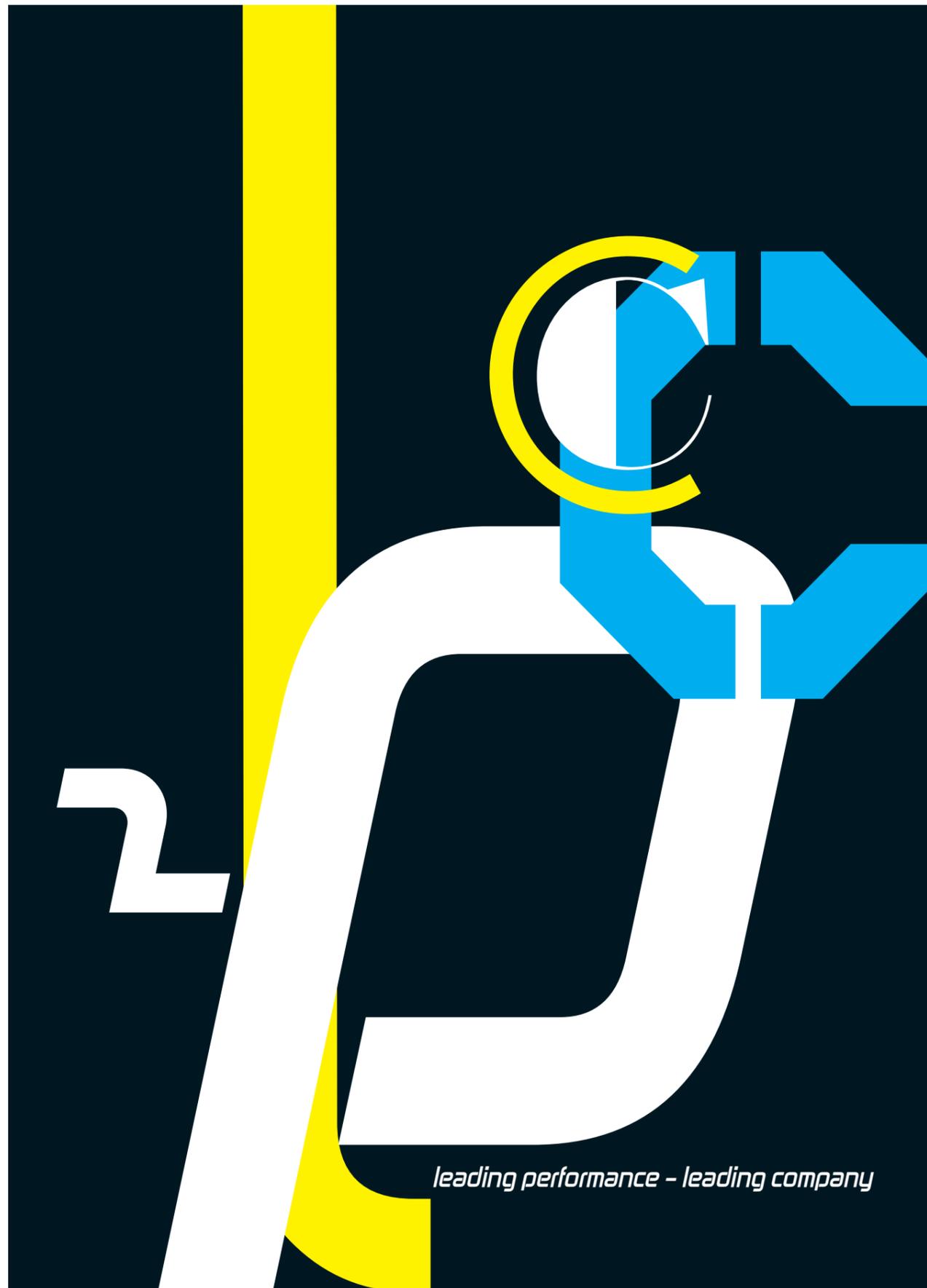




te good ing

MAGAZIN ZUM
GESCHÄFTSBERICHT 2013

performance



DEUTSCHE WOHNEN

Die Deutsche Wohnen ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, eine der führenden europäischen Immobilienaktiengesellschaften. Unser operativer Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind wir mit dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen in einem weiteren dynamischen Markt aktiv, der von der demografischen Entwicklung profitiert. Durch Investitionen in unsere Kernbestände sowie fokussierte Zukäufe und portfoliooptimierende Veräußerungen haben wir den Wert unseres Portfolios in den letzten vier Jahren deutlich erhöht. Es umfasst heute mehr als 152.000 Einheiten sowie rund 2.200 Pflegeplätze und Appartements. Unsere Bestände kennzeichnet eine hohe Qualität und gute Lage: 98% liegen in Wachstumsregionen, für die eine besonders positive Entwicklung prognostiziert wird. Mit ihrer starken Marktstellung und erfolgreichen strategischen Ausrichtung wird die Deutsche Wohnen ihre Zukunft aktiv gestalten und weiterhin Standards in der Branche setzen.

leading in
quality

STABILIS

Die Form ist nicht das Ziel,
sondern das

RESULTAT.

Mier van der Rohe

WIRTSCHAFTS

STABIL

Stabiles Fundament

Mit einem Dreiklang aus fokussierten Zukäufen, portfolio-optimierenden Verkäufen und gezielten Investitionen setzt die Deutsche Wohnen auf die Werthaltigkeit ihres Bestands. Wir haben uns zu einem der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa entwickelt und gehören zu den erfolgreichsten Akteuren auf dem deutschen Transaktionsmarkt. Auch im Pflegebereich setzen wir Maßstäbe und erhalten aufgrund unseres hohen qualitativen Anspruchs regelmäßig Bestnoten.

85^{EUR Mio.}

werterhöhende Investitionen
in den vergangenen drei Jahren

 Mehr ab S. 2

leading in
efficiency

Wir nutzen Synergieeffekte
und bauen unsere
KOSTENFÜHRERSCHAFT aus.

Michael Zahn, CEO

Verringerung der Kostenquote von
16,8% auf 13,6% im Vorjahresvergleich

13,6%

Erwartete Kostensynergien in Höhe
von EUR 25 Mio. p.a.

Best-in-Class

Die Deutsche Wohnen hat mit effizienten Prozessen und Strukturen Standards in der Branche gesetzt. Eine schlanke Verwaltung und eine moderne IT-Landschaft gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit und kurze Reaktionszeiten. Durch die Konzentration auf Wachstumsregionen lassen sich die Bestände effizienter bewirtschaften und entsprechend hohe Skalenvorteile erzielen. Mit einer Cost Ratio von 13,6% sind wir Kostenführer im deutschen Wohnimmobilienmarkt.

 Mehr ab S. 12

CORE+

79%
des Gesamtportfolios
in CORE+-Regionen

leading in
strategy

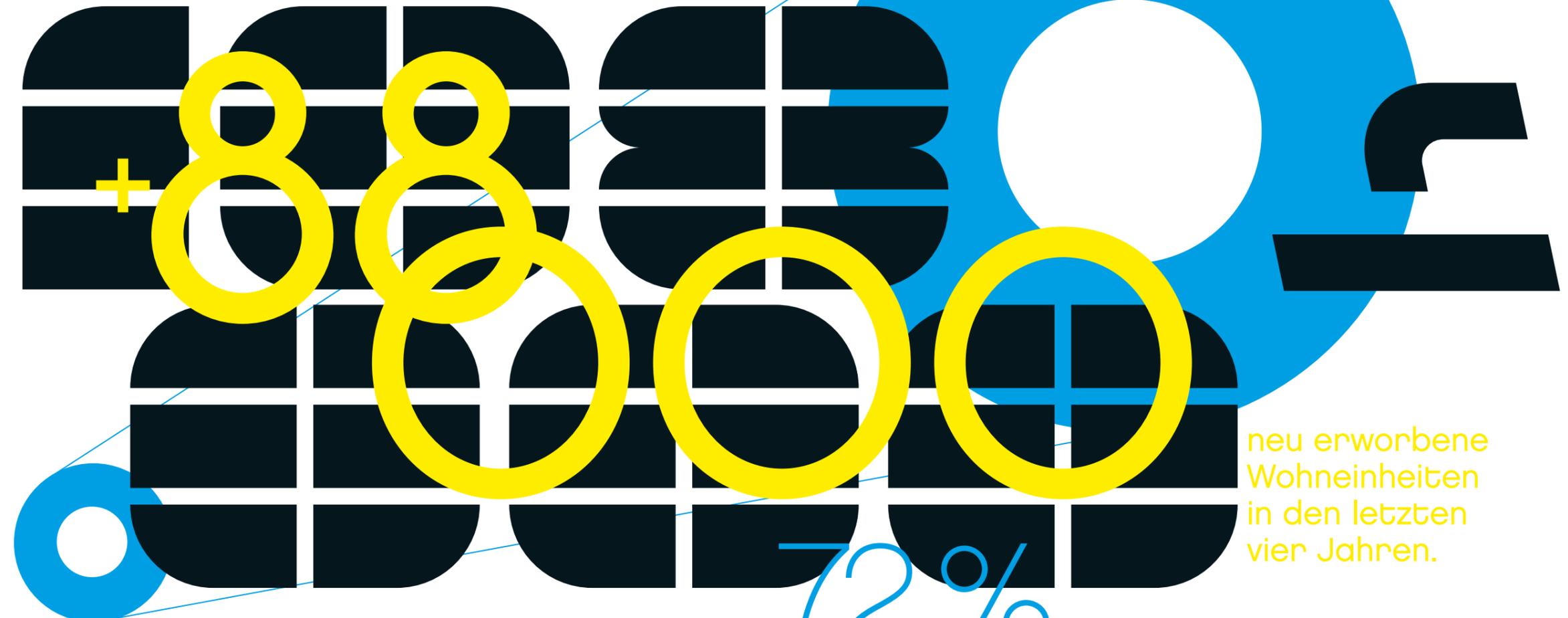
4,0
EUR Mrd.
Transaktionsvolumen

Fokussierung

Die Deutsche Wohnen verfolgt ihre Wachstumsstrategie konsequent im Rahmen strategischer Vorgaben. Dabei liegt der Fokus auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung attraktiver Wohnimmobilien und Pflegeeinrichtungen in wirtschaftlich bedeutenden Regionen Deutschlands – sogenannten Metropol- und Wachstumsregionen. Hier konzentrieren wir unser Portfolio, bauen es aus oder erschließen uns mit größeren Akquisitionen neue Wachstumsmärkte.

leading in
Berlin

108.000
2013



25.000
2010

Neue Größe

Berlin ist der dynamischste Wachstumsmarkt in Deutschland mit einer starken Wohnraumnachfrage, den höchsten Mietsteigerungen, steigenden Wohnungspreisen und dem größten Transaktionsvolumen. Wir haben das Potenzial der Hauptstadt frühzeitig erkannt und unsere Marktpräsenz kontinuierlich ausgebaut. Heute gehört die Deutsche Wohnen zu den größten Vermietern in Berlin.

