



Deutsche Wohnen AG

- » **Konzernergebnis 2011**
Conference Call, 29. März 2012

» Highlights 2011

» Highlights 2011 – Kennzahlen im Überblick

Performance

(im Jahresvergleich)

- Vermietungsbestand der Kernregionen
 - Vertragsmiete: 5,63 EUR/m² **Like-for-like: + 3,8%**
 - Neuvermietungsmiete: 6,74 EUR/m² + 4,3%
 - Leerstand: 1,6% **Like-for-like: - 25%**
- NOI in EUR Mio. EUR 140,6 Mio. + 5,0%

Ergebnisse

(im Jahresvergleich)

- Periodenergebnis: EUR 50,6 Mio. + > 100%
- Bereinigtes EBT: EUR 46,0 Mio. + 36%
- Nachhaltiger FFO (ohne Verkauf): EUR 47,5 Mio. + 44%
- EPRA NAV: EUR 11,84 je Aktie beeinflusst durch die Kapitalerhöhung 2011
- LTV: von 61% auf 55% gesunken

Portfolio

- Zukäufe 2010/2011
 - ~ 8.000 Einheiten seit Mitte 2010; ~ 6.000 davon in Berlin
 - Wertsteigernde Zukäufe und Realisierung von Skaleneffekten
- **Verkauf**
 - **1.053 Einheiten in der Privatisierung verkauft**
 - **Institutioneller Verkauf: Starker und erfolgreicher Fokus auf Verkaufsregionen**
- Verbesserung der Portfolioqualität
 - 93,5% des Gesamtportfolios liegt in unseren Kernregionen (2010: ~ 90%)
- Aufwertung der Immobilien: Fair Value + EUR 40 Mio. (+ 1,4%)

Kapitalmarkt

- Erfolgreiche Kapitalerhöhung mit einer Bezugsquote von 96% und Nettoerlösen von EUR 179,1 Mio. ermöglichen die Fortsetzung unserer Wachstumsstrategie
- Vorgeschlagene Dividende: EUR 0,23 je Aktie (EUR 23,5 Mio.; + 43%)

» **Überzeugende Performance in einem professionell bewirtschafteten Portfolio**

» Kernregionen weiter ausgebaut und verbessert

Nur Wohnen	31.12.2011		31.12.2010	
	Wohn- einheiten #	Anteil am Gesamtportfolio %	Wohn- einheiten #	Anteil am Gesamtportfolio %
Kernregionen	47.325	93%	42.745	90%
Vermietungsbestand	42.652	84%	38.785	81%
Einzelprivatisierung	4.673	9%	3.960	9%
Verkaufsregionen	3.301	7%	4.943	10%
Bereinigung	1.416	3%	2.542	5%
Sonstiger Verkaufsbestand	1.885	4%	2.401	5%
Total	50.626	100%	47.688	100%

Entwicklung in den letzten zwölf Monaten:

- Wohneinheiten in Kernregionen um 4.600 (+ 11%) gestiegen
- Anteil der Kernregionen im Gesamtportfolio von 89,6% auf 93,5% erhöht
- Über 1.600 Einheiten in strukturschwachen Regionen verkauft, davon 2/3 aus dem Bereinigungsbestand

» Professionell bewirtschaftetes Portfolio mit weiterem Wachstumspotenzial

Wohnen	Einheiten	Fläche	Anteil am Gesamtportfolio	Vertragsmiete ¹⁾	Neuvermietungs- miete ²⁾	Leerstand
	#	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Gesamt	50.626	3.076		5,57		2,4%
Kernregionen	47.325	2.869	93%	5,63		2,1%
Vermietungsbestand	42.652	2.567	84%	5,63	6,74	1,6%
Einzelprivatisierung	4.673	302	9%	5,58	6,79	6,3%
Übersicht der Regionen						
Großraum Berlin	28.201	1.684	56%	5,45		1,7%
Vermietungsbestand	25.225	1.496	50%	5,48	6,41	1,2%
Einzelprivatisierung	2.976	188	6%	5,24		5,8%
Frankfurt am Main	4.090	247	8%	6,99		1,4%
Vermietungsbestand	3.505	205	7%	7,11	8,56	0,5%
Einzelprivatisierung	585	42	1%	6,38		6,3%
Rhein-Main	4.843	290	10%	6,22		4,3%
Vermietungsbestand	4.358	259	9%	6,16	7,53	4,0% ³⁾
Einzelprivatisierung	485	31	1%	6,70		6,4%
Rheintal-Süd	5.137	321	10%	5,30		2,2%
Vermietungsbestand	4.741	296	9%	5,29	5,96	1,6%
Einzelprivatisierung	396	25	1%	5,46		9,2%
Rheintal-Nord	4.342	277	9%	5,35		1,9%
Vermietungsbestand	4.111	262	8%	5,34	5,90	1,5%
Einzelprivatisierung	231	15	1%	5,55		7,9%
Sonstige (nur Vermietung)	712	48	1%	5,06		4,4%
Verkaufsregionen	3.301	207	7%	4,65		8,5%
Bereinigung	1.416	88	3%	4,37		13,5%
Sonstiger Verkaufsbestand	1.885	119	4%	4,83		5,3%

