



Deutsche Wohnen AG

» **Hauptversammlung**

Berlin, 11. Juni 2014

» Deutsche Wohnen baut Marktposition weiter aus

Deutliche Steigerung der Ertragskraft

- Steigerung des Konzerngewinns in 2013 um 46% auf EUR 212,7 Mio.
- Verbesserung des FFO (o. Verkauf) in 2013 um 68% auf EUR 114,5 Mio.
- Erfolgreicher Start in 2014: Konzernergebnis im 1. Quartal um 74 % auf EUR 45,5 Mio. gesteigert

Starke operative Entwicklung

- Like-for-Like-Mietwachstum in Core⁺-Regionen von 4,2% in 2013
- Starkes Privatisierungsgeschäft und erfolgreiche Bereinigung
- Steigender EBITDA-Beitrag aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen

Signifikanter Ausbau und Fokussierung des Portfolios

- Stärkung des Bestands durch GSW-Übernahme und Zukäufe
- Fokus auf Berlin – dem dynamischsten Wachstumsmarkt in Deutschland
- Verkauf von strukturschwachen Regionen stützt Fokussierungsansatz

Starke Position auf Finanzierungsmarkt

- Attraktive Finanzierungsstruktur mit weiterem Potenzial

Hohe Visibilität am Kapitalmarkt

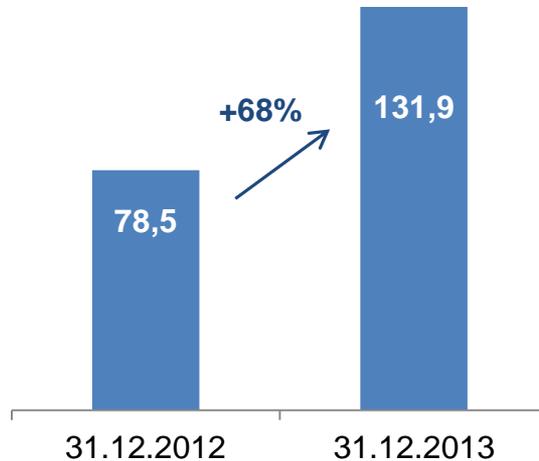
- Marktkapitalisierung auf EUR 4,4 Mrd. nahezu verdoppelt¹⁾
- Hohe Aktienliquidität

¹⁾ Im Vgl. zu Q1/2013; auf Basis von rund 286,22 Mio. ausgegebenen Aktien zum 31.03.2014

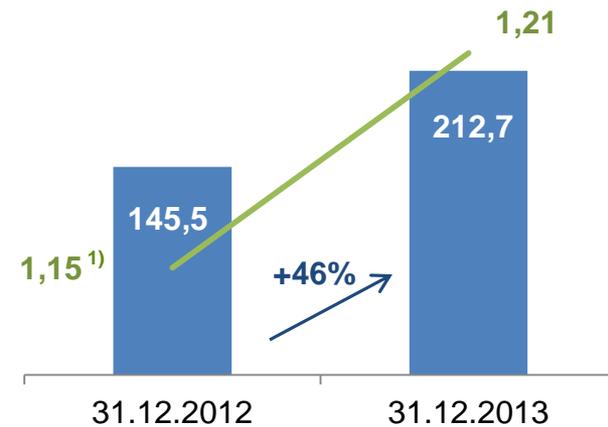
» Deutliche Steigerung der Ertragskraft

» Steigerung des Konzerngewinns auf EUR 212,7 Mio. in 2013

Bereinigtes Ergebnis (vor Steuern in EUR Mio.)



Konzernergebnis (nach Steuern in EUR Mio.)



■ Ergebnis in EUR Mio.

