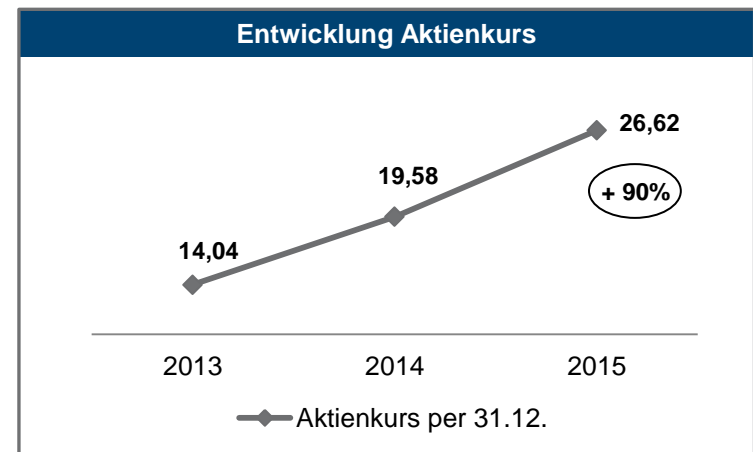
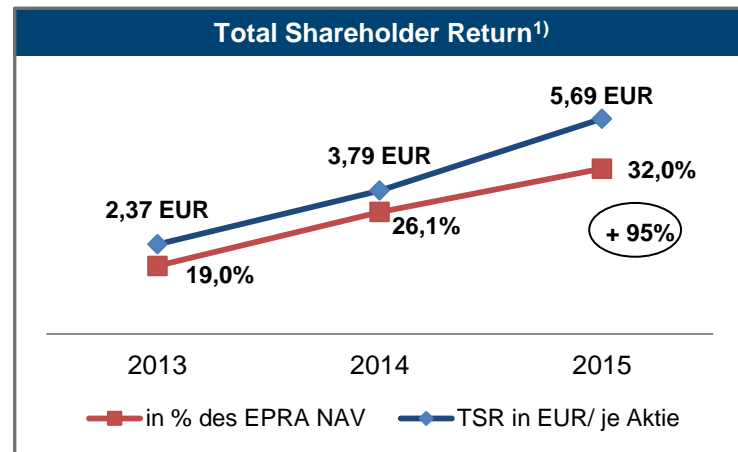
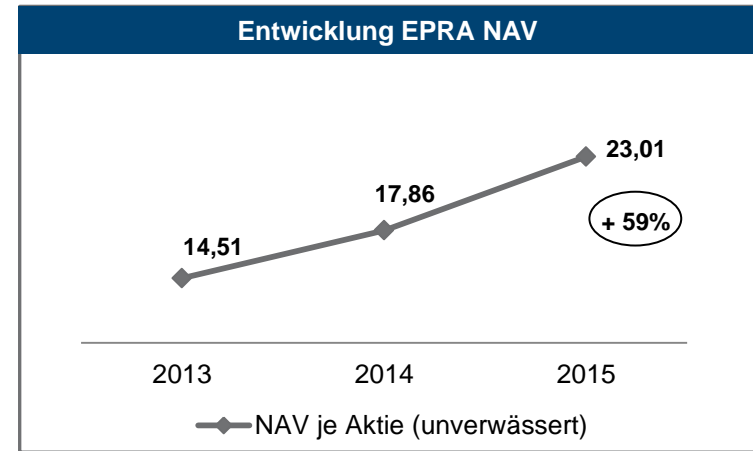
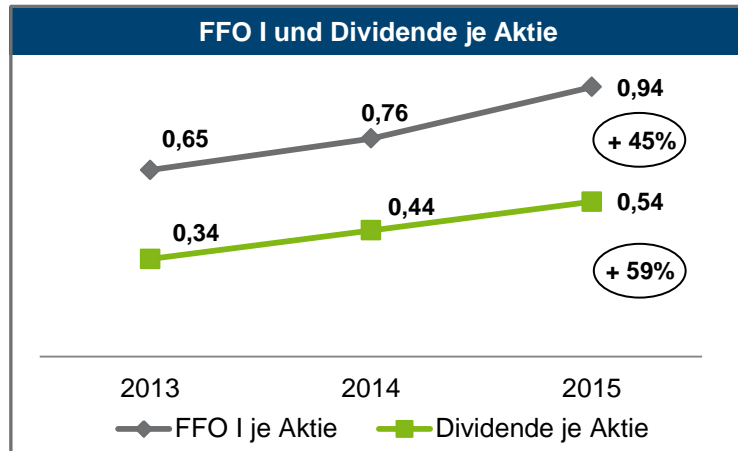