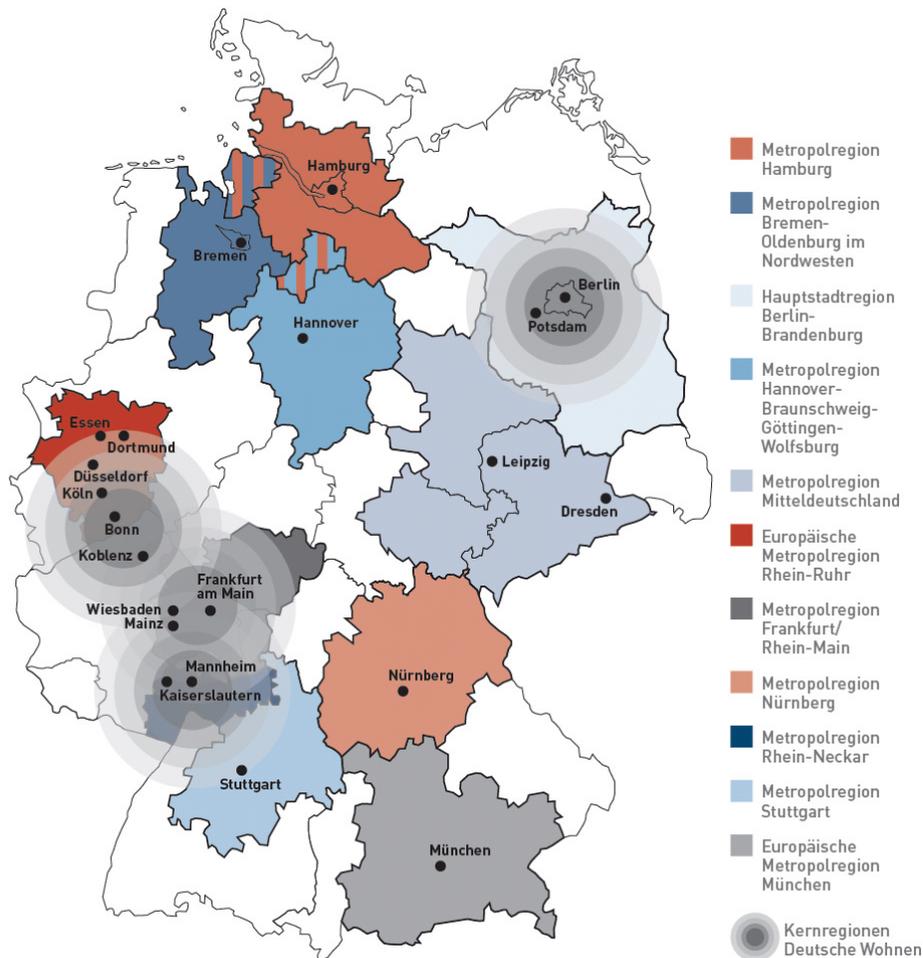
Anmerkung: Inklusive Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1./2. Januar 2012 (1.332 Einheiten)

¹⁾ Vertraglich geschuldete Nettomiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand wirksam in 2011

³⁾ Bereinigt um den Leerstand durch umfassende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten: 1,7%

» Deutsche Metropolregionen



Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Regionales Monitoring 2010 ergänzt um Bestände der Deutsche Wohnen

- Die Karte zeigt die von der Ministerkonferenz für Raumordnung definierten elf **Metropolregionen in Deutschland:**

- › Diese Regionen zeichnen sich durch **fundamentale positive Wachstumsdaten und Migrationsströme** aus.
- › Das Portfolio der Deutsche Wohnen ist momentan in vier der definierten Metropolregionen vertreten.
- › Die zukünftigen strategischen Akquisitionen der Deutsche Wohnen fokussieren sich auf Ballungszentren in diesen definierten Metropolregionen.

» Gesteigertes Mietpotenzial trotz überzeugendem Like-for-like-Wachstum

Vertragsmieten (Like-for-like)

	Vertragsmiete ¹⁾ in EUR/m ²		%
	31.12.2011	31.12.2010	
Vermietungsbestand der Kernregionen	5,67	5,46	3,8%
Großraum Berlin	5,55	5,30	4,7%
Frankfurt am Main	7,11	6,93	2,6%
Rhein-Main	6,14	5,95	3,2%
Rheintal-Süd	5,31	5,19	2,3%
Rheintal-Nord	5,04	4,95	1,8%
Sonstige	5,06	4,97	1,8%
Einzelprivatisierung	5,67	5,58	1,6%
Verkaufsregionen	4,62	4,55	1,5%
Gesamt	5,60	5,41	3,5%

Leerstand (Like-for-like)

	Leerstand in %		%
	31.12.2011	31.12.2010	
Vermietungsbestand der Kernregionen	1,5%	2,0%	-25,0%
Großraum Berlin	1,1%	1,3%	-15,4%
Frankfurt am Main	0,5%	1,4%	-64,3%
Rhein-Main	3,9%	5,2%	-25,0%
Rheintal-Süd	1,7%	2,3%	-26,1%
Rheintal-Nord	1,7%	2,1%	-19,0%
Sonstige	4,4%	5,2%	-15,4%
Einzelprivatisierung	6,2%	2,1%	>100%
Verkaufsregionen	8,5%	8,9%	-4,5%
Gesamt	2,3%	2,4%	-4,2%

Mietpotenzial

	31.12.2011			31.12.2010
	Neuvermietungsmiete ²⁾	Vertragsmiete ¹⁾	Mietpotenzial ³⁾	Mietpotenzial ³⁾
Vermietungsbestand der Kernregionen	6,74	5,63	19,7%	18,3%
Großraum Berlin	6,41	5,48	17,0%	15,8%
Frankfurt am Main	8,56	7,11	20,4%	19,2%
Rhein-Main	7,53	6,16	22,2%	23,9%
Rheintal-Süd	5,96	5,29	12,7%	12,9%
Rheintal-Nord	5,90	5,34	10,5%	4,8%
Sonstige	5,59	5,06	10,5%	8,7%

- Mietsteigerungen um EUR 3,0 Mio. im Verlauf von 2011 bis 2012 bewirken einen Ganzjahreseffekt (12-Monatszeitraum) von EUR 6,2 Mio. in 2012
- Trotz überzeugendem Wachstum der Vertragsmieten steigt das Mietpotenzial, d.h. das Wachstum der Neuvermietungen ist noch höher
- Entwicklung der in 2010 zugekauften 1.800 Einheiten⁴⁾
 - › Vertragsmieten um 0,30 EUR/m² auf 5,54 EUR/m² (+ 5,7%) gestiegen
 - › Leerstand: 0,8% (gesunken von 1,5%)
 - › Neuvermietungen: 25% über aktuellen Vertragsmieten

¹⁾ Vertraglich geschuldete Nettomiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand wirksam in 2011

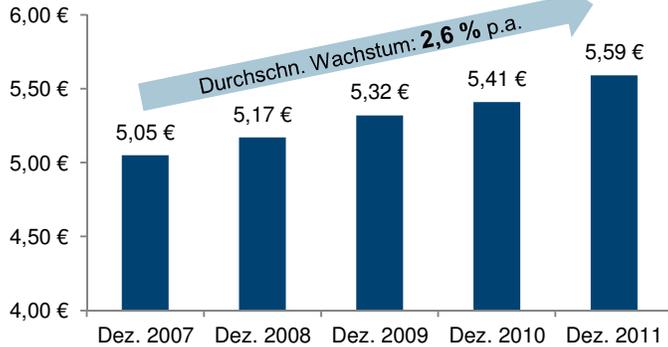
³⁾ Mietpotenzial = Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

