



Deutsche Wohnen AG

- » **Hauptversammlung**
Frankfurt, 12. Juni 2015

» Deutsche Wohnen verbessert alle wesentlichen Kennzahlen

Deutliche Steigerung der Ertragskraft

- Konzerngewinn von EUR 212 Mio. auf EUR 856 Mio. in 2014 gestiegen
- Verbesserung des FFO I (o. Verkauf) um 90% auf EUR 217,6 Mio. bzw. um 17% auf 0,76 je Aktie

GSW-Integration treibt operative Entwicklung

- Synergieziel von EUR 25 Mio. auf EUR 35 Mio. erhöht, Integration nahezu abgeschlossen
- Kostenquote sinkt von 17,3% auf 14,4% in 2014 und 11,8% in Q1/2015

Portfoliowert gesteigert

- Fokus auf Core+ Regionen zahlt sich aus (Portfolioerweiterung +11%, NAV je Aktie +25% auf EUR 18,10)
- Modernisierungsprogramm von EUR 280 Mio. aufgelegt

Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur

- Verschuldungsgrad von 57,3% auf 51,0% reduziert, durchschnittlicher Zinssatz von 3,4% auf 2,5% gesenkt
- Investment Grade Rating von S&P (BBB+) und Moody's (Baa1) erhalten

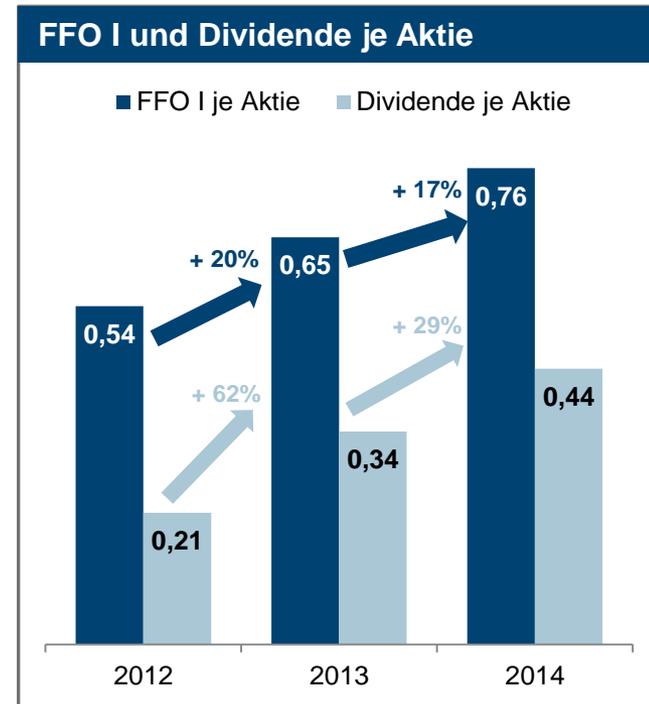
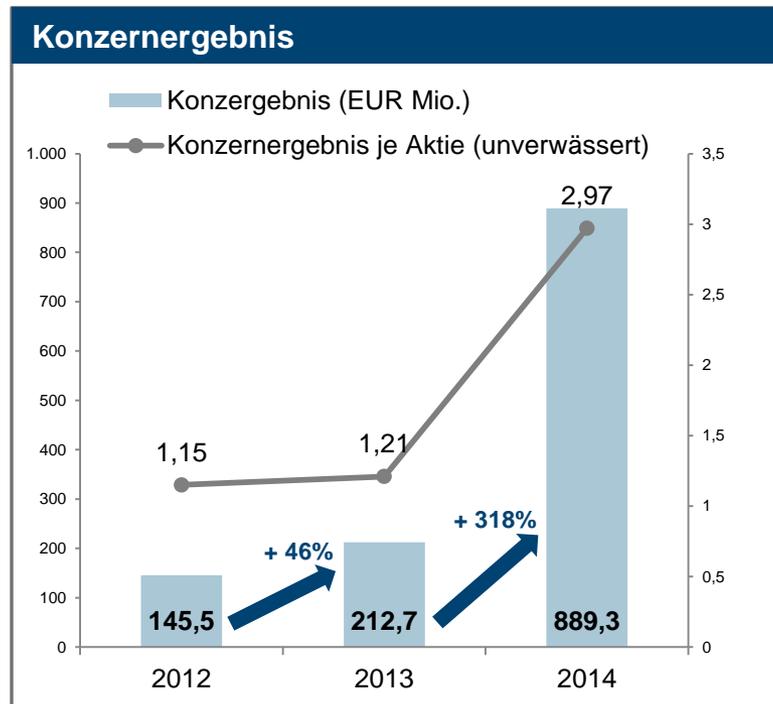
Starke Position am Kapitalmarkt