Deutsche Wohnen AG

» **Hauptversammlung**
Frankfurt, 22. Juni 2016

» Starke Performance der wesentlichen KPI's



- Aktionärsvermögen je Aktie (Kapitalwachstum + Dividende) hat sich seit 2012 nahezu verdoppelt; gleichzeitig hat sich der Verschuldungsgrad (=Risikoprofil) um knapp 20PP reduziert

1) TSR: EPRA NAV Wachstum + Dividende

» Highlights Geschäftsjahr 2015

Portfoliowert gesteigert

- Starke Dynamik in Core+ Regionen treibt NAV um 29% auf EUR 23,01 je Aktie

Effizienz des Geschäftsmodells

- Steigerung der EBITDA Marge um 4,3 Prozentpunkte auf 71,8% unterstreicht die Stärke der operativen Plattform und des Portfolios

Deutliche Steigerung der Ertragskraft

- Verbesserung des FFO I (o. Verkauf) um 24% auf 0,94 je Aktie, Dividende von EUR 0,54 je Aktie (+23%) vorgeschlagen

Portfolioausbau und -optimierung

- Insgesamt knapp 22.000 Wohnungen vornehmlich in Core+ respektive in Berlin erworben; Veräußerung von 7.500 Wohnungen zur Portfoliooptimierung

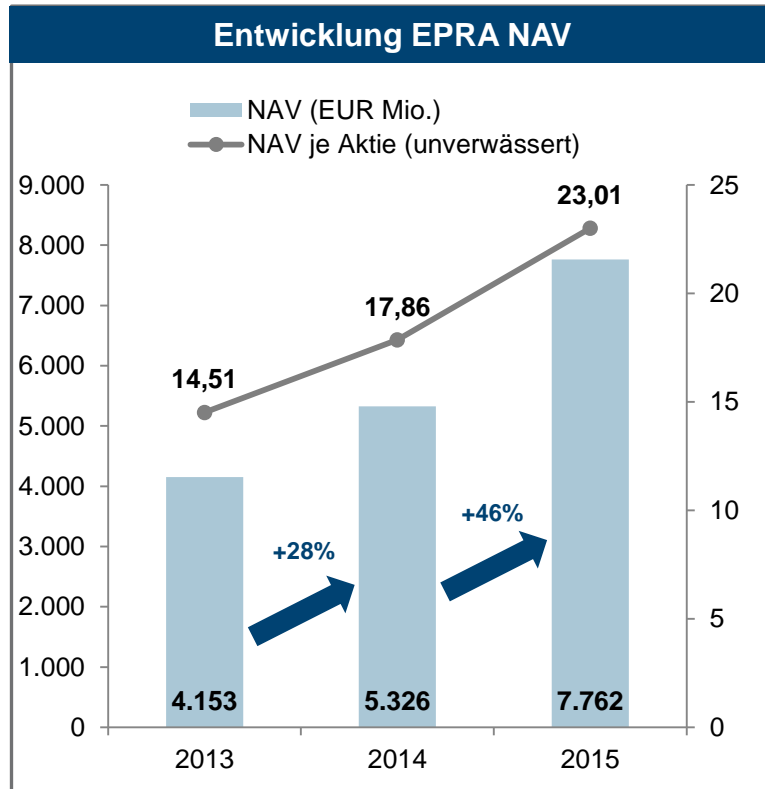
Optimierung der Kapitalstruktur

- Refinanzierungen in 2014/15 reduzieren den durchschnittlichen Zinssatz von 3,4% auf 1,8% und führen zu einer Zinersparnis von über EUR 70 Mio. p.a.