⁴⁾ Im gesamten Berichtszeitraum bewirtschaftete Einheiten

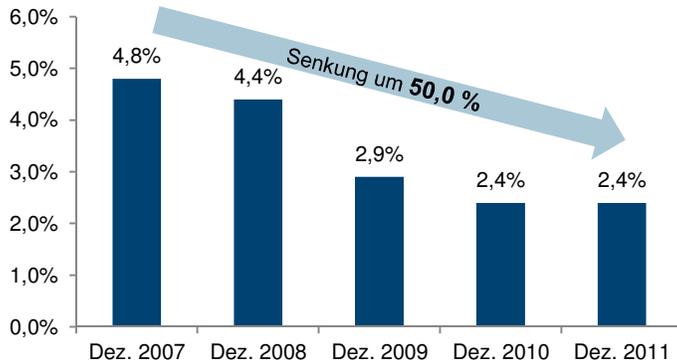
» Starke Like-for-like-Entwicklung seit Dezember 2007

Gesamtportfolio

Vertragsmiete (EUR/m²)



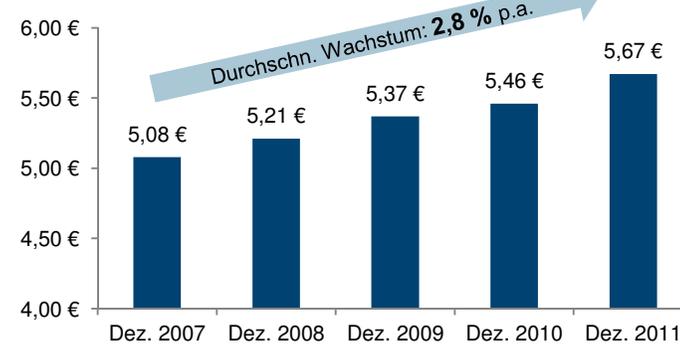
Leerstand (%)



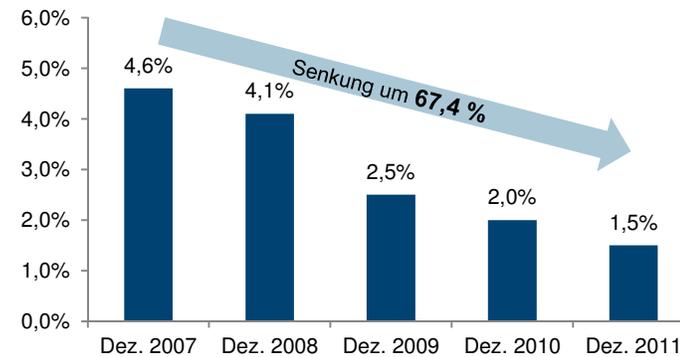
- Enthält ~ 43.000 Einheiten, die seit Dez. 07 bewirtschaftet werden
- Durchschn. Wachstum der Vertragsmiete (2,6% p.a.) führt zu:
 - › EUR + 0,54 pro m² und Monat höherer Vertragsmiete
 - › EUR + 17,1 Mio. höherer Vertragsmiete p.a.

Vermietungsbestand der Kernregionen

Vertragsmiete (EUR/m²)



Leerstand (%)



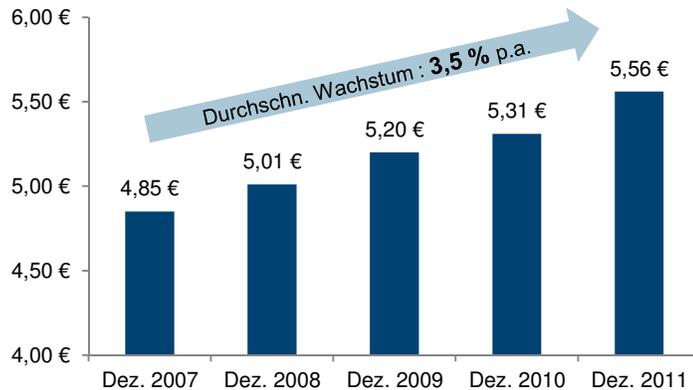
- Enthält ~ 36.500 Einheiten, die seit Dez. 07 bewirtschaftet werden
- Durchschn. Wachstum der Vertragsmiete (2,8% p.a.) führt zu:
 - › EUR + 0,59 pro m² und Monat höherer Vertragsmiete
 - › EUR + 15,7 Mio. höherer Vertragsmiete p.a.

Anmerkung: Oben aufgeführte Zeitreihe basiert auf einem Like-for-like-Vergleich, d.h. Vergleich von Einheiten, die seit Dezember 2007 bewirtschaftet werden, ohne Berücksichtigung von Zukäufen/Verkäufen während des Zeitraums.

» Berlin: Überzeugende Like-for-like-Entwicklung seit Dezember 2007

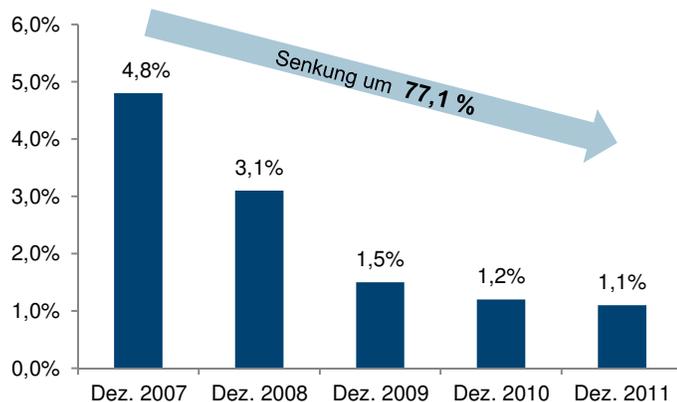
Vermietungsbestand Großraum Berlin

Vertragsmiete (EUR/m²)



- Enthält ~ 21.000 Einheiten, die seit Dez. 07 bewirtschaftet werden
- Durchschn. Wachstum der Vertragsmiete (3,5% p.a.) führt zu:
 - › EUR + 0,71 pro m² und Monat höherer Vertragsmiete
 - › EUR + 10,8 Mio. höherer Vertragsmiete p.a.

Leerstand (%)



Anmerkung: Oben aufgeführte Zeitreihe basiert auf einem Like-for-like-Vergleich, d.h. Vergleich von Einheiten, die seit Dezember 2007 bewirtschaftet werden, ohne Berücksichtigung von Zukäufen/Verkäufen während des Zeitraums.

