

» BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

Frankfurt am Main/Berlin, März 2016

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

hinter uns liegt das vielleicht turbulenteste Jahr in der Geschichte der Deutsche Wohnen AG. Auf der einen Seite waren wir mit verschiedenen Transaktionen beschäftigt, die einen hohen Einsatz von Ressourcen erforderten – auf der anderen Seite haben wir unser operatives Geschäft konsequent vorangetrieben und dabei herausragende Ergebnisse erzielt. So stehen wir heute mit dem überdurchschnittlichen Mietpotenzial unseres hochwertigen Portfolios, dem erfolgreichen Verkaufssegment sowie wertschaffenden Akquisitionen besser da als je zuvor.

Kennzahlen erreichen Rekordniveau

Dies belegen auch die hervorragenden Zahlen des Geschäftsjahres 2015: Wir konnten im vergangenen Jahr alle wesentlichen Kennzahlen erneut deutlich steigern und sogar die eigenen Prognosen übertreffen. Das Konzernergebnis lag bei EUR 1.206,6 Mio. und damit EUR 317,3 Mio. bzw. gut ein Drittel über dem Vorjahresergebnis. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubewertungsgewinn unserer Immobilien zurückzuführen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um 36 % auf EUR 384,4 Mio. gestiegen. Dazu trugen insbesondere ein verbessertes Verkaufsergebnis, niedrigere Verwaltungskosten nach vollständiger Integration der GSW sowie geringere Finanzierungsaufwendungen durch die erfolgreichen Refinanzierungen in den vergangenen zwei Jahren bei. Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) ist dank der Zukäufe und operativer Verbesserungen im Bestand deutlich um 39 % auf EUR 303,0 Mio. bzw. 25 % auf EUR 0,94 je Aktie gewachsen. Den EPRA NAV (unverwässert) je Aktie konnten wir, vor dem Hintergrund der hervorragenden Entwicklung unseres Portfolios, von EUR 17,86 um 29 % auf EUR 23,01 je Aktie signifikant steigern.

M&A-Ziele nicht vollständig erreicht

Das Jahr 2015 war aber auch geprägt durch Transaktionsvorhaben, die kein erfolgreiches Ende nahmen. Die österreichische conwert Immobilien Invest SE konnten wir trotz anfänglicher Unterstützung großer Einzelaktionäre nicht zu einem

adäquaten Preis übernehmen. Im September haben wir dann unsere Absicht eines freundlichen Zusammenschlusses mit der LEG Immobilien AG bekannt gegeben. Auch bei diesem Vorhaben standen wir in engem Austausch mit unseren Investoren, wobei zu Beginn nicht klar war, ob wir die erforderliche Mehrheit erreichen würden. Zudem wurde unser Vorhaben durch den feindlichen Übernahmeversuch der Vonovia SE im Oktober 2015 durchkreuzt. Damit war die Übernahme der LEG geplatzt. Gegen die feindliche Übernahme und unattraktiven Konditionen des Angebots der Vonovia haben wir uns gemeinsam mit dem Aufsichtsrat positioniert. Dies haben auch unsere Aktionäre so gesehen – denn am 12. Februar 2016 musste Vonovia bekanntgeben, dass die Mindestannahmeschwelle von 50 % des Aktienkapitals deutlich verfehlt worden war. Ausdrücklich bedanken wir uns an dieser Stelle bei unseren Aktionären für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen. Der intensive Dialog mit Ihnen war für uns maßgeblich und eine wichtige Orientierung. Wir werden alles daran setzen, Ihr Vertrauen in unser Unternehmen auch in Zukunft zu rechtfertigen!

Nachhaltiges Geschäftsmodell bleibt starkes Fundament

Meine Damen und Herren, die gute Nachricht ist: Auch in einem anspruchsvollen Umfeld ist unsere langfristig angelegte Investitions- und Wachstumsstrategie erfolgreich.

