



Hauptversammlung der Deutsche Wohnen AG

Berlin, 16. Juni 2009

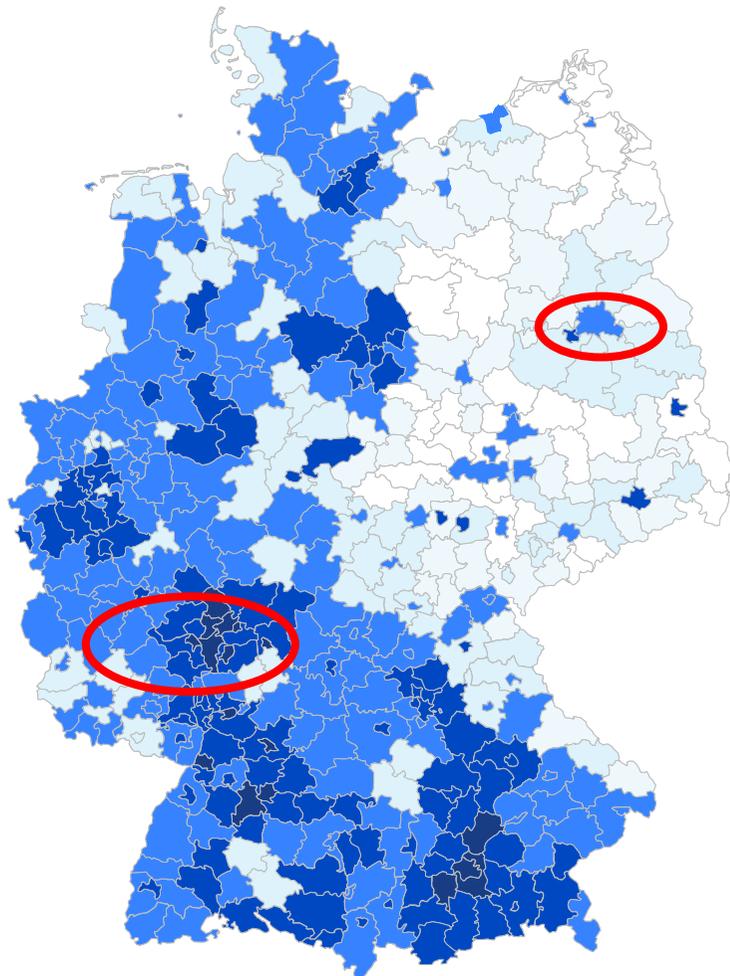
» Aussagen aus der HV-Präsentation 2008



- Deutliche Positionierung im Wettbewerb gegenüber den Investoren
 - Optimierung der Portfoliostruktur
 - Nachhaltige Mietentwicklung vor volumen- und liquiditätsgetriebenen Verkäufen

- Kernkompetenz und Kapitalausstattung für Wachstum
 - Beseitigung nachteiliger Kostenstrukturen
 - Aufbau einer flexiblen, wettbewerbsfähigen Organisationsstruktur