» Nachhaltige Bewertung unseres Portfolios: + EUR 40,0 Mio. (+ 1,4%)

	31.12.2011				31.12.2010			
	Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple	Fair Value	Fair Value	Multiple	Multiple
	EUR Mio.	EUR/m ²	Vertragsmiete	Marktmiete	EUR Mio.	EUR/m ²	Vertragsmiete	Marktmiete
Kernregionen								
Vermietungsbestand	2.523	988	14,5 x	12,9 x	2.265	977	14,7 x	13,0 x
Einzelprivatisierung	264	872	13,6 x	11,4 x	251	952	14,9 x	12,5 x
Verkaufsregionen								
Bereinigung	39	440	10,0 x	8,1 x	66	425	10,2 x	7,8 x
Sonstiger Verkaufsbestand	73	613	10,9 x	10,1 x	91	604	11,1 x	10,2 x
Gesamt	2.899	946	14,2 x	12,6 x	2.672	926	14,4 x	12,6 x

Angaben für 2011 inkl. des zugekauften Privatisierungsbestands in Berlin mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Juni 2011

Angaben für 2010 und 2011 jeweils ohne Berücksichtigung der Zukäufe mit Nutzen- und Lastenwechsel am 1.1. bzw. 2.1. des Folgejahres

- Absoluter Anstieg der Fair Values im Vermietungsbestand erfolgte im Wesentlichen aufgrund von Zukäufen
- Profitable Akquisitionen und eine weitere Verbesserung des bestehenden Portfolios führten zu einer **Aufwertung des Portfolios von EUR 40,0 Mio.**
- Die Aufwertung des Portfolios **bezieht sich nur auf den Vermietungsbestand in den Kernregionen**
 - › Geringer Rückgang des Vertragsmieten-Multiple hauptsächlich aufgrund von Zukäufen
 - › Im Wesentlichen konstante Marktmieten-Multiples: aktuelle Marktdynamik in unserer Bewertung enthalten
 - Anhaltende zukünftige Marktdynamik = künftiges Aufwertungspotenzial
- **Verkaufsregionen** belaufen sich nur auf ~ EUR 110 Mio. (3,9% des Gesamtportfolios) zum 31. Dezember 2011

» Verbesserung von Vermietungsergebnis und Cashflow aus dem Portfolio

**Vermietung
+ EUR 6,5 Mio.**

EUR Mio.	2011	2010
Vertragsmieten	196,4	189,8
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-5,8	-6,4
Inkasso	-1,9	-2,1
Instandhaltung	-29,6	-28,0
Sonstiges	-1,7	-2,4
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	157,4	150,9

**NOI/m²/Monat
+ 4,0%**

Personal- und Sachkosten	-16,8	-17,0
Operatives Ergebnis (NOI)	140,6	133,9
NOI-Marge	71,6%	70,5%
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	3,88	3,73
Steigerung	4,0%	

**Cashflow
+ 22,7%**

EUR Mio.	2011	2010
Operatives Ergebnis (NOI)	140,6	133,9
Laufende Zinsaufwendungen (ohne Pflege und Betreutes Wohnen)	-78,9	-83,6
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	61,7	50,3
Steigerung	22,7%	

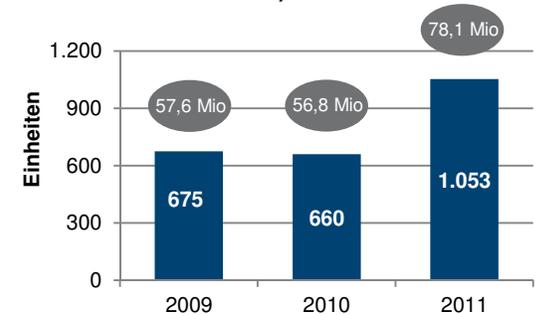
- Stabile und nachhaltige **Steigerung der Ergebnisse aus der Vermietung und des operativen Ergebnisses**
- **Überzeugender Anstieg des Cashflow** aus dem Portfolio nach laufenden Zinsaufwendungen (+ EUR 11,4 Mio.)

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Fläche auf Quartalsbasis

» Starkes Privatisierungsgeschäft bei gleichzeitiger Portfoliobereinigung

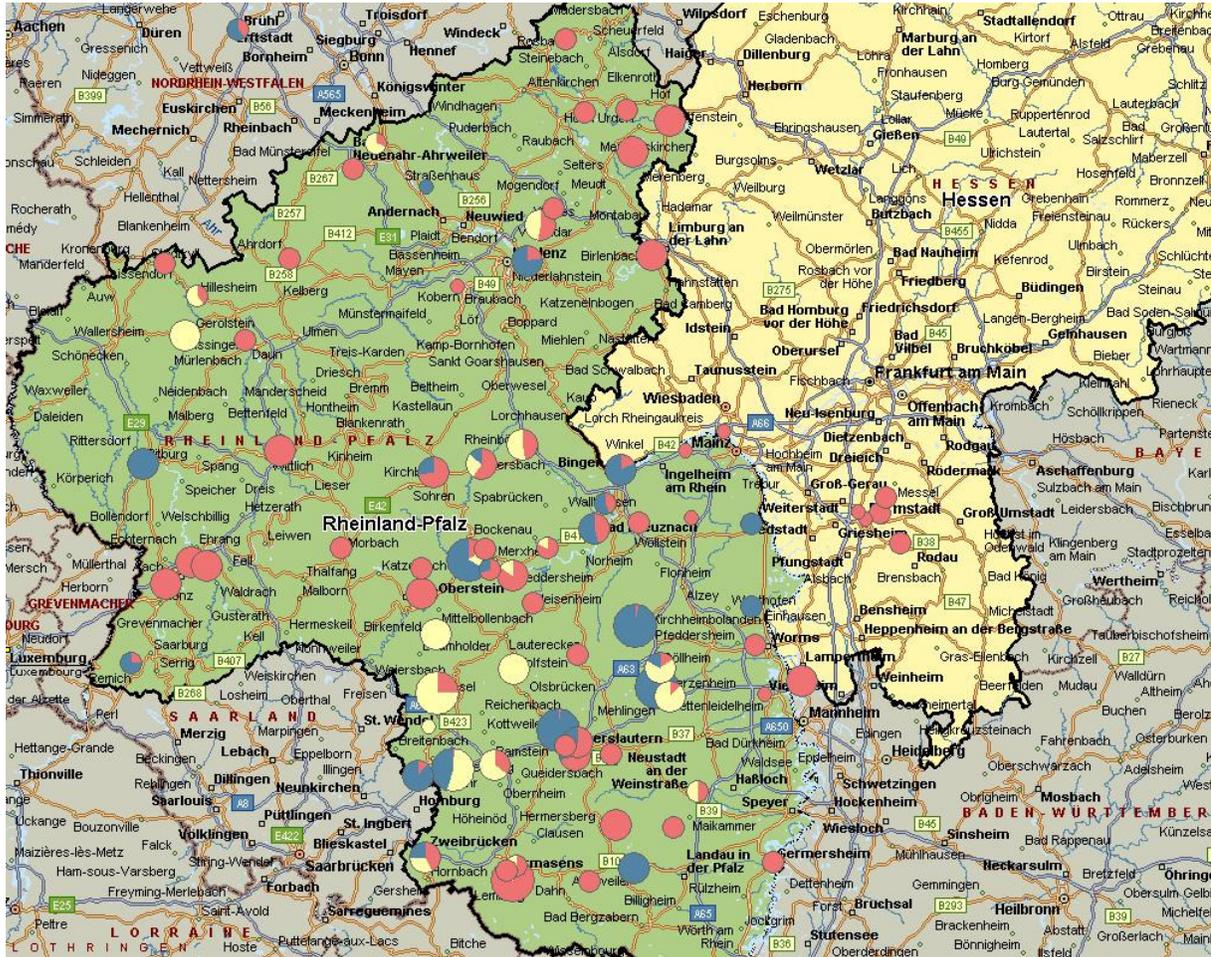
2011	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Marge	
	#	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	%
Wohnungsprivatisierung	1.053	78,1	57,9	20,2	34,9%
Institutioneller Verkauf	2.246	72,5	73,8	-1,3	-1,8%
Verkaufskosten				-8,3	
	3.299	150,6	131,7	10,6	14,4%

