



Deutsche Wohnen AG

» **Hauptversammlung**

Frankfurt am Main, 31. Mai 2011

» Deutsche Wohnen schafft Raum für Wachstum

Ertragskraft untermauert

- **Gewinn** 2010 auf EUR 23,8 Mio. **gesteigert**
- Bereinigtes **Ergebnis vor Steuern** auf EUR 33,7 Mio. fast **verdoppelt**
- **Nachhaltiger FFO** (operativer Cashflow) je Aktie um 29% auf EUR 0,40 verbessert
- **Substanzwert** (EPRA NAV) um 5,4% auf 11,78 EUR/Aktie¹⁾ gesteigert
- **Starker Jahresauftakt** 2011 mit einem Gewinn von EUR 8,5 Mio.

Starke operative Performance

- Steigerung des **operativen Ergebnisses** (NOI) auf 3,73 EUR/m²/Monat
- **Dynamische** Entwicklung der **Neuvermietungsmieten** sowie Steigerung der **Vertragsmieten**
- **Vollvermietung** in den Kernmärkten Berlin und Frankfurt am Main
- **Bestandsbereinigung** in Streulagen erfolgreich fortgesetzt
- **Verkaufsvolumen** in 2010 verdoppelt auf EUR 171,7 Mio.
- Realisierung nachhaltiger **Margen** im Verkauf

Optimierung der Fremdkapitalstruktur

- Durch vorzeitige **Refinanzierung** Verbesserung des Fälligkeitsprofils
- Senkung des durchschnittlichen **Zinssatzes**
- Adjustierung der **Zinssicherungsquote** auf angemessenem Niveau
- Verschuldungsgrad bei 60,1% zum Ende des ersten Quartals 2011

¹⁾ Zum 31.12.2010

» Deutsche Wohnen schafft Raum für Wachstum

Würdigung durch Kapitalmarkt

- Aufstieg in den **MDAX**
 - Deutliche Verbesserung der **Liquidität** der Aktie
 - Erhöhter Streubesitz in der Aktionärsstruktur
 - Signifikante Ausweitung der **Analysten Coverage**
 - **Aktienkurs** in 2010 um über 56% gesteigert
-

Wachstumschancen gesichert

- Zukauf von insgesamt **4.300 Einheiten** in den letzten 9 Monaten
 - Wesentlicher **Ausbau** der Beteiligung am **DB Fonds 14**
 - Kernregionen **nachhaltig** gestärkt
 - **Aufwertung** des Portfolios um EUR 47 Mio. bzw. 1,8%
-

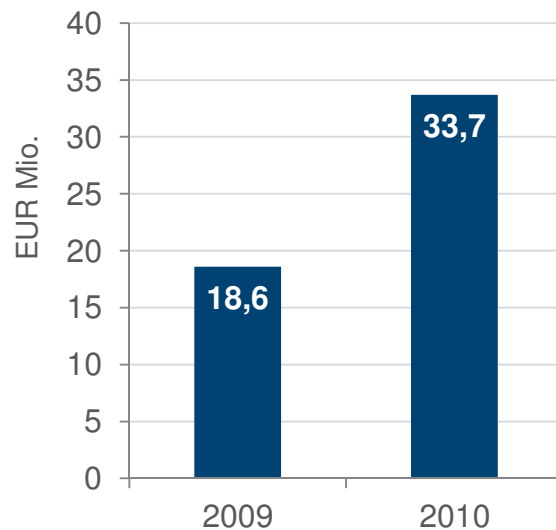
Ausblick

- Positive **Marktentwicklung** unterstützt Geschäftsmodell zusätzlich
 - Deutschland als stärkste **Wirtschaftskraft** in der EU
 - Zunehmende Attraktivität der **Assetklasse** Wohnen
 - Starke Entwicklung in **Metropolregionen**
-

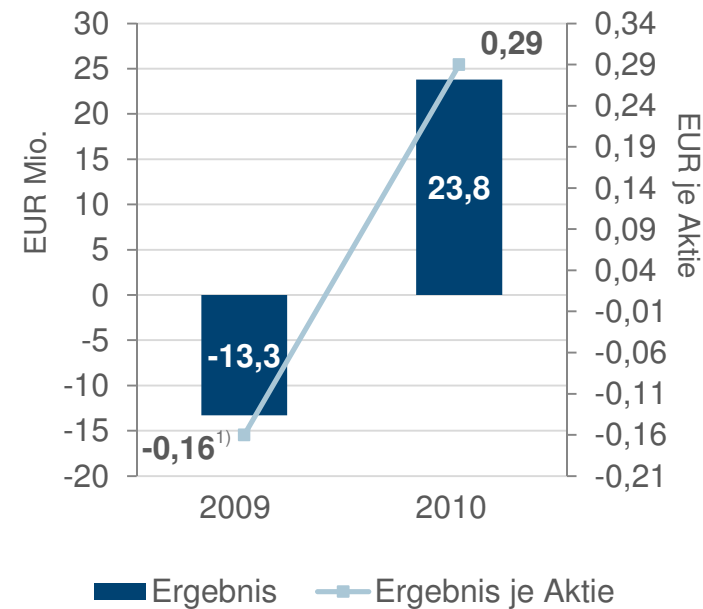
» Ertragskraft untermauert

» Gewinnsteigerung in 2010 auf EUR 23,8 Mio.