» Qualitativ hochwertiges Wohnimmobilienportfolio in attraktiven Regionen



Sehr stark Sehr schwach

Quelle: Prognos AG, 2007

Hinweis: Eine dunkle Färbung bedeutet wachsende wirtschaftliche Stärke

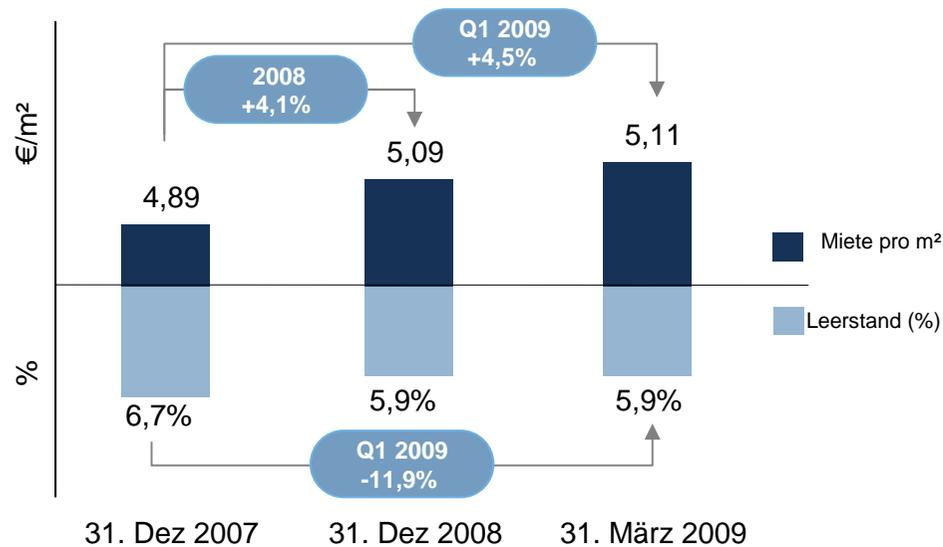
Portfolio-Überblick (Kernportfolio)

	Anzahl (#)	Leerstand (%)	Miete (€/m ²)	Markt Miete (€/m ²)	Marktpotential (%)
Berlin	22.757	3,0	5,04	5,70	13,1
Frankfurt/Main	3.661	3,4	6,71	7,60	13,3
Rhein-Main	3.282	7,9	5,78	6,40	10,7
Rheintal-Süd	4.088	4,7	4,74	5,30	11,8
Total	33.788	3,7	5,25	5,90	12,4

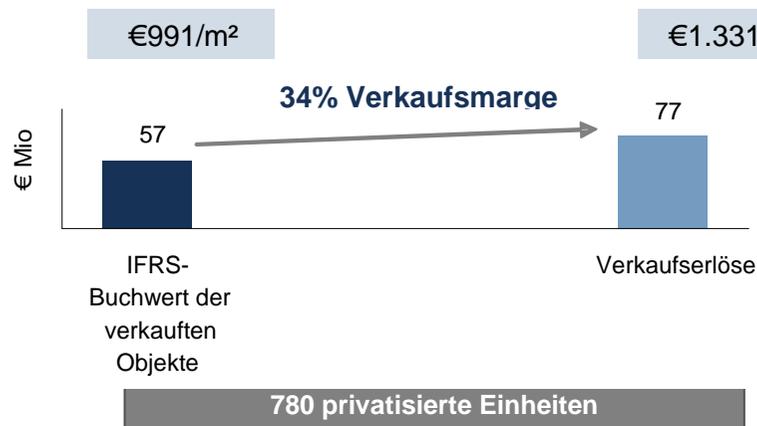
- 71% des Eigenbestandes (=Kernportfolio) befindet sich in wirtschaftlich attraktiven Regionen
 - Starke wirtschaftliche Entwicklung bietet Chancen für organisches Wachstum
- 29% des Eigenbestandes als Verkaufsportfolio

» Attraktive Wachstumsaussichten

Positive Mietperformance und Leerstandsreduktion



Attraktive Verkaufsmargen realisiert (01.01.2008-31.03.2009)



- Organisches Mietwachstum im gesamten Kernportfolio
 - 12,4% Mietpotential verglichen mit der Marktmiete
 - Neue Mietverträge:
 - in 2008: 3.750 Verträge; Ø Miete 5,91 €/m²
 - in Q1/09: 1.701 Verträge; Ø Miete 6,10 €/m², 13% über Vormiete
- Leerstandsreduzierung im Kernportfolio von 4,8% per 31.12.2007 auf 3,7% per 31.03.2009
- Starke Verkaufsmargen für 780 privatisierte Einheiten (Stand 31.03.2009)
 - Verkaufsmarge von 34% gegenüber Fair Value bei insgesamt 77 Mio. € Verkaufserlösen

» Integrierte, intern gemanagte und skalierbare Plattform für deutsche Wohnimmobilien