Starke Position am Kapitalmarkt

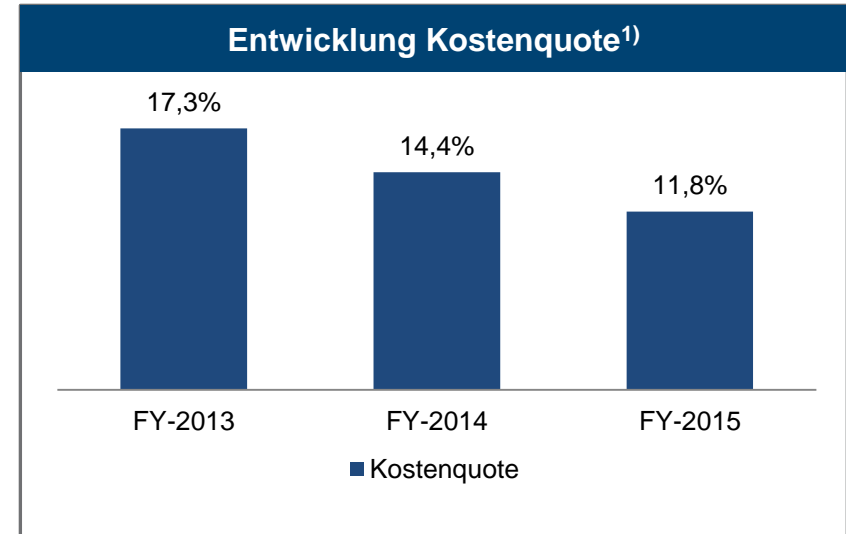
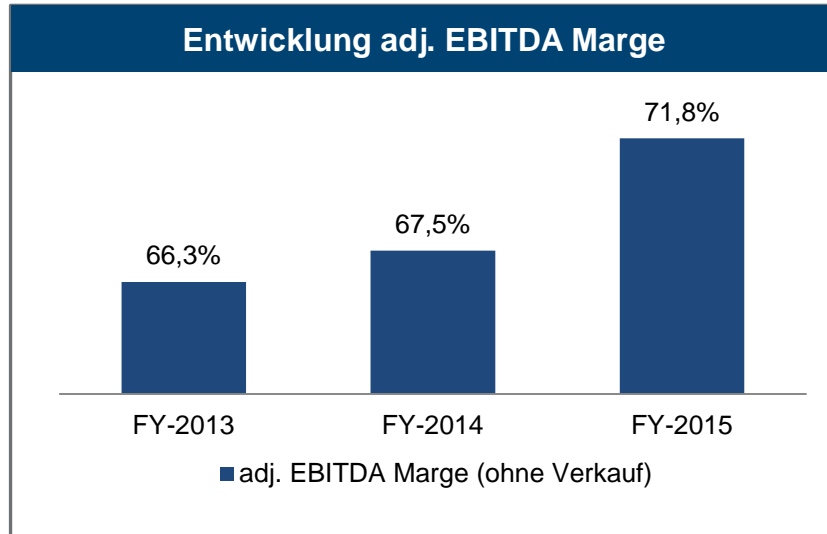
- Aktienkurs um 35% in 2015 gestiegen – etwa doppelt so stark wie EPRA Europe/Germany

» Steigerung Portfoliowert



- **Aufwertung des Portfolios um EUR 1,7 Mrd. auf Basis starker Dynamik in Core+ Märkten**
- **Neubewertung führte zu einem 21%igen Anstieg der Portfoliobewertung auf EUR 1.282 je m²**
- **Bewertungsanstieg hauptsächlich in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet**
- **Deutsche Wohnen Berlin Portfolio mit 19,2x Jahresmiete bzw. EUR 1.360 je m² bewertet**