Wir haben im vergangenen Jahr rund 22.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen erworben. Unser Portfolio umfasst zum Jahresende 2015 mehr als 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 12 Mrd. Allein im Geschäftsjahr 2015 hat die jährliche Portfoliobewertung einen Wertzuwachs von EUR 1,7 Mrd. ergeben, maßgeblich getragen von Aufwertungen im Großraum Berlin.

Und auch die Bereiche Modernisierung und Neubau tragen erfolgreich zum organischen Wachstum der Deutsche Wohnen bei. So haben wir unser 2014 aufgelegtes Modernisierungsprogramm über EUR 280 Mio. inzwischen auf EUR 400 Mio. und eine Laufzeit über 2018 hinaus ausgeweitet. Außerdem haben wir erstmals seit 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt initiiert. Diese Baumaßnahme in Potsdam gründet auf einem ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz und konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere Neubauprojekte befinden sich bereits in der Planung.

Unsere Finanzierungsbedingungen konnten wir weiter optimieren und das anhaltend niedrige Zinsumfeld für eine umfangreiche Refinanzierung über rund EUR 1,3 Mrd.

nutzen sowie zugleich unsere Finanzierungsquellen weiter diversifizieren. Entsprechend sank der durchschnittliche Zinssatz von 2,5 % auf 1,8 % p.a. Den Verschuldungsgrad haben wir deutlich auf rund 38 % zum Jahresende 2015 reduziert.

Mit dieser nachhaltigen Finanzierungsstruktur ist die Deutsche Wohnen bestens am Markt positioniert. Dies zeigt auch die Anhebung unserer erst im Vorjahr erhaltenen langfristigen Unternehmensratings der Ratingagenturen S&P und Moody's auf A- und A3. Das macht uns zu einem der am besten gerateten Unternehmen der europäischen Immobilienbranche und untermauert unser konservatives Investitionsprofil.

Mitarbeiter tragen wesentlich zum Erfolg bei

Ohne unsere engagierten Mitarbeiter und ihre vorbildliche Leistung in diesem anspruchsvollen Geschäftsjahr wäre unser herausragendes operatives Ergebnis nicht möglich gewesen. Auch das Senior Management hat sehr zielorientiert gearbeitet und war eine starke Stütze für uns. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für das hohe Engagement aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, ihren unermüdlichen Einsatz und ihr unternehmerisches Commitment auch in turbulenten Zeiten.

Kapitalmarkt würdigt den Unternehmenserfolg

Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2015 erneut positiv entwickelt: Die Aktie legte innerhalb eines Jahres um 31 % zu und konnte damit auch die positiven Trends der Branchen-Benchmarks wie EPRA Germany übertreffen. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung profitieren unsere Aktionäre darüber hinaus von einer um gut 20 % höheren Dividende von EUR 0,54 je Aktie. Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven Geschäftsentwicklung beabsichtigen wir zudem, die Ausschüttungsquote für die für das Geschäftsjahr 2016 zu zahlenden Dividende erstmalig von derzeit 60 % auf 65 % des FFO I zu erhöhen.

Nachhaltigen Wachstumskurs fortsetzen

Verehrte Damen und Herren, unseren langfristig angelegten Wachstumskurs werden wir auch im Geschäftsjahr 2016 fortsetzen. Wir wollen weiterhin gezielt zukaufen und dadurch Opportunitäten in unseren Wachstumsmärkten nutzen. Unser Fokus wird nach wie vor auf dem Erwerb von konzentrierten Portfolios in deutschen Wachstumsmärkten liegen.

Nach dem ereignisreichen Geschäftsjahr 2015 freuen wir uns, die Erfolgsgeschichte der Deutsche Wohnen auch im kommenden Jahr fortzuschreiben. Dabei werden wir den Claim dieses Geschäftsberichts „Perfekt ist nicht genug“ stets im Blick behalten. Es ist und bleibt unser Anspruch, uns nie auf dem Erreichten auszuruhen, sondern uns immer weiter zu verbessern – in allem, was wir tun.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn
Chief Executive Officer (CEO)



Lars Wittan
Chief Investment Officer (CIO)