72%

unserer Bestände liegen im Wachstumsmarkt Berlin

neu erworbene
Wohneinheiten
in den letzten
vier Jahren.

leading

company



Wohnen



9,0^{EUR Mrd.}

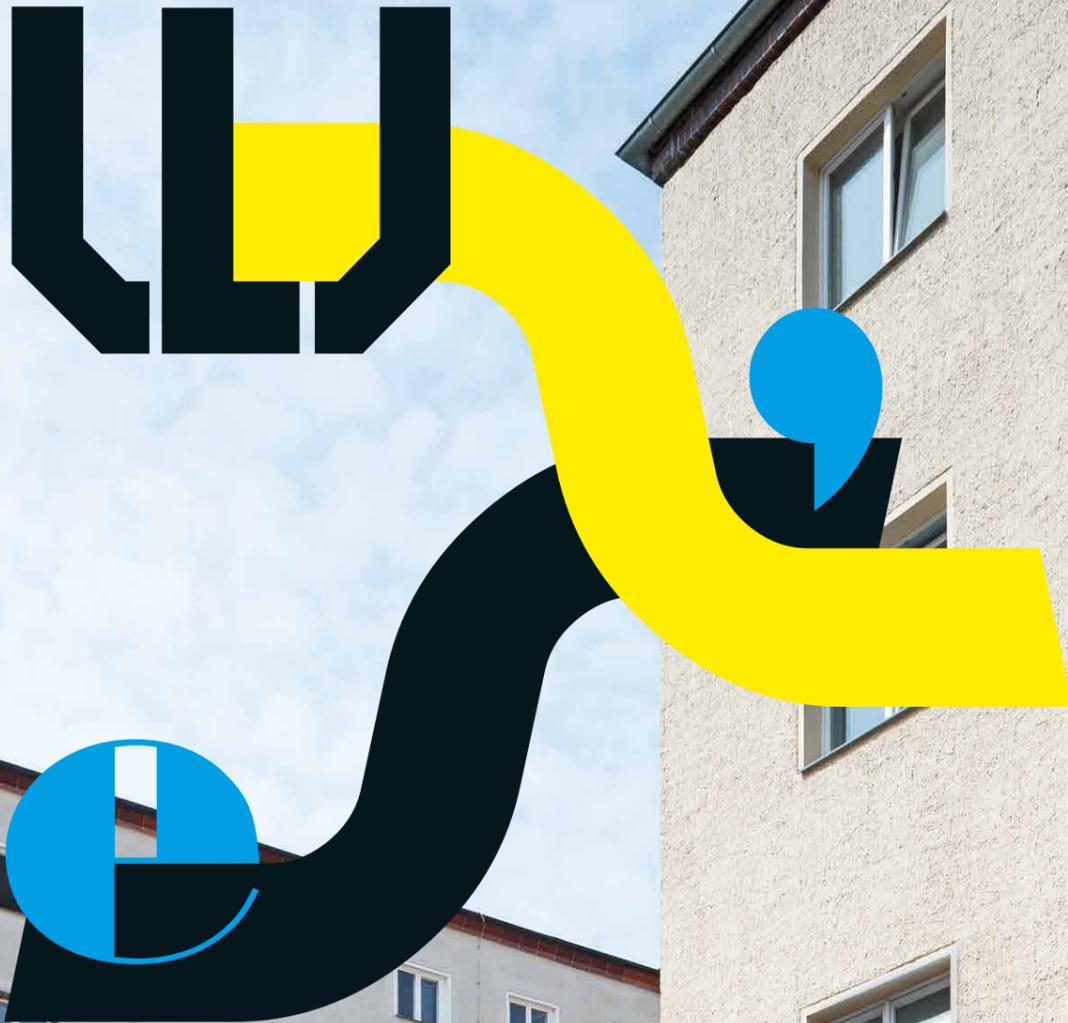
Assets under management

Standardsetter im Markt

Mit der Übernahme der GSW hat die Deutsche Wohnen die lange erwartete Konsolidierung im deutschen Wohnimmobilienmarkt eingeleitet. Auch in Zukunft werden wir unsere Ziele konsequent weiterverfolgen und unsere Erfolgsgeschichte fortschreiben. Wir bleiben unseren Werten treu und wollen künftig auch im europäischen Vergleich Standards hinsichtlich Qualität und Effizienz setzen.

 Mehr ab S. 26

Stabil, ertragreich, wertschaffend. Unser hervorragendes Fundament ermöglicht es uns, unsere Wachstumsstrategie erfolgreich umzusetzen.



LEADING IN QUALITY

Wachstum im Rahmen strategischer Vorgaben

Die Deutsche Wohnen konnte in den letzten Jahren eine eindrucksvolle Wachstumsstory schreiben und zu einem der führenden europäischen Immobilienunternehmen aufsteigen. Durch ihr stabiles und tragfähiges Geschäftsmodell mit einem Dreiklang aus fokussierten Zukäufen, portfoliooptimierenden Verkäufen und gezielten Investitionen generierte das Unternehmen sowohl organisches als auch externes Wachstum.

Unser Expansionskurs wurde dabei seit Beginn klar an strategischen Vorgaben festgemacht und der Fokus auf deutsche Ballungszentren gerichtet. So haben wir unseren Bestand seit 2010 durch selektive Zukäufe deutlich gestärkt und ausgebaut. Insgesamt erwarb die Deutsche Wohnen in den vergangenen vier Jahren rund 115.000 Einheiten. Allein in Berlin haben wir unseren Bestand auf über 108.000 Einheiten mehr als vervierfacht und erzielen dadurch entsprechend hohe Skalierungseffekte. Darüber hinaus konnten wir uns unter anderem die attraktiven und wachstumsstarken Märkte in Potsdam, Düsseldorf und Dresden erschließen.

Größte Übernahme in der Immobilienbranche seit Jahren

Mit der Akquisition der GSW Immobilien AG (GSW) zum Jahresende 2013 erreicht die Deutsche Wohnen eine neue Größe und Visibilität. Der Zukauf des Berliner Traditionsunternehmens ist der bisherige Höhepunkt in der Wachstumshistorie der Deutsche Wohnen und zugleich die größte Übernahme in der Immobilienbranche seit Jahren. Dieser Schritt war eine logische Konsequenz angesichts des sukzessiven und gezielten Ausbaus unseres Portfolios in den letzten Jahren und entsprach in hohem Maße den Erwartungen des Kapitalmarktes, was die überwältigende Mehrheit der Zustimmung auf beiden Seiten des Aktionariats von Deutsche Wohnen und GSW belegte.

Allein in Berlin haben wir unseren Bestand mehr als vervierfacht. Darüber hinaus konnten wir wachstumsstarke Märkte wie Potsdam, Düsseldorf und Dresden erschließen.

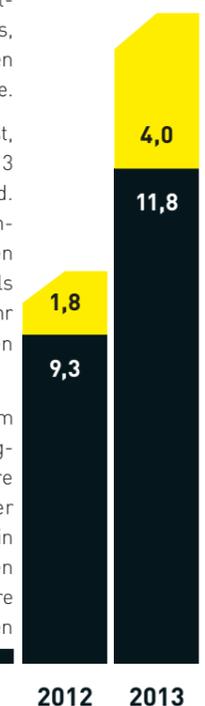
Dass die Assetklasse Wohnen nach wie vor sehr attraktiv ist, zeigt das insgesamt lebhaftere Transaktionsgeschehen: In 2013 sind in Deutschland Wohnungen im Wert von EUR 15,8 Mrd. gehandelt worden – eine Steigerung um mehr als 40% gegenüber dem Vorjahr. So wechselten in über 440 Transaktionen insgesamt mehr als 236.000 Wohneinheiten die Besitzer. Als aktivster Großinvestor mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 4,0 Mrd. hatte die Deutsche Wohnen daran einen wesentlichen Anteil.¹⁾

Seit Jahren sind wir einer der erfolgreichsten Akteure auf dem deutschen Transaktionsmarkt. Unser Track Record ist umfangreich und zeugt von einer hohen Professionalität. Unsere Integrationskompetenz haben wir bereits mehrfach unter Beweis gestellt: Neue Portfolios wurden zügig und routiniert in unseren Bestand eingegliedert. Die belastbaren Strukturen und die Qualität der Arbeitsprozesse, die wir über die Jahre aufgebaut haben, ermöglichen es uns nun, ein Unternehmen in der Größenordnung der GSW zu integrieren.

Berlin-Lichtenberg,
seit 2012
im Bestand

TRANSAKTIONS- VOLUMEN DEUTSCHLAND

in EUR Mrd.



■ Deutsche Wohnen
■ Deutschland, übrige

¹⁾ Jones Lang LaSalle: Gewerblicher Wohnimmobilienmarkt mit Transaktionsvolumen auf 10-Jahres-Hoch, Presseinformation vom 07.01.2014, sowie eigene Berechnungen

EUR Mio.

85

haben wir für die Modernisierung von Beständen in unseren Kernregionen in den vergangenen drei Jahren investiert.

Verkauf von strukturschwachen Regionen stützt Fokussierungsansatz

Im Rahmen ihrer Portfoliostrategie setzt die Deutsche Wohnen nicht nur auf quantitatives, sondern auch auf nachhaltiges Wachstum. Parallel zu den wertsteigernden Zukäufen veräußern wir bereits seit 2008 Bestände in strukturschwachen Regionen und in Streulagen. So verbessern wir langfristig die Qualität und den Wert unseres Portfolios.

Im vergangenen Jahr konnten wir in der Portfoliobereinigung große Fortschritte verzeichnen und von der aktuellen Marktlage profitieren. So haben wir insgesamt rund 2.200 Einheiten, also ca. 40% unseres Non-Core-Bestands per 31. Dezember 2012, veräußert. Allein von dem in 2012 erworbenen BauBeCon-Portfolio konnten wir bereits rund 43% des Non-Core-Bestands abverkaufen. Darüber hinaus haben wir vor allem Einheiten aus Rheinland-Pfalz und aus dem sogenannten Riesling-Portfolio am Markt platziert und damit diesen Bestand nahezu vollständig bereinigt.

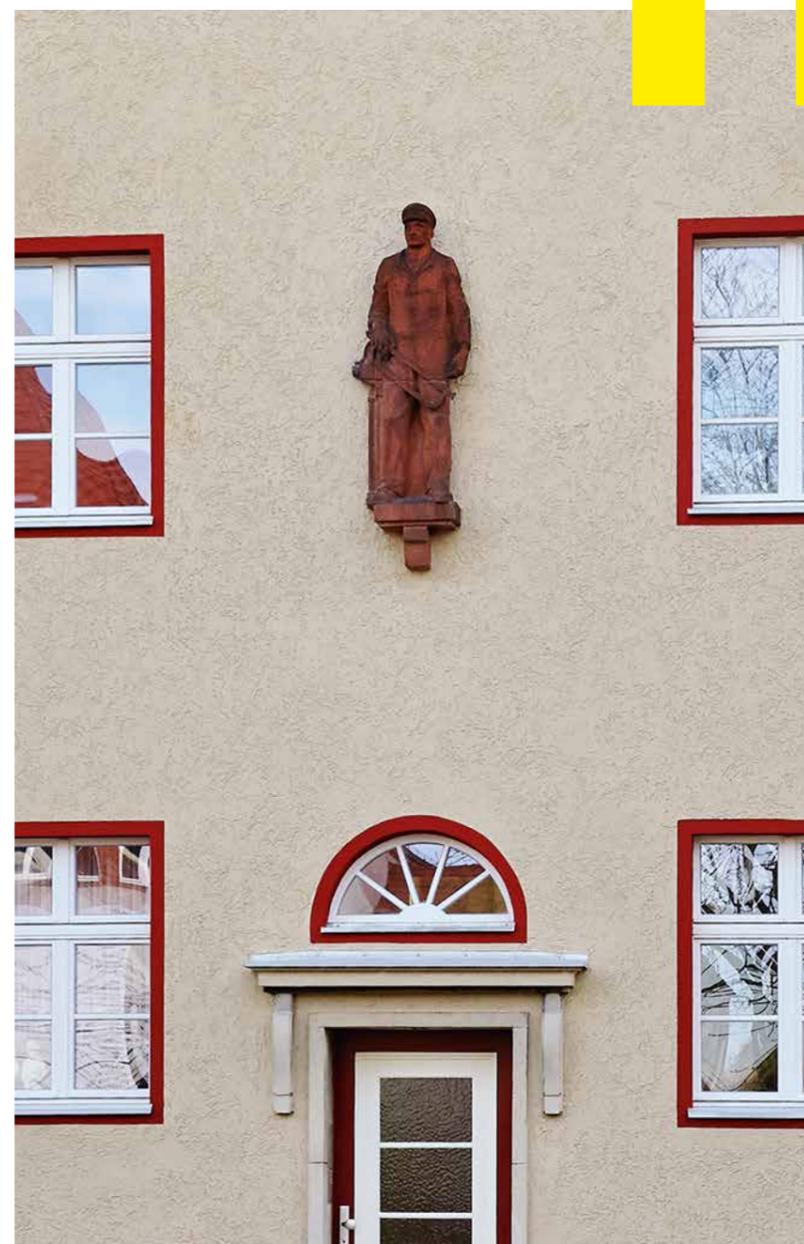
Werterhöhende Investitionen stärken unsere Kernregionen

Neben dem strategischen Zu- und Verkauf investiert die Deutsche Wohnen mit gezielten Maßnahmen in die Qualität ihres Bestands. In den vergangenen drei Jahren haben wir über die laufende Instandhaltung hinaus insgesamt rund EUR 85 Mio. für die Modernisierung von Beständen vorrangig in unseren Kernregionen ausgegeben. Dabei spielt die energetische Sanierung der Gebäude eine wichtige Rolle. Viele unserer Bestände stammen aus den 1920er- und 1930er-Jahren und weisen nach den Modernisierungsmaßnahmen erhebliches Potenzial auf. Der hohe Anteil denkmalgeschützter Gebäude spricht für die hohe Wertigkeit unseres Portfolios, stellt uns aber auch vor besondere Herausforderungen im Zuge von Sanierungen.

Im vergangenen Jahr haben wir im Rhein-Main-Gebiet unter anderem die Arbeiten an der denkmalgeschützten Dunlop-Siedlung in Hanau und an unserem Bestand in Eschborn fertiggestellt. Über 450 Wohnungen wurden hier für fast EUR 17 Mio. umfassend modernisiert.