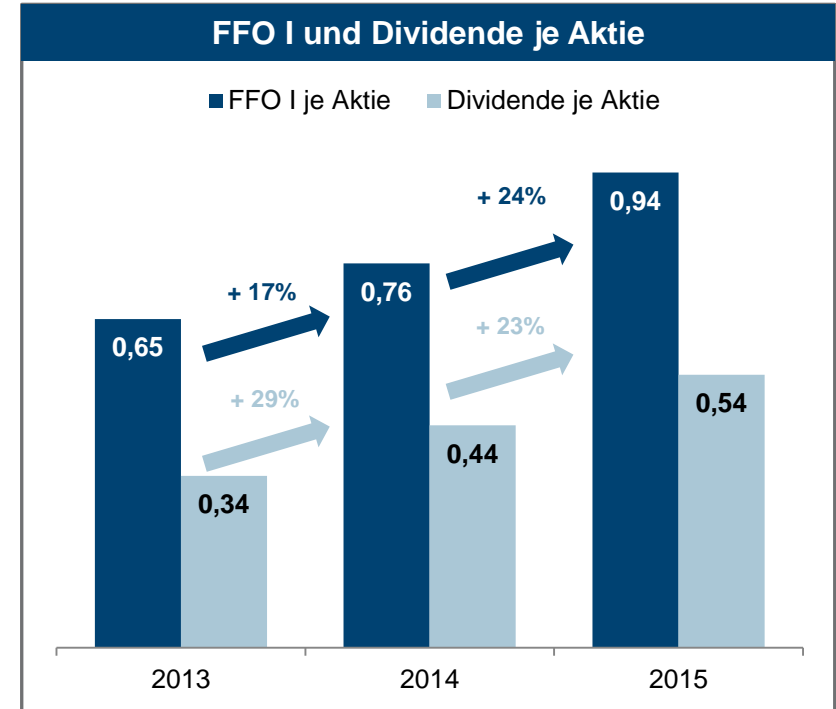
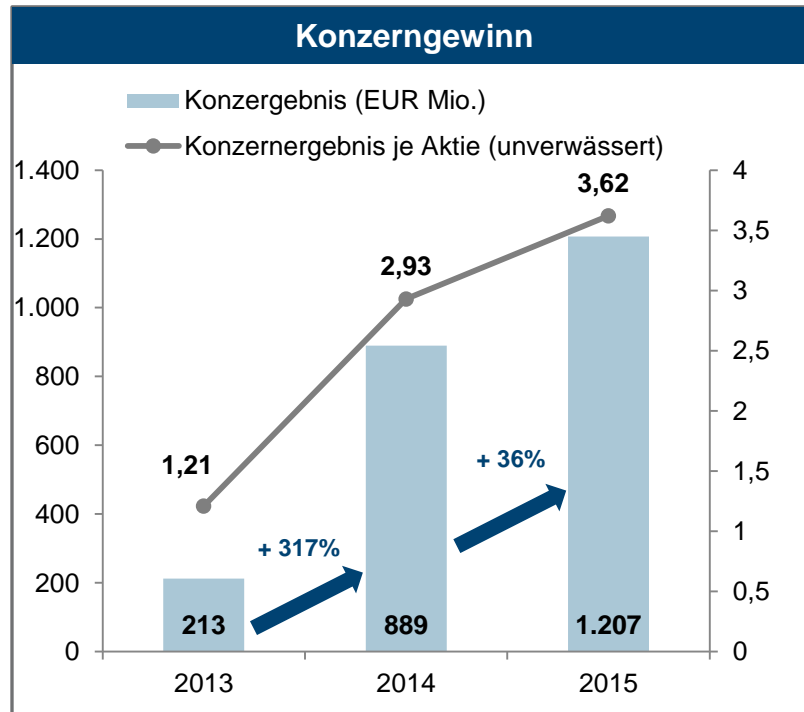
» Effizienz des Geschäftsmodells



- **Adjustierte EBITDA Marge ohne Verkauf steigt um 4,3PP auf 71,8% durch erhöhte operative Effizienz und Verringerung der Verwaltungskosten**
- **EBITDA Marge und Kostenquote unterstreichen die Stärke der operativen Plattform und des Immobilienportfolios**

1) 2013 pro forma GSW Verwaltungskosten geteilt durch Mieteinnahmen

» Steigerung der Ertragskraft



- Deutliche Steigerung des FFO I je Aktie (ohne Verkauf) um 24%, somit Dividende von EUR 0,54 je Aktie (+23%) vorgeschlagen

» Portfolioausbau und -optimierung

Segment	Wohneinheiten	Anteil/ Einheiten (in %)	Leerstand (in %)	Mietpotenzial (in %)	Kaufpreis EUR/qm
Total	21.691	100,0%	2,2%	20,5%	1.292
Core+	14.360	66,2%	2,0%	22,7%	1.473
Davon Berlin	11.463	52,8%	2,0%	23,7%	1.322
Core	5.842	26,9%	1,4%	18,2%	1.014
Davon Kiel	3.818	17,6%	0,7%	21,0%	1.043
Non-Core	1.489	6,9%	6,2%	6,5%	756