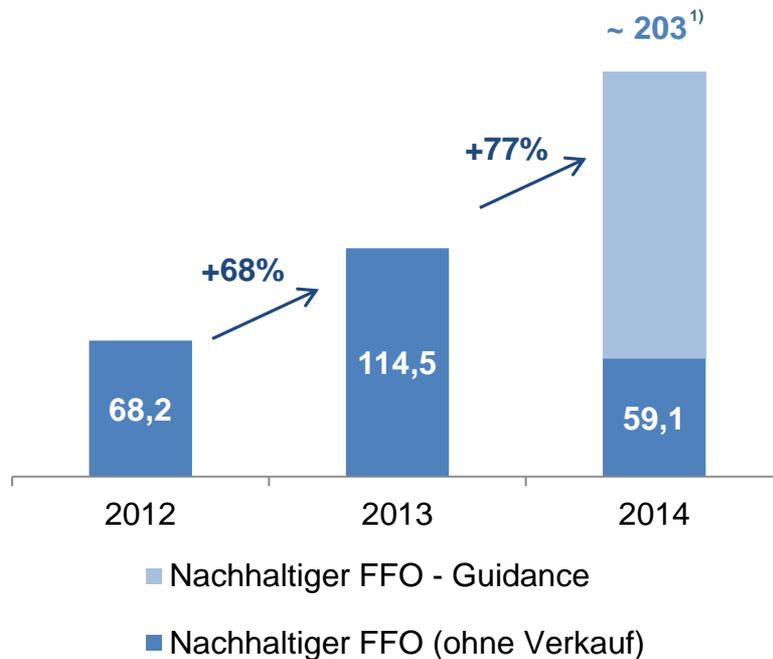
— Ergebnis in EUR je Aktie

- Bereinigtes Ergebnis vor Steuern konnte um 68% auf EUR 131,9 Mio. gesteigert werden
- Konzernergebnis stieg um 46% auf EUR 212,7 Mio.

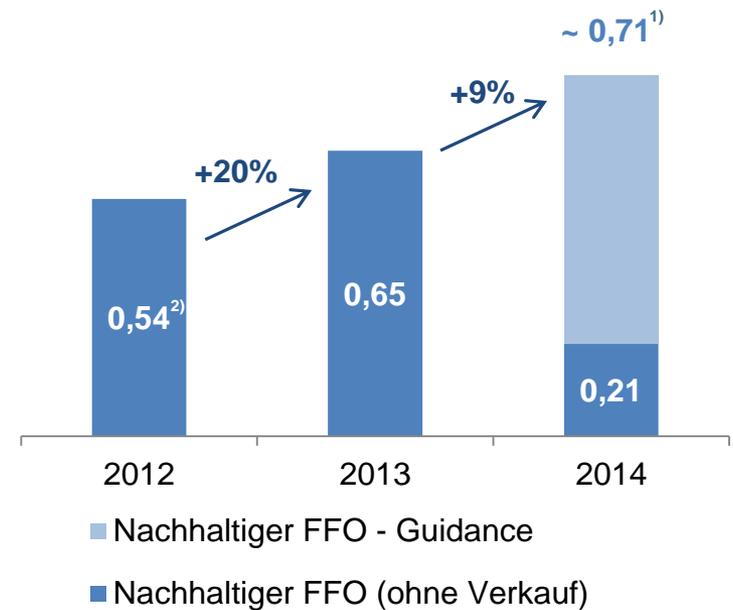
¹⁾ Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2012 (sog. Scrip-Adjustment von 1,03)

» Nachhaltiger FFO signifikant gesteigert

Entwicklung nachhaltiger FFO in EUR Mio.



Entwicklung nachhaltiger FFO in EUR je Aktie



- Deutliche Verbesserung des FFO (ohne Verkauf) in 2013 um 68%
- Steigerung des FFO (ohne Verkauf) je Aktie in 2013 um 20%

¹⁾ Base case - ohne Berücksichtigung weiterer Zukäufe; berücksichtigt einen 8%igen Minderheitsanteil an der GSW
²⁾ Berücksichtigt die Auswirkungen der Kapitalerhöhung von Juni 2012 (sog. Scrip-Adjustment von rund 1,03)

