

## Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, März 2014

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

wenn wir im letzten Jahr an dieser Stelle davon sprachen, dass die Deutsche Wohnen in eine neue Dimension vorgestoßen ist, so gilt dies umso mehr für das Geschäftsjahr 2013: Durch die Übernahme der Berliner GSW Immobilien AG zum Jahresende haben wir noch einmal eine neue Größe und Visibilität erreicht. Dies war der bisherige Höhepunkt in unserer Wachstumshistorie und zugleich die größte Akquisition in der Immobilienbranche seit Jahren. Wir haben unseren Bestand damit weiter konzentriert und verfügen über mehr als 152.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie rund 2.200 Pflegeplätze und Apartments mit einem Immobilienvermögen von insgesamt rund EUR 9,0 Mrd. – vorwiegend gelegen in deutschen Wachstumsregionen.

Die Deutsche Wohnen ist heute nicht nur eines der führenden deutschen Immobilienunternehmen, sondern hat zugleich im europäischen Vergleich zur Spitzengruppe aufgeschlossen. „Leading performance“ lautet deshalb in diesem Jahr der Titel unseres Geschäftsberichts, in dem wir unsere wichtigsten Erfolgsfaktoren und strategischen Schritte näher beleuchten.

### **Rekordwerte noch einmal übertroffen**

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wir die Rekordwerte des Vorjahres noch einmal übertreffen. So lag das Konzernergebnis bei EUR 212,7 Mio. und damit mehr als 46 % höher als im Vorjahr. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern konnten wir um rund 68 % auf EUR 131,9 Mio. steigern. Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO, ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um knapp 68 % auf EUR 114,5 Mio. gestiegen, was auf unsere Zukäufe und operativen Verbesserungen zurückzuführen ist. Der EPRA NAV (unverwässert), der den inneren Wert des Unternehmens widerspiegelt, hat sich auf EUR 13,99 je Aktie erhöht.

Unsere operativen Kennzahlen untermauern diese positive Entwicklung: So konnten wir das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung um 50 % auf EUR 292,3 Mio. steigern. Die NOI-Marge erreichte mit rund 71 % trotz der Integration neuer Bestände und höherer Instandhaltungsaufwendungen pro m<sup>2</sup> das Vorjahresniveau. In unseren Core<sup>+</sup>-Regionen konnten wir auf Like-for-like-Basis ein Mietwachstum von 4,2 % erzielen, bei einem Leerstand von 1,2 % – unserem bislang niedrigsten Wert. Hier profitieren wir erneut von der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den wachstumsstarken deutschen Ballungszentren und Metropolregionen, in denen wir mit 79 % unseres Gesamtbestands vertreten sind.

### **Erfolg beruht auf fokussiertem und konsequentem Wachstumskurs**

Die Akquisition der GSW war das bisherige Highlight in der Wachstumsstory der Deutsche Wohnen. Bereits in den Jahren zuvor hatten wir unseren klar fokussierten Expansionskurs eingeleitet. Basierend auf einem stabilen und tragfähigen Geschäftsmodell sind wir durch fokussierte Zukäufe, portfoliooptimierende Verkäufe und gezielte Investitionen sowohl organisch als auch extern gewachsen. Dabei konzentrieren wir uns auf die deutschen Ballungszentren, für die eine besonders dynamische Entwicklung vorhergesagt wird. Insbesondere in Berlin sind wir hervorragend aufgestellt. 72 % unseres Gesamtportfolios befinden sich in diesem Wachstumsmarkt. Wir setzen mit effizienten Prozessen und Strukturen Standards in unserer Branche, egal ob es um die Bestandsbewirtschaftung oder die Energieversorgung geht.

Gemeinsam mit der GSW können wir darüber hinaus von hohen Synergieeffekten profitieren – diese belaufen sich nach der vollständigen Integration auf etwa EUR 25 Mio. pro Jahr – und so unsere Kostenführerschaft weiter ausbauen. Dazu tragen eine noch effizientere Verwaltung, die Bündelung von Dienstleistungen und opportunistische Verkäufe ebenso wie Größenvorteile im Einkauf bei.