Starke und effektive Managementplattform

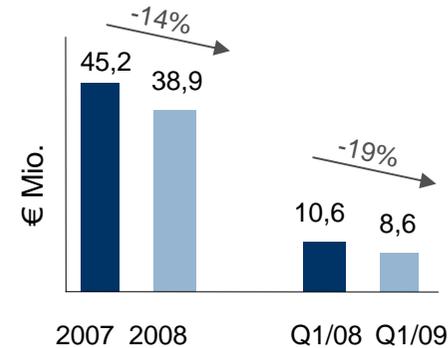
- Signifikante Reduzierungen der Verwaltungskosten erreicht
- Verwaltungskosten sind in 2008 um 14% gesunken
- Optimierte Gesellschaftsstruktur und Prozesse, unterstützt durch eine neue SAP-basierte IT-Plattform

Langjährige Erfahrung bei der Portfoliooptimierung

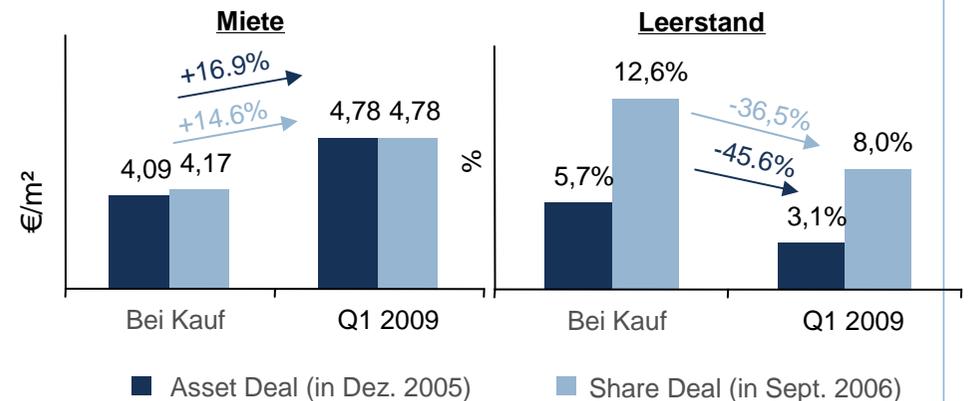
- Transaktionen
- Erfolgreiche Integration und Optimierung von neu erworbenen Portfolios und Asset Management

Deutsche Wohnen hat eine moderne, effiziente und schlanke Plattform

Reduzierung der Verwaltungskosten

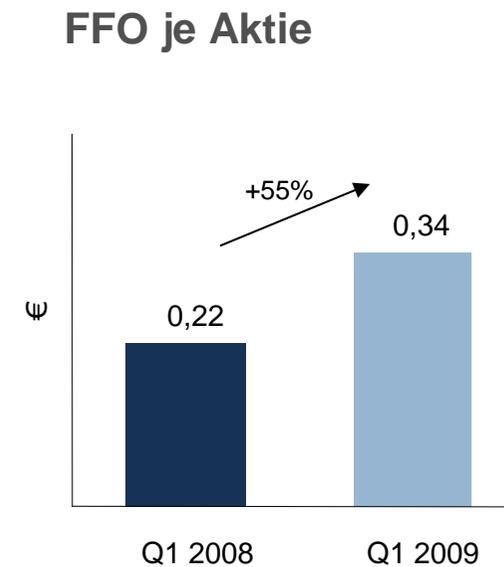
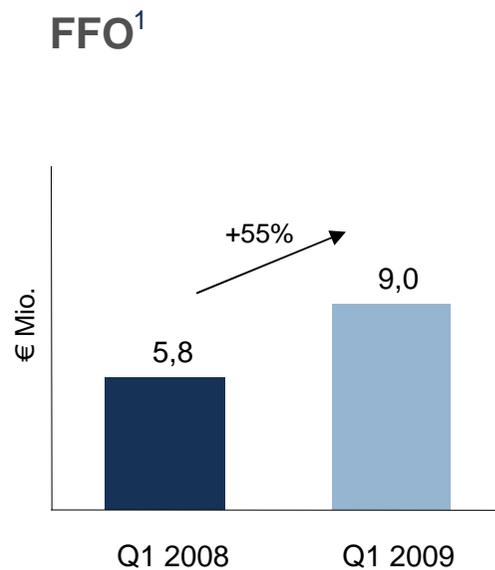


