist von 1928 bis 1930
von Bruno Taut errichtet worden. Bruno Taut (1880–1938), der Begrün-
der des „Neuen Bauens“, steht in seiner Bedeutung für Stadtentwick-
lung und Architektur in einer Reihe mit Architekten wie Walter Gropius,
Mies van der Rohe oder Hans Scharoun. Taut war ab 1924 der Haus-
architekt der damals gegründeten GEHAG, der Gemeinnützigen
Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft. In einer Zeit echter
Wohnungsnot im Berlin der 20er-Jahre realisierten junge, aufstrebende
Architekten im engen Zusammenspiel mit dem Stadtbaurat Martin
Wagner ein Wohnungsneubauprogramm, das seinesgleichen sucht.
Zwischen 1924 und 1932 wurden über 120.000 Wohnungen in Berlin
fertig gestellt. Bruno Taut schuf mehrheitlich im Auftrag der GEHAG
12.000 dieser Wohnungen.

Heute befinden sich die wichtigsten Berliner Bauten dieses sozial enga-
gierten Ausnahmearchitekten im Eigentum der Deutsche Wohnen AG:
die Hufeisensiedlung in Berlin-Britz, die Geschossbauten der Wald-
siedlung Onkel-Toms-Hütte, die Wohnstadt Carl Legien sowie die Wohn-
anlage Grellstraße ebenfalls im Prenzlauer Berg. Alle Wohnanlagen
überzeugen auch mehr als 80 Jahre nach ihrer Entstehung durch ihr
klares, strukturiertes Erscheinungsbild und ihre optimal geschnittenen
meist Zwei- bis Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Der Leerstand in
diesen Anlagen tendiert gegen null.

Die architektonisch hochwertige,
von 1926 bis 1932 erbaute Waldsiedlung in
Berlin-Zehlendorf wird derzeit saniert.





Aber nicht nur in Berlin sind wichtige Bestände der Deutsche Wohnen AG durch Bruno Taut inspiriert. Von 1921 bis 1924 wirkte der avantgardistische aufstrebende Architekt in Magdeburg als Stadtbaurat. In dieser Zeit erstellte er einen Generalsiedlungsplan, der das Erscheinungsbild Magdeburgs jahrzehntelang prägte. Taut engagierte junge gleichgesinnte Architekten wie Johannes Göderitz, Paul Wahlmann und Carl Krayl. Auf der Ostseite der Stadt, jenseits der Elbe, verwirklichten diese in den 20er- und 30er-Jahren den Bau der Siedlung Cracau. Auch der größte Teil dieser denkmalgeschützten Siedlung, rund 1.500 Einheiten, gehört seit dem BauBeCon Erwerb der Deutsche Wohnen AG.

Größte autofreie Siedlung Deutschlands

Ein Baudenkmal mit sehr ungewöhnlicher Wohnqualität in der Lutherstadt Wittenberg bereichert seit 2012 ebenfalls das Portfolio des Unternehmens: die autofreie Werksiedlung Piesteritz. Diese Gartenstadt in der nur 100 km südwestlich von Berlin gelegenen Touristenattraktion Wittenberg wurde von 1916 bis 1919 nach Plänen von Otto Rudolf Salvisberg erbaut. Salvisberg, der auch wesentliche Teile unserer ebenfalls auf der UNESCO-Welterbeliste stehenden Siedlung „Weiße Stadt“ erbaute, realisierte 363 Reihen- und Einfamilienhäuser. Für die damalige Zeit spektakulär und zukunftsweisend verfügten alle Häuser über Badezimmer. Die Siedlung wurde als Werksiedlung auch in der DDR gut unterhalten, sie wurde weder im Krieg zerstört noch baulich stark verändert. Die autofreie Siedlung wurde als ein Expo-Projekt im Jahr 2000 umfassend denkmalgerecht saniert.