» **Starke operative Entwicklung**

» Starke operative Performance setzt Standards

Like-for-Like-Mietwachstum

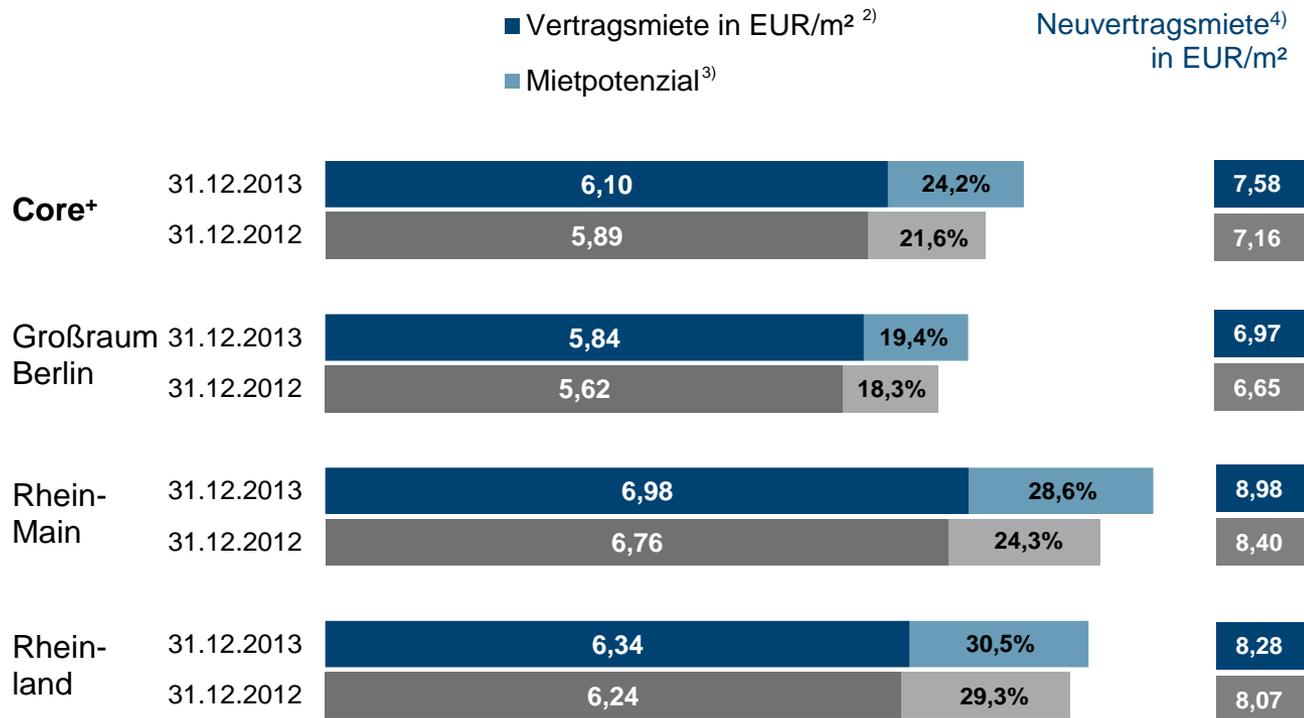
- 3,1% Mietwachstum im DW-Gesamtportfolio
 - Starkes Mietwachstum in unseren Core⁺-Regionen von 4,2%
 - **3,4% Pro-forma-Like-for-Like-Wachstum für das Gesamtportfolio** (inkl. 56.900 Einheiten der GSW)
- Mietsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Mietspiegelanpassungen und Neuvertragsmieten