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern



Gewinn

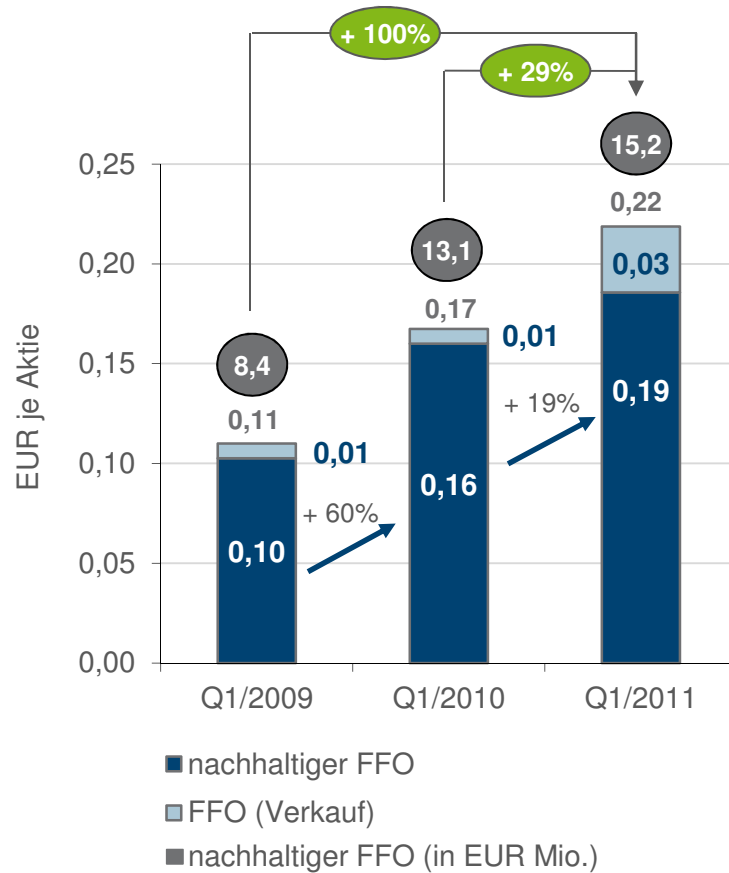


- Deutsche Wohnen weist 2010 erstmals nach Restrukturierung wieder einen Gewinn aus.
- Das bereinigte Ergebnis vor Steuern wurde im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

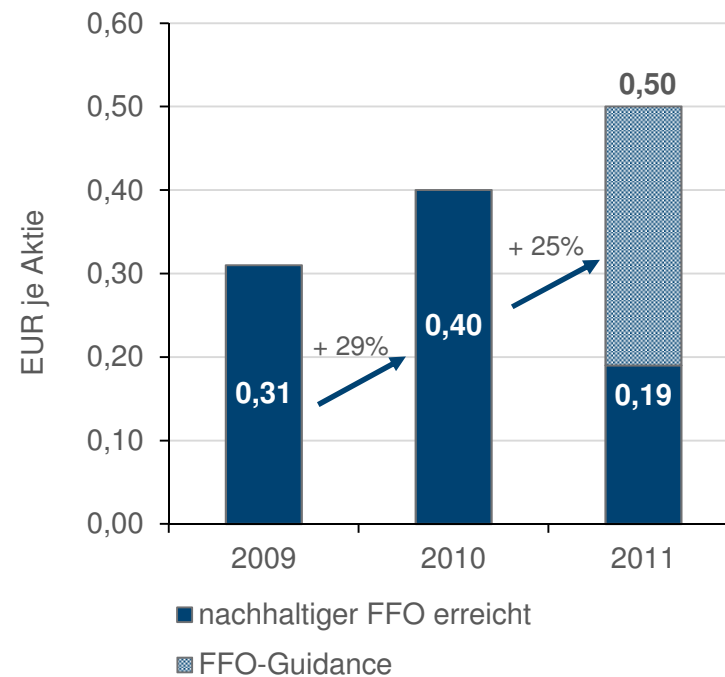
¹⁾ Basierend auf 81,84 Mio. Aktien

» Verdopplung des nachhaltigen FFO in den letzten 2 Jahren

FFO-Entwicklung im Quartalsvergleich¹⁾



FFO-Guidance¹⁾



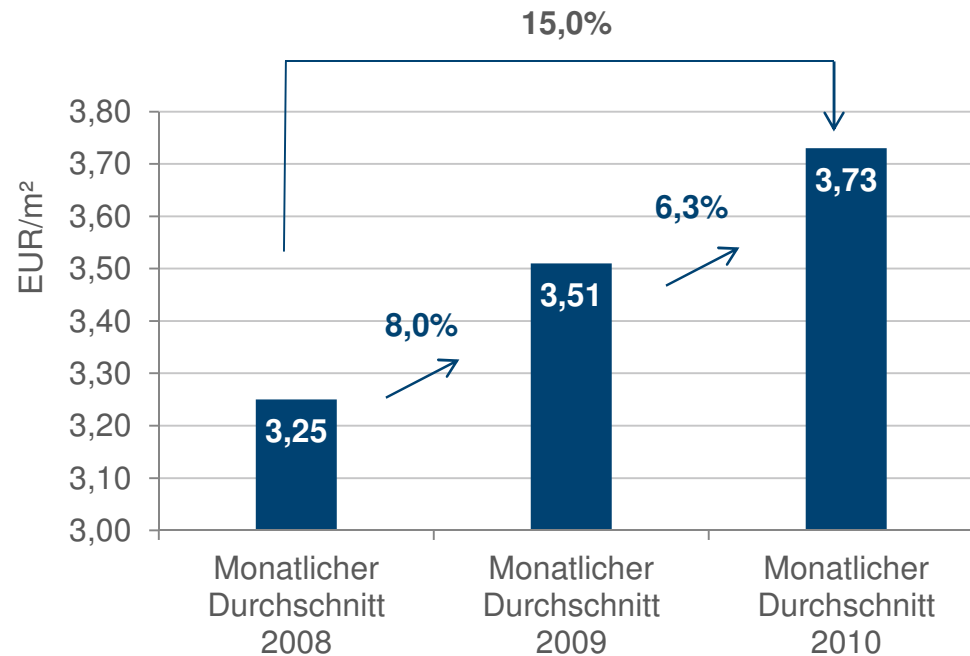
- FFO (Funds from Operations) inkl. Verkauf von EUR 9,0 Mio. in Q1/2009 auf EUR 17,9 Mio. in Q1/2011 verdoppelt

¹⁾ Basierend auf 81,84 Mio. Aktien

» **Starke operative Performance**

» Fortsetzung der starken operativen Performance

Operatives Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung pro m² und Monat¹⁾

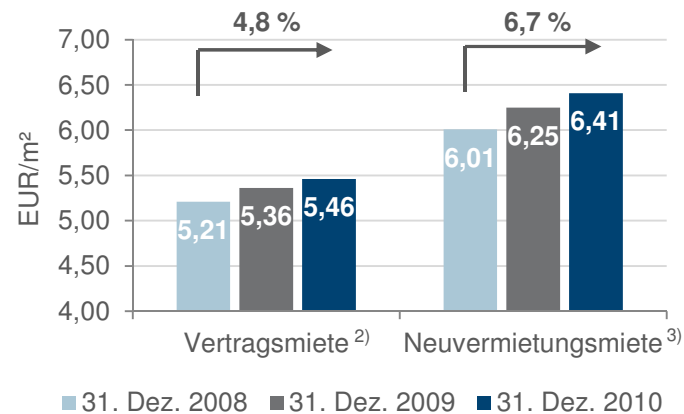


- Deutliche Steigerung der operativen Performance pro m² und Monat durch
 - > Erhöhung der Vertragsmieten
 - > Abbau von Leerstand
 - > Reduzierung der Verwaltungskosten