Bis Ende 2015 werden wir rund EUR 11 Mio. in die Komplettsanierung der historischen Elstal-Siedlung investieren.



Elstal bei Berlin, seit 2006 im Bestand

Auch in Mainz konnten die Arbeiten an 185 Wohnungen im November 2013 beendet werden. Für die Maßnahmen wendete die Deutsche Wohnen mehr als EUR 3,8 Mio. auf. In die 2012 erworbene Henkelsiedlung in Düsseldorf-Reisholz investierten wir in den vergangenen zwei Jahren fast EUR 2 Mio.

Besonders umfassende und anspruchsvolle Baumaßnahmen haben wir seit 2009 in unseren UNESCO-Weltkulturerbesiedlungen in Berlin durchgeführt. Hier investierten wir bis 2013 rund EUR 33 Mio. in die denkmalgerechte Sanierung der im Zuge der Wohnreform in den 20er- und 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen Siedlungen.

Ein neues Projekt hat im Juli 2013 mit der denkmalgeschützten Eisenbahnsiedlung in Elstal begonnen: Die Deutsche Wohnen wird ca. EUR 11 Mio. in die Komplettsanierung dieser historischen Siedlung am Rand von Berlin investieren. Die Arbeiten sollen voraussichtlich bis Ende 2015 andauern.

Die Deutsche Wohnen investiert seit Jahren überdurchschnittlich in ihren Bestand. So erhöhen wir kontinuierlich den Wert unseres Portfolios und bieten unseren Mietern moderne Wohnstandards.



Auch im Pflegebereich setzen wir mit unserem hohen Qualitätsanspruch Maßstäbe. Mit 96 % Auslastungsquote sind die Einrichtungen der KATHARINENHOF® überdurchschnittlich gut belegt.

Mit Qualität Maßstäbe setzen – KATHARINENHOF®

Auch in dem Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen setzt die Deutsche Wohnen mit ihrer Tochtergesellschaft KATHARINENHOF® Maßstäbe: Schon früh haben wir uns auf das Thema Demenz spezialisiert und gehören hier zu den führenden Pflegeanbietern in Deutschland. Alle 21 Einrichtungen weisen eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Servicequalität auf und bieten ihren Bewohnern eine anspruchsvolle Gestaltung, ein kreatives Programm sowie eine gehobene Küche. Mit innovativen Konzepten beschreitet die KATHARINENHOF® auch neue Wege in der Betreuung – so zum Beispiel mit dem Pilotprojekt „Märchen und Demenz“ für demenzerkrankte Menschen.

Den hohen Qualitätsanspruch der KATHARINENHOF® bestätigt auch der Medizinische Dienst der Krankenversicherung: In 82 Kategorien bewertet, erzielten die KATHARINENHOF®-Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,2. Damit landeten wir auf Platz drei der Bewertungsliste und zählen somit zu den Besten in Deutschland.²¹ Das erfolgreiche Pflege- und Betreuungskonzept der KATHARINENHOF®-Einrichtungen schlägt sich in einer schon seit Jahren überdurchschnittlich hohen Auslastung nieder. Die durchschnittliche Belegungsquote in 2013 lag bei 96,1 %.

Wie der Mutterkonzern setzt die KATHARINENHOF® auf die Strategie der Fokussierung. Auch die KATHARINENHOF® verfolgt im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie das Ziel, mit ihren Zukäufen vorhandene Kernregionen zu stärken oder neue Regionen mit einer entsprechend wirtschaftlichen Anzahl an Pflegeplätzen zu erschließen. In den letzten zwei Jahren haben wir sieben Einrichtungen in Berlin und Leipzig erworben und so die Anzahl der Pflegeplätze und Apartments um über 800 auf etwa 2.200 erhöht. Durch weitere Akquisitionen wollen wir das Wachstum der KATHARINENHOF® auch in den nächsten Jahren fortführen und unsere Position auf diesem zukunftsfähigen Markt ausbauen.

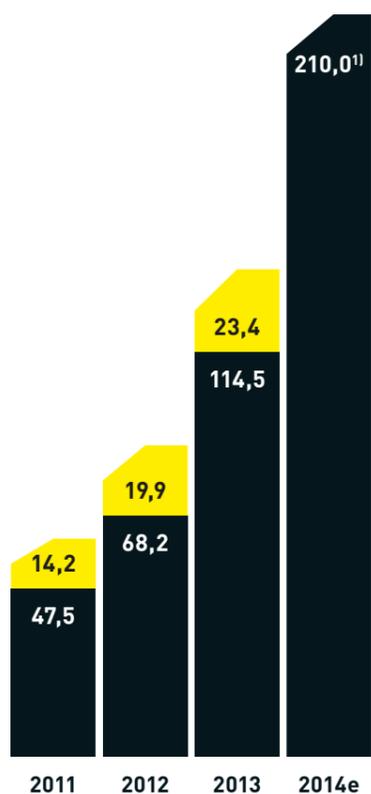
²¹ Avivre Consult GmbH, Analyse der MDK-Noten nach Betreibern, Oktober 2013

KATHARINENHOF®
Wohnpark in
Warmbad, Sachsen,
seit 2007 im Bestand



FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in EUR Mio.



■ FFO aus Privatisierung
■ FFO (ohne Verkauf)
e erwartet

¹⁾ Ohne Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW Immobilien AG

Entwicklung wichtiger Unternehmenskennzahlen belegt erfolgreiche Strategie

Dass sich unsere nachhaltig angelegte Wachstums- und Investitionsstrategie auszahlt, lässt sich anhand von für den Kapitalmarkt maßgeblichen Kennzahlen eindrucksvoll nachvollziehen: einem starken und stabilen Cashflow (FFO), einem wachsenden Substanzwert (EPRA NAV) und einer soliden Finanzierungsstruktur (LTV). Die starke Position der Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt unterstreicht diese Entwicklung. Durch die Offenlegung dieser Unternehmenszahlen schaffen wir ein hohes Maß an Transparenz und machen unsere strategischen Entscheidungen nachvollziehbar.

Ertragskraft gesteigert

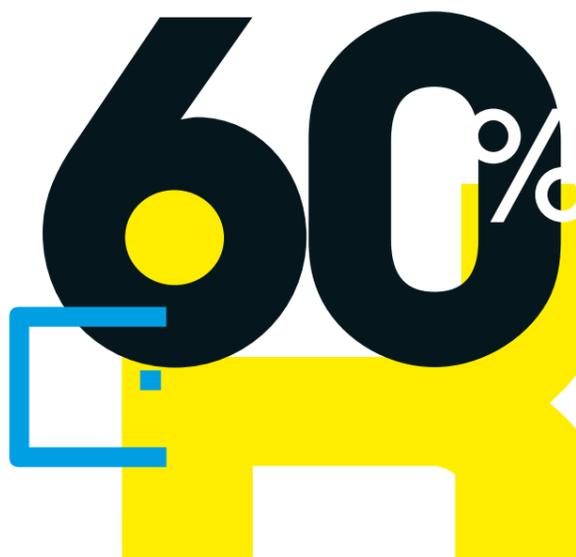
Der Funds from Operations (FFO) spiegelt den nachhaltigen Cashflow eines Immobilienunternehmens bzw. das nachhaltige Geschäftsergebnis wider. Unser FFO (ohne Verkauf) hat sich in den letzten beiden Jahren von EUR 47,5 Mio. auf EUR 114,5 Mio. mehr als verdoppelt. Pro Aktie stieg der FFO (ohne Verkauf) von EUR 0,54³⁾ in 2011 auf EUR 0,65⁴⁾ in 2013. Diese eindrucksvolle Performance basiert auf werthaltigen Zukäufen und der weiter verbesserten operativen Bewirtschaftung unserer Bestände. Bereits heute prognostizieren wir einen Anstieg des nachhaltigen FFO – das heißt des FFO (ohne Verkauf) – für das Geschäftsjahr 2014 auf mindestens EUR 210 Mio. – ohne Berücksichtigung eines 8%igen Minderheitsanteils an der GSW Immobilien AG.

Der FFO aus dem Privatisierungsgeschäft hat sich seit 2011 ebenfalls signifikant gesteigert. Von der sehr guten Marktlage profitierten wir nicht nur im Rahmen des Verkaufsvolumens, sondern auch mit Bruttomargen von rund 47%. Das erfolgreiche Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen ist auch in Zukunft die Grundlage für eine positive Entwicklung sowohl des Vermietungs- als auch des Privatisierungsgeschäfts.

Auf der Basis unserer verbesserten Ertragskraft wird sich zudem die geplante Dividende für 2013 erhöhen. Wie in den Jahren zuvor, planen wir die Ausschüttung der Hälfte des nachhaltigen FFO (ohne Verkauf). Für das Geschäftsjahr 2014 haben wir – im Rahmen der Übernahme der GSW Immobilien AG – bereits angekündigt, die Ausschüttungsquote auf 60% zu erhöhen, sodass unsere Aktionäre verstärkt am Erfolg unseres Unternehmens partizipieren.

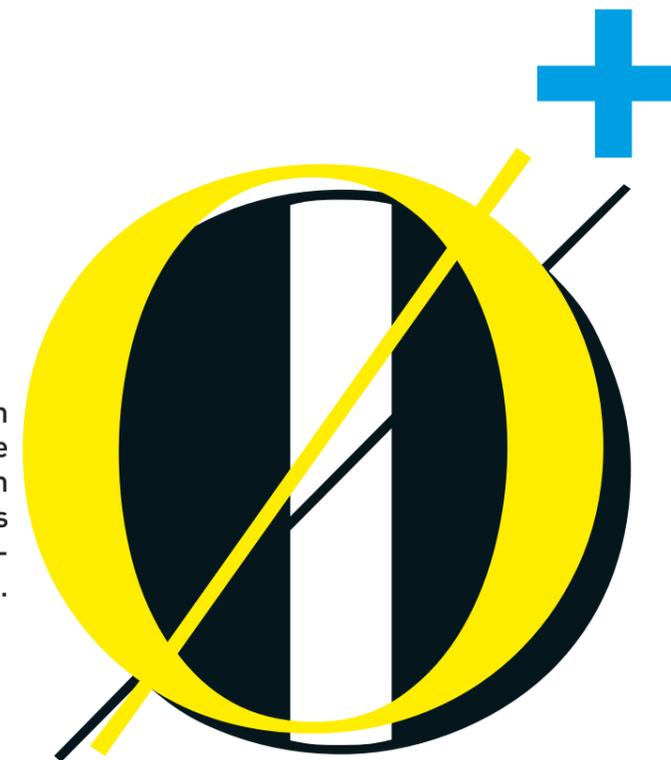
³⁾ Auf Basis von rund 88,74 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2011 unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Kapitalerhöhungen in 2011 und 2012

⁴⁾ Auf Basis von rund 175,27 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2013



Aufgrund unserer verbesserten Ertragskraft werden unsere Aktionäre verstärkt am Erfolg unseres Unternehmens beteiligt.

Qualität über dem Durchschnitt und gute Lagen in unserem Portfolio machen uns auf dem Finanzierungsmarkt stark.



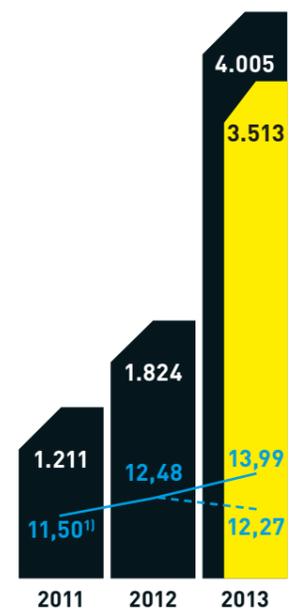
Positive Wertentwicklung

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert oder „Inneren Wert“ eines Immobilienunternehmens dar. Der EPRA NAV wird verwendet, um den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals aufzuzeigen, das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben (unter anderem die Marktwerte der Zinssicherungsvereinbarungen oder die latenten Steuern).

Der EPRA NAV pro Aktie hat sich innerhalb der letzten beiden Jahre deutlich um rund 22% von EUR 11,50¹⁾ auf EUR 13,99 pro Aktie gesteigert. Diese Entwicklung ist auf die positiven Konzernergebnisse zurückzuführen. Der EPRA NAV berücksichtigt auch den Goodwill, der unter anderem durch die im Austauschverhältnis (51 Deutsche Wohnen Aktien für 20 GSW-Aktien) enthaltene Prämie entstanden ist. Dieser Prämie lag die Annahme zugrunde, dass wir aus der gemeinsamen Plattform jährliche Kosteneinsparungen in Höhe von EUR 25 Mio. innerhalb von zwei Jahren realisieren werden. Diese Synergien bewerteten wir nach Transaktions- und Integrationskosten mit einem Net Present Value von EUR 430 Mio. Um zu veranschaulichen, wie hoch die Verwässerung ohne Goodwill bzw. ohne eine Bewertung der Synergien wäre, haben wir den EPRA NAV um den Goodwill bereinigt – entspricht dem Adjusted NAV. Im Vergleich zum 31. Dezember 2012 beträgt die Verwässerung demnach lediglich 1,7%.