Vertragsmiete und Leerstand DeuWo stand-alone						
(Like-for-Like)	Wohn-einheiten	Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²		Δ in % y-o-y	Leerstand in %	
		31.12.2013	31.12.2012		31.12.2013	31.12.2012
Strategische Kern- und Wachstumsregionen (Vermietungsbestand)	61.941	5,84	5,65	3,3%	1,9%	1,7%
Core⁺	42.626	6,12	5,87	4,2%	1,2%	1,5%
Großraum Berlin	33.079	5,89	5,64	4,6%	1,0%	1,1%
Rhein-Main	8.097	6,99	6,78	3,2%	1,9%	2,6%
Rheinland	1.450	6,42	6,25	2,7%	2,6%	2,5%
Core	19.315	5,25	5,20	0,9%	3,4%	2,3%
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	8.104	5,24	5,22	0,3%	4,8%	3,3%
Rheintal-Süd	4.648	5,49	5,39	2,0%	1,2%	1,3%
Rheintal-Nord	2.798	5,13	5,09	0,9%	1,1%	0,8%
Mitteldeutschland	2.003	5,02	5,00	0,3%	3,5%	1,7%
Sonstige	1.762	5,07	5,05	0,5%	6,3%	3,2%
Einzelprivatisierung	4.398	5,62	5,55	1,4%	6,8%	2,6%
Non-Core	2.672	4,86	4,84	0,5%	10,8%	7,0%
Gesamt	69.011	5,79	5,62	3,1%	2,5%	2,0%

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen geteilt durch die vermietete Fläche

» Dynamisches Mietpotenzial in Core+-Regionen (Vermietungsbestand)

Mietpotenzial DeuWo stand-alone¹⁾



Mietpotenzial

- Der Anstieg der Neuvertragsmieten zeigt deutlich die zunehmende nachfragebasierte Dynamik in unseren Core+-Regionen

¹⁾ Ausgenommen Akquisitionen

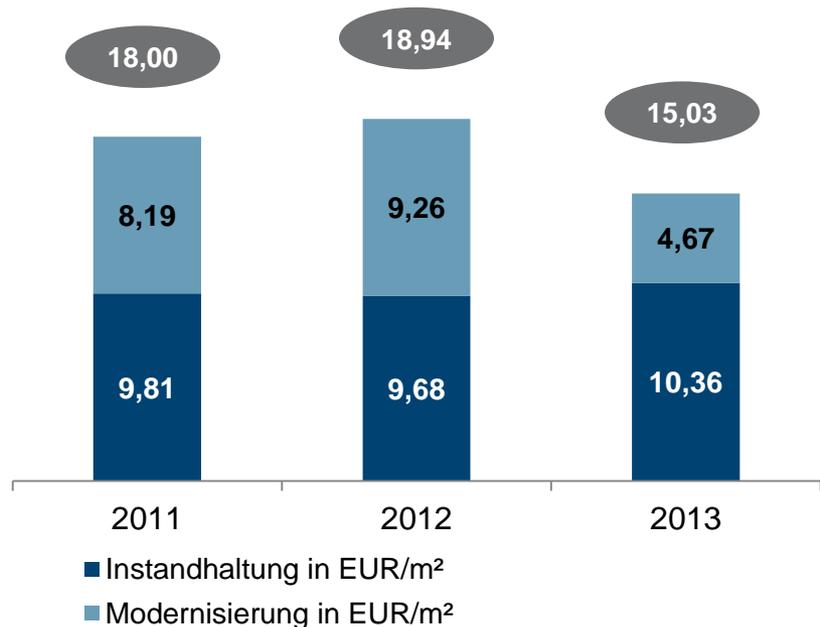
²⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

³⁾ Mietpotenzial: Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

⁴⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand, wirksam in 2013

» Gezielte Investitionen in die Qualität des Bestands

	2013		2012	
	EUR Mio.	EUR/m ² ¹⁾	EUR Mio.	EUR/m ² ²⁾
Instandhaltung	59,4	10,36	34,7	9,68
Laufende & kleinere Instandhaltungen	45,5	7,94	23,8	6,66
Neuvermietung	13,9	2,42	10,8	3,02
Modernisierung	26,8	4,67	33,2	9,26
Gesamt	86,2	15,03	67,9	18,94



Deutsche Wohnen stand-alone

- Neuvermietung und Modernisierung führten zu Mietsteigerungen mit einem annualisierten Effekt von EUR 4,3 Mio. (annualisierter Effekt der gesamten Mieterhöhungsmaßnahmen von EUR 9,6 Mio.)
- Weiterhin umfangreiche Instandhaltungen und Modernisierungen auf der Basis von Portfolioanalysen, um Qualität des Portfolios zu erhalten