Erfolgreiche Akquisition und Optimierung von Portfolios



■ Die oben dargestellten Akquisitionen repräsentieren ca. 11.600 Einheiten

» Positive finanzielle Entwicklung basierend auf dem kürzlich abgeschlossenen Restrukturierungsprozess

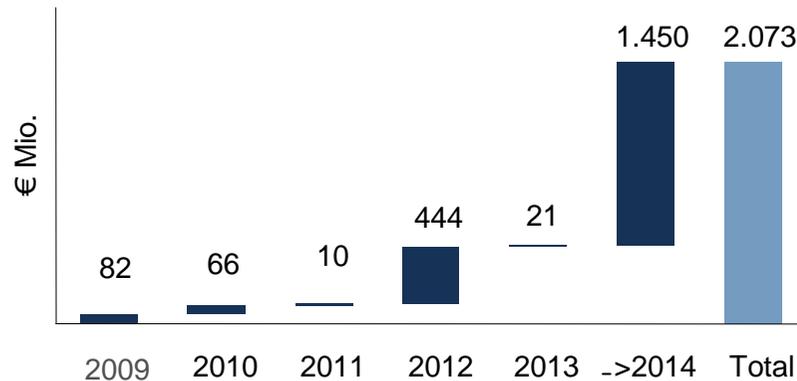


Die implementierten Restrukturierungsmaßnahmen führten zu einer deutlichen Steigerung des FFO um 55% gegenüber Vorjahresquartal

¹ FFO = Funds From Operations ist eine aus der Konzern-GuV abgeleitete Nicht-IFRS Kennziffer, die von der Deutsche Wohnen AG veröffentlicht wird.

» Solide Finanzierungsstruktur und klare Entschuldungsstrategie

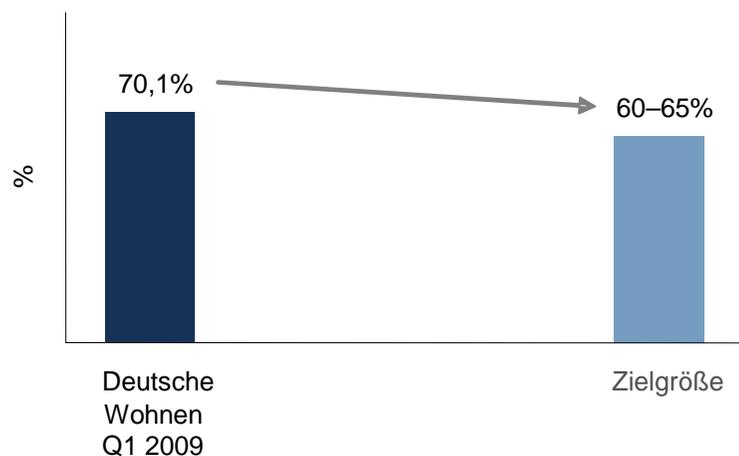
Prolongationsprofil per Ende März 2009



Sicherstellung einer soliden Finanzierungsstruktur

- Prolongationsprofil mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 10 Jahren
 - 58 Mio. € zusätzliche freie Kreditlinien
 - 105 Mio. € Tilgungen seit Anfang 2008
- Durchschnittlicher Zinssatz 4,3% (Q1/2009)
 - 92,3% der Zinsverpflichtungen sind fest vereinbart oder laufzeitenadäquat abgesichert