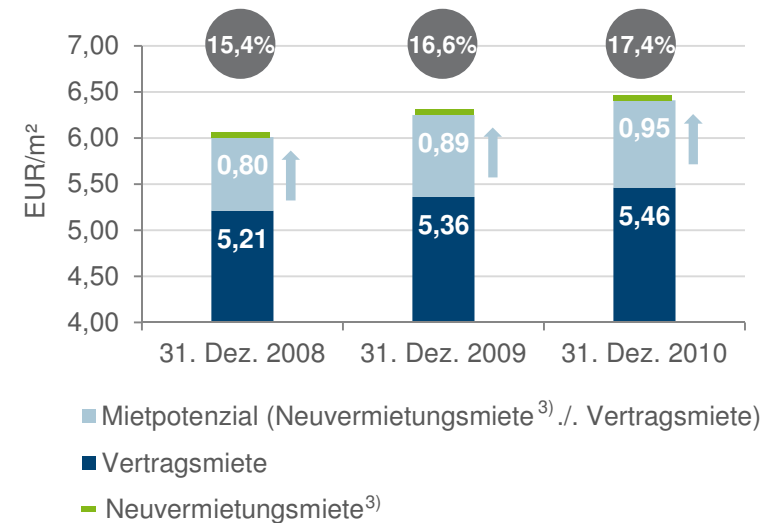
¹⁾ NOI: Net Operating Income unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

» Steigende Mieten und höheres Mietpotenzial im Kernbestand

Kernportfolio¹⁾ – Miete pro m² und Monat



Kernportfolio¹⁾ – Mietpotenzial



- Steigerung der Neuvermietungsmieten im preisfreien Bestand um durchschnittlich EUR 0,16 pro m² auf EUR 6,41 pro m² in 2010 (Q1/2011: EUR 6,46 pro m²)
- Berlin und Frankfurt am Main sind mit Leerstandsrate von 1,3% und 1,5% praktisch voll vermietet
- Hohes Mietpotenzial durch werthaltiges Portfolio

¹⁾ Nach Einbindung der DB-14-Immobilien in das Kernportfolio

²⁾ Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

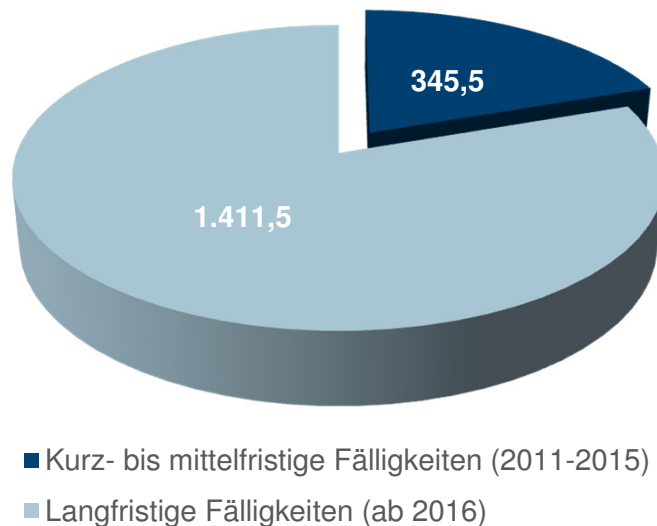
³⁾ Durchschnittliche Miete bei Vertragsabschluss im preisfreien Bestand innerhalb der letzten zwölf Monate

» Optimierung der Fremdkapitalstruktur

» Fälligkeitsprofil deutlich verbessert

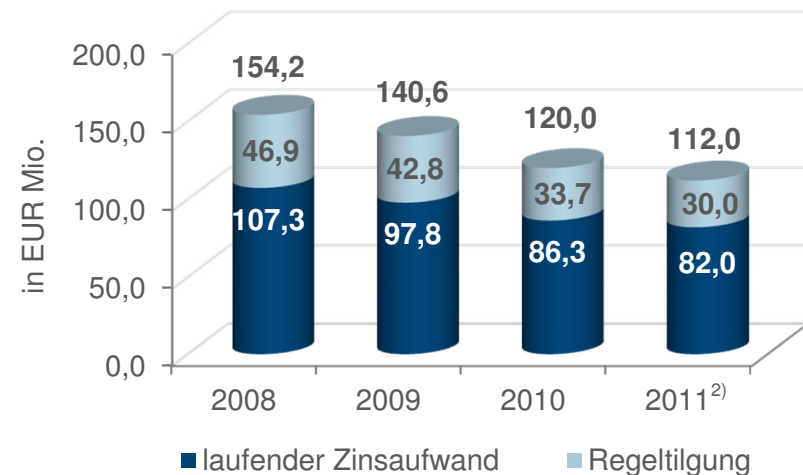
- Refinanzierung von EUR 516 Mio. Kreditvolumen und Vereinbarung zusätzlicher Kreditmittel über EUR 94 Mio.
- Keine wesentlichen Kreditfälligkeiten bis Ende 2015

Fälligkeitsprofil¹⁾
in EUR Mio.



- Entschuldung um über EUR 440 Mio. in den Jahren 2008-2010
- Zinssicherungsquote bei 75-80% (zuvor 95%)
- Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes von 4,4% in 2010 auf 4,0%
- durch Kreditrückführungen in den letzten beiden Jahren Zinseinsparungen von rd. EUR 21 Mio.
- Reduzierung des LTV per 31.03.2011 auf 60,1%