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; zum 30.06.2013 ohne Flächen von Gesellschaften, die zum 30.06.2013 erstkonsolidiert wurden; GSW-Flächen im vierten Quartal nur für einen Monat berücksichtigt

²⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode (BauBeCon-Flächen für drittes Quartal 2012 nur für einen Monat enthalten)

» Starkes Privatisierungsgeschäft und erfolgreiche Bereinigung

2013	Einheiten	Transaktions- volumen	Fair Value	Bruttomarge	
	#	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	% ¹⁾
Wohnungsprivatisierung	1.342	100,7	68,6	32,1	47%
Institutioneller Verkauf	2.157	68,9	67,7	1,2	2%
<i>davon Non-Core</i>	2.066	59,2	58,8	0,4	1%
Verkaufskosten				-10,3	
Gesamt	3.499	169,6	136,3	23,0	17%
+ Buchwertabgänge				136,3	
- Darlehenstilgung				-86,4	
Liquiditätsbeitrag				72,9	

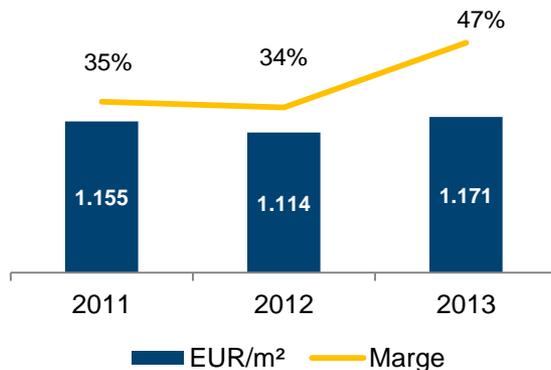
Wohnungsprivatisierung

- In 2013 Verkauf von 1.342 Wohneinheiten
- Bruttomarge von ~ 47%

Institutioneller Verkauf

- Erfolgreicher Verkauf aus dem Non-Core-Segment in 2013 fortgesetzt

Wohnungsprivatisierung (Bruttomarge, Verkaufspreis in EUR/m²)



Non-Core-Bestände



¹⁾ (Transaktionsvolumen geteilt durch Fair Value)-1

» Pflege und Betreutes Wohnen – steigender EBITDA-Beitrag

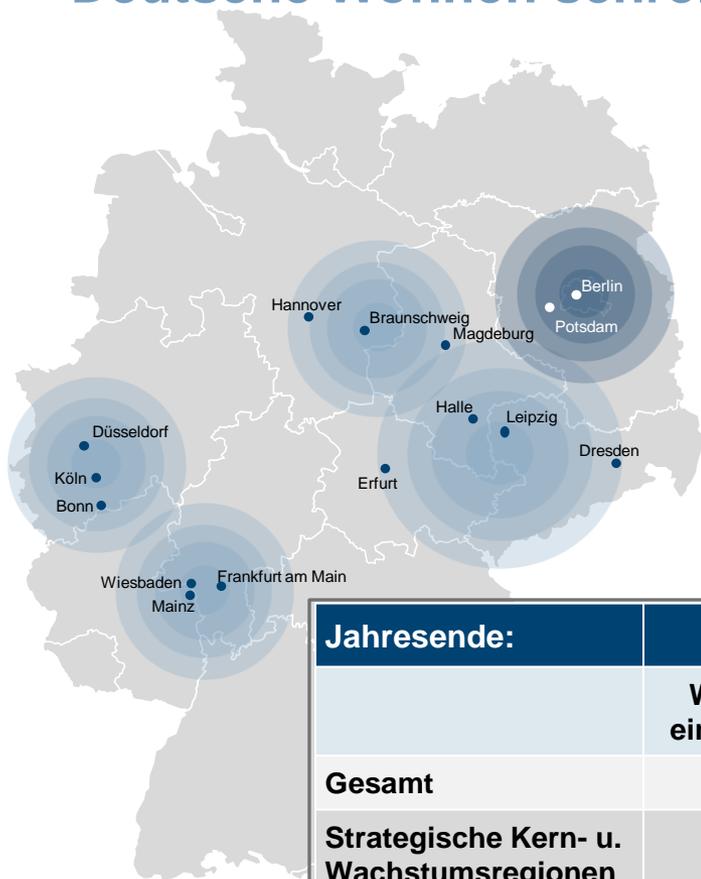
in EUR Mio.	2013	2012
Erlöse		
Pflege	52,0	36,4
Wohnen	3,0	2,0
Sonstige	4,9	3,6
Gesamterlöse	59,9	42,0
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-16,4	-11,3
Personalkosten	-30,3	-20,8
Gesamtkosten	-46,7	-32,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	13,2	9,9
Zurechenbare laufende Zinsen	-3,6	-2,6
Segmentergebnis nach Zinsen	9,6	7,3