NET ASSET VALUE (NAV)

in EUR Mio.



■ EPRA NAV in EUR Mio.
■ Adjusted NAV
— EPRA NAV pro Aktie
- - Adjusted NAV pro Aktie

¹⁾ EPRA NAV je Aktie angepasst um sogenanntes Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2012

Starke Position auf dem Finanzierungsmarkt

Die Deutsche Wohnen ist für die überdurchschnittliche Qualität und die gute Lage ihres Immobilienportfolios bekannt. Dies macht sie auch für viele Finanzierer interessant. Darüber hinaus verschaffen uns die niedrigen Leerstandsahlen, unsere über die Jahre steigenden Neuvermietungen und die niedrigen Inkassorisiken eine starke Position auf dem Finanzierungsmarkt. So können wir den Wettbewerb zu unseren Gunsten nutzen, um attraktive Bedingungen bezüglich Margen, Gebühren und Tilgungen auszuhandeln. Darüber hinaus stehen der Deutsche Wohnen unterschiedliche Finanzierungsquellen sowohl auf der Eigenkapital- als auch auf der Fremdkapitalseite zur Verfügung. In den vergangenen Jahren konnten wir eine solide und effiziente Finanzierungsstruktur implementieren.

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (Loan to Value Ratio; LTV) betrug zum Bilanzstichtag 57,3% und liegt damit leicht oberhalb unseres mittelfristigen Zielwerts von 55%.

Der durchschnittliche Zinssatz der Deutsche Wohnen lag zum 31. Dezember 2013 bei 3,5%. Dabei sind die Laufzeiten der Kredite so gestaltet, dass kein Klumpenrisiko entstehen kann.

²⁾ EPRA NAV je Aktie angepasst um sogenanntes Scrip-Adjustment der Kapitalerhöhung 2012

Berlin-Siemensstadt,
seit 2013
komplett im Bestand

Unsere Strategie wird vom Kapitalmarkt honoriert.



Großes Vertrauen bei Investoren

Mit einer Marktkapitalisierung von knapp EUR 4 Mrd. zum 31. Dezember 2013 ist die Deutsche Wohnen AG eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa. Innerhalb von nur zwei Jahren zeigte die Deutsche Wohnen ein beeindruckendes Wachstum und die Marktkapitalisierung erhöhte sich um mehr als das 3,5-Fache seit Jahresende 2011. Dies ist vor allem auf die Kapitalerhöhungen in 2012 und 2013 zurückzuführen, die zur kontinuierlichen, fokussierten und nicht zuletzt wertsteigernden Vergrößerung des Wohnungsbestands im Rahmen verschiedener Akquisitionen verwendet wurden.

Unser Aktienkurs⁴⁾ stieg seit Ende 2011 bis Ende 2013 deutlich um über 45%⁷⁾ auf EUR 14,04 an. In 2012 zeigte die Deutsche Wohnen Aktie mit einer Kurssteigerung von rund 43%⁸⁾ eine starke Performance und übertraf damit ihre Vergleichsindizes deutlich. Im Jahresverlauf 2013 folgte die Entwicklung der Aktie weitestgehend dem Benchmark EPRA Germany, wobei sich die Deutsche Wohnen Aktie zum Jahresende leicht absetzen konnte und mit einem moderaten Kursgewinn von knapp 2%⁹⁾ gegenüber dem Jahresende 2012 eine bessere Performance als der Vergleichsindex aufwies. Börsengänge sowie Kapitalerhöhungen börsennotierter Immobilienaktiengesellschaften sorgten 2013 für ein erhöhtes Angebot an Immobilienaktien auf dem Kapitalmarkt.

MARKT- KAPITALISIERUNG

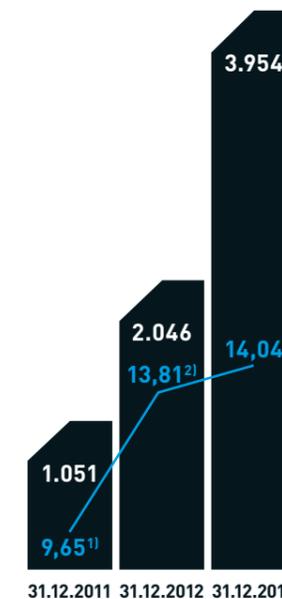
Die Aktie der Deutsche Wohnen wurde zum 31. Dezember 2013 mit einem Aufschlag zum Adjusted NAV von rund 14% gehandelt. Hier wird das große Vertrauen des Kapitalmarktes deutlich, der unsere Strategie honoriert.

Erste Wandelschuldverschreibung erfolgreich platziert

Das hohe Ansehen der Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt wird auch durch die erfolgreiche Platzierung einer Wandelschuldverschreibung mit institutionellen Investoren – ein Debüt für unser Unternehmen – im November 2013 deutlich: Diese zählt zu den größten Wandelschuldverschreibungen mit den aus Emittentensicht besten Konditionen auf dem europäischen Immobilienmarkt seit der Finanzkrise.

Die siebenjährige Anleihe konnte mit einem Volumen von EUR 250 Mio. platziert werden. Sie ist mit einem jährlichen Zinssatz von lediglich 0,5% ausgestattet und verfügt über eine Wandlungsprämie von 30% über dem Referenzkurs. Dieser Kurs weist eine Prämie von etwa 15% auf den Nettovermögenswert (NAV) je Aktie auf, woraus sich eine aus Unternehmenssicht attraktive effektive Wandlungsprämie von etwa 45% auf den NAV je Aktie ergibt.

Die Bedingungen, zu denen die Wandelschuldverschreibung begeben wurde, sehen zudem vor, dass die Deutsche Wohnen im Fall der Ausübung des Wandlungsrechts die Wandelansprüche der Gläubiger durch Ausgabe von Aktien, eine Barzahlung oder eine Mischung aus beidem erfüllen darf. Damit haben wir ein äußerst flexibles Instrument zur Steuerung unserer Kapitalstruktur in der Hand.



■ Marktkapitalisierung
in EUR Mio.³⁾
■ Aktienkurs in EUR⁴⁾

¹⁾ Kurs angepasst um Kapitalerhöhung in 2012 und Dividendenzahlungen in 2012 und 2013

²⁾ Kurs angepasst um Dividendenzahlung in 2013

³⁾ Marktkapitalisierung berechnet auf historischen Aktienkursen zum Jahresende und die Anzahl der Aktien zum Stichtag

⁴⁾ Kurs der Deutsche Wohnen Aktie mit der ISIN DE000A0HN5C6

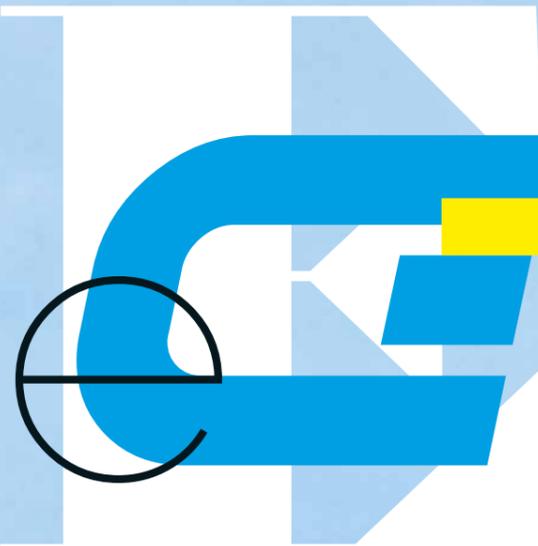
⁵⁾ Kurs der Deutsche Wohnen Aktie mit der ISIN DE000A0HN5C6. Im Rahmen der Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Übernahme der GSW Immobilien AG im November 2013 wurden zusätzlich „neue“ Inhaberaktien (ISIN DE000A1X3R56) der Deutsche Wohnen AG, die ab dem 01.01.2014 dividendenberechtigt sind, ausgegeben. Für Vergleichszwecke beziehen wir uns auf die „alte“ Inhaberaktie.

⁶⁾ Bereinigt um Dividendenzahlungen in 2012 und 2013 sowie Kapitalerhöhung 2012

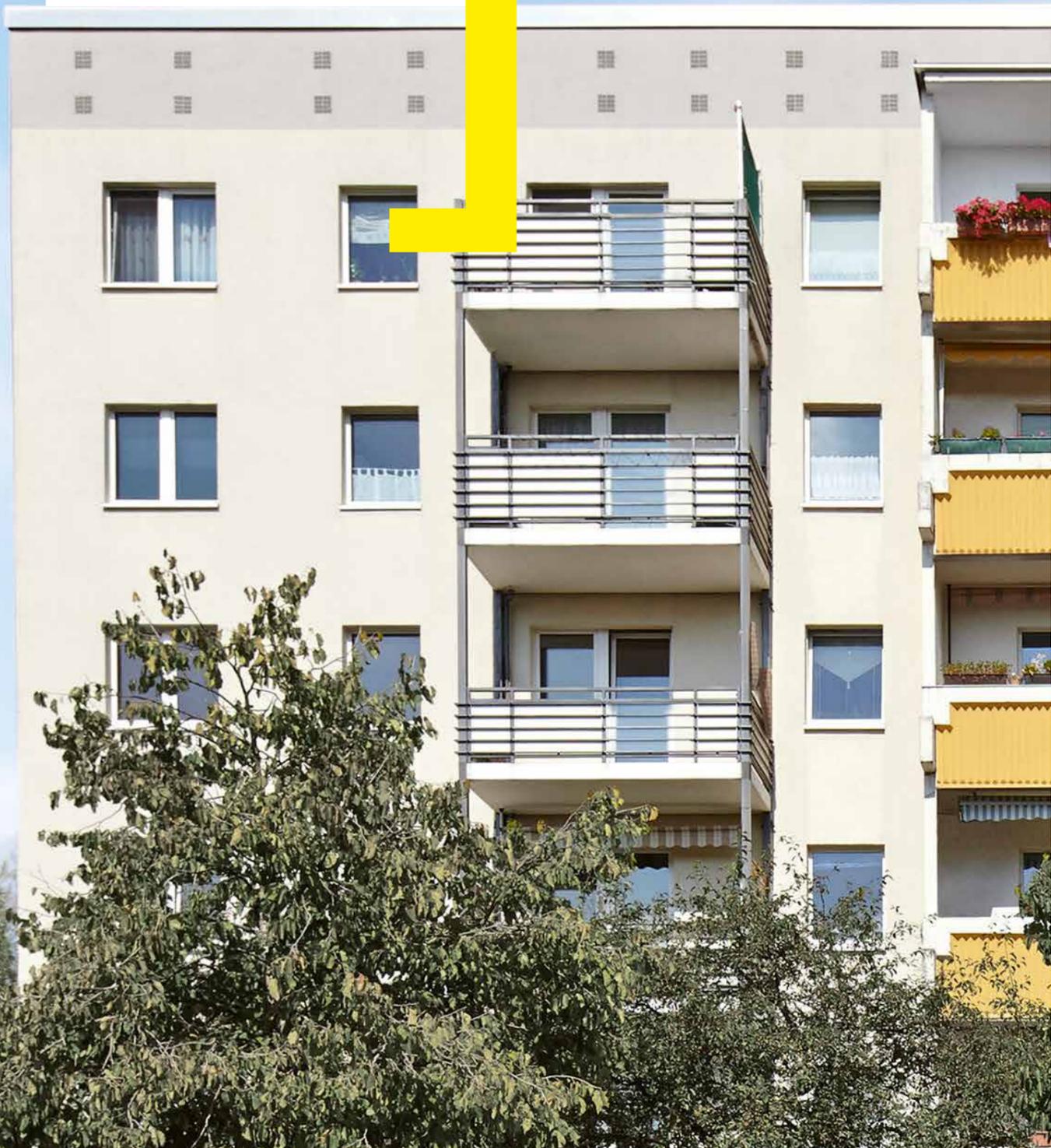
⁷⁾ Bereinigt um Dividendenzahlungen in 2012 und 2013 sowie Kapitalerhöhung 2012

⁸⁾ Bereinigt um Dividendenzahlung in 2013

⁹⁾ Bereinigt um Dividendenzahlung in 2013



Wir schaffen Skaleneffekte und profitieren von der effizienten Bewirtschaftung unserer Bestände.