- Marktkapitalisierung auf EUR 7,0 Mrd. um rund 60% gestiegen¹⁾
- Outperformance von EPRA Europe/Germany und MDAX, unter den Top 10 im MDAX, hohe Aktienliquidität
- Dividende von EUR 0,44 je Aktie für 2014 vorgeschlagen

¹⁾ Q1/2015 im Vgl. zu Q1/2014

» Steigerung der Ertragskraft

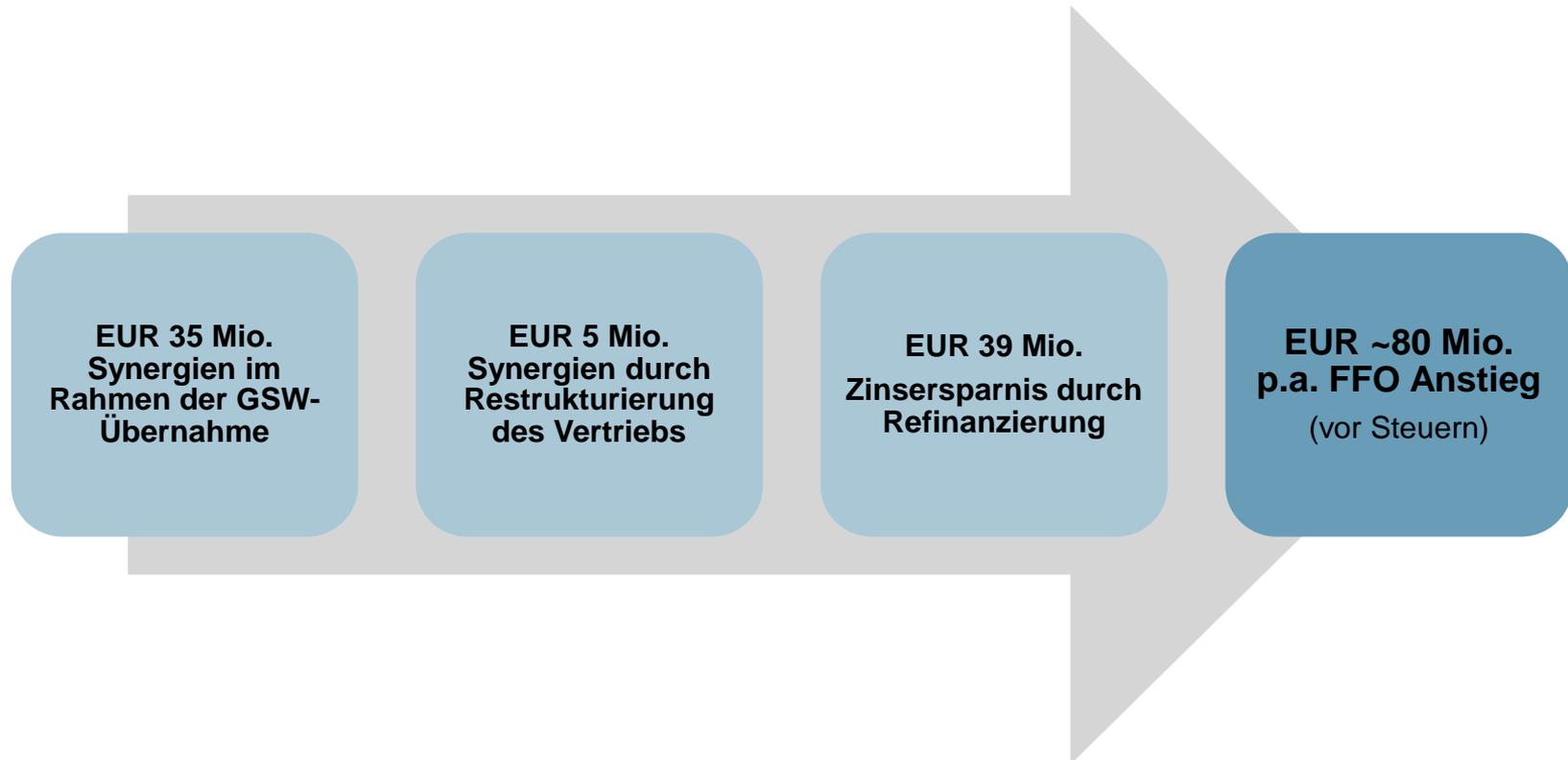
» Konzerngewinn, FFO und Dividende



- Konzernergebnis stieg von EUR 213 Mio. auf EUR 889 Mio. insbesondere durch starke Wertsteigerung des Immobilienportfolios
- Steigerung des FFO I je Aktie (ohne Verkauf) um 17%
- Steigerung der Dividende je Aktie um 29%