Einzelprivatisierung (Einheiten und Transaktionsvolumen)



- **Wohnungsprivatisierung** (d.h. Verkäufe von einzelnen Wohnungen):
 - › Zielvorgaben für Wohnungsprivatisierung 2011 deutlich übertroffen
 - › Nachhaltige Bruttomarge von ~ 35%
- **Institutioneller Verkauf:**
 - › Klarer Fokus auf Verkäufen aus den Verkaufsregionen in 2011, während die institutionellen Verkäufe 2010 durch opportunistische Verkäufe in den früheren Kernregionen verzerrt wurden

» Über 50% der Bestände in den Verkaufsregionen in den letzten 3 Jahren veräußert



Verkaufsregionen bestehen nur aus
~ 3.300 Einheiten per Dez. 2011

- › Bereinigung:
~ 1.400 Einheiten (- 59 %¹⁾)
- › Sonstiger Verkaufsbestand:
~ 1.900 Einheiten (- 47%¹⁾)

→ Wir haben nachweislich die **erfolgreiche Bereinigung von Beständen, die nicht zum Kernportfolio gehören**, zu vernünftigen Margen aufgezeigt

Verkaufsregionen	Anzahl Einheiten
	Verkauft seit 31. Dez. 2008
	Bereinigung
	Sonstiger Verkaufsbestand
	> 200
	51 -200
	11 - 50
	1 - 10

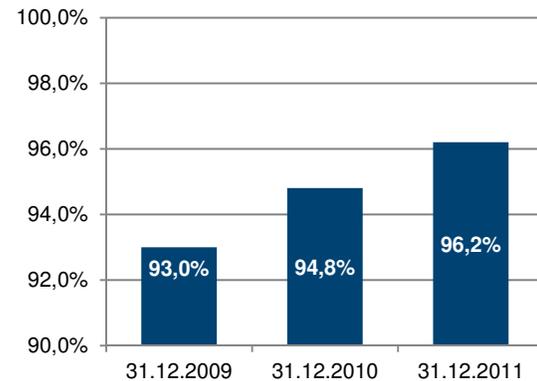
Karte zeigt 3.007 Einheiten, die aktuell in den Verkaufsregionen gehalten werden; verbleibende 294 Einheiten zum Großteil in Brandenburg

¹⁾ Im Vergleich zum 31. Dezember 2008

» Pflege und Betreutes Wohnen – stabiler EBITDA-Beitrag

	2011	2010
	EUR Mio.	EUR Mio.
Erlöse		
Pflege	33,6	33,4
Wohnen	2,7	3,1
Sonstige	3,8	4,1
	40,1	40,6
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-11,5	-11,7
Personalkosten	-19,4	-20,0
	-30,9	-31,7
Segmentergebnis	9,2	8,9
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,7	-2,7
	6,5	6,2

Auslastung



Anmerkung: Oben aufgezeigte Zahlen für 2009 und 2010 ohne Berücksichtigung eines veräußerten Betriebs (Like-for-like)

- Steigende Auslastung konnte den Verkauf des Betriebs einer Pflegeeinrichtung in 2011 mehr als kompensieren
- EBITDA-Rendite von 11,8% auf Basis der Fair Values der Immobilien in Höhe von EUR 78,1 Mio.

» **Verbessertes Ergebnis und starkes Finanzprofil**

» Bereinigtes EBT steigt um 36% (im Jahresvergleich)

EUR Mio.	2011	2010
EBITDA	142,0	136,1
Abschreibungen	-3,0	-3,0
Finanzergebnis (netto)	-93,0	-99,4
EBT (bereinigt)	46,0	33,7
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40,0	47,2
Vorfälligkeitsentschädigung	0,0	-23,6
SWAP-Bewertung	-0,2	-0,2
EBT	85,8	57,1
Laufende Steuern	-5,4	-4,8
Latente Steuern	-29,8	-28,5
Ergebnis	50,6	23,8
Ergebnis je Aktie ¹⁾ in EUR	0,61	0,29

EUR Mio.	2011	2010
Finanzaufwendungen	-81,6	-86,3
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	-12,1	-13,9
	-93,7	-100,2
Finanzerträge	0,7	0,8
Finanzergebnis (netto, bereinigt)	-93,0	-99,4

- **EBITDA** stieg um ~ EUR 6 Mio. hauptsächlich durch höheres Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung durch Zukäufe, bei gleichzeitig stabiler Kostenstruktur (bewiesene Skaleneffekte)
- **Finanzaufwendungen** aufgrund der Optimierung der Finanzstruktur in 2010 weiter gesenkt
- **Laufende Steuern** enthalten nicht liquiditätswirksame Steuern aufgrund der Kapitalerhöhung

Laufende Steuern	2011
Laufende Ertragsteuern	- 3,0
Nicht liquiditätswirksame Steuern bedingt durch Kapitalerhöhung	- 2,4
Gesamt	- 5,4