Im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen setzen wir mit der KATHARINENHOF® ebenso Maßstäbe. Mit unserem hohen Qualitätsanspruch zählen wir, entsprechend den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen, zu den besten Pflegeeinrichtungen in Deutschland. Auch hier verfolgen wir das Ziel, mit Zukäufen vorhandene Kernregionen zu stärken oder neue Regionen zu erschließen. In diesem Zukunftsmarkt haben wir uns mit nunmehr 2.200 Pflegeplätzen und Appartements gut positioniert und werden auch künftig fokussiert wachsen.

### **Kapitalmarkt honoriert unsere Leistung**

Von dieser hervorragenden Entwicklung hat die Deutsche Wohnen Aktie erneut profitiert: Sie konnte in einem durchwachsenen Umfeld noch einmal zulegen und schloss am Jahresende mit einem Kurs von EUR 14,04. Die Marktkapitalisierung, die nun bei etwa EUR 4 Mrd. liegt, ist seit Ende 2011 um mehr als das 3,5-Fache gestiegen. Abzüglich des Festbesitzes ergibt sich eine Marktkapitalisierung im Streubesitz von EUR 3,7 Mrd. Hier sowie in Bezug auf die Aktienliquidität sind wir führend unter den deutschen Immobilienaktiengesellschaften. Nach dem Stichtag 31. Dezember 2013 entwickelte sich die Deutsche Wohnen Aktie weiter positiv auf EUR 15,21 zum 25. März 2014.

Das große Vertrauen des Kapitalmarktes zeigte sich im November 2013 ebenfalls anlässlich der erfolgreichen Platzierung unserer ersten Wandelschuldverschreibung mit institutionellen Investoren. Dabei handelte es sich um eine der größten Wandelschuldverschreibungen mit den aus Emittentensicht besten Konditionen auf dem europäischen Immobilienmarkt seit der Finanzkrise.

Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, beteiligen wir weiterhin auch über eine Dividende am Unternehmenserfolg. Aufgrund der verbesserten Ertragskraft wird sich die geplante Dividende für 2013 auf EUR 57,4 Mio. verbessern. Für die Dividende 2014, zahlbar in 2015, werden wir die Ausschüttungsquote von 50 % auf 60 % des nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung um rund 24 % auf EUR 0,42 pro Aktie, basierend auf der heutigen Aktienanzahl. So werden Sie noch stärker an der positiven Entwicklung der Deutsche Wohnen partizipieren.

### Wachstumsstory erfolgreich fortschreiben

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre: Wir haben viel erreicht. Mit unserer starken Marktstellung und neuen Größe können wir optimistisch in die Zukunft schauen. Wir werden den eingeschlagenen Kurs unverändert fortsetzen und dabei von unserer Finanzkraft und dem hohen Know-how profitieren. So wollen wir uns dauerhaft als Qualitätsführer am Wohnimmobilienmarkt positionieren und uns dabei ebenso an Effizienzmaßstäben messen lassen – auch im europäischen Vergleich.

Ganz wesentlich wird es dabei wieder auf unsere Mitarbeiter ankommen – nur mit ihrem hohen Einsatz und Engagement ist unser Erfolgskurs möglich. Deshalb bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bei ihnen.

Nach der Akquisition von rund 70.000 Einheiten in 2013 steht für das Geschäftsjahr 2014 die Übernahme und Integration der Portfolios im Vordergrund. Dabei hat die Integration der GSW höchste Priorität. Wir erwarten für 2014 einen FFO (ohne Verkauf) von mindestens EUR 210 Mio., die jüngsten Akquisitionen eingeschlossen. Unter Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW soll der FFO (ohne Verkauf) in 2014 etwa EUR 203 Mio. bzw. EUR 0,71 pro Aktie betragen.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung und freuen uns, wenn Sie die Erfolgsgeschichte der Deutsche Wohnen gemeinsam mit uns fortschreiben.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Chief Executive Officer (CEO)



Andreas Segal  
Chief Financial Officer (CFO)



Lars Wittan  
Chief Investment Officer (CIO)