Entwicklung des Kapitaldienstes



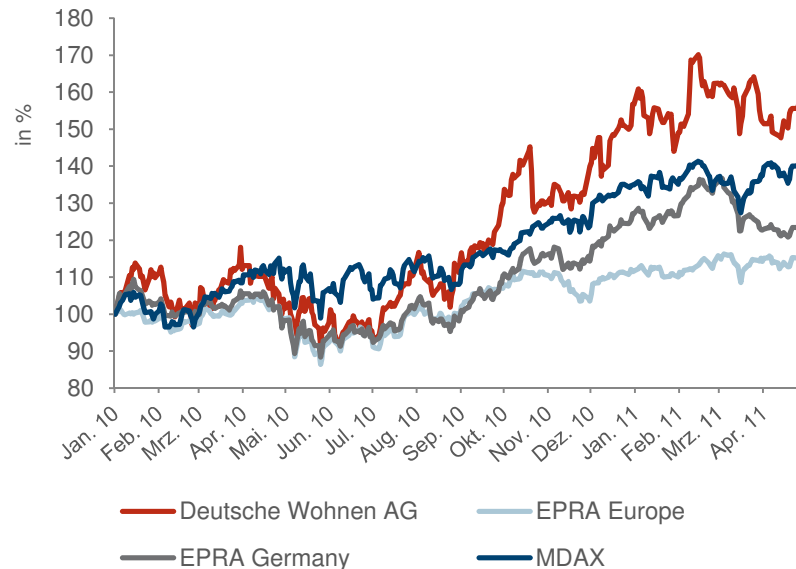
¹⁾ Stand: 31.03.2011

²⁾ Voraussichtlicher Kapitaldienst

» Würdigung durch Kapitalmarkt

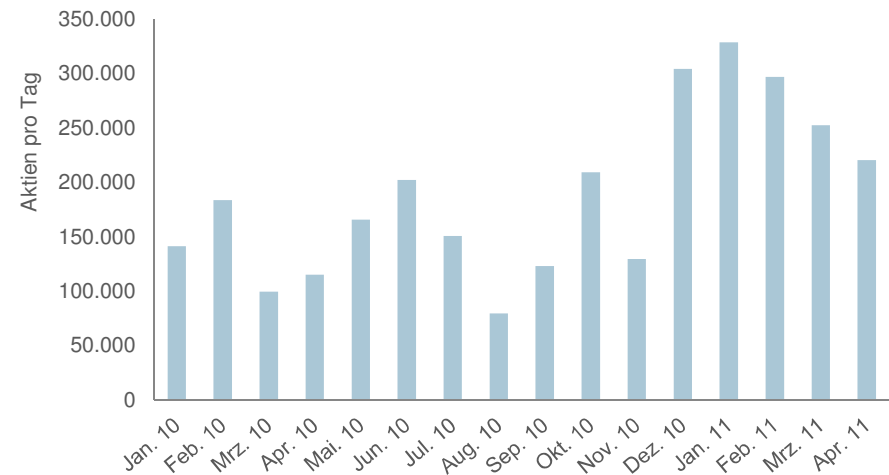
» Erfolgreiche Aktienkursentwicklung

1. Kursentwicklung der Aktie 2010/2011 (indexiert)



- Die Aktie der Deutsche Wohnen AG hat sich deutlich besser entwickelt als die relevanten Vergleichsindizes (MDAX; EPRA):
> + 59 % vom 01.01.2010 – 30.04.2011

2. Durchschnittl. XETRA-Handelsvolumen Jan.10 – Apr.11

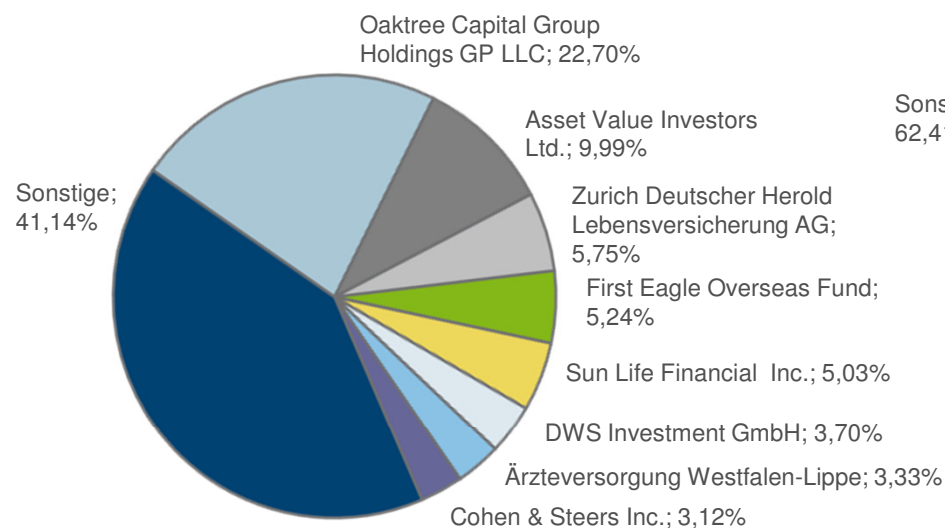


Quelle: Bloomberg

- Deutliche Erhöhung des Handelsvolumens seit Aufnahme in den MDAX am 8. Dezember 2010
 - > Umsatz Jan.10 – Nov.10: ~ 145.000 Aktien/Tag
 - > Umsatz Dez.10 – Apr.11: ~ 280.000 Aktien/Tag
- Erhöhte Liquidität/Attraktivität der Aktie
- MDAX-Ranking April 2011
 - > Freefloat Marktkapitalisierung: Platz 39
 - > Handelsvolumen der letzten 12 Monate: Platz 51

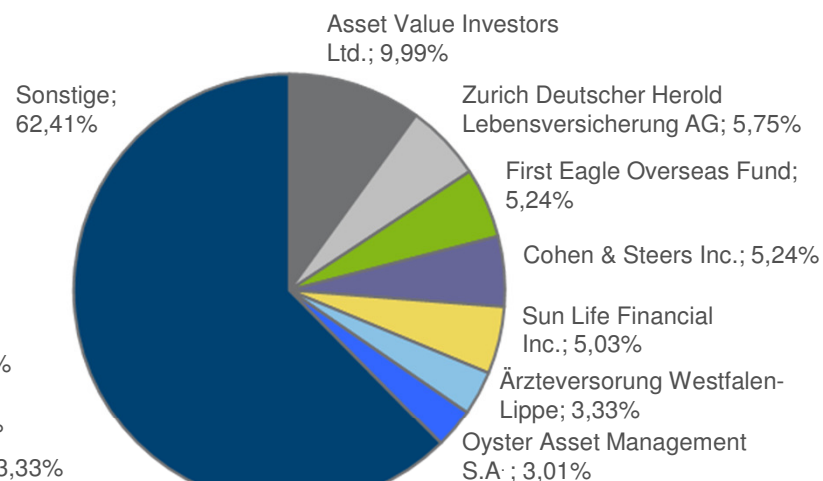
» Erhöhter Streubesitz in der Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur Dezember 2009¹⁾



- 8 institutionelle Investoren > 3% mit rd. 59%
- Streubesitz gem. Deutscher Börse: rd. 74%