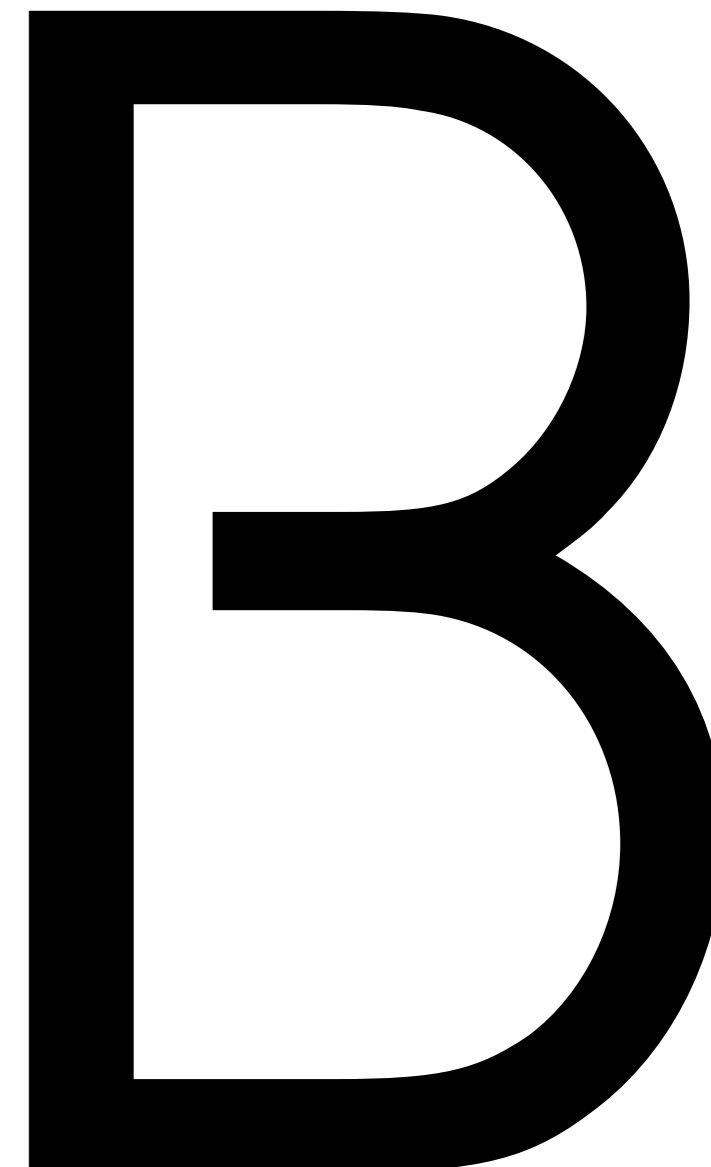
Hohes technisches Know-how

Um diese Bestände qualitativ weiterzuentwickeln, beschäftigt die Deutsche Wohnen eigene, hochqualifizierte Mitarbeiter. Unsere Technikabteilung besteht aus Ingenieuren und Architekten, die in der Lage sind, komplizierte Sanierungsvorhaben zu steuern. Ganz bewusst haben wir uns dafür entschieden, dieses Wissen um Technik und Baukultur im eigenen Haus vorzuhalten, denn nur so ist die Güte der Sanierungsdurchführung gewährleistet. Dieses außergewöhnliche Know-how hat sich rumgesprochen: Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Technikabteilung sind gefragte Gäste bei Symposien und Fachtagungen zum Denkmalschutz.

Wesentliche Großprojekte mit einem Investitionsvolumen von EUR 30 Mio. wurden im Jahr 2012 umgesetzt. Davon investierte die Deutsche Wohnen AG EUR 18 Mio. in die wertvolle historische Bausubstanz. Diese Investitionen kommen sowohl unseren Mietern, darüber hinaus den Anrainern unserer Quartiere als auch unseren Investoren zugute. Der Erhalt der Werte des Unternehmens liegt im Interesse jedes langfristig orientierten Investors, jeder kreditgebenden Bank genauso wie im Interesse eines verantwortungsbewussten Mieters oder eines engagierten Stadtentwicklungspolitikers. Die Deutsche Wohnen nutzt den Kulturraum „Architektur und Baukultur“, um sich als einzigartiges Unternehmen mit wirtschaftlichem Erfolg und Verantwortungsbewusstsein zu präsentieren.