Loan-to-value (LTV)¹

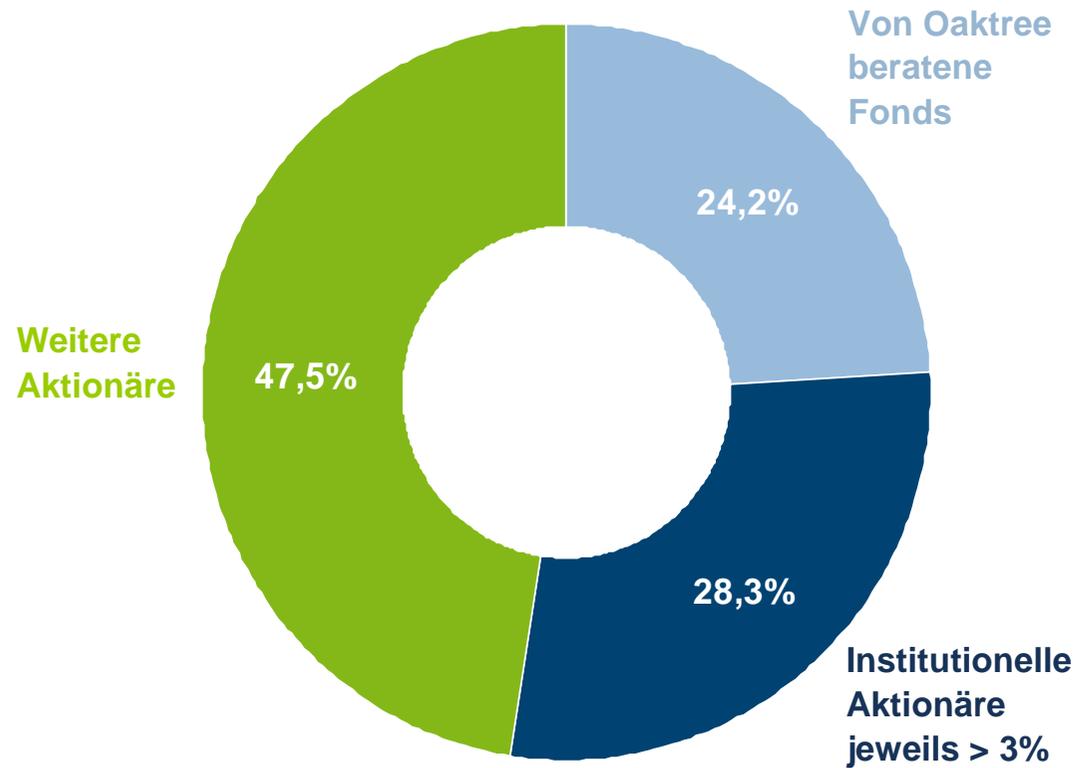


Klare Entschuldungsstrategie

- Fokus liegt auf der Entschuldung der Bilanz mit einem Ziel-LTV von 60-65%
- Diversifizierung der Bankbeziehungen
- Optimierung des Cashflow
- Konservative und solide Bewertung mit dem 13,7fachen der vereinbarten Sollmiete
 - Fair Value reduzierte sich um 8,7% in 2008