- 18 von 21 Liegenschaften sind Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 144,9 Mio.
- Nutzen- und Lastenwechsel von fünf Einrichtungen mit insgesamt 675 Plätzen in 2013
- KATHARINENHOF erreichte Platz 3 der Gesamtwertung des MDK (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung)¹⁾

¹⁾ Avivre Consult GmbH, Analyse der MDK-Noten nach Betreibern, Oktober 2013

» **Signifikanter Ausbau und Fokussierung des Portfolios**

» Deutsche Wohnen schreibt Wachstumsstory fort



- Dreiklang aus fokussierten Zukäufen, portfoliooptimierenden Verkäufen und gezielten Investitionen generiert sowohl organisches als auch externes Wachstum

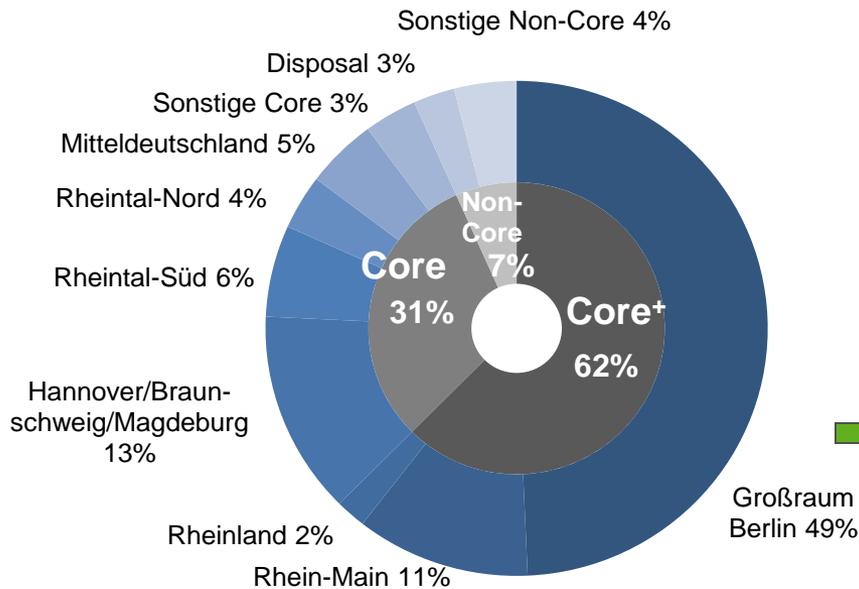
- Core+-Regionen
- Core-Regionen

Jahresende:	2013		2012 ¹		Entwicklung		
	Wohn-einheiten	Fair Value (EUR Mio.)	Wohn-einheiten	Fair Value (EUR Mio.)	Wohn-einheiten	Fair Value (EUR Mio.)	Veränderung in %
Gesamt	150.219	8.881	82.738	4.794	+67.481	+4.087	+85,3%
Strategische Kern- u. Wachstumsregionen	146.675	8.743	77.007	4.586	+69.668	+4.157	+90,6%
Core+	119.317	7.362	51.587	3.300	+67.730	+4.062	+123,1%
Core	27.358	1.381	25.420	1.286	+1.938	+95	+7,4%
Non-Core	3.544	137	5.731	208	-2.187	-71	-34,1%