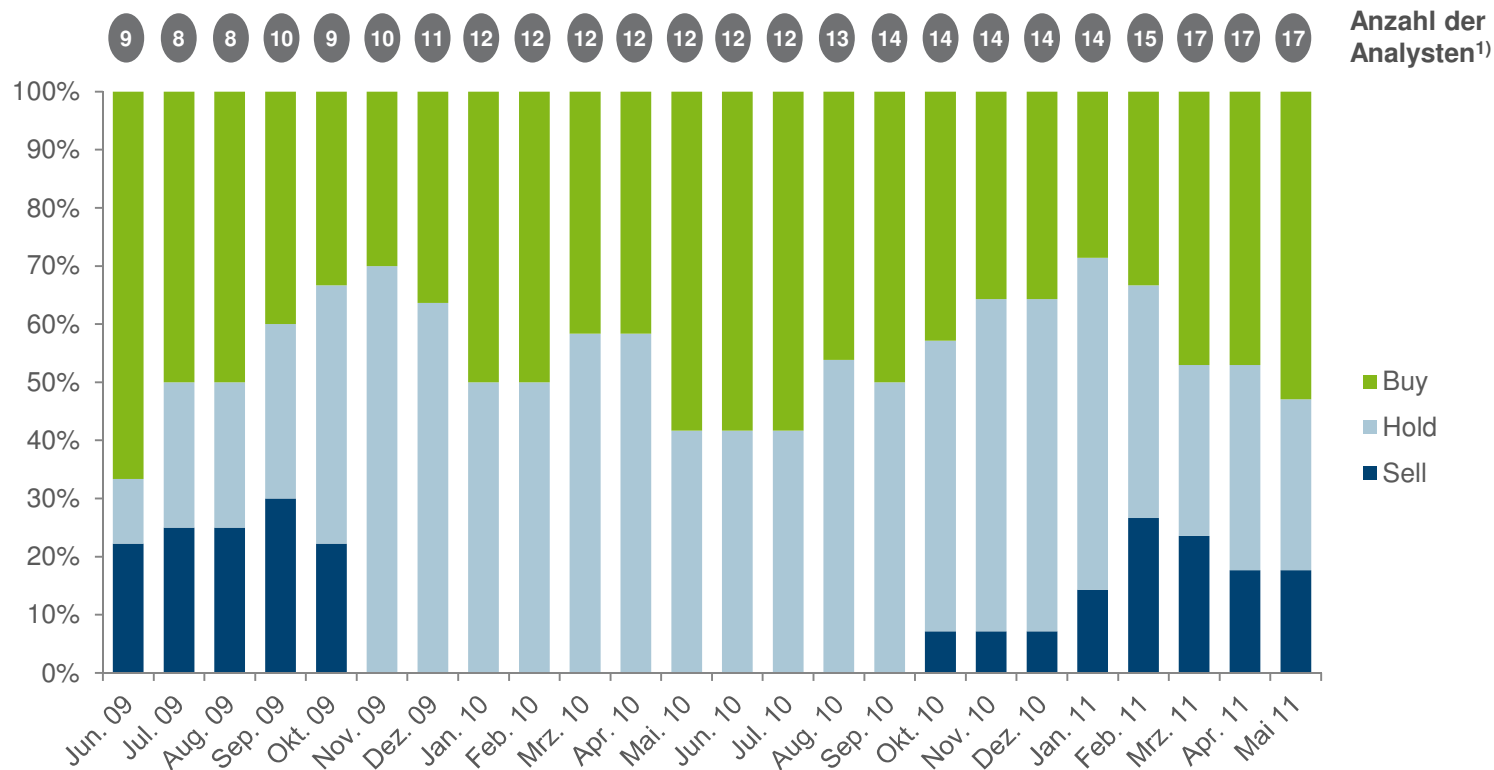
Aktuelle Aktionärsstruktur¹⁾



- 7 institutionelle Investoren > 3% mit rd. 38%
- Streubesitz gem. Deutscher Börse: rd. 94%

¹⁾ Jeweils gemäß letzter WpHG-Meldung

» Ausweitung Analysten Coverage I



- Deutlicher Anstieg der Coverage (von 9 auf 17)
- Neu in 2010/2011:
u.a. Morgan Stanley, Goldman Sachs, UBS, Deutsche Bank

¹⁾ Bis 31.01.2011 inklusive HSH Nordbank und Macquarie

» Ausweitung Analysten Coverage II

Datum	Institut	Rating		Kursziel in EUR	Prämie/ Abschlag ¹⁾
16.05.2011	Goldman Sachs	buy	✓	12,50	17,2%
13.05.2011	Deutsche Bank	buy	✓	12,00	12,5%
13.05.2011	UBS	neutral	!	11,25	5,4%
13.05.2011	Bankhaus Lampe	halten	!	11,00	3,1%
13.05.2011	Kempen & Co	underweight	✗	9,90	-7,2%
12.05.2011	Berenberg Bank	buy	✓	12,50	17,2%
12.05.2011	DZ Bank	kaufen	✓	12,50	17,2%
12.05.2011	WestLB	add	✓	11,50	7,8%
20.04.2011	Morgan Stanley	overweight	✓	12,30	15,3%
20.04.2011	CBSeydler AG	halten	!	10,50	-1,6%
19.04.2011	BofA ML	neutral	!	10,30	-3,5%
04.04.2011	Credit Suisse	Outperform	✓	12,00	12,5%
30.03.2011	Bankhaus Metzler	Sell	✗	9,70	-9,1%
01.03.2011	WGZ Bank	kaufen	✓	12,70	19,0%
28.02.2011	HSBC	underweight	✗	10,00	-6,3%
24.02.2011	Unicredit	buy	✓	12,00	12,5%
17.02.2011	Silvia Quandt Research	neutral	!	11,00	3,1%
Kursziel Consensus				11,39	6,8% ²⁾
Schlusskurs XETRA 27.05.2011 (Ist)				10,67	

Die Aktie der Deutsche Wohnen AG wird überwiegend positiv bewertet:

Rating	Anzahl
Buy, Kaufen, Add, Overweight, Outperform	9
Neutral, Halten, Hold	5
Underweight, Sell	3