LEADING IN EFFICIENCY

Wir setzen Branchenstandards

Mit effizienten Prozessen und Strukturen setzen wir Standards in unserer Branche, sei es hinsichtlich der Bestandsbewirtschaftung oder der Energieversorgung. Wir arbeiten auf einem hohen professionellen Niveau und bieten unseren Mitarbeitern ein modernes, leistungsorientiertes Arbeitsumfeld.

Bestandsbewirtschaftung ist optimal ausgerichtet

Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen umfasst die Bewirtschaftung von attraktiven Wohnimmobilien in wirtschaftlich bedeutenden Regionen Deutschlands. Dabei legen wir großen Wert auf geografisch zusammenliegende Bestände, die über eine ausreichende Mindestgröße verfügen. Das bedeutet, dass wir nicht beliebig wachsen, sondern nur dort, wo es wirtschaftlich attraktiv ist und wo unsere Bestände regional ergänzt werden. So schaffen wir Skalenvorteile und profitieren von einer effizienten Bewirtschaftung. Dass wir unsere Bestände fast ausschließlich selbst bewirtschaften, bringt zusätzliche Vorteile mit sich: Auf diese Weise können wir Wertsteigerungspotenziale heben und sind gleichzeitig nah am Kunden.

Infolge der Übernahme der GSW erwarten wir Synergieeffekte von rund EUR 25 Mio. pro Jahr.

Die kritische Größe, die wir mit der Übernahme der GSW erreichen, ermöglicht zudem eine noch effizientere Verwaltung, die Bündelung von Dienstleistungen und opportunistische Verkäufe. Unser Bestandswachstum zahlt sich darüber hinaus im Einkauf aus: Durch unsere Größe können wir weiter zunehmend effizient und kostensenkend einkaufen. Insgesamt belaufen sich die erwarteten Synergieeffekte nach der vollständigen Integration auf etwa EUR 25 Mio. pro Jahr.



Berlin-Hellersdorf,
seit 2013
im Bestand

Effiziente Prozesse sind maßgeblich für den Unternehmenserfolg

Wir verfügen über eine effiziente und eingespielte Organisations- und Prozessstruktur. In der Bestandsbewirtschaftung haben wir die Aufgaben klar und sinnvoll in zentrale und dezentrale Funktionen eingeteilt. So steht das zentrale Service Center in Berlin für Mieter als Erstkontakt zur Verfügung. Bei allgemeinen und standardisierbaren Anfragen, etwa wenn es um Mietbescheinigungen und Genehmigungen sowie Mieterinformationen geht, kümmern sich die Fachkräfte des Service Centers direkt um deren Beantwortung. Damit entlasten sie die Kollegen in den Fachabteilungen und den Service Points vor Ort. Weitere Vorteile dieser Aufteilung sind eine hohe Erreichbarkeit, kürzere Reaktionszeiten sowie die zielgerichtete Weiterleitung der Anfragen.

In den dezentralen Service Points wiederum werden die individuellen Anfragen der Mieter vor Ort bearbeitet. Die Mitarbeiter geben beispielsweise Auskunft über die Vermietung und Interessenten können Wohnungsangebote einsehen oder Besichtigungstermine vereinbaren. Fragen zum Vertrag oder zu einem etwaigen Wohnungswechsel werden ebenfalls direkt beantwortet. Zudem koordinieren der kaufmännische und der technische Quartierservice alle Belange rund um das Wohnen im Quartier.

Wir bauen unsere Kostenführerschaft durch erwartete Synergien aus.



In den Service Points vor Ort werden effizient und unbürokratisch Mieteranfragen bearbeitet.

Gezielte Partnerschaften ergänzen unser eigenes Know-how

In ihren Kerngeschäftsfeldern setzt die Deutsche Wohnen auf eigenes Know-how. So können wir unsere Mieter optimal betreuen und eine hohe Qualität in der Bestandsbewirtschaftung gewährleisten. Dort, wo es uns sinnvoll erscheint, gehen wir daneben gezielt Partnerschaften ein.

So haben wir beispielsweise im letzten Jahr eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC AG aus Magdeburg geschlossen. Gemeinsam wollen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände auf neue Beine stellen und so als Unternehmensgruppe die erste Antwort auf die energiepolitischen Herausforderungen der Zukunft geben. Konkretes Ziel ist es, die Energieeffizienz unserer Liegenschaften zu erhöhen. Dies betrifft unseren gesamten Wohn- und Gewerbeimmobilienbestand ebenso wie die Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen der KATHARINENHOF®.

Diese Kooperation ist ein fundamentaler Bestandteil unserer Energiestrategie. Wir wollen ganz bewusst neue Wertschöpfungsstufen erschließen und damit inneres Wachstum generieren – und das mit einem kompetenten Partner an unserer Seite. So bündeln wir unser Know-how und schaffen auf diese Weise Mehrwert für unser Unternehmen, aber auch für die Umwelt. Gleichzeitig bietet diese strategische Partnerschaft der Deutsche Wohnen einerseits ein hohes Maß an Mitbestimmung und andererseits die Flexibilität, die eigenen Ressourcen auf das Kerngeschäft zu fokussieren.

Wir wollen bewusst neue Wertschöpfungsstufen erschließen.

Berlin-Weißensee,
seit 2012
im Bestand

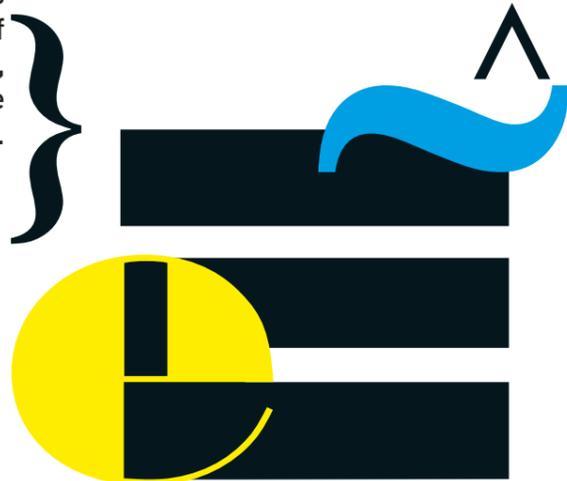


Energieeffizienz der Bestände soll erhöht werden

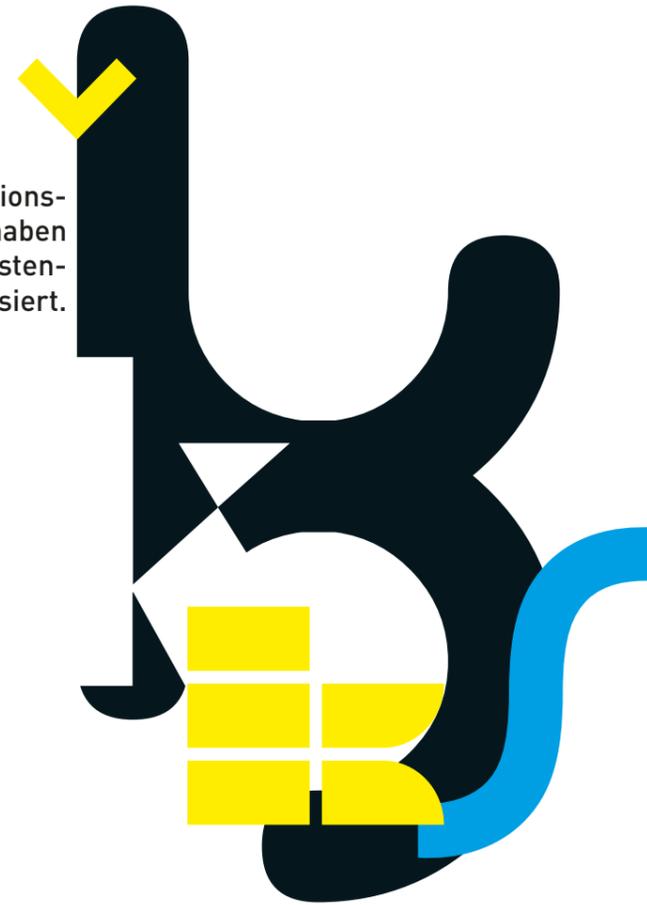
Um die notwendigen Investitionen zu realisieren, haben wir im September 2013 das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH mit Sitz in Magdeburg gegründet. Aus der fundierten energetischen Analyse der derzeitigen Versorgungsstrukturen im Portfolio der Deutsche Wohnen werden individuelle Versorgungskonzepte für die jeweiligen Bestände abgeleitet. In Zukunft werden die Energieanlagen sukzessive modernisiert und bei Bedarf ersetzt.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der dezentralen Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung und einer effizienten Wärmeversorgung. Auch der Einsatz erneuerbarer Primärstoffe wie Biomethangas oder Holzpellets wird geprüft. Damit wollen wir den steigenden Energiekosten entgegenwirken, um auch künftig wettbewerbsfähig zu sein. Die Mieter profitieren davon unmittelbar. Als zentrale Plattform für den Gaseinkauf konnten über die G+D bereits Größenvorteile erzielt werden: Für die Jahre 2014 und 2015 wurde der Gasbedarf für unsere Bestände und Einrichtungen – ca. 170 Gigawattstunden für über 800 Abnahmestellen – deutlich günstiger gedeckt als in der Vergangenheit.

Bei der Bewirtschaftung unseres Portfolios setzen wir auf ausgesuchte, langjährige Partnerschaften.



In unseren Integrationsprozessen haben wir attraktive Kostensynergien realisiert.



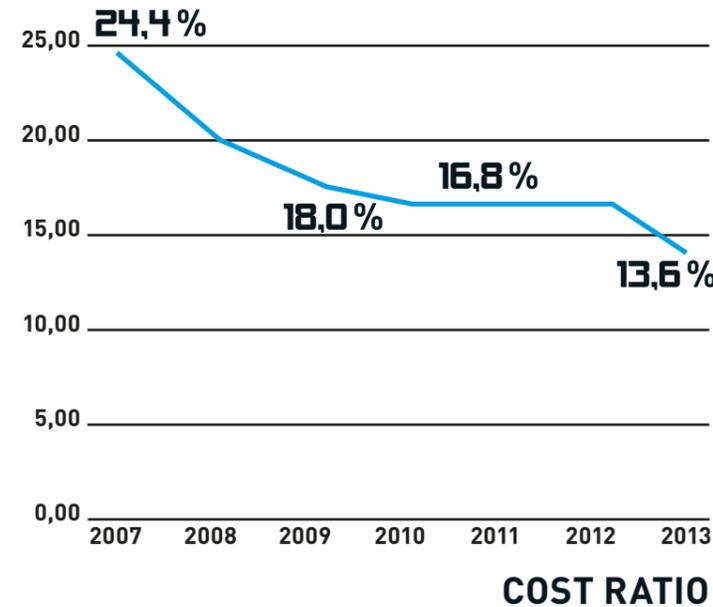
Punktuell enge Zusammenarbeit mit Systemanbietern

Bei der Bewirtschaftung unseres Portfolios, etwa im Bereich Facility Management, verlassen wir uns auf ausgesuchte und langjährige Partner. Diese beziehen wir eng in unsere Prozesse und die strategische Portfolioplanung ein. Durch gemeinsame SAP-Schnittstellen können wir die Arbeitsprozesse effektiv verwalten und kontrollieren. Die Einhaltung der speziell definierten Leistungsstandards wird über ein eigenes Qualitätsmanagement-Programm überprüft und so der Wert des Portfolios erhalten.

Deutsche Wohnen mit effizientester Kostenstruktur

Durch ihre effizienten Organisationsprozesse, die starke Fokussierung des Bestands und die hohe Integrationskompetenz konnte die Deutsche Wohnen ihre Kostenquote (Cost Ratio), also das Verhältnis der Personal- und Sachkosten zu den Vertragsmieten, in den vergangenen Jahren kontinuierlich verbessern. So reduzierten wir die Verwaltungskosten im Zuge der Integrations- und Restrukturierungsphase nach der GEHAG-Übernahme 2007 deutlich innerhalb von nur 24 Monaten und konnten dadurch die Cost Ratio von 24% auf 18% senken.

In den Folgejahren haben wir durch umfangreiche wertsteigernde Akquisitionen weitere Skaleneffekte realisiert, sodass sich die Cost Ratio nun auf 13,6%¹⁰¹ beläuft.