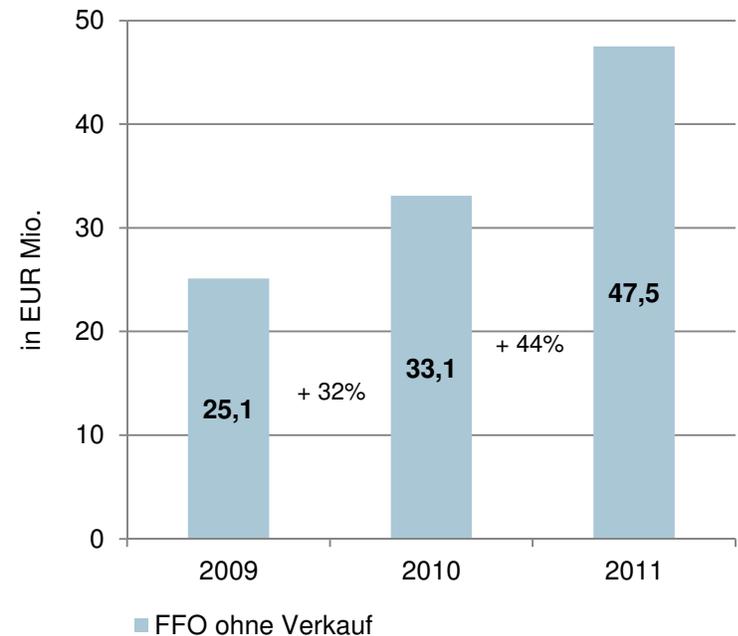
Davon in 2011: ~ EUR 13 Mio. aufgrund einer Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	2011
i.W. Aufzinsung von:	
Niedrig verzinslichen Verbindlichkeiten	- 7,2
EK-02-Verbindlichkeiten	- 2,3
Pensionsverpflichtungen	- 2,0
DB 14	- 0,6
Gesamt	- 12,1

¹⁾ Auf Basis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien (2011: 83,58 Mio.; 2010: 81,84 Mio.)

» Starke Performance des nachhaltigen FFO in 2011: + 44% (im Jahresvergleich)

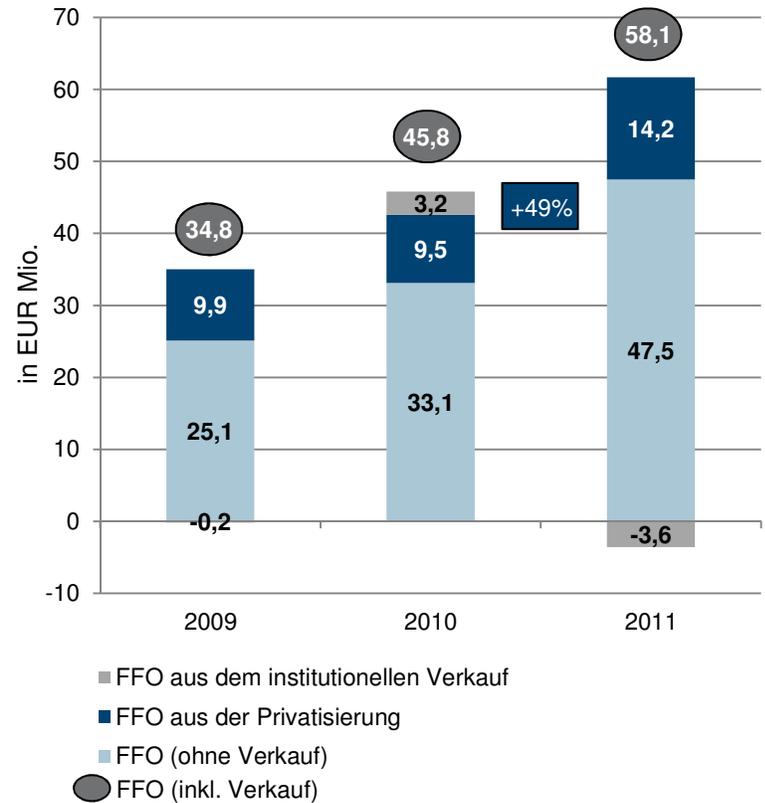
EUR Mio.	2011	2010
Periodenergebnis	50,6	23,8
Ergebnis Verkauf	-10,6	-12,7
Abschreibung	3,0	3,0
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40,0	-47,2
SWAP-Bewertung	0,2	0,2
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	12,1	13,9
Vorfälligkeitsentschädigung	0,0	23,6
Latente Steuern	29,8	28,5
Steuervorteil der Kapitalerhöhung	2,4	0,0
FFO (ohne Verkauf)	47,5	33,1
FFO (ohne Verkauf) in EUR/Aktie	0,57	0,40 ¹⁾
Durchschn. Anzahl der Aktien in Mio.	83,58	81,84



¹⁾ Scrip-Adjustment des FFO (ohne Verkauf) je Aktie in 2010 für die Kapitalerhöhung 2011 (1,03 gem. Datastream) führt zu einem FFO (ohne Verkauf) je Aktie von EUR 0,39 in 2010

» Laufender FFO aus der Privatisierung stieg um 49% (im Jahresvergleich)

EUR Mio.	2011	2010
FFO (ohne Verkauf)	47,5	33,1
FFO aus der Privatisierung	14,2	9,5
FFO (inkl. Privatisierung)	61,7	42,6
FFO aus dem institutionellen Verkauf	-3,6	3,2
FFO (inkl. Verkauf)	58,1	45,8



» Bilanz – Aktiva

EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.928,8	2.821,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	21,8	20,5
Derivate	-	9,2
Aktive latente Steuern	63,0	78,7
Langfristige Vermögenswerte	3.013,6	2.929,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	63,5	15,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (LuL)	14,0	6,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	43,4	40,9
Zahlungsmittel	167,8	46,0
Kurzfristige Vermögenswerte	288,7	108,8
Summe Aktiva	3.302,3	3.038,2

+ EUR 40,0 Mio. Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund des Zukaufs von für die Privatisierung vorgesehenen Wohneinheiten

Davon aus	31.12.2011
Vermietung	EUR 5,6 Mio.
Verkauf	EUR 7,4 Mio.
Sonstiges	EUR 1,0 Mio.

Sonst. kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2011
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	EUR 37,4 Mio.
Forderungen aus Ertragsteuern	EUR 0,8 Mio.
Sonstige Vorräte	EUR 2,9 Mio.
Sonstige Vermögenswerte	EUR 2,3 Mio.

- EUR 106 Mio. an Kreditlinien zusätzlich zu den Barmitteln verfügbar

» Bilanz – Passiva

EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	1.083,4	889,9
Finanzverbindlichkeiten	1.834,7	1.784,5
Steuerschulden	58,6	63,9
Passive latente Steuern	96,2	92,0
Derivate	95,0	70,3
Sonstige Verbindlichkeiten	134,4	137,6
Summe Passiva	3.302,3	3.038,2

+ Konzernergebnis	EUR 50,6 Mio.
- Cashflow Hedge Rücklage	EUR 23,2 Mio.
+ Pensionen	EUR 1,1 Mio.
+ Nettoerlöse (ohne Steuereffekte) aus der Kapitalerhöhung	EUR 181,4 Mio.
- Dividende	EUR 16,4 Mio.