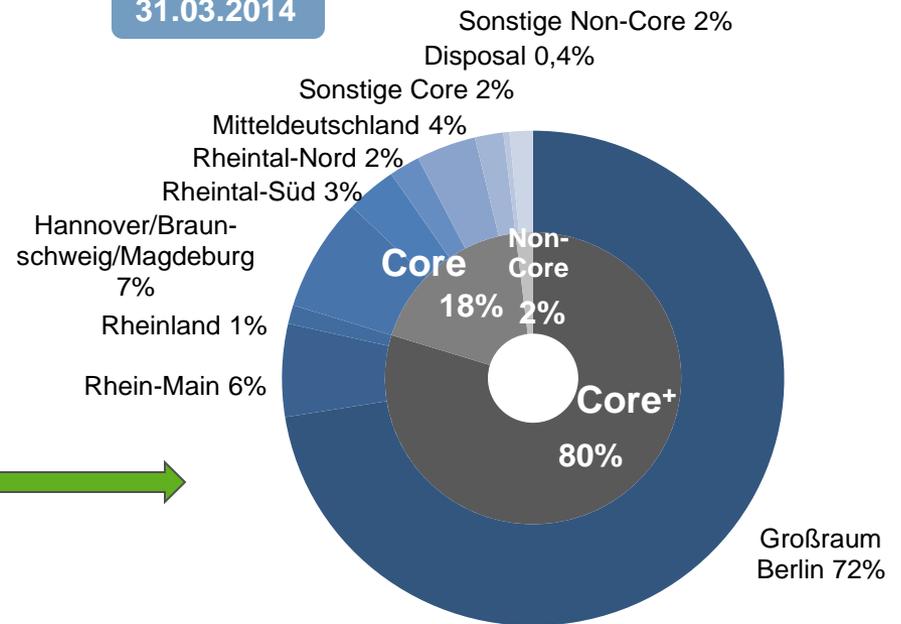
¹⁾ Inkl. Akquisitionen mit Nutzen- und Lastenwechsel per 1. Jan./1. Feb. 2013

» Weitere Optimierung der Portfoliostruktur

31.03.2013



31.03.2014



Grafik: Anteil basierend auf Wohneinheiten

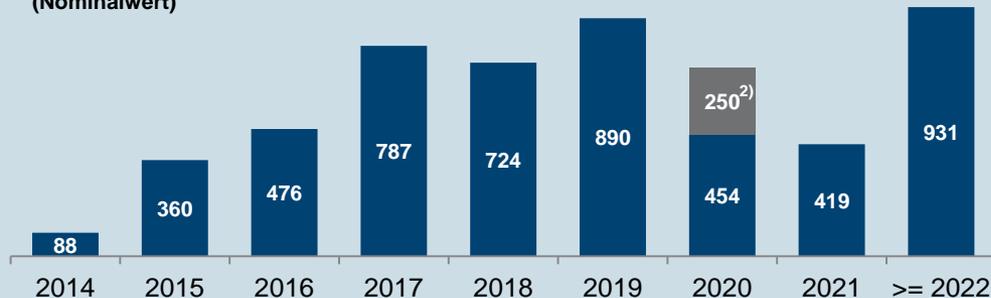
- Deutlicher Ausbau der Core+-Regionen, konsequenter Abverkauf aus dem Non-Core-Segment
→ Durch Konzentration auf Wachstumsregionen lassen sich Bestände effizienter bewirtschaften und entsprechend hohe Skaleneffekte erzielen

» **Starke Position auf dem Finanzierungsmarkt**

» Attraktive Finanzierungsstruktur mit weiterem Potenzial¹⁾

Langfristiges Fälligkeitsprofil

EUR Mio.
(Nominalwert)