Personal- und Sachkosten im Verhältnis zur Vertragsmiete

¹⁰¹ Cost Ratio der Deutsche Wohnen AG, ohne Berücksichtigung der GSW Immobilien AG



Im Mittelpunkt unserer Strategie stehen die großen Ballungszentren, in denen das Wohnungsangebot von Jahr zu Jahr knapper wird. 98% unseres Gesamtportfolios befinden sich in diesen attraktiven Märkten.

UNSER FOKUS LIEGT AUF DEUTSCHEN METROPOLREGIONEN



Die Deutsche Wohnen verfolgt ihre Wachstumsstrategie konsequent. Dabei liegt der Fokus auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung attraktiver Wohnimmobilien und Pflegeeinrichtungen in wirtschaftlich bedeutenden Regionen Deutschlands – sogenannten Metropol- und Wachstumsregionen.

Die Verknappung des Wohnungsangebots in diesen Ballungszentren infolge einer unverändert zunehmenden Anzahl von Haushalten wird hier zu weiteren Miet- und Preisanpassungen führen.

Das Portfolio der Deutsche Wohnen ist mit 98% in diesen attraktiven Märkten vertreten: 79% aller Einheiten liegen in den sogenannten Core+-Regionen im Großraum Berlin, im Rhein-Main-Gebiet sowie im Rheinland; 19% des Gesamtportfolios befinden sich in Core-Regionen wie Hannover, Braunschweig und Magdeburg.

Berlin: Der dynamischste Wachstumsmarkt Deutschlands

Berlin besticht als eine der attraktivsten deutschen Wachstumsregionen. Im Jahr 2012 verzeichnete Berlins Wirtschaft im Ländervergleich die zweithöchste Wachstumsrate. Nach einer ersten Prognose stieg das Berliner Bruttoinlandsprodukt auch 2013 mit 1,2% stärker als der gesamtdeutsche Durchschnitt (0,5%).¹¹¹

Der Wohnimmobilienmarkt der Bundeshauptstadt ist gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig relativ geringer Bautätigkeit. So ist die Leerstandsquote zuletzt auf unter 2% gesunken.¹²¹

¹¹¹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung: Konjunkturbericht. Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2013

¹²¹ Jones Lang LaSalle: On Point. Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2013

Bevölkerungswachstum hat sich beschleunigt

Berlin erlebt derzeit den höchsten Bevölkerungszuwachs seit mehr als 20 Jahren, vor allem bedingt durch Zuzug von außen. Die aktuelle Fortschreibung des Bundesamts für Statistik auf Basis des Zensus 2011 geht von rund 3,4 Mio. Einwohnern Ende September 2013 aus, woraus sich ein Anstieg von 1,0% im Vergleich zum Jahresanfang 2013 ergibt. Die positive Bevölkerungsentwicklung resultiert vor allem aus einem deutlichen Zuwanderungsgewinn von 31.400 Personen.¹³¹

Die Zahl der Haushalte hat sich auf knapp 2 Mio. erhöht. Damit leben in der Hauptstadt im Durchschnitt 1,8 Personen in einem Haushalt (Deutschland: 2,1 Personen).¹⁴¹

Für die kommenden Jahre prognostiziert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für Berlin eine um 0,7% zunehmende Bevölkerung bis 2030 (Basisjahr: 2010). Die Zahl der Haushalte soll um 1,6% steigen, was bedeutet, dass sich der Trend zu kleineren Haushalten weiter fortsetzt.¹⁵¹



Berlin wächst wie seit zwei Jahrzehnten nicht mehr. Die Anzahl der Haushalte in der Bundeshauptstadt ist auf knapp zwei Millionen angewachsen – und sie nimmt weiter zu, um 1,6% bis zum Jahr 2030, so die Prognose.

79%



unseres Portfolios befinden sich in den Core+-Regionen Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet und dem Rheinland

19%



unseres Portfolios befinden sich in Core-Regionen, darunter Hannover, Braunschweig und Magdeburg

¹³¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungszuwachs in Berlin am Ende des 3. Quartals 2013, Pressemitteilung vom 11.02.2014

¹⁴¹ NAI apollo Wohnmarktbericht Deutschland, 2012/2013

¹⁵¹ BBSR: Raumordnungsprognose 2030, Bonn 2012

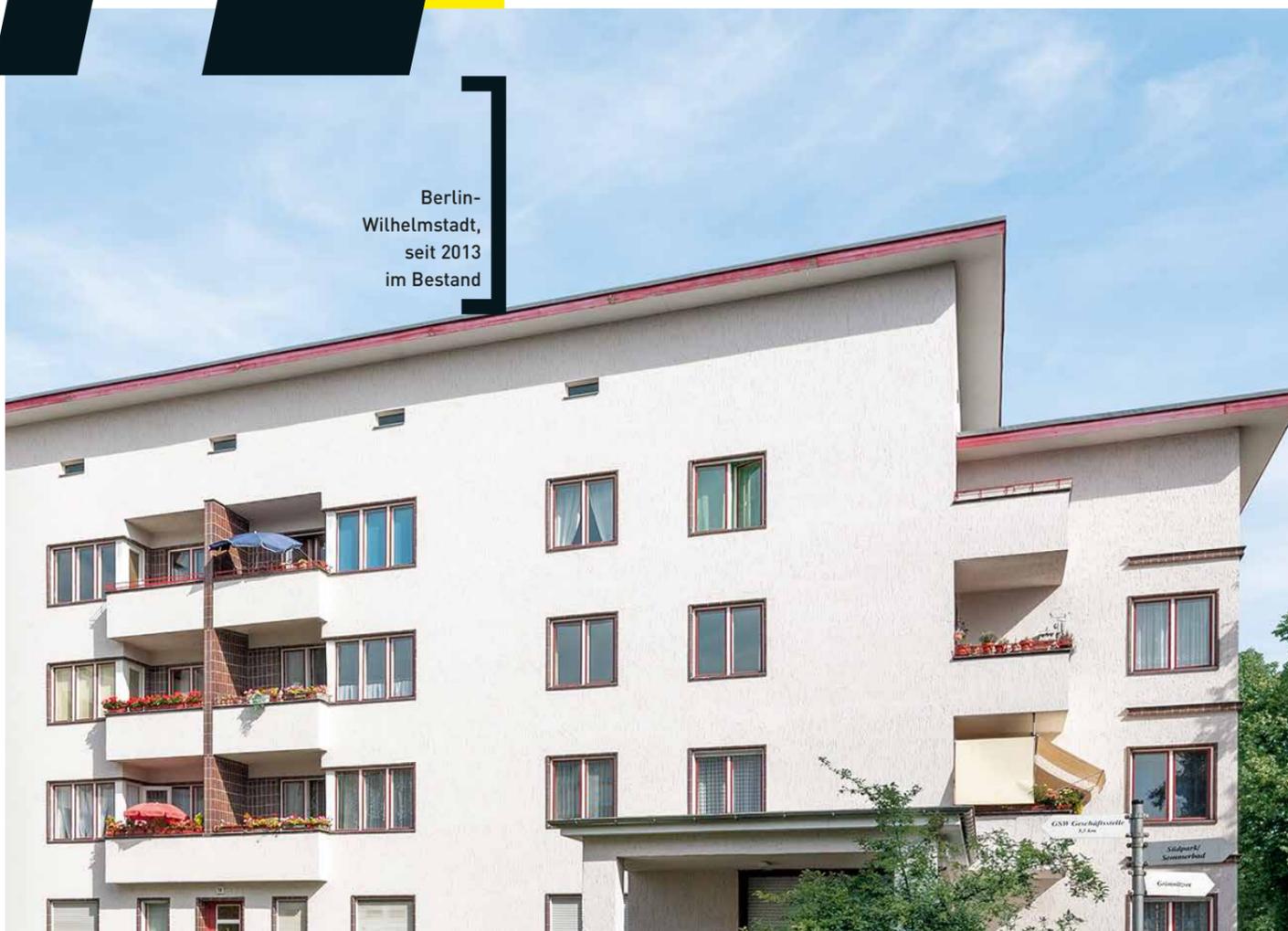
Fertigstellungen können mit der hohen Nachfrage nicht Schritt halten

Dem gegenüber steht ein nur geringfügiger Anstieg der Fertigstellungszahlen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die Zahl der Wohnungen hat laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg von 2011 auf 2012 lediglich um 0,3% auf rund 1,9 Mio. zugenommen.¹⁶⁾ Dies liegt noch unter dem bundesweiten Schnitt von + 0,4%¹⁷⁾. Zwar ist der Anstieg der Bautätigkeit sichtbar, was sich auch an den deutlich steigenden Baugenehmigungen ablesen lässt, jedoch schlägt sich dies noch nicht in den Fertigstellungszahlen nieder. So sind 2012 nur etwa 5.400 neue Wohnungen gebaut worden, gut ein Drittel davon waren Eigentumswohnungen.¹⁸⁾

Die Neubautätigkeit kann mit dem aktuellen Bedarf bei Weitem nicht Schritt halten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung berechnet einen Neubaubedarf von jährlich mehr als 16.000 Wohneinheiten¹⁹⁾, wobei hier die beschleunigte Bevölkerungsentwicklung noch gar nicht berücksichtigt wurde. So wird der verfügbare Wohnraum in Berlin auch in Zukunft knapp bleiben.

¹⁶⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Wohnungsbestand in Berlin 2012 auf Basis des neuen Zensus über Vorjahresniveau, Pressemitteilung vom 05.12.2013
¹⁷⁾ Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen, Fachserie 5, R. 3, 2012
¹⁸⁾ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Internetpräsenz, Zeitreihen Gebäude und Wohnen, Zugriff: 14.01.2014
¹⁹⁾ BBSR: Wohnungsmarktprognose 2025, Bonn 2011

Berlin-Wilhelmstadt, seit 2013 im Bestand



8,2%

Berlin verzeichnet die höchsten Mietpreissteigerungen mit 8,2% in 2013.

Höchste Mietpreissteigerungen Deutschlands

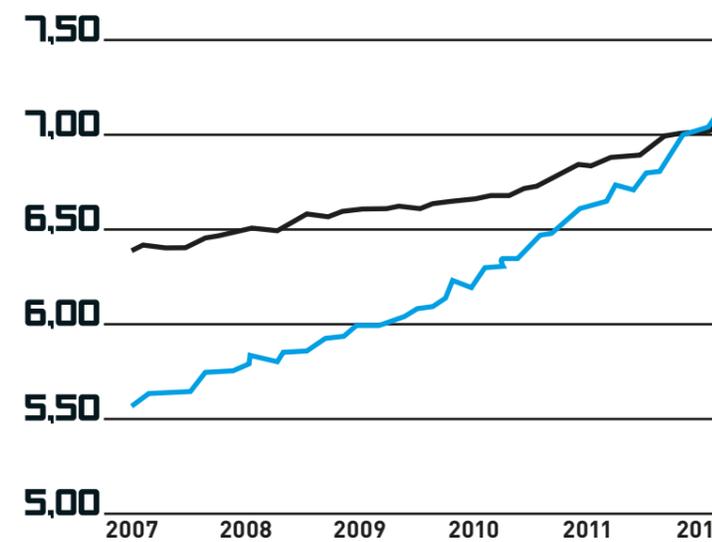
Das durchschnittliche Mietpreiswachstum ist in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich angezogen: Es belief sich von 2007 bis 2012 auf 27,6% – mit Abstand der höchste Wert im bundesweiten Vergleich. Auf Platz zwei und drei folgen Hamburg und Frankfurt mit 23,3% bzw. 17,1%.²⁰⁾ Dieser Trend setzte sich in 2013 mit einer jährlichen Steigerung des Mietpreises in Berlin von 6,9% unverändert fort. Die mittlere Neuvertragsmiete liegt nun bei EUR 8,02 pro m². Dabei sind die höchsten Mietsteigerungen in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln zu verzeichnen.²¹⁾ Hier werden die Mietpreise auch durch die neuen Trendlagen – wie Teile von Moabit, das südliche Wedding und Gesundbrunnen oder das gründerzeitlich bebaute Neukölln – getrieben.²²⁾

Diese überdurchschnittliche Dynamik wird sich in den kommenden Jahren aufgrund des hohen Nachfragedrucks aller Voraussicht nach fortsetzen. Das Einkommen als beschränkender Faktor der Nachfrageseite könnte das Tempo jedoch etwas drosseln.