- Knapp 22.000 Wohneinheiten für rund EUR 1,7 Mrd. zu einem Mietfaktor von 18,9x erworben
- Rund 80%ige Portfolioüberschneidung zum Bestand, davon gut 2/3 in Core+ und rund 50% in Berlin
- Mietsteigerungspotenzial bis zu 30%; unter Berücksichtigung der Marktmiete wurde lediglich ein Mietfaktor von 15,8x bezahlt
- Verkauf von insgesamt 9.400 Wohnungen trägt signifikant zum NAV Wachstum bei und verbessert Portfolioqualität

» Optimierung der Kapitalstruktur

Kapitalstruktur 31.12.2013	
Fremdkapital nominal (inkl. WSV)	EUR 5.488 Mio.
Zinskosten (inkl. WSV)	3,4% p.a.
Tilgung	1,6% p.a.
Laufzeit (inkl. WSV)	8,1 Jahre
LTV	57,3%
Rating	BBB+/Baa1

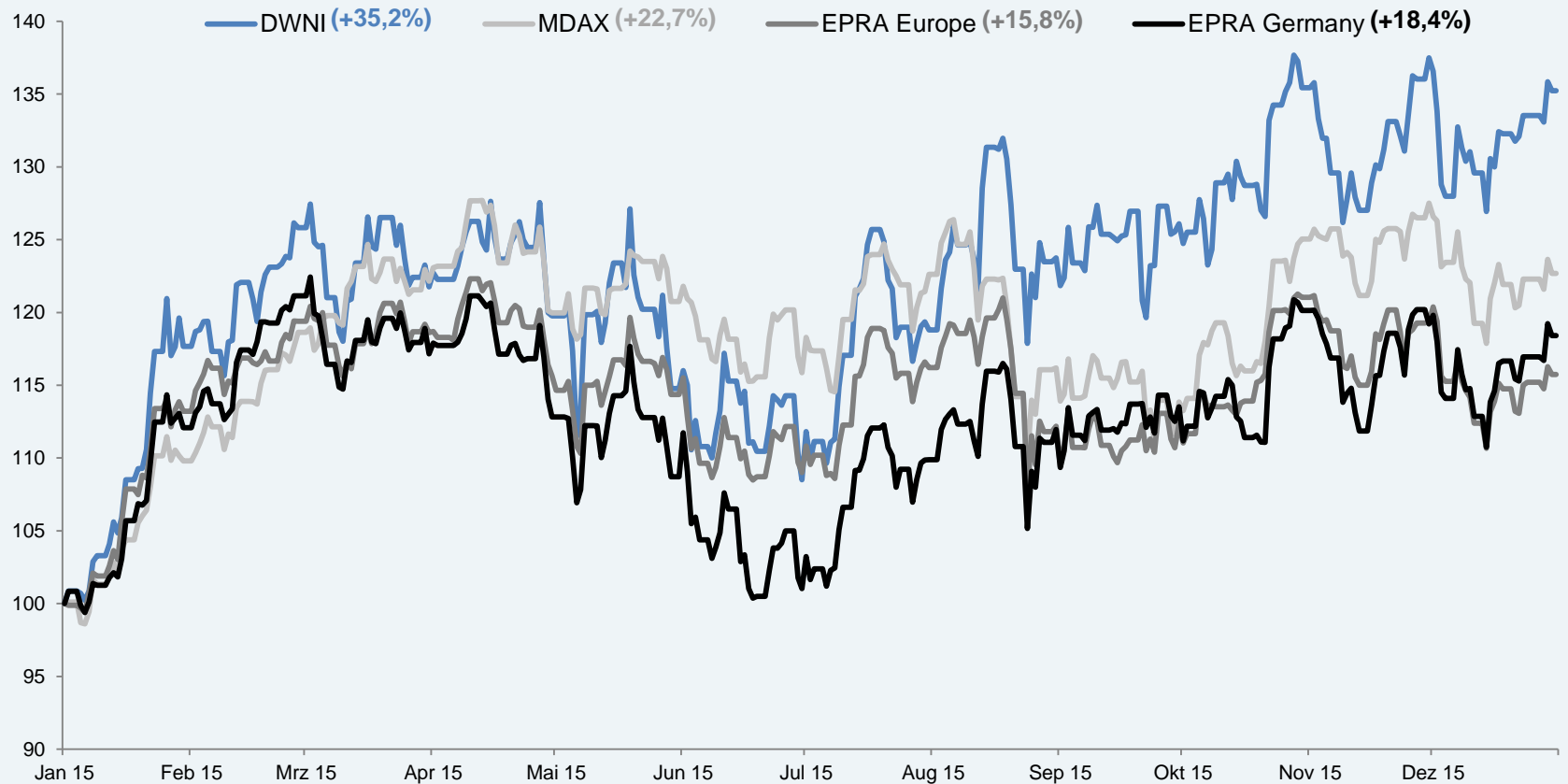
Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ EUR 450 Mio. WSV 2014 ▪ EUR 1,4 Mrd. Refinanzierung 2014 ▪ EUR 900 Mio. Kapitalerhöhung ▪ EUR 650 Mio. Refinanzierung ▪ EUR 500 Mio. Corporate Bond

