

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

Frankfurt am Main/Berlin, März 2015

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

die Deutsche Wohnen ist in ihrer neuen Dimension angekommen. Wir haben auch im vergangenen Jahr unseren Weg des profitablen, nachhaltigen Wachstums konsequent fortgesetzt. Die Integration der GSW Immobilien AG verlief sehr erfolgreich – teilweise sogar besser und schneller als geplant –, sodass unser solides Fundament noch einmal deutlich verstärkt wurde. Heute sind wir mit über 149.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 10 Mrd. eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa.

Alle wesentlichen Kennzahlen erneut verbessert

Im Geschäftsjahr 2014 konnten wir unsere wesentlichen Kennzahlen deutlich verbessern: Das Konzernergebnis betrug EUR 889,3 Mio. und lag damit EUR 676,6 Mio. über dem Vorjahreswert. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist aufgrund der ganzjährigen Konsolidierung der GSW und dank eines starken Verkaufsergebnisses um 115 % auf EUR 283,3 Mio. gestiegen. Der Funds from Operations ohne Verkauf ist signifikant um 90 % auf EUR 217,6 Mio. gewachsen. Der EPRA NAV hat sich vor dem Hintergrund der hervorragenden Entwicklung unseres Portfolios von EUR 14,51 auf EUR 18,10 je Aktie deutlich erhöht. Zudem konnten wir das günstige Marktumfeld nutzen, um unsere Finanzierungsstruktur zu optimieren. So haben wir unseren durchschnittlichen Zinssatz von 3,4 % auf 2,5 % gesenkt und darüber hinaus unseren freien Cashflow erhöht. Den Verschuldungsgrad konnten wir auf 51 % reduzieren und unsere Position im Finanzierungsmarkt weiter stärken.

Ein ähnliches Bild zeichnen die operativen Kennzahlen: Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung ist um EUR 213,5 Mio. auf EUR 505,8 Mio. gestiegen. Dazu hat neben der Übernahme der GSW auch die positive Marktentwicklung mit höheren Neuvermietungsmieten und einem niedrigeren Leerstand beigetragen. Gleichzeitig lagen die Kosten unter Plan, da Einsparungen zum Teil schneller umgesetzt werden konnten. Auch das Verkaufsergebnis ist dank der attraktiven Rahmenbedingungen um 128 % auf EUR 52,4 Mio. gestiegen. Und das Segment Pflege und Betreutes Wohnen leistete einen Ergebnisbeitrag von EUR 16,3 Mio., EUR 1,3 Mio. mehr als prognostiziert.

Fokus auf Qualität zahlt sich aus

Meine Damen und Herren, all diese Kennzahlen belegen: Mit der in 2008 eingeleiteten Investitions- und Expansionsstrategie sind wir sehr erfolgreich. Heute liegen rund 87 % unseres Portfolios in deutschen Wachstumsregionen mit positiven Entwicklungsprognosen – allein 73 % des Gesamtbestands in dem besonders attraktiven Großraum Berlin. Wir sind dank unserer Größe, der Qualität unseres Immobilienportfolios, der Konzentration auf deutsche Metropolregionen sowie einer hohen Effizienz bestens im Markt positioniert. Dies belegt auch die aktuelle Bewertung unseres Portfolios, die einen Wertzuwachs um EUR 953 Mio. ausweist.

Die Skaleneffekte, die wir durch die Integration der GSW generieren konnten, stärken unsere Position als eines der effizientesten Wohnungsunternehmen in Deutschland zusätzlich. Auch in Zukunft wollen wir gezielt Immobilienportfolios zukaufen und so wertsteigernd und fokussiert wachsen. Daneben haben wir im vergangenen Jahr erstmals zwei Neubauprojekte in Potsdam und Berlin initiiert, um dem hohen Bedarf an guten und preiswerten Wohnungen in der Stadt zu begegnen.

Doch nicht nur die Qualität unseres Immobilienportfolios ist entscheidend – ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor sind unsere Mitarbeiter. Dem tragen wir als verantwortungsvoller Arbeitgeber mit umfangreichen Maßnahmen Rechnung. Denn wir wissen: Nur mit zufriedenen und hoch motivierten Mitarbeitern können wir unseren Wachstumskurs zum Wohle aller Stakeholder erfolgreich fortsetzen. Unseren Mitarbeitern gebührt an dieser Stelle unser ausdrücklicher Dank für ihre herausragende Leistung der letzten Monate und Jahre.

Deutsche Wohnen auch am Kapitalmarkt ein gefragter Partner

Unser nachhaltiges Wachstum der vergangenen Jahre hat auch unsere Position am Kapitalmarkt weiter gefestigt. Mit unserer aktuellen Freefloat-Marktkapitalisierung sind wir heute unter den größten sechs europäischen Immobiliengesellschaften zu finden. Die Deutsche Wohnen Aktie ist allein im vergangenen Jahr um 39,5 % gestiegen und hat damit besser als ihre Benchmark, der EPRA Germany Index, abgeschnitten. Auch im neuen Jahr kletterte die Aktie weiter und stieg nochmals um 25 % auf EUR 24,44 zum 3. März 2015.

Unsere Aktionäre profitieren darüber hinaus von einer Dividende am Unternehmenserfolg. Diese soll sich für das Geschäftsjahr 2014 – vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung – auf EUR 0,44 je Aktie belaufen. Auf der anderen Seite sorgen wir gleichzeitig dafür, dass ausreichend Mittel im Unternehmen verbleiben, die für die Werterhaltung und -erhöhung unseres Portfolios benötigt werden.

Erfreulich war darüber hinaus, dass wir im November 2014 erstmals zwei Long-Term Issuer Ratings der Ratingagenturen S&P (BBB+) und Moody's (Baa1) erhalten haben, die unsere finanzielle Flexibilität weiter erhöhen.

Wachstumskurs mit hoher Konsistenz fortführen

„CONSISTENCY“ lautet in diesem Jahr der Titel unseres Geschäftsberichts und meint damit insbesondere die hohe Konsistenz, mit der wir unsere Strategie und Ziele umsetzen. Dies werden wir auch in Zukunft tun – und haben im laufenden Geschäftsjahr bereits neue Weichen dafür gestellt.

So haben wir im Februar 2015 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die conwert Immobilien Invest SE angekündigt. Diese Transaktion unterstreicht die konsequente Portfolio- und Akquisitionsstrategie sowie die Preisdisziplin der Deutsche Wohnen, da eine Erhöhung des Angebots für die conwert-Aktien ausgeschlossen wurde. Bereits in den letzten Jahren haben wir unsere umfangreiche Akquisitionskompetenz mehrfach unter Beweis gestellt.

Im Geschäftsjahr 2015 wird unser Fokus im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung insbesondere auf Investitionen in die Qualität unserer Bestände liegen. Wir haben für die nächsten vier Jahre ein Modernisierungsprogramm über rund EUR 280 Mio. aufgelegt, das im Wesentlichen auf die Core+-Regionen abzielt. Damit wollen wir weiteres Wertpotenzial generieren.

Wir gehen für das Geschäftsjahr 2015 von einem weiterhin günstigen Marktumfeld aus und erwarten im Basisszenario – ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe – eine Steigerung des FFO I auf mindestens EUR 250 Mio.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre anhaltende Unterstützung. Lassen Sie uns den eingeschlagenen Weg gemeinsam weitergehen!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Andreas Segal
Vorstand



Lars Wittan
Vorstand