Preise für Wohneigentum legen weiter zu

Auch die Preise für Eigentumswohnungen legen weiter zu: Auf Jahressicht verteuern sie sich um 9,6%; Eigentumswohnungen werden nun im Mittel für EUR 2.474 pro m² angeboten. Dabei liegt aktuell vor allem der Bezirk Lichtenberg im Trend, der sich entsprechend um 33% im Vergleich zum Vorjahr verteuert, gefolgt von Neukölln mit einer Preissteigerung von 22%²³⁾. Insgesamt ist bei den Preisen für Eigentumswohnungen seit 2010 eine sichtbare Dynamik zu verzeichnen. Sie sind seither um 45% gestiegen und übertreffen die Mietpreisentwicklung damit deutlich. Im Gegensatz zu den Mieten hat sich der Aufwärtstrend hier in der ersten Jahreshälfte 2013 jedoch leicht abgeschwächt, allerdings auf einem weiterhin deutlich höheren Niveau.²⁴⁾

²⁰⁾ DIW Wochenbericht Nr. 45, 2012
²¹⁾ GSW WohnmarktReport Berlin 2014
²²⁾ Jones Lang LaSalle: On Point. Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2013
²³⁾ GSW WohnmarktReport Berlin 2014
²⁴⁾ Jones Lang LaSalle: On Point. Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2013



MIETPREISENTWICKLUNG

in EUR pro m²

Berlin im Vergleich zum Durchschnitt der Top-25-Städte in Deutschland¹⁾

■ Berlin ■ Top-25-Städte

¹⁾ DIW Wochenbericht Nr. 45, 2012

72 % unseres Gesamtportfolios
liegen im Boommarkt Berlin.

Berlin-Schmargendorf,
seit 2013 im Bestand

Hohes Transaktionsvolumen in Berlin

Die starke Nachfrage nach Wohnraum in diesem attraktiven Markt – dem traditionell größten Transaktionsmarkt Deutschlands – zeigt sich auch im Transaktionsvolumen. In 2013 wurden etwa EUR 6,9 Mrd. in den Berliner Wohnungsmarkt investiert und damit viermal so viel wie im Vorjahreszeitraum. Größter Treiber war hier die Übernahme der GSW durch die Deutsche Wohnen für rund EUR 3,4 Mrd., die die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens im vergangenen Jahr ausmacht. Doch auch ohne diese Transaktion wäre Berlin mit rund EUR 3,5 Mrd. Spitzenreiter. Damit bleibt die deutsche Hauptstadt der beliebteste Investitionsstandort für Wohnimmobilien in Deutschland, in weitem Abstand gefolgt von Frankfurt am Main (EUR 520 Mio.) und Hamburg (EUR 426 Mio.).²⁵⁾

Die Deutsche Wohnen ist in Berlin seit jeher stark vertreten

Mit 72 % Anteil am Gesamtportfolio bzw. rund 108.000 Einheiten im Großraum Berlin sind wir in diesem Boommarkt hervorragend positioniert. Die Deutsche Wohnen hat das Potenzial Berlins frühzeitig erkannt und ihre Marktpräsenz kontinuierlich ausgebaut: Seit 2010 haben wir über 88.000 Einheiten mit einem Wert von fast EUR 5 Mrd. in Berlin erworben.

Auch knapp 30 % der in 2012 erworbenen BauBeCon-Bestände mit insgesamt 23.400 Wohneinheiten liegen im Großraum Berlin. Dazu zählt unter anderem die weltbekannte, von Bruno Taut erbaute Wohnstadt Carl Legien im Bezirk Prenzlauer Berg. Damit befinden sich nunmehr vier der sechs Berliner Siedlungen der Klassischen Moderne, die Teil des UNESCO-Weltkulturerbes sind, in unserem Eigentum.

Die Deutsche Wohnen gehört heute zu den größten Vermietern der Bundeshauptstadt. Aufgrund der besonderen Verantwortung, die uns dadurch zuteil wird, achten wir auf einen verantwortungsvollen Umgang mit unseren Beständen und tätigen kontinuierliche Investitionen. Neben den regelmäßigen Instandhaltungen beliefen sich diese in den letzten vier Jahren auf insgesamt über EUR 61 Mio. Dadurch schaffen und erhalten wir Werte und sind gleichzeitig ein attraktiver Anbieter für Mieter und Käufer.

Als weiteres Bekenntnis zur deutschen Hauptstadt ist die Verlegung unseres Firmensitzes von Frankfurt am Main nach Berlin geplant.

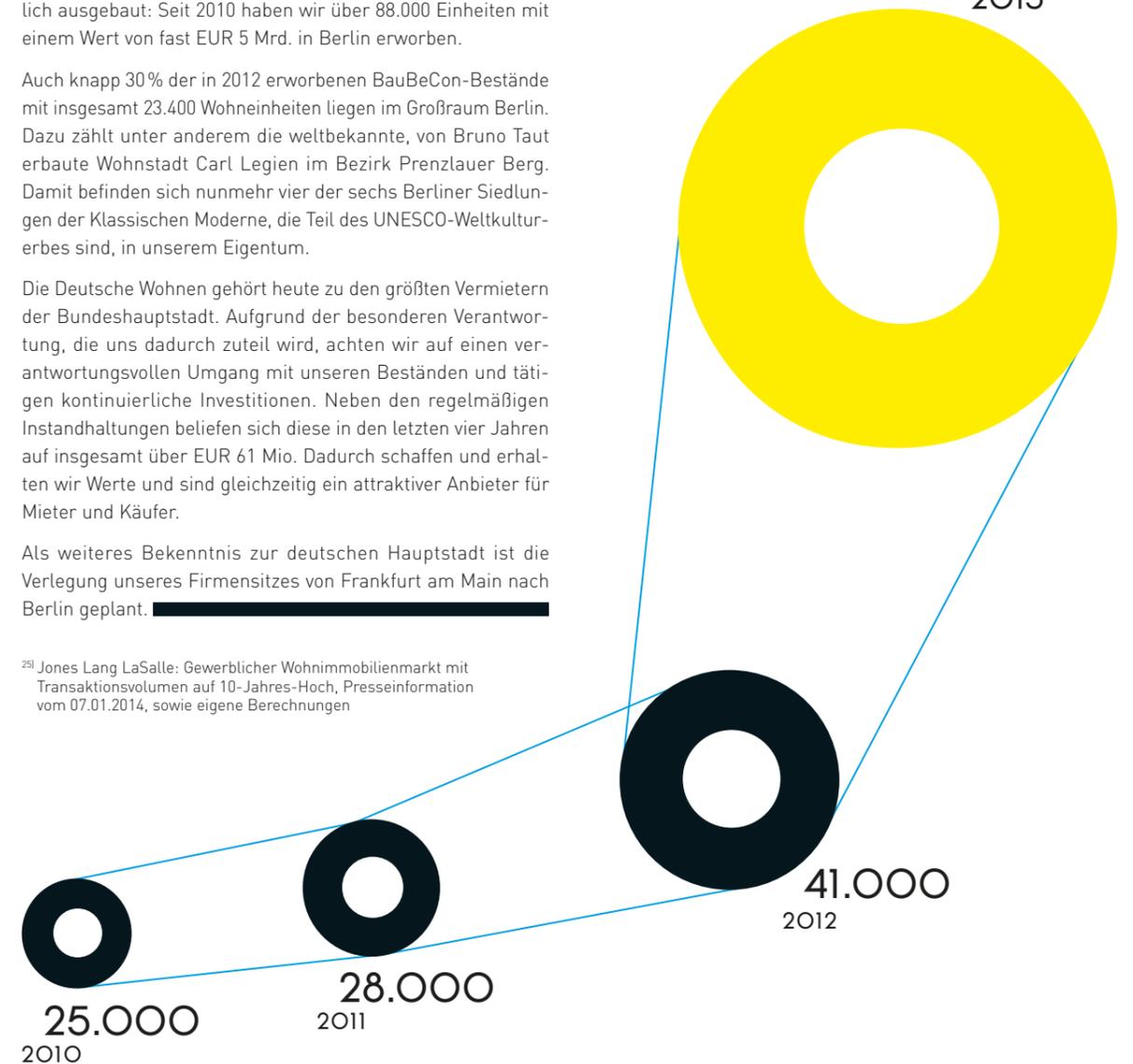
²⁵⁾ Jones Lang LaSalle: Gewerblicher Wohnimmobilienmarkt mit Transaktionsvolumen auf 10-Jahres-Hoch, Presseinformation vom 07.01.2014, sowie eigene Berechnungen

Seit 2010 haben wir
über 88.000 Wohneinheiten
im Wert von fast
EUR 5 Mrd. in Berlin
erworben.

UNSER PORTFOLIOBESTAND

Einheiten im Großraum Berlin

108.000
2013



DEUTSCHE WOHNEN
IM WACHSTUMSMARKT BERLIN:

108.411

WOHNEINHEITEN¹⁾

PANKOW

8.787

5,87 Vertragsmiete (EUR/m²)

0,8 Leerstand (%)

REINICKENDORF

11.986

5,34 Vertragsmiete (EUR/m²)

2,0 Leerstand (%)

LICHTENBERG

7.712

5,59 Vertragsmiete (EUR/m²)

1,2 Leerstand (%)

SPANDAU

15.173

5,18 Vertragsmiete (EUR/m²)

2,4 Leerstand (%)

MITTE

3.776

5,62 Vertragsmiete (EUR/m²)

1,2 Leerstand (%)

MARZAHN-
HELLERSDORF

8.668

4,87 Vertragsmiete (EUR/m²)

2,8 Leerstand (%)

CHARLOTTENBURG-
WILMERSDORF

8.001

6,19 Vertragsmiete (EUR/m²)

1,0 Leerstand (%)

FRIEDRICHSHAIN-
KREUZBERG

7.983

5,53 Vertragsmiete (EUR/m²)

1,1 Leerstand (%)

TEMPELHOF-
SCHÖNEBERG

6.130

5,41 Vertragsmiete (EUR/m²)

3,7 Leerstand (%)

TREPTOW-KÖPENICK

4.265

5,82 Vertragsmiete (EUR/m²)

2,2 Leerstand (%)

STEGLITZ-
ZEHLENDORF

11.175

5,88 Vertragsmiete (EUR/m²)

1,7 Leerstand (%)

NEUKÖLLN

10.643

5,49 Vertragsmiete (EUR/m²)

1,5 Leerstand (%)

¹⁾ AUSSERHALB
BERLINS:

4.112

Durch den Zusammenschluss mit der GSW entsteht ein im europäischen Maßstab führendes Immobilienunternehmen.

LEADING COMPANY

Deutsche Wohnen und GSW ergänzen sich hervorragend

Unsere fokussierte Wachstumsstrategie haben wir mit der Akquisition der GSW konsequent weiterverfolgt und damit die erwartete Konsolidierung im deutschen Wohnimmobilienmarkt eingeleitet. Durch diesen Zusammenschluss verbinden sich zwei hochkomplementäre Portfolios auf ideale Weise und schaffen ein führendes deutsches – sowie ein auch im europäischen Maßstab führendes – Wohnimmobilienunternehmen.

Dieses umfasst über 152.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 2.200 Pflegeplätzen und Appartements mit einem Immobilienvermögen von insgesamt rund EUR 9,0 Mrd.

Berlin, Wohnstadt Carl Legien, seit 2012 im Bestand

Konzentration auf Wachstumsmärkte schafft erhebliche Potenziale

Deutsche Wohnen und GSW passen strategisch hervorragend zusammen: Sie verbindet die gleiche Geschäftsphilosophie mit dem Fokus auf Qualität, Effizienz und Konzentration. Die erfolgreiche Wachstumsstrategie wird unter Berücksichtigung des Core⁺-Ansatzes entsprechend konsequent fortgesetzt. Auch mit der neuen Größe, die wir nun erreicht haben, bleiben wir fokussiert und konzentriert – mit dem Schwerpunkt auf dem hoch attraktiven Berliner Markt. Durch das diversifizierte und umfangreiche Portfolio in verschiedenen Berliner Bezirken werden wir hier künftig weiteres Mietsteigerungspotenzial realisieren können.

Berlin-Treptow,
seit 2006
im Bestand

Deutsche Wohnen und GSW verbindet die gleiche Philosophie mit dem Fokus auf Qualität, Effizienz und Konzentration.

Signifikante Synergieeffekte liegen in Verwaltung, Einkaufs- und Investitionsstrategie

Mit dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen werden auch die Strukturen und Prozesse vereinheitlicht. Insgesamt erwarten wir Synergien in Höhe von ca. EUR 25 Mio. p.a., die in voller Höhe nach der vollständigen Integration, das heißt ab dem Geschäftsjahr 2016 (mit Volljahreseffekt), realisiert werden sollen.

Das Synergiepotenzial sehen wir in erster Linie in einer effizienteren Verwaltung und einer gemeinsamen Einkaufs- sowie Investitionsstrategie. Durch wertsteigernde Akquisitionen und entsprechende Skalierungseffekte konnte die Deutsche Wohnen ihre Kostenquote im vergangenen Jahr bereits deutlich von 16,8% auf 13,6%^{26l} reduzieren. Durch die Nutzung von Skaleneffekten in Rahmen der starken Fokussierung des Portfolios auf Berlin werden wir unsere Kostenführerschaft unter den börsennotierten Wohnimmobilien-gesellschaften weiter ausbauen.