Reduzierung des LTV auf 55,0%

Inklusive EK 02: EUR 50,5 Mio.

Veränderung Derivate – Aktiva	EUR + 9,3 Mio.
Veränderung Derivate – Passiva	EUR + 24,6 Mio.
Gesamtveränderung	EUR + 33,9 Mio.

Sonstige Verbindlichkeiten beinhalten i.W.	
Verbindlichkeiten LuL	EUR 35,6 Mio.
Pensionen	EUR 42,7 Mio.
Rückstellungen	EUR 11,6 Mio.
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR 37,3 Mio.
DB 14	EUR 7,3 Mio.

EUR Mio.	31.12.2011	31.12.2010
EPRA NAV	1.211,3	964,0
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,84	11,78
Aktien im Umlauf (Mio.)	102,30	81,84

- Geringer Anstieg des EPRA NAV je Aktie aufgrund der erhöhten Aktienzahl
- EPRA NAV je Aktie hat sich um 3,5% von EUR 11,44 zum 31. Dez. 2010¹⁾ erhöht, unter Anwendung des Scrip-Adjustment

¹⁾ Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2011 um 1,03 (gem. Datastream)

» LTV auf 55% gesunken; Ø Zinssatz: 4,07% seit Jan. 2012

Struktur der Finanzverbindlichkeiten

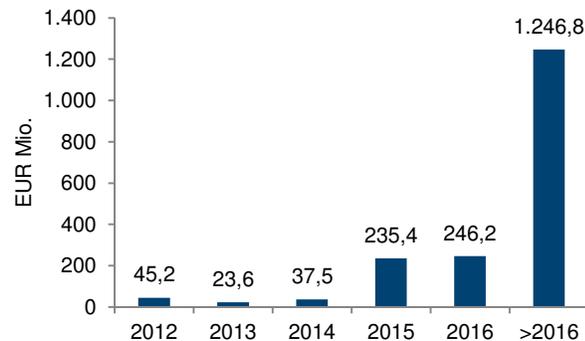
Finanzverbindlichkeiten in EUR Mio.

Marktwerte	1.834,7
LTV (%)	55,0
Nominalwerte	1.937,9
LTV (%)	58,4

Kapitaldienst

- Durchschnittlicher Zinssatz: ~ 4,07 %
- Durchschnittliche Regeltilgung p.a.: ~ 1,7 %
- Durchschnittliche Fälligkeit, gewichtet: ~ 9,3 Jahre
- Zinssätze fest oder gehedged: ~ 83 %

Langfristiges Fälligkeitsprofil



> Keine wesentlichen Kreditfälligkeiten bis Ende 2015

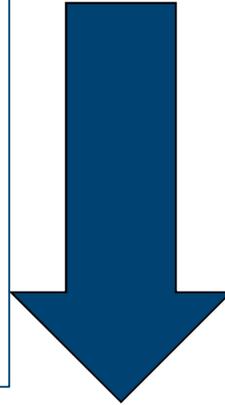
» **Ausblick**

» Ausblick 2012¹⁾

Basisszenario, d.h. ohne Berücksichtigung von Zukäufen in 2012

Wohnungsbewirtschaftung

- Signifikanter Anstieg der Ergebnisse bedingt durch die ganzjährige Auswirkung der Zukäufe und Mietsteigerungen in 2011 und der Mietsteigerungen in 2012 (Jahreseffekt: EUR 4 Mio.), tlw. durch Verkäufe kompensiert
- Nachhaltig niedriger Leerstand
- Instandhaltung: ~ EUR 9 – 10 pro m² p.a.
- Modernisierung: ~ EUR 40 Mio.²⁾



Sonstige

- Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen stabil bei EUR 9 Mio. p.a.
- Verwaltungskosten: + 4% (im Vergleich zu 2011)
- Zinsaufwendungen: ~ EUR 85 Mio.

Nachhaltiger FFO: EUR 55 Mio. (Basisszenario)

Verkauf

- Einzelprivatisierung: ~ 900 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von ~ EUR 70 Mio.
- Institutioneller Verkauf/Verkaufsregionen: ~ 1.100 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von ~ EUR 45 Mio.
- Ergebnis Verkauf: ~ EUR 10 Mio.

FFO (inkl. Verkauf): ~ EUR 65 Mio. (Basisszenario)

Weiterer Fokus auf externes Wachstum in 2012

- Verfügbarer Kassenbestand zzgl. ungenutzter Kreditlinien ermöglicht künftige Zukäufe
- Mit positiven FFO-Effekten auf das Basisszenario abhängig vom Zeitpunkt/Closing

¹⁾ Ausgehend von einer wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland wie prognostiziert

²⁾ Teilweise fremdfinanziert und ~ EUR 10 Mio. beinhalten identifizierte Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf Akquisitionen in 2011

» Anhang

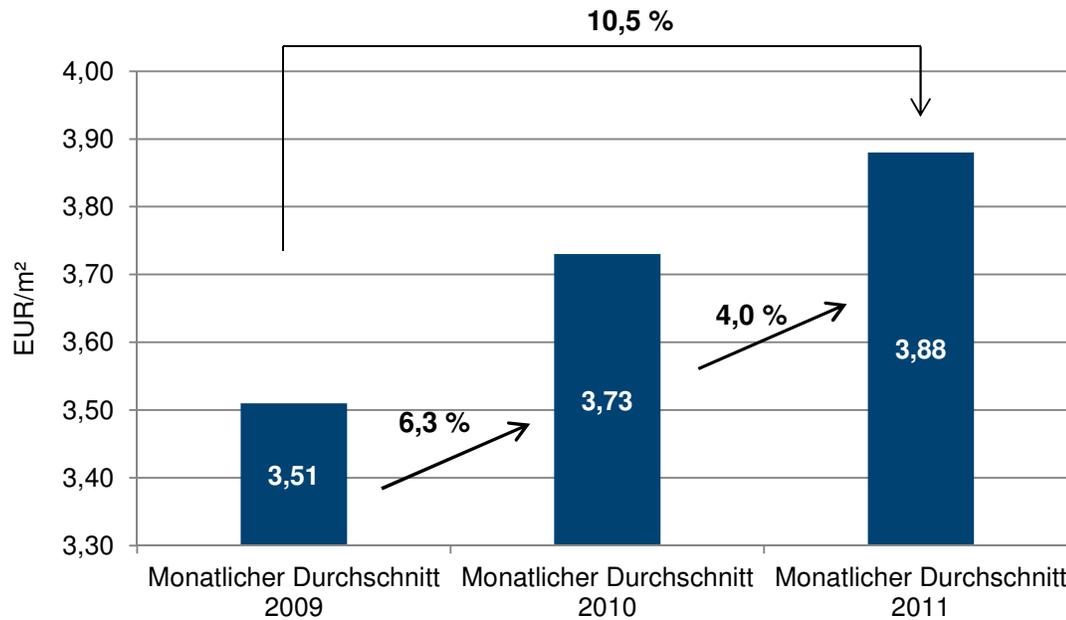
» EBITDA um EUR 5,9 Mio. gestiegen / + 4,3% (im Jahresvergleich)