» GSW-Übernahme treibt operative Entwicklung

» GSW-Integration & Refinanzierung schaffen signifikante Werte



- Übertreffen der ursprünglich geplanten Synergien i.H.v. EUR 25 Mio.

- GSW-Integration nahezu abgeschlossen

» Integrations-Track-Record erfolgreich fortgesetzt

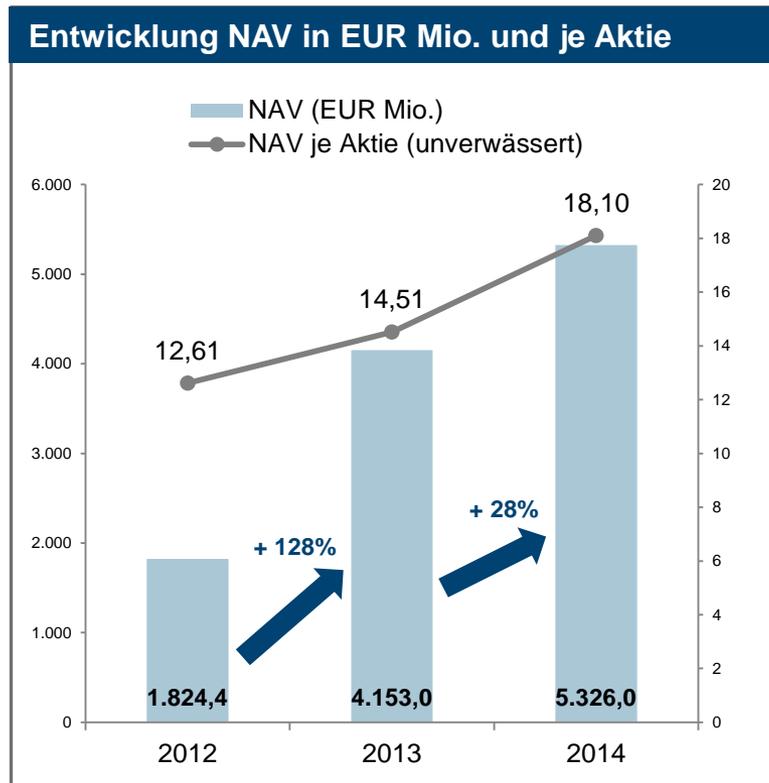
	DW vor GSW		DW inkl. GSW		
	2012	2013	2013 pro forma	2014	Q1 2015
Anzahl Einheiten	57.914	90.270	150.219	147.105	146.850
Mieterlöse ¹⁾ (EUR Mio.)	240,0	353,5	589,7	626,3	158,9
Verwaltungskosten (EUR Mio.)	(40,4)	(48,1)	(102,2)	(90,5)	(18,7)
Kostenquote in % der Mieterlöse	16,8%	13,6%	17,3%	14,4%	11,8%