Kapitalstruktur 31.12.2015	
Fremdkapital nominal (inkl. WSV)	EUR 5.244 Mio.
Zinskosten	1,8% p.a.
Tilgung	0,8% p.a.
Laufzeit	~9 Jahre
LTV	38,0%
Rating	A-/A3

- **EUR 116 Mio. Free Cash Flow Erhöhung aus den Maßnahmen zur Optimierung der Kapitalstruktur seit 2014 (Zinersparnis EUR 72 Mio., Tilgung EUR 44 Mio.)**

» Starke Position am Kapitalmarkt

Outperformance der Indizes in 2015 ¹⁾



¹⁾ Quelle: Bloomberg 01.01.2015 bis 31.12.2015., Daten indexiert und adjustiert um Kapitalerhöhung und Dividendenzahlung in 2015

» Highlights Q1 2016

Operative Entwicklung		
In EUR Mio.	Q1 2016	Veränderung
NOI Wohnungsbewirtschaftung	138,1	+13,2%
<i>NOI Marge</i>	<i>80,5%</i>	<i>+3,7PP</i>
<i>Like-for-like Mietwachstum</i>	<i>3,7%</i>	<i>+1,3PP</i>
<i>Leerstand</i>	<i>1,8%</i>	<i>-0,5PP</i>
Ergebnis Pflege u. Betr. Wohnen	4,6	+21,1%
Ergebnis aus Verkauf	23,7	+154,8%

KPIs		
In EUR Mio.	Q1 2016	Veränderung
FFO I (nach Minderheiten)	100,9	+41,5%
<i>in EUR/ je Aktie¹⁾</i>	<i>0,30</i>	<i>+25,0%</i>
Adj. EBITDA (ohne Verkauf) ²⁾	135,5	+19,6%
<i>Adj. EBITDA Marge</i>	<i>79,0%</i>	<i>+7,7PP</i>
<i>Kostenquote</i>	<i>9,6%</i>	<i>-2,2PP</i>
EPRA NAV je Aktie (unverwässert) ³⁾	23,39	1,7%

- Like-for-like Mietwachstum von 3,7% seit Q1 2015 wobei ca. 1/3 fluktuationsbedingt sind und ca. 2/3 auf reguläre Mietanpassungen (Mietspiegel Berlin in 2015) entfallen
- Höhere Mieteinnahmen, Effizienzgewinne im operativen Geschäft und saisonal bedingt geringere Instandhaltung treiben die NOI Marge auf über 80%
- Adjustierte EBITDA Marge ohne Verkauf von 79% (+7,7PP) setzt Maßstäbe

1) Auf Basis durchschnittlich ausstehender Aktien (Q1 2016: 337,4 Mio.; Q1 2015: 298,6 Mio.); 2) Adjustiert um Einmaleffekte ohne Verkäufe; 3) Auf Basis 337,4 Mio. Aktien

» Ausblick

1. Fortsetzung der EZB-Niedrigzinspolitik mittelfristig erwartet
2. Ideales fundamentales Umfeld für Wert-/Preissteigerungen von Immobilien
3. Wohnimmobilien in Metropolregionen werden durch Trend zur Urbanisierung überproportional profitieren
4. Phase des dynamischen externen Wachstums verliert an Bedeutung
5. Zielgerichtete Investitionen in den richtigen Regionen/Mikrolagen als Treiber künftigen Wachstums



Mit unserem Geschäftsmodell konzentrierter Bestände in Metropolregionen sind wir für weitere Wertschöpfung im Sinne unserer Aktionäre bestens positioniert

» 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 5419