

## » BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE

Frankfurt am Main/Berlin, März 2017

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

hinter uns liegt ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Deutsche Wohnen hat die Erwartungen mehr als erfüllt und neue Rekordergebnisse erzielt. Dies ist insofern nicht überraschend, weil wir uns in den vergangenen Jahren eine hervorragende Position im deutschen Immobilienmarkt aufgebaut haben. Unser Fokus auf deutsche Ballungszentren, und hier insbesondere Berlin, zahlt sich aus und wird durch die anhaltend positive Entwicklung der Mieten, des Leerstands und der erzielten Verkaufspreise untermauert.

### **Konzernergebnis überschreitet EUR 1,5 Mrd.-Grenze**

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir erneut alle wesentlichen Kennzahlen gesteigert: So erreichte das Konzernergebnis EUR 1.623,2 Mio. und lag damit gut 35 % über dem bereits hohen Vorjahreswert. In der Immobilienbewertung haben wir wiederum von der starken Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren profitiert. Aufgrund unserer erfolgreichen Zukäufe und der operativen Verbesserungen ist die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) signifikant um 26 % auf EUR 383,9 Mio. gestiegen. Auch den EPRA NAV (unverwässert) je Aktie konnten wir von EUR 23,02 um 29 % auf EUR 29,68 erhöhen. Auf der Finanzierungsseite sind wir weiterhin sehr solide aufgestellt: Der LTV lag mit rund 38 % auf Vorjahresniveau und die laufenden Zinsaufwendungen haben sich aufgrund der 2015 durchgeführten Refinanzierung um 16 % verringert. Die beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's würdigen dies mit Long-Term Issuer Ratings von A- und A3, jeweils mit einem stabilen Ausblick.

### **Unser Dank gilt dem gesamten Team**

Dieser Erfolg ist nur mit hoch engagierten und qualifizierten Mitarbeitern möglich. Insofern sprechen wir an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen unseren großen Dank aus – für ihre herausragenden Leistungen und ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle des Unternehmens und aller Stakeholder. Wir werden auch weiterhin alles daran setzen, als verantwortungsvoller Arbeitgeber das Engagement, die Qualifikation, Motivation und Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit vielfältigen Maßnahmen zu fördern.

## **Gute Position auch am Kapitalmarkt**

Auch am Kapitalmarkt ist die Deutsche Wohnen weiterhin ein gefragter Partner. Der Kurs unserer Aktie ist 2016 um rund 19 % gestiegen und hat sich damit erneut besser als die Benchmark EPRA Germany entwickelt. Bezogen auf die Streubesitz-Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen lag die Aktie jeweils auf Platz 3 der insgesamt 50 MDAX-Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,74 je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 vor.

## **Portfolio noch stärker an Kundenbedürfnissen ausrichten**

Meine Damen und Herren, die Deutsche Wohnen verfügt heute über ein Portfolio mit mehr als 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie einem Fair Value von rund EUR 15,7 Mrd. Rund 97 % unserer Bestände liegen in wachstumsstarken und prosperierenden Ballungszentren Deutschlands. Die Aufwertung unseres Immobilienvermögens in Höhe von EUR 2,7 Mrd. allein im Jahr 2016 bedeutet einen neuen Rekordwert.

Auch künftig wollen wir an dem Wachstum in den deutschen Metropolregionen partizipieren und dem Mangel an Wohnungen aktiv entgegenwirken. Unser langfristig ausgelegtes Investitionsprogramm haben wir deshalb deutlich auf EUR 1,5 Mrd. ausgeweitet. Bis 2021 werden wir rund 30.000 Wohnungen größtenteils energetisch modernisieren. Bis 2020 beabsichtigen wir zusätzlich rund 2.200 neue Wohneinheiten zu errichten, die der Markt dringend benötigt.

Dabei arbeiten wir stets nach unserem Leitbild des Qualitäts- und Innovationsführers: Die langfristige Wertschöpfung ist für uns maßgeblich, nicht die kurzfristige Rendite. Die Bedürfnisse unserer Kunden, die immer mehr Wert auf nachhaltige und damit qualitativ hochwertige Produkte und Materialien legen, sind uns wichtig. Auch besondere Serviceleistungen rund um die Immobilie werden immer stärker nachgefragt. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die Kundenbedürfnisse auch künftig frühzeitig zu antizipieren und proaktiv entsprechende Lösungen mit hohem Kundennutzen anzubieten.

## **Marktchancen nachhaltig nutzen**

Gerade im Ausbau unserer immobilienbezogenen Dienstleistungen sehen wir große Chancen. So stellen wir etwa die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf. Dadurch sinken sowohl die CO<sub>2</sub>-Emissionen als auch die Energiekosten. Auch im technischen Facility Management sind wir mit einer Kooperation gut aufgestellt, die uns eine noch stärkere Qualitätssicherung sowie Einsparungen ermöglicht. Und im Bereich Multimedia rüsten wir unsere Bestände zukunftsweisend durch Investitionen in den Ausbau des Kabelnetzes sowie in die Glasfaser-Infrastruktur auf und verbreitern damit unsere Wertschöpfungskette.

Ein weiteres Wachstumsfeld liegt für uns im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen: Hier sind wir mit der KATHARINENHOF® seit vielen Jahren gut aufgestellt. Darüber hinaus haben wir

im zweiten Halbjahr 2016 mehr als 4.600 weitere Seniorenheim- und Pflegeplätze akquiriert. Für uns ist die weitere Vernetzung von Pflege und Wohnen durchaus sinnvoll.

Verehrte Damen und Herren, Sie sehen: Die Deutsche Wohnen verfügt über sehr hohes Potenzial. Wir sind überzeugt, dass die Chancen, die vor uns liegen, mögliche Risiken bei Weitem übersteigen. Für das Geschäftsjahr 2017 gehen wir von einer erneut positiven Marktentwicklung aus. In einem Basisszenario, das heißt ohne weitere Zukäufe und opportunistische Verkäufe, erwarten wir einschließlich der jüngsten Akquisitionen einen FFO I von rund EUR 425 Mio.

Seien Sie gewiss, dass wir den eingeschlagenen erfolgreichen Wachstumskurs zielstrebig weiterverfolgen werden – im Sinne aller Stakeholder. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan  
Vorstand



Philip Grosse  
Vorstand