- **Core+-Fokus und ein konzentriertes Portfolio entscheidend für eine herausragende Kostenquote**
- **Positive Entwicklung der Kostenquote unterstreicht das skalierbare Geschäftsmodell**
- **Kostenquotenziel von 12% in 2016**

¹⁾ Vertragsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlungen

» Portfolio-Wertsteigerung und Modernisierungsprogramm

» Wertsteigerung schlägt sich im NAV-Anstieg nieder



- GSW-Übernahme zahlt sich durch Berlinfokus überproportional aus
- Neubewertung führt zu einem 11%igen Anstieg der Portfoliobewertung auf EUR 1.062 je m²
- Bewertungsanstieg hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet
- 1/3 der Wertsteigerung basiert auf einer operativen Outperformance (Mietanstieg) und ~2/3 aus Preissteigerungen
- Preissteigerungen haben sich insbesondere in Berlin zu Faktoren von 15-20x in 2015 fortgesetzt (Deutsche Wohnen Berlin Portfolio mit 16,1x Jahresmiete bewertet)
- Positive Marktentwicklung wird sich in der Portfoliobewertung zum 30.6.2015 niederschlagen

» Transaktionen in 2014/15 erhöhen Portfolioqualität

Verkäufe		Einheiten	EUR Mio.	EUR/m ²	Marge
Core ⁺	Privatisierung ¹⁾	1.141	109	1.426	41%
	Institutioneller Verkauf ¹⁾	6.427	426	953	9%
Core		198	13	947	21%
None-core		419	22	781	29%
Gesamt		8.185	570		

Inkl. Blockverkauf von 5.750 WE in Berlin

Opportunitäten für Verkäufe genutzt, Realisierung attraktiver Margen auch bei Blockverkäufen

- Knapp 9.000 WE in Wachstumsmärkten insbesondere in Berlin erworben

Zukäufe	Cluster	Einheiten	EUR Mio.	EUR/m ²	Faktor
Gekauft ¹⁾	Core ⁺	7.950	642	1.270	20,3x
	Core	741	57	1.021	14,8x
Gesamt		8.691	699		

Davon ca. 6.500 WE in 2015 erworben

Preis (EUR/m ²)	1.180
Kaufpreis (netto, EUR Mio.)	496
Mietpotenzial	21%
Leerstand	2,6%
EBITDA-Beitrag (p.a. EUR Mio.)	20,4

- Mehrheitsübernahme der Conwert war in einem von Spekulationen geprägten Umfeld nicht erfolgreich
- Angefallene Kosten von rund EUR 7 Mio.

¹⁾ Nutzen-Lasten-Wechsel und Beurkundung in 2014/15

» Erfolgreiche Portfoliooptimierung in 2014/15

- GSW-Portfoliointegration abgeschlossen, kombinierte Portfoliostrategie implementiert
- Anteil in Core⁺-Regionen erhöht sich in 2014 von 80% auf 87% durch positive Marktentwicklung insbesondere in Dresden und Mannheim/Ludwigshafen
- Gezielte An- (~8.200 WE) und Verkäufe (~8.700 WE) erhöhen Anteil im Segment „Bewirtschaften“ von 67% auf 72% und im Segment „Verkaufen“ von 9% auf 4% → effizientere Bewirtschaftung möglich
- EUR 280 Mio. Modernisierungsprogramm aufgelegt:
 - Modernisierungsinvestitionen in 17.000 Einheiten, die sich in dynamischen Mikrolagen fast ausschließlich in Core⁺ befinden, zusätzlich werden Privatisierungspotenziale geschaffen

Strategiecluster	Portfolio per 31.12.2014		Portfolio pro forma Mai 2015	
	Wohneinheiten	% der Gesamteinheiten	Wohneinheiten	% der Gesamteinheiten
Gesamt	147.105	100	147.436	100
Core⁺	127.798	87	128.003	87
• Bewirtschaften	98.065	67	105.771	72
• Entwickeln	17.060	12	17.061	12
• Verkaufen	12.673	9	5.171	4

» Verbesserung der Finanzierungsstruktur und Kapitalerhöhung

» 1. Realisierte Refinanzierung spart EUR 39 Mio.