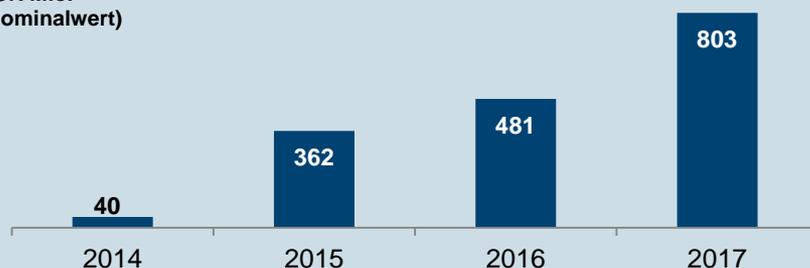


Attraktive Finanzierungsstruktur

- Ø Zinssatz: ~ 3,36%
- Ø Regeltilgung p.a.: 1,6%
- Ø Fälligkeit, gewichtet: 7,9 Jahre
- Zinssätze fest oder gehedgt: ~ 91%

Erhebliches Refinanzierungspotenzial

EUR Mio.
(Nominalwert)



- Durchschnittlicher volumengewichteter Zinssatz von 4,3%

Ziele

- Weitere Optimierung der Zinsaufwendungen
- Reduzierung der Regeltilgung, um Cashflow zu erhöhen
- Nutzung des aktuell niedrigen Zinsumfelds für Kreditprolongationen

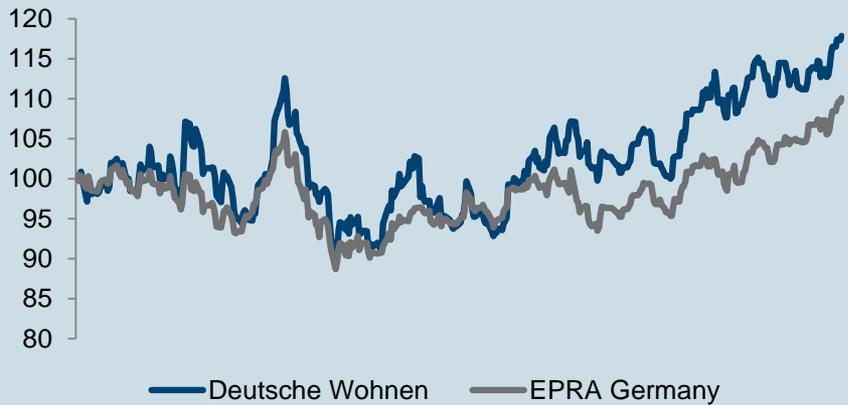
¹⁾ Per 31.03.2014

²⁾ DW- Wandelschuldverschreibung

» Hohe Visibilität am Kapitalmarkt

» Deutsche Wohnen Aktie mit Prämie zum Adjusted NAV¹⁾

DW-Aktie entwickelt sich besser als EPRA Germany²⁾ (+8%)



MDAX- Ranking	Mai 2013	Mai 2014
Marktkapitalisierung	13	7
Börsenumsatz	30	18
Gewichtung (%)	2,1	3,0

EPRA- Gewichtung	Mai 2013	Mai 2014
Deutschland	23,1%	31,3%
Europa	2,1%	3,4%
Global	0,3%	0,5%

- Freefloat-Marktkapitalisierung auf 4,2 Mrd. gestiegen
- Hohe Aktienliquidität
- Aktie handelt derzeit³⁾ zu einer Prämie von rund 30% auf den Adjusted NAV¹⁾
- Vorgeschlagene Dividende für 2013: EUR 0,34 je Aktie (EUR 57,4 Mio.)
- Erhöhung der Ausschüttungsquote von 50% auf 60% des FFO (ohne Verkauf) für Dividende 2014 geplant

¹⁾ Um den im Rahmen der Erstkonsolidierung der GSW entstandenen Goodwill bereinigter EPRA NAV

²⁾ Zeitraum: 01.01.2013 – 30.05.2014

³⁾ Xetra Schlusskurs zum 06.06.2014

» Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

» 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 zugrunde liegen, 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