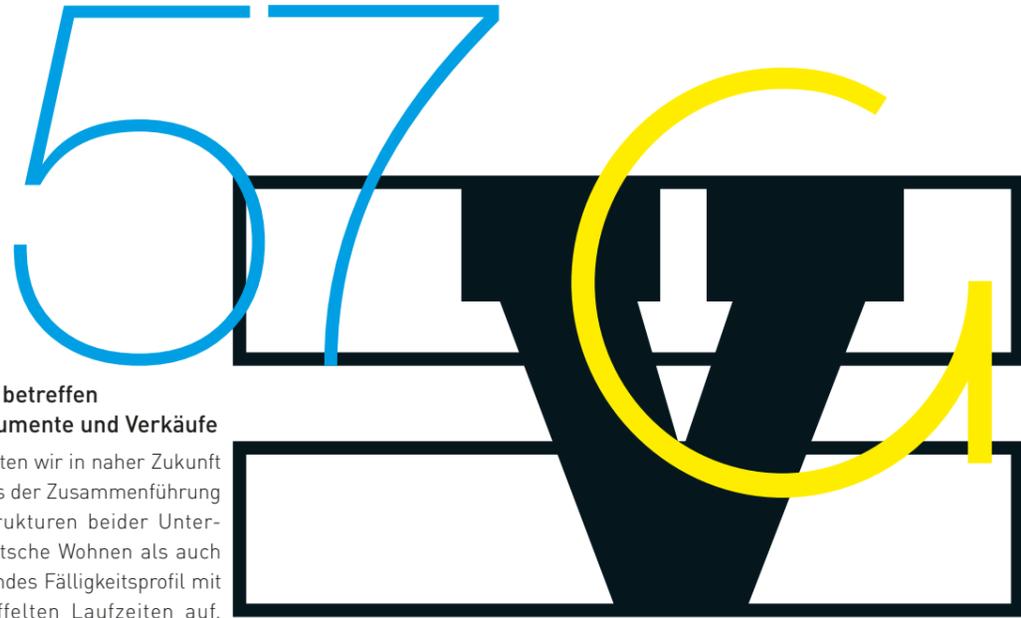
Im Einkauf werden wir künftig aufgrund unserer neuen Größe in einer stärkeren Verhandlungsposition sein und weitere Kostenpunkte reduzieren können. Dies betrifft insbesondere die Verträge mit Energieversorgern, Versicherungen und Systemanbietern.

Durch die Optimierung und Anpassung der operativen Prozesse und Investitionsstrategien, vor dem Hintergrund einer klaren Fokussierung, sollen weitere Potenziale gehoben werden.

^{26l} Cost Ratio der Deutsche Wohnen AG, ohne Berücksichtigung der GSW Immobilien AG

Nach der vollständigen Integration sollen jährlich EUR 25 Mio. Synergien realisiert werden.



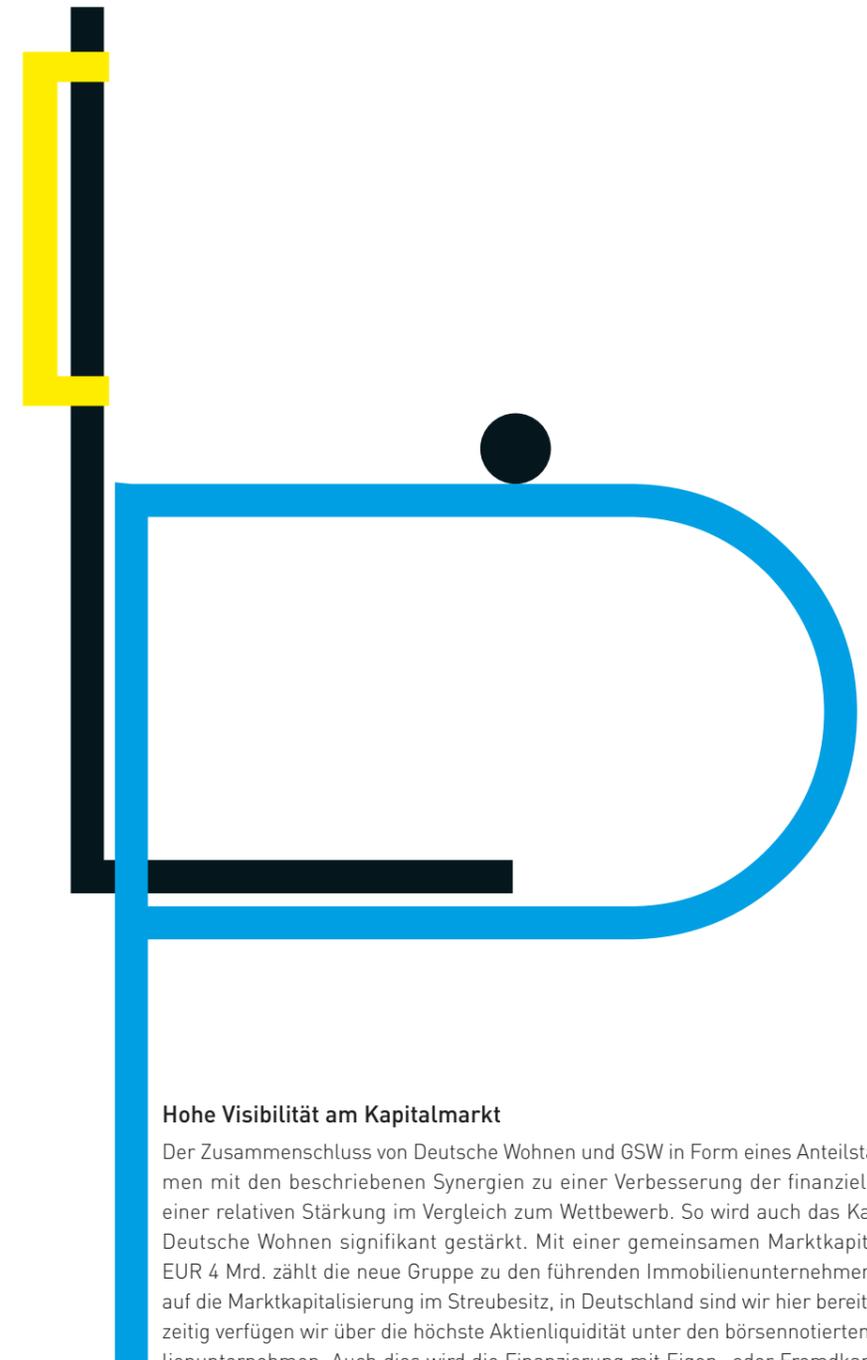


Zusätzliche Effekte betreffen Finanzierungsinstrumente und Verkäufe

Darüber hinaus erwarten wir in naher Zukunft zusätzliche Effekte aus der Zusammenführung der Finanzierungsstrukturen beider Unternehmen. Sowohl Deutsche Wohnen als auch GSW weisen ein gesundes Fälligkeitsprofil mit entsprechend gestaffelten Laufzeiten auf. Angesichts des derzeitigen günstigen Zinsumfelds gehen wir davon aus, durch die im Wesentlichen ab 2015 anstehenden Prolongationen, die durchschnittliche Zinsbelastung des Konzerns weiter reduzieren zu können, da sich diese Fälligkeiten heute zum Teil auf einem deutlich höheren Zinsniveau befinden. Zudem lässt sich die Finanzierungsstruktur der GSW mit zukünftigen Hedging-Quoten von 80% bis 85% – entsprechend der Deutsche Wohnen – flexibler gestalten, um auch hier von den niedrigen kurzfristigen Zinssätzen zu profitieren und gegebenenfalls Marktopportunitäten auf der Immobilienseite nutzen zu können. Darüber hinaus sehen wir mit den anstehenden Prolongationen auch die Möglichkeit, die derzeit bestehenden höheren Tilgungsstrukturen der Finanzierungen zu senken und den aktuellen Marktgegebenheiten anzupassen. Ein Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) von rund 57% belegt unsere nachhaltige Finanzierungsstruktur.

Ein Verschuldungsgrad
von 57% belegt
unsere nachhaltige
Finanzierungsstruktur.

Im Geschäftsfeld Verkauf ermöglicht die kritische Masse an Wohneinheiten, vor allem in Berlin, wertschaffende Portfoliobereinigungen sowie opportunistische Privatisierungen. Dabei können wir von dem aktuell attraktiven Marktumfeld profitieren. Zudem werden wir die Verkaufskosten durch effizientere Insourcing-Lösungen reduzieren.



Hohe Visibilität am Kapitalmarkt

Der Zusammenschluss von Deutsche Wohnen und GSW in Form eines Anteilstauschs führt zusammen mit den beschriebenen Synergien zu einer Verbesserung der finanziellen Kennzahlen und einer relativen Stärkung im Vergleich zum Wettbewerb. So wird auch das Kapitalmarktprofil der Deutsche Wohnen signifikant gestärkt. Mit einer gemeinsamen Marktkapitalisierung von etwa EUR 4 Mrd. zählt die neue Gruppe zu den führenden Immobilienunternehmen in Europa in Bezug auf die Marktkapitalisierung im Streubesitz, in Deutschland sind wir hier bereits auf Platz 1. Gleichzeitig verfügen wir über die höchste Aktienliquidität unter den börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen. Auch dies wird die Finanzierung mit Eigen- oder Fremdkapital zu verbesserten Konditionen in einem starken Wettbewerbsumfeld um Kapital sicherstellen.

In Deutschland sind
wir gemessen an
der Marktkapitalisierung
im Streubesitz bereits
die Nummer 1.
Künftig wollen wir auch
im europäischen Maßstab
Standards setzen.

Gemeinsam die Erfolgsgeschichte fortschreiben

Unsere erfolgreiche Geschäftsphilosophie werden wir fortführen und uns so auch dauerhaft als Qualitätsführer am Wohnimmobilienmarkt positionieren. Dabei muss sich unser Qualitätsanspruch auch an Effizienzmaßstäben messen lassen. Hier die Balance zu finden, macht unseren Erfolg aus und unterscheidet uns vom Wettbewerb. Wir werden weiterhin selektive Zukäufe realisieren und in unsere Wohnungsbestände investieren, um sie so nachhaltig zu stärken und verantwortungsvoll zu bewirtschaften.

Unsere starke Position und Finanzkraft schafft die Voraussetzung dafür, dass wir auch in Zukunft eine hervorgehobene Stellung im Markt einnehmen werden. Mehr noch: Künftig wollen wir auch im europäischen Vergleich Standards hinsichtlich Qualität und Effizienz setzen.

Das Fundament dafür ist gelegt.



9

QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungszuwachs in Berlin am Ende des 3. Quartals 2013, Pressemitteilung vom 11.02.2014

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Internetpräsenz, Zeitreihen Gebäude und Wohnen, Zugriff: 14.01.2014

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Wohnungsbestand in Berlin 2012 auf Basis des neuen Zensus über Vorjahresniveau, Pressemitteilung vom 05.12.2013

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

BBSR: Raumordnungsprognose 2030, Bonn 2012

BBSR: Wohnungsmarktprognose 2025, Bonn 2011

DIW Wochenbericht Nr. 45, 2012

GSW WohnmarktReport Berlin 2014

Jones Lang LaSalle: Gewerblicher Wohnimmobilienmarkt mit Transaktionsvolumen auf 10-Jahres-Hoch, Presseinformation vom 07.01.2014

Jones Lang LaSalle: On Point. Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2013

NAI apollo Wohnmarktbericht Deutschland, 2012/2013

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung: Konjunkturbericht. Zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2013

Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit und Wohnungen, Fachserie 5, R. 3, 2012

KONTAKT

Juliane Kieslinger
Referentin Kapitalmarktkommunikation
Telefon 030 897 86 551
Fax 030 897 86 507

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

IMPRESSUM

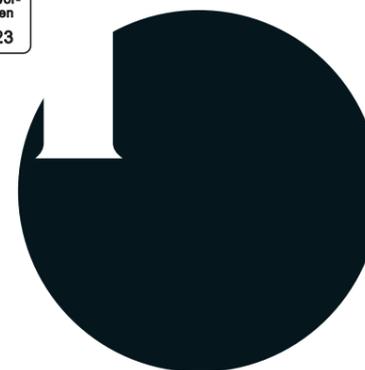
Herausgeber
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Design
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis
Georgios Anastasiades, Anja Steinmann, Jens Storkan

Reproduktion
PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck
Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg



DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com