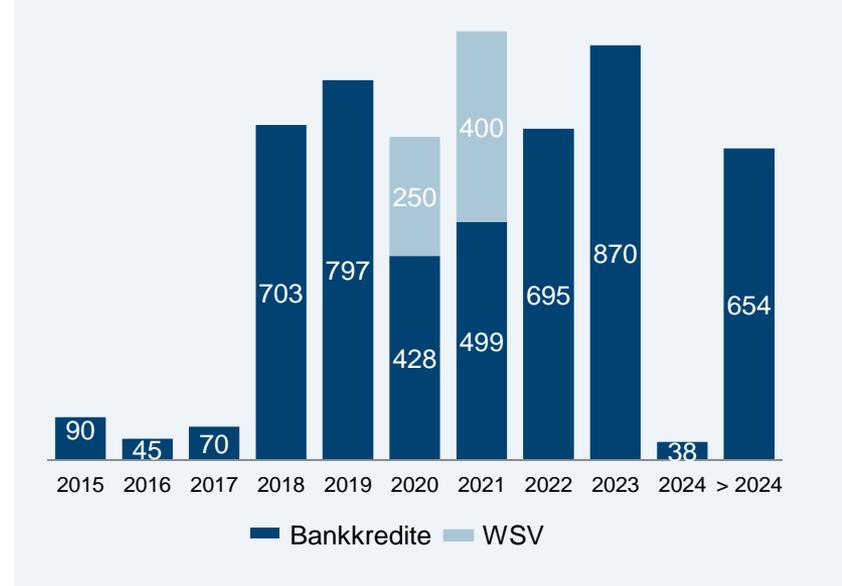
Erfolgreiche Refinanzierung (2014)

- Ø Zinssatz von 3,4% auf 2,5% gesenkt
- Ø gewichtete Laufzeit von 7,5 auf 8,7 Jahre
- Ø Regeltilgung von 1,6% auf 1,1% reduziert
- Festzinssätze oder Hedging-Quote ~86%
- FFO-Verbesserung um EUR 39 Mio. p.a. durch geringere Zinskosten
- Reduktion der Regeltilgung um EUR 23 Mio. p.a.



Cashflow EUR +62 Mio. p.a.

Laufzeitenprofil per 31.12.2014 (EUR Mio.)



» 2. Optimierung der Kapitalstruktur und Kapitalerhöhung

LTV-Reduzierung

- **Neues LTV-Ziel von 40-45%**
 - Neue Ankäufe hauptsächlich EK-finanziert
 - Kredittilgungen von rund EUR 350 Mio.
 - Zusätzliches Potenzial durch Wertsteigerungen des Portfolios

Kapitalerhöhung EUR ~900 Mio.

- 97% Bezugsquote
- Bezugspreis von EUR 21,50 je Aktie
- Bruttoerlös von EUR 907 Mio. eingenommen

Ausweitung der Laufzeit

- Beabsichtigte Verlängerung der
Ø Kreditlaufzeiten auf >10 Jahre

Strategisches Ziel

- Langfristige Positionierung für Immobilienzyklen
- Qualitätsansatz mit beabsichtigter Ratingverbesserung

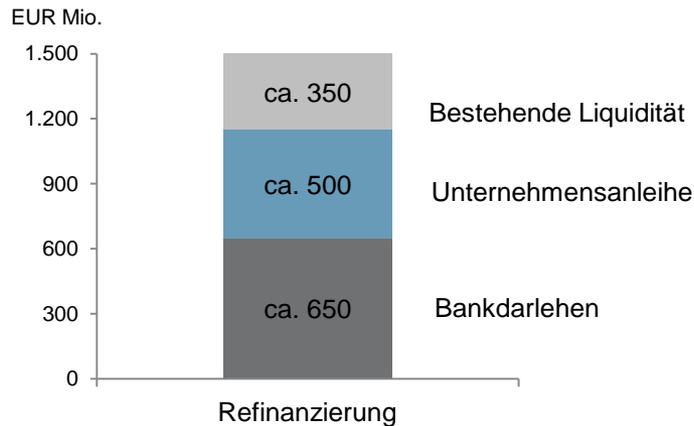
Ziele 2015¹⁾

- **FFO I-Ziel mindestens EUR 250 Mio. ohne Zukäufe und vor Refinanzierung**
- Reduzierung der Zinsaufwendungen um EUR ~30 Mio. p.a. und der Regeltilgung um EUR 20 Mio. p.a.
- Differenzierung des Verbindlichkeitsprofils und Verlängerung der durchschnittlichen Restlaufzeit