¹ Berechnung vgl. S. 11 Zwischenbericht zum 31.3.2009

» Stabile Aktionärsstruktur



» Stand 11.06.2009

» Fokus 2009

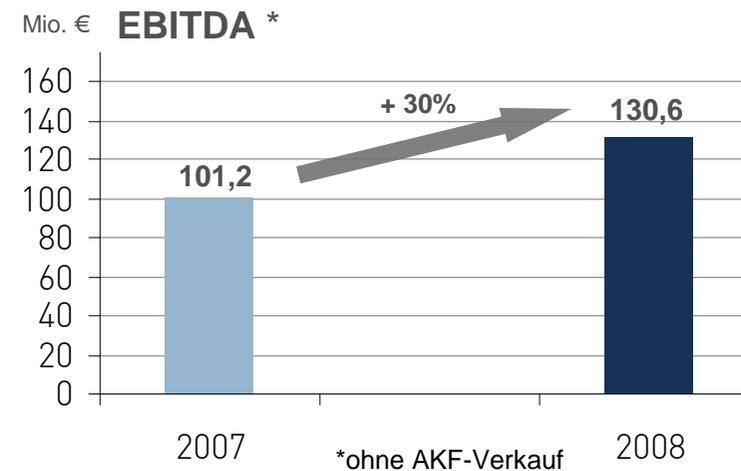
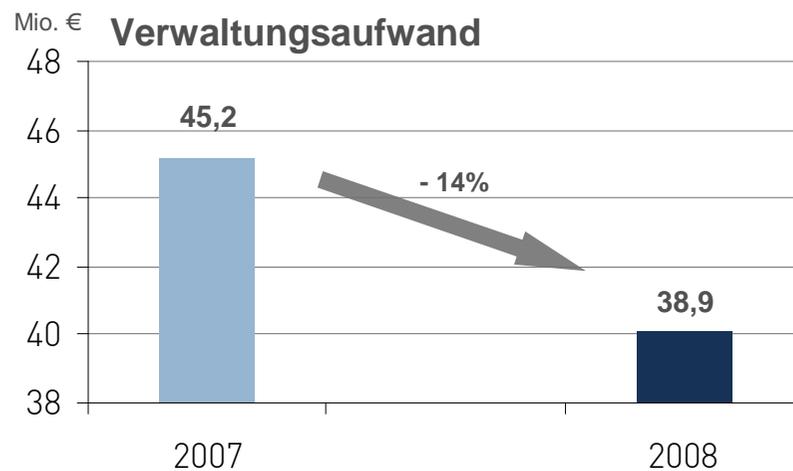
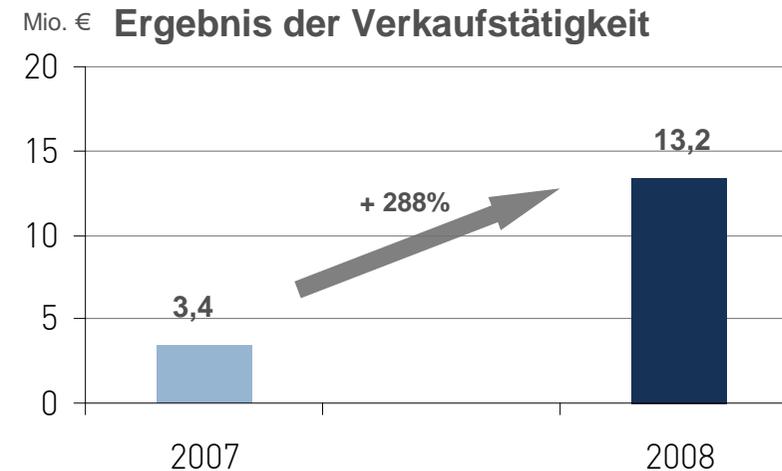
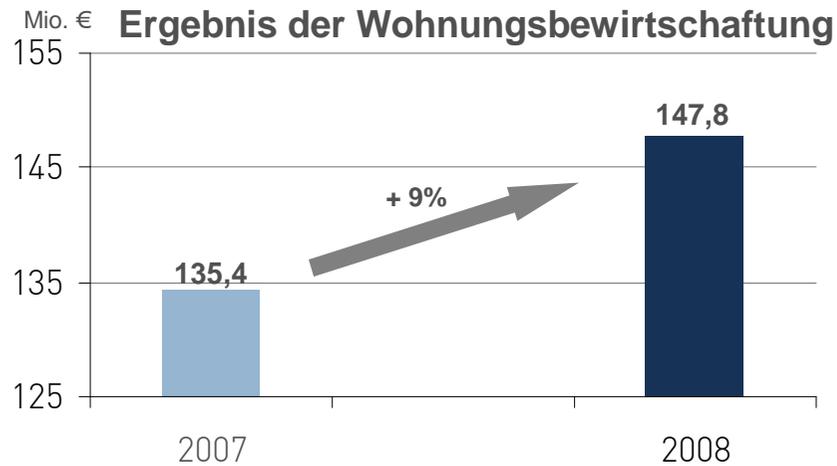


- 1 Kontinuierliche operative und finanzielle Verbesserung
- 2 Fokus auf Verbesserung des Risikoprofils durch Entschuldung
- 3 Fortsetzung des Verkaufsprogramms
- 4 Kontinuierliche Optimierung der Geschäftsprozesse