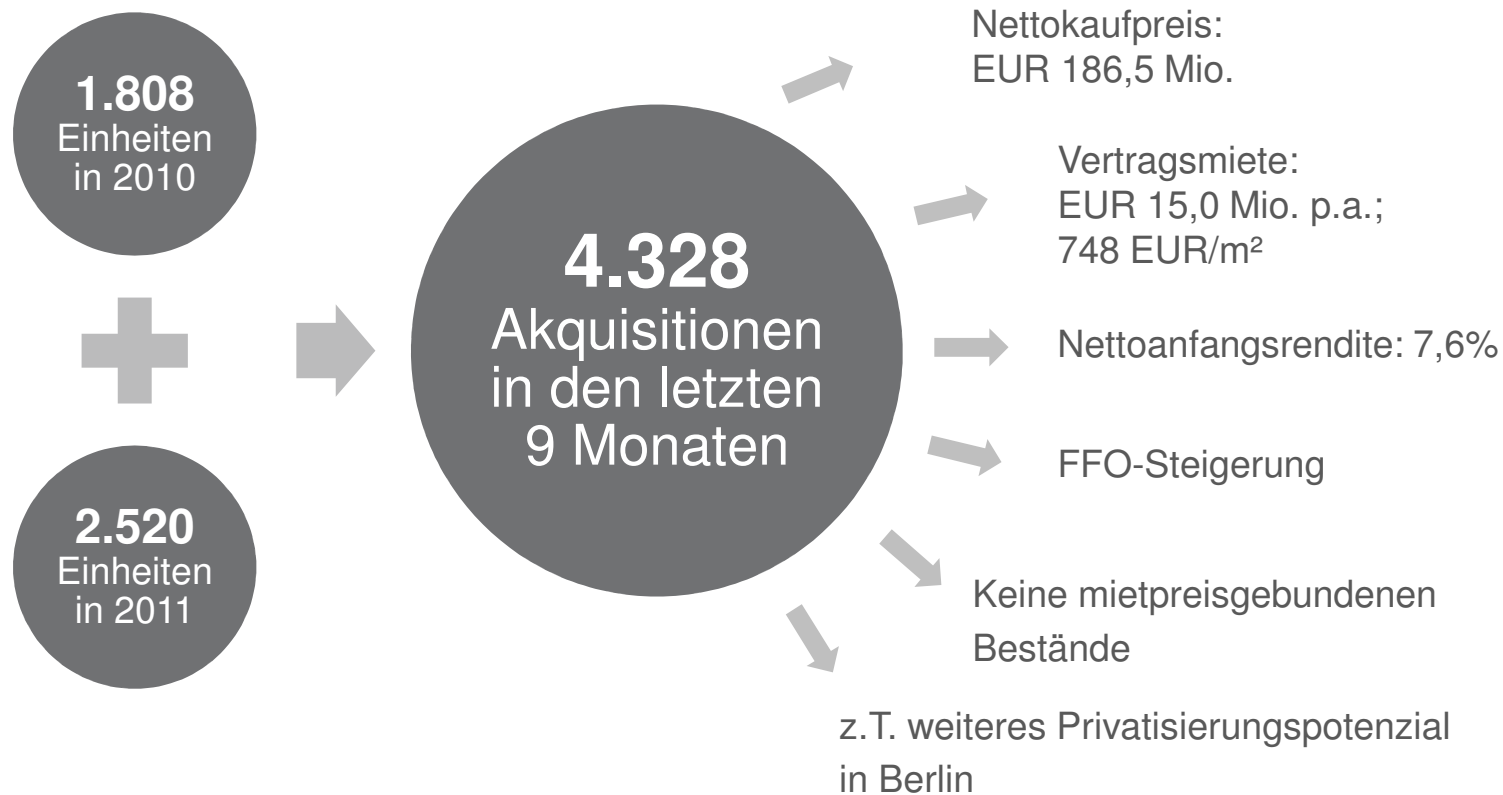
¹⁾ Kursziel Prämie/Abschlag im Vergleich zu Aktienkurs (Schluss 27.05.2011)

²⁾ Consensus Kursziel im Vergleich zu Aktienkurs (Schluss 27.05.2011)

Quelle: DW-Analyse, Stichtag 27.05.2011

» Wachstumschancen gesichert

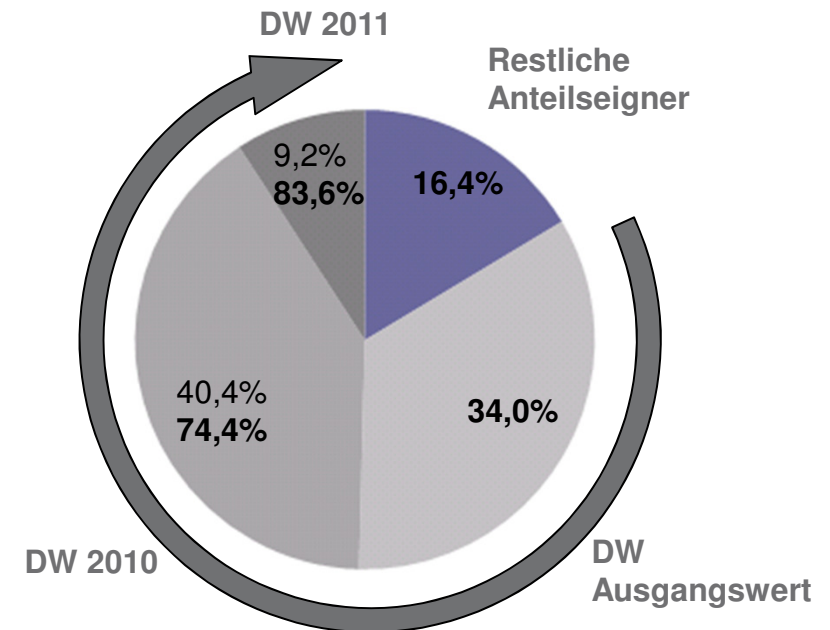
» Wertsteigernde Zukäufe von 4.300 Einheiten



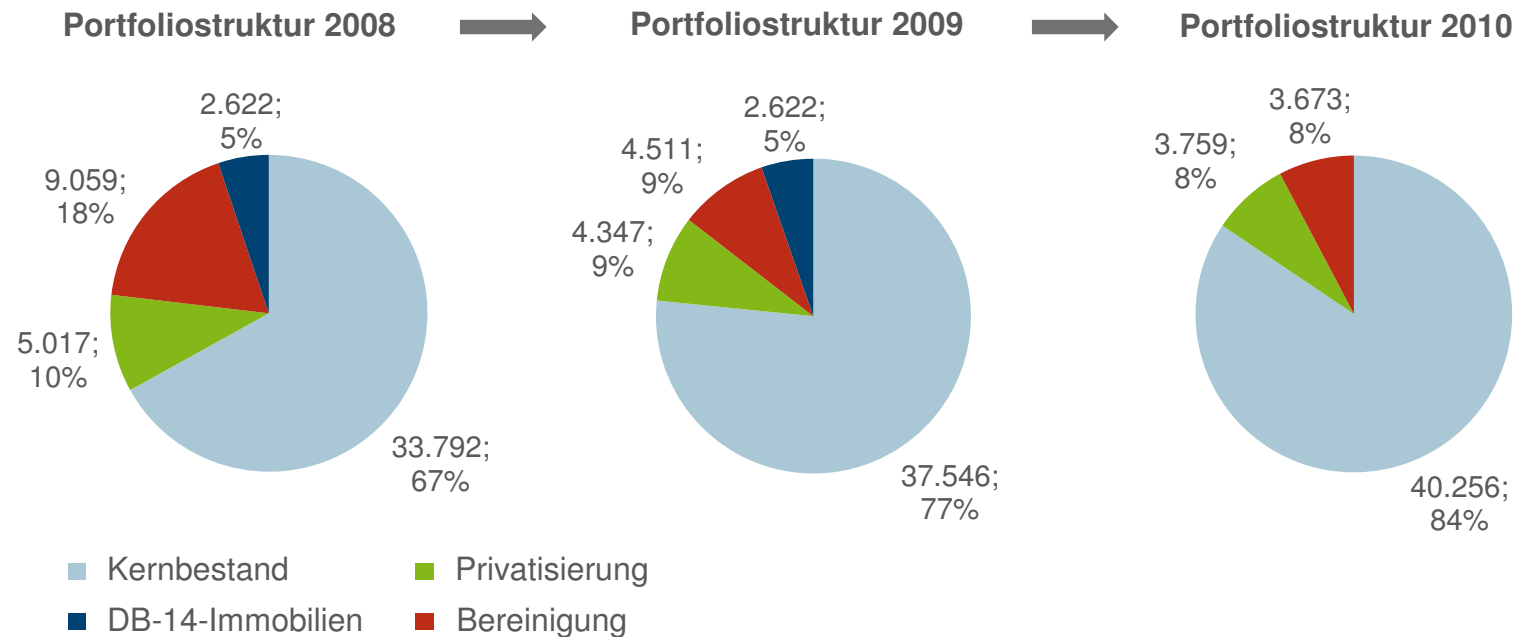
» Wesentlicher Ausbau der Beteiligung am DB Fonds 14