EUR Mio.	2011	2010
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	157,4	150,9
Ergebnis Verkauf	10,6	12,7
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,2	8,9
Zwischensumme	177,2	172,5
Verwaltungskosten	-32,9	-31,8
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-2,3	-4,6
EBITDA	142,0	136,1

Verwaltungskosten	2011	2010
Personalkosten	-20,3	-19,7
Sachkosten	-12,6	-12,1
	-32,9	-31,8

» Fortsetzung der starken operativen Performance

Wohnungsbewirtschaftung: Net Operating Income (NOI) pro m² und Monat¹⁾



¹⁾ NOI: Net Operating Income des jeweiligen Zeitraums geteilt durch die Monate dieses Zeitraums und die durchschnittliche Fläche auf Quartalsbasis in dem betrachteten Zeitraum

» Portfolio zum 31. Dezember 2010 in aktueller Portfolioclusterung

- Um die Kennzahlen des Portfolios im Jahresüberblick wie auf S. 6. dargestellt vergleichen zu können, haben wir die aktuelle Portfolioclusterung zum 31. Dezember 2010 dargestellt:

Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2010

Wohnen	Einheiten	Fläche	Anteil am Gesamtportfolio	Vertragsmiete ¹⁾	Neuvermietungs- miete ²⁾	Leerstand
	#	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Gesamt	47.688	2.907		5,38		3,3%
Kernregionen	42.745	2.603	90%	5,47		2,6%
Vermietungsbestand	38.785	2.339	81%	5,46	6,46	2,0%
Einzelprivatisierung	3.960	265	8%	5,61		7,1%
Übersicht der Regionen						
Großraum Berlin	24.897	1.493	52%	5,29		1,6%
Vermietungsbestand	23.012	1.367	48%	5,30	6,14	1,3%
Einzelprivatisierung	1.885	126	4%	5,18		5,3%
Frankfurt am Main	4.213	256	9%	6,81		2,3%
Vermietungsbestand	3.546	208	8%	6,92	8,25	1,5%
Einzelprivatisierung	667	48	1%	6,29		6,3%
Rhein-Main	4.645	281	10%	6,02		5,7%
Vermietungsbestand	4.092	245	9%	5,95	7,37	5,5%
Einzelprivatisierung	553	36	1%	6,50		6,8%
Rheintal-Süd	4.959	311	10%	5,21		3,3%
Vermietungsbestand	4.438	278	9%	5,18	5,85	2,3%
Einzelprivatisierung	521	33	1%	5,42		11,8%
Rheintal-Nord	3.285	211	7%	4,99		3,3%
Vermietungsbestand	2.951	190	6%	4,95	5,19	2,1%
Einzelprivatisierung	334	21	1%	5,40		13,1%
Sonstige (nur Vermietung)	746	51	2%	4,95		5,6%
Verkaufsregionen	4.943	303	10%	4,53		11,6%
Bereinigung	2.542	154	5%	4,31		18,2%
Sonstiger Verkaufsbestand	2.401	149	5%	4,73		5,6%

¹⁾ Vertraglich geschuldete Nettomiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand wirksam in 2010

» Track Record: Erfolgreiche Umsetzung der Wachstumsstrategie in 2010/2011

Wertsteigernde Akquisitionen und Realisierung von Skaleneffekten

Region	Akquisitionen 2010 und 2011					
	Berlin Vermietung	Berlin Privatisierung	Rhein-Main	Rheintal-Süd	Rheintal-Nord	Gesamt
Portfolio						
Einheiten gesamt	4.145	1.867	466	350	1.160	7.988
<i>Davon Wohneinheiten</i>	4.128	1.858	457	334	1.160	7.937
Gesamte Fläche (m ²)	236.592	110.825	24.713	23.557	72.423	468.110
Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten / EUR/m ²)	204,8	75,5	25,8	18,7	82,6	407,4
Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten / EUR/m ²)	866	681	1.044	794	1.141	870
Leerstand (%)	2,4%	5,9%	2,5%	4,1%	1,3%	3,1%
Miete						
Vertragsmiete (EUR pro m ² und Monat)	4,98	5,15	6,66	4,96	5,89	5,25
Geschätztes Mietpotenzial (EUR pro m ² und Monat) ¹⁾	6,22	5,16	7,86	5,76	6,87	6,13
<i>Mietpotenzial(%)</i>	25%	0%	18%	16%	17%	17%
Durchschnittlicher Verkaufspreis (in EUR/m ²)		974				974
Bruttomarge (%) ²⁾		43%				43%
Schlüsselindikatoren						
Nettoanfangsrendite ³⁾ (%)	6,9%	8,6%	7,8%	7,5%	6,3%	7,2%
FFO ohne Verkauf vor Steuern (in EUR Mio.)	6,6	2,9	0,9	0,6	2,0	13,0
<i>pro m² (in EUR)</i>	27,9	26,2	36,4	25,5	27,6	27,8
FFO-Rendite vor Steuern ⁴⁾ (%)	8,1%	9,6%	8,7%	8,0%	6,1%	8,0%
FFO aus Verkauf vor Steuern (in EUR Mio.)		2,0				2,0
Gesamter FFO vor Steuern (in EUR Mio.)	6,6	4,9	0,9	0,6	2,0	15,0
<i>je Aktie (in EUR, basierend auf 81,84 Mio. Aktien)</i>	0,08	0,06	0,01	0,01	0,02	0,18

¹⁾ Unternehmensschätzung

²⁾ Durchschnittlicher Verkaufspreis (in EUR/m²) geteilt durch Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten, EUR/m²)

³⁾ Vertragsmiete geteilt durch Immobilienwert (inkl. Anschaffungsnebenkosten)

⁴⁾ FFO ohne Verkauf vor Steuern geteilt durch unterstellten Eigenkapitalanteil basierend auf LTV von 60%

Zahlen aus November 2011

» 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 zugrundeliegen, 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 AG

Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: 030 897 86 551
Telefax: 030 897 86 507