¹⁾ Realisierung der Refinanzierung abhängig von den Marktkonditionen in den kommenden Wochen und Monaten

» 3. Geplante Refinanzierung spart weitere EUR ~30 Mio.

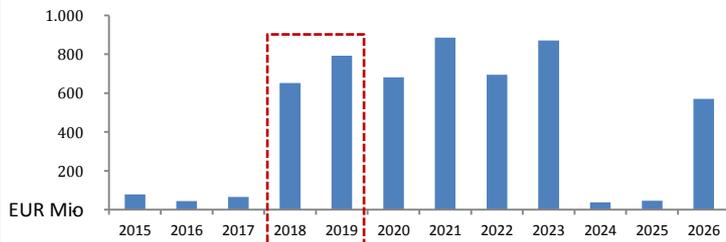
Volumen und Mittelherkunft



Konditionen

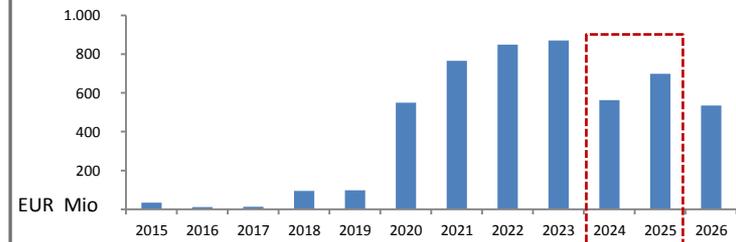
- Refinanzierung/Tilgung bestehender Bankdarlehen i.H.v. EUR ~1,5 Mrd. insgesamt
- Hauptsächlich Fälligkeiten 2018/19 bis 2021
- Zu refinanzierende Darlehen mit \emptyset Zinssatz von ca. 3,4% p.a. und Tilgung von ca. 1,6% p.a.
- Laufzeiten für neue Finanzierung sollen bei rund 10 Jahren liegen
- Zinssicherungsquote weiterhin bei ca. 85% geplant

31. März 2015 - vor Refinanzierung



- Σ Finanzverbindlichkeiten: EUR 5,4 Mrd.
- \emptyset Zinsen: 2,35%
- \emptyset Tilgung: 1,09%
- \emptyset Laufzeit: 8,6 Jahre
- LTV: 50,4%

31. März 2015 – nach Refinanzierung (pro forma)



- Σ Finanzverbindlichkeiten: EUR ~5,1 Mrd.
- \emptyset Zinsen: < 2,0%
- \emptyset Tilgung: < 0,8%
- \emptyset Laufzeit-Ziel: ~ 10 Jahre
- LTV-Ziel: < 45%

» **Starke Position am Kapitalmarkt**

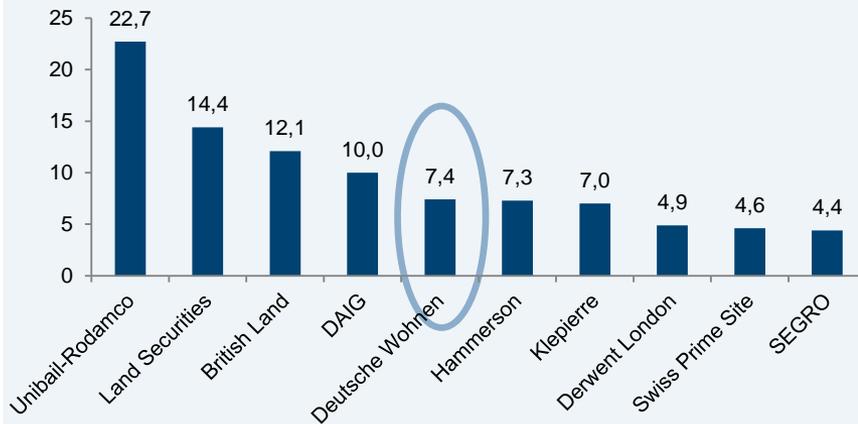
» Deutsche Wohnen Aktie – Outperformance der Benchmark Indizes