- Erwerb weiterer 50% des DB 14 in 2010 und 2011
- Gesamtinvestition von EUR 36,4 Mio.
 - > 2010: EUR 28,4 Mio.
 - > 2011: EUR 8,0 Mio.
- Deutsche Wohnen besitzt 84% des Fonds
- DB-14-Portfolio umfasst 2.622 Einheiten, i.W. Neubauten der 90er-Jahre; größtenteils (ca. 62%) mit zinsgünstigen Darlehen finanziert
- Deutsche Wohnen hält heute Mehrheit am DB 14, daher Zurechnung der 2.622 Einheiten zum Kernportfolio

Entwicklung der DW-Anteile am DB 14



» Kontinuierliche Portfoliooptimierung



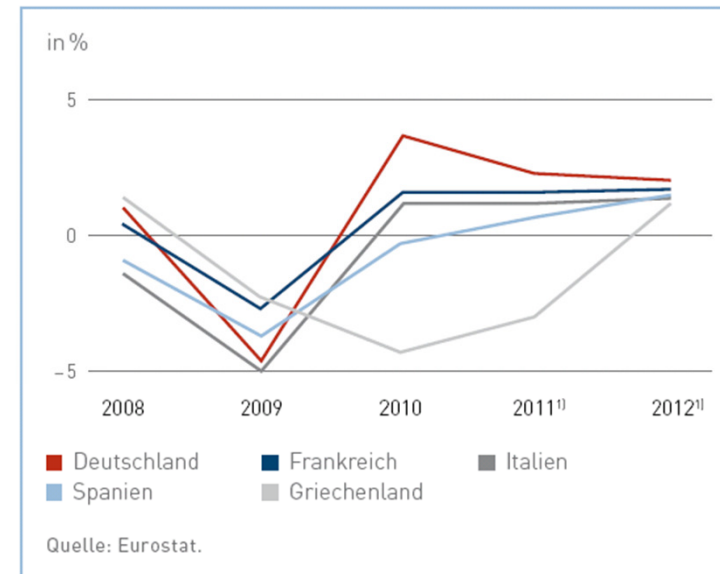
- Aufwertung des Wohnportfolios durch fortlaufende Stärkung des Kernbestands
 - Verbesserung der operativen Performance durch Leerstandsreduzierung und Mietsteigerung seit der letzten Portfolioaufwertung im Jahr 2007
- ⇒ Fair Value Anpassung der Bestände in 2010 um EUR 47,2 Mio. (bestätigt durch CBRE)

» **Ausblick**

» Starker Wirtschaftsstandort Deutschland

- Deutschland geht nachhaltig gestärkt aus der Krise hervor.
- Mit einer hohen Wirtschaftsleistung führt Deutschland die Länder des Euroraums deutlich an.
- In 2010 hat sich das BIP in Deutschland um 3,6% gesteigert.¹⁾
- Deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, u.a. ZEW und ifo, prognostizieren für 2011 ein BIP-Wachstum von 2,8%.
- Positive Arbeitsmarktzahlen führen zu einer Stärkung des privaten Konsums.

Wachstumsraten des realen BIP in Europa

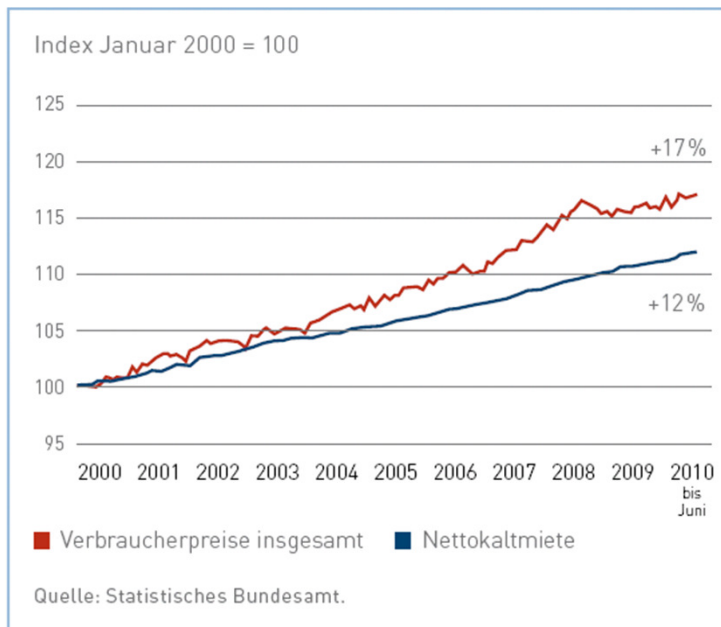


¹⁾ Statistisches Bundesamt, 2011

» WOHNEN als ideale Assetklasse

- Stabile Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts seit über 20 Jahren;
keine Indikatoren für Überbewertung
→ Sonderstellung im internationalen Vergleich
- Deutscher Markt für Wohnimmobilien ist unterkapitalisiert, gemessen an seiner robusten Verfassung und seinen Perspektiven