{ Die von 1916 bis 1919 erbaute Werksiedlung Piesteritz in der Lutherstadt Wittenberg gehört seit 2012 zum Bestand der Deutsche Wohnen.

Bruno Taut, Begründer des Neuen BAUENS



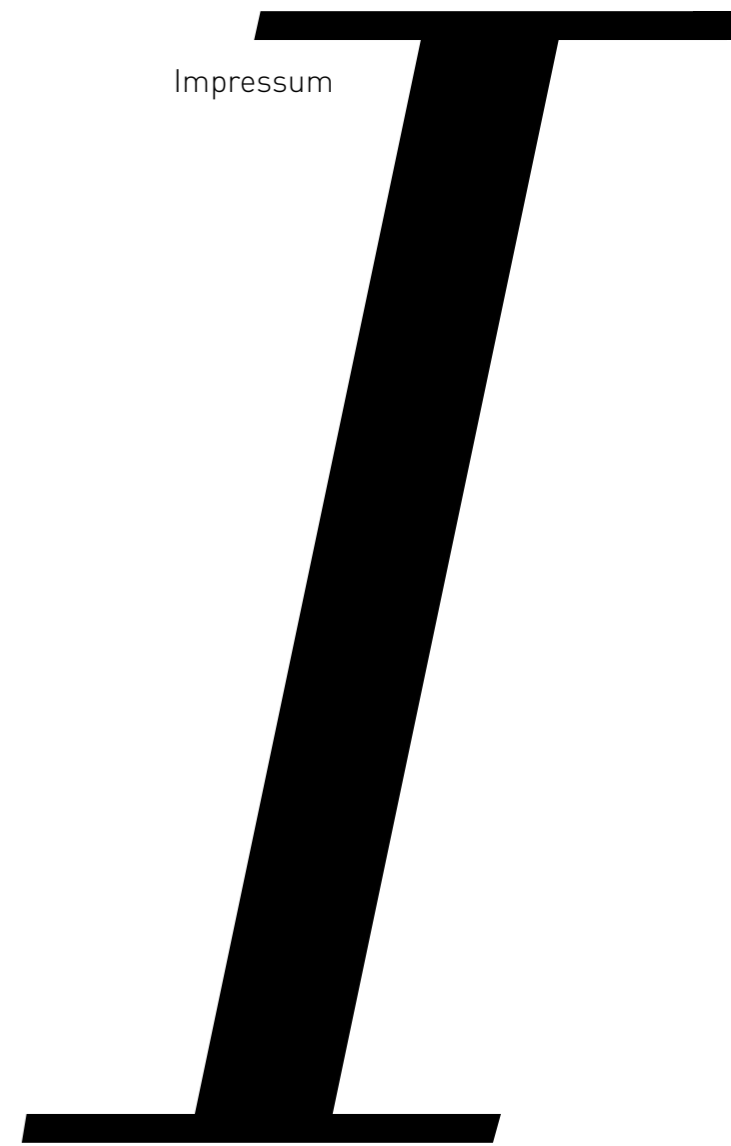
CB Richard Ellis, Pressemitteilung
„CBRE zum Markt für Wohnungsportfolios in Deutschland 2012“
vom 07.01.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011– 2030

IHK Initiative Rheinland, Region Rheinland:
Leistungskraft, Wirtschaftsstruktur und Standortqualität

Quellenverzeichnis

Impressum



Herausgeber
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Design
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg

Bildnachweis
Michael Kompe, Anja Steinmann, Stefan Maria Rother
für Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Bild Seite 4/5: Schulte Räume

Reproduktion
PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck
Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com

www.deutsche-wohnen.com