Zweitgrößtes gelistetes Immobilienunternehmen in Deutschland¹⁾

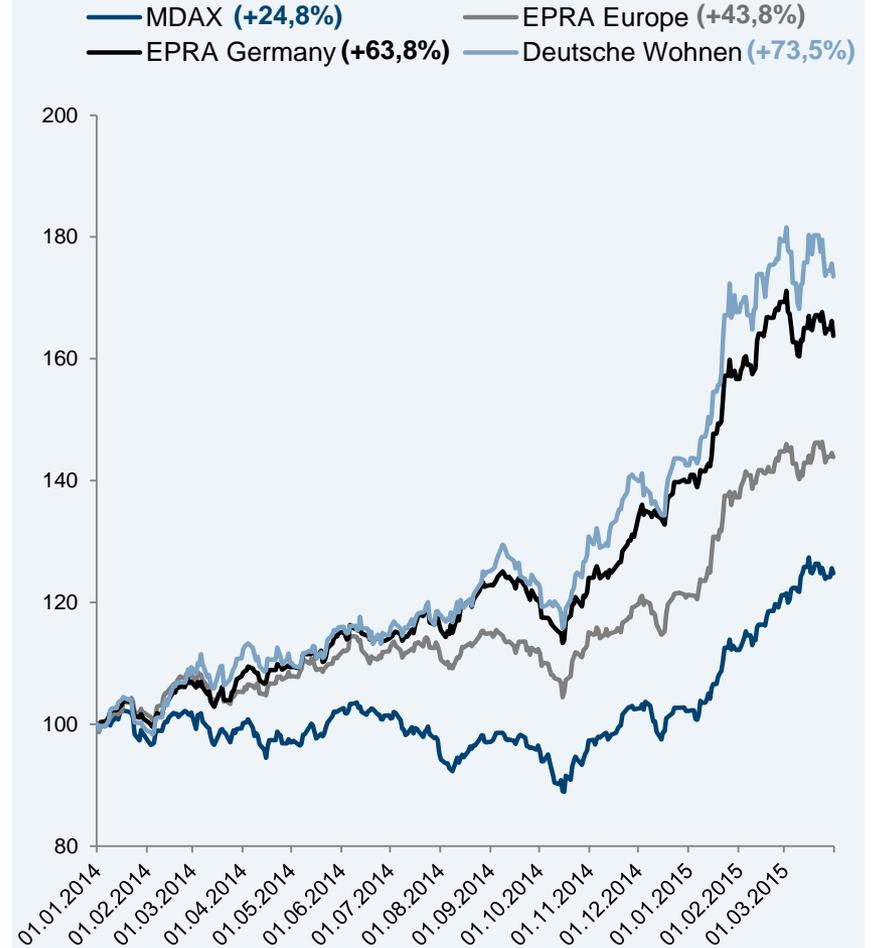
- Freefloat Marktkapitalisierung stieg um ~50% von EUR 4,3 Mrd. (Mai 2014) auf EUR 6,4 Mrd. (Mai 2015)

MDAX-Ranking	Mai 2014	Mai 2015
Marktkapitalisierung	7	8
Umsatz	18	10
Gewichtung (%)	3,0	3,4

5. größtes gelistetes Immobilienunternehmen in Europa²⁾



Outperformance der Indizes in 2014 / Anfang 2015³⁾



¹⁾ MDAX-Ranking (Mai 2014 vs. Mai 2015)

²⁾ EPRA Europe Monthly Statistical Bulletin per 29. Mai 2015, DWNI inkl. Kapitalerhöhung von ca. EUR 900 Mio.

³⁾ Quelle: Bloomberg, Daten indiziert 01.01.2014 bis 31.03.2015

» 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 5413
Telefax: 030 897 86 5409