Mietentwicklung



Investitionskriterien

**SOLIDER
PROGNOSTIZIERBARER
CASHFLOW**

**STABILE
WERTENTWICKLUNG**

**GUTE
RENTABILITÄTSAHLEN**

**SCHUTZ
VOR INFLATION**

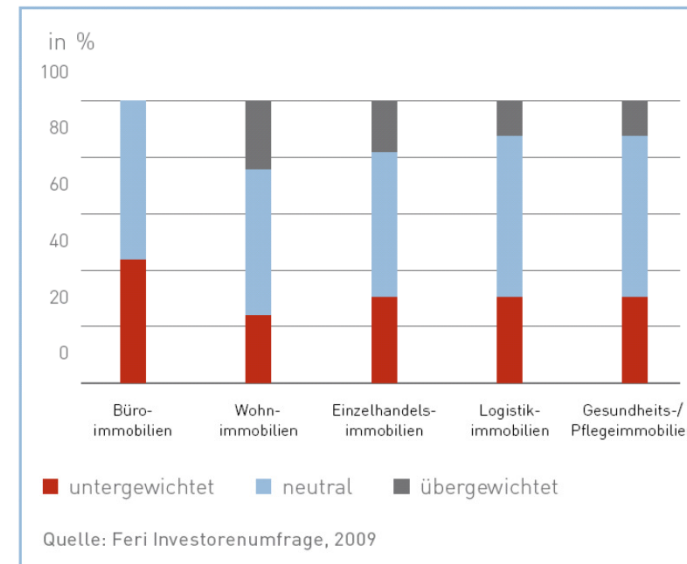
**LANGFRISTIGKEIT
DER MIET-
VERHÄLTNISSE**

**GRÖSSE UND
QUALITÄT
DES MIETWOHNUNGS-
MARKTES**

» WOHNEN im Fokus von Investoren

- Assetklasse Wohnen stößt bei institutionellen Investoren zunehmend auf Interesse
- Steigerung des Investitionsvolumens auf dem deutschen Wohnungsmarkt um 3% (gegenüber 2009) auf rd. EUR 3,8 Mrd. in 2010¹⁾
- Anhaltendes Interesse ausländischer Investoren:
Anteil an den gesamten Investments in Q1/2011 bei 39,5% (Q1/2010: 39,2%)²⁾
- Investitionen erfordern hohen Kapitaleinsatz
→ Grundlage für weiteres Wachstum:
Privates Kapital

Investoreneinschätzung zur Assetklasse

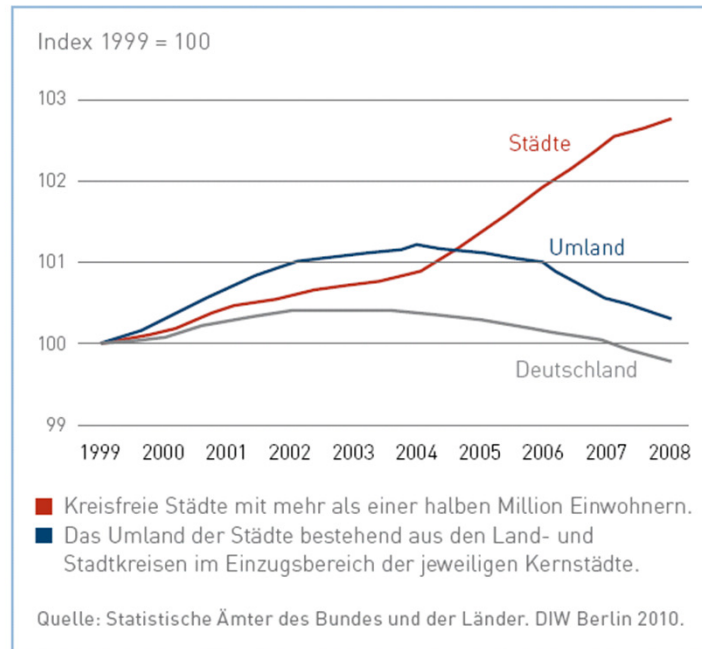


¹⁾ BNP Paribas Real Estate, 2010

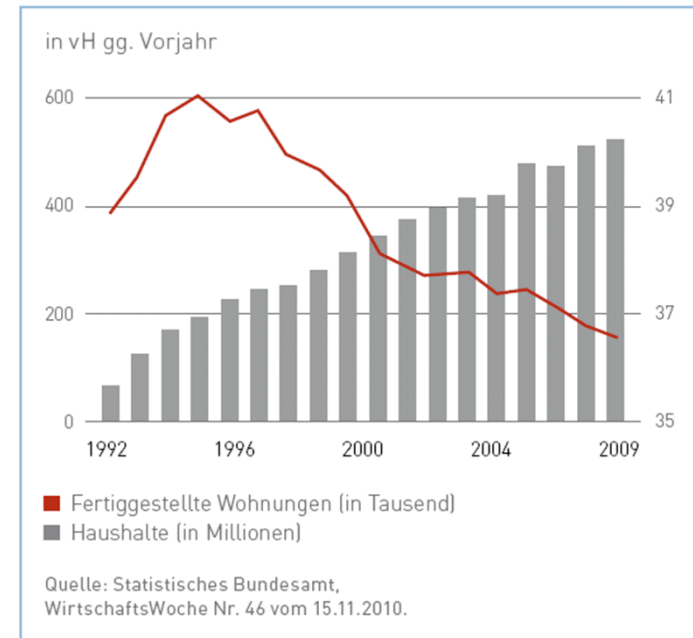
²⁾ BNP Paribas Real Estate, 2011

» Trend zu Ballungszentren

Bevölkerung in Deutschland



Entwicklung Wohnungsbau vs. Haushalte



- Große deutsche Städte gewinnen zunehmend an Attraktivität
→ deutliche innerdeutsche Wanderungsbewegungen
- Einwohnerzahl in Ballungszentren steigt, während die Gesamtbevölkerung leicht sinkt
- Steigende Zahl von Haushalten und mangelnder Neubau erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich

» Deutsche Wohnen mit besten Perspektiven

- Die Deutsche Wohnen ist in einem starken Markt positioniert.
- Mit der Assetklasse Wohnen bietet das Unternehmen eine attraktive wertstabile Anlageform.
- Die Deutsche Wohnen wird auch in Zukunft von der dynamischen Entwicklung in deutschen Metropolregionen profitieren.
- Rund 70% des Wohnungsbestands befindet sich in den wachstumsstarken Märkten Berlin, Frankfurt am Main und Rhein-Main.
- Operative Zukäufe sollen weiterhin an diesen Standorten realisiert werden und so das Kernportfolio stärken.
- Im Rahmen einer auf Werthaltigkeit ausgerichteten Portfoliostrategie werden die Bestände der Deutsche Wohnen auch in Zukunft über ein hohes Mietpotenzial verfügen.

100 %
KOMPETENZ, ERFAHRUNG
UND MARKTKENNTNISSE
ALS ASSET MANAGER

» 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.

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

© 2011 Deutsche Wohnen AG