» **Konzernfinanzkennzahlen**

Helmut Ullrich, Finanzvorstand

» Operative Ziele übererfüllt 2008 gegenüber 2007¹



¹ Pro Forma: Zusammenfassung der GuV Gehag-Gruppe (12 Monate) mit der GuV Deutsche Wohnen AG

» Finanzkennzahlen

In Mio. €	2008	Q1 2008	Q1 2009
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	147,8	39,3	39,0
Verkaufsergebnis	13,2	0,8	0,6
Verwaltungskosten	-38,9	-10,6	-8,6
Nicht-Kerngeschäft	8,5	3,3	2,0
EBITDA	130,6	32,9	33,0
Afa und Bewertungsergebnis	-276,5	-0,4	-0,5
EBIT	-147,7	32,5	32,5
Finanzergebnis	-124,8	-30,6	-27,6
SWAP-Bewertung	-32,2	-24,0	0,0 ²
Einmaleffekte	-24,1	-1,3	-4,2
Steuern	56,5	0,6	-2,9
Periodenergebnis¹	-255,9	-22,7	-2,2

¹ Enthält das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen

² Umstellung auf Hedge-Accounting, SWAP-Bewertung schlägt sich direkt im Eigenkapital nieder

» Cashflow

In Mio. €	2008	Q1 2008	Q1 2009
Erlöse aus der operativen Geschäftstätigkeit	120,7	32,1	39,1
Verkaufserlöse	123,5	12,6	7,3
	244,2	44,7	46,4
Zinszahlungen	-107,0	-22,5	-20,6
Investitionen	-28,6	-4,6	-0,8
Cashflow vor Einmaleffekten	108,6	17,6	25,0
Einmaleffekte			
Restrukturierungskosten	-24,1	-1,3	-4,2 ¹
Zahlungen in Verbindung mit DB 14	-6,1	0,0	-0,9
Cashflow vor Tilgungen	78,4	16,3	19,9
Tilgungen	-84,3	-9,2	-21,1
Cashflow	-5,9	7,1	-1,2
FFO	26,1	5,8	9,0

¹ Enthält 3,4 Mio. € Kosten für die Freistellung von Mitarbeitern

» Konzern- Bilanzstruktur

In Mio. €	31.12.2008
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.900,7
Umlaufvermögen	110,4
Eigenkapital	649,3
Finanzverbindlichkeiten	2.089,2
Bilanzsumme	3.126,7

» Konzern Finanzierungs- struktur (per 31.12.2008)



- Loan-to-Value: 70,6%
- Durchschnittliche Zinsbelastung: 4,6 %
- Überschaubares Refinanzierungsvolumen

» Gewinn- und Verlustrechnung der AG

In Mio. €	2008
Umsatzerlöse	11,8
Sonstige betriebliche Erträge	1,2
Personalaufwand	-5,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,7
Erträge aus Beteiligungen	8,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20,5
Erträge aus Gewinnabführung	0,6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-68,7
Jahresfehlbetrag	-80,3
Gewinnvortrag und Entnahmen aus Kapitalrücklage	-80,3
Bilanzgewinn	0,0

» Änderung von Ergebnisabführungsverträgen; Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages; TOP 7 der Tagesordnung

Zweck:

- Absicherung der umsatzsteuerlichen Organschaft mit der Deutsche Wohnen AG
- Steueroptimierung

1. **Änderung von Ergebnisabführungsverträgen:**

Betroffene Gesellschaften:

- Deutsche Wohnen Management GmbH
- Deutsche Wohnen Service GmbH
- Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH

2. **Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages**

Betroffene Gesellschaften:

- Deutsche Wohnen Corporate Immobilien GmbH

» Haftungsausschluss

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 zugrundeliegen, 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.

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

deutsche-wohnen.com

Berliner Büro

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Tel: +49 (0)30 897 86 0

Fax: +49 (0)30 897 86 191

Mainzer Büro

Rhabanusstraße 3
55118 Mainz

Tel: +49 (0)6131 4800 301

Fax: +49 (0)6131 4800 4441

© 2009 Deutsche Wohnen AG