



Deutsche Wohnen AG

» **Ergebnis zum 1. Quartal 2011**

Pressekonferenz, 12. Mai 2011

» Überblick

» Erfolgreicher Auftakt in 2011

Akquisitionen/ Nachhaltigkeit

- Zukauf von 4.300 Einheiten in den letzten neun Monaten, davon
 - 1.800 Einheiten mit Nutzen- und Lastenwechsel in 2010
 - 2.500 Einheiten notariell beurkundet in 2011 (April, Mai)
- 2.500 neue Akquisitionen sind ökonomisch vorteilhaft:
 - Nettoanfangsrendite: 8,1 %

Performance (im Jahresvergleich)

• Vertragsmiete im Kernbestand:	5,50 EUR/m ²	+ 2,2%
• Neuvermietungsmiete im Kernbestand:	6,46 EUR/m ²	+ 3,5%
• Leerstand im Kernbestand:	2,3%	- 28%
• NOI pro m ² und Monat:	EUR 4,03	+ 4,4%
• Cashflow aus dem Portfolio:	16,5 Mio.	+ EUR 2,2 Mio.
• Verkäufe:	EUR 58,0 Mio.	Gesteigerte Margen in der Privatisierung (41%)

Ergebnisse (im Jahresvergleich)

• Periodenergebnis:	EUR 8,5 Mio.	+ 63%
• Bereinigtes EBT:	EUR 14,0 Mio.	+ 54%
• FFO ohne Verkauf:	0,19 EUR/Aktie	+ 19%
• EPRA NAV	11,94 EUR/Aktie	+ EUR 0,16

» **Akquisitionen/Nachhaltigkeit**

» Wertsteigernde Zukäufe von 4.300 Einheiten in den letzten 9 M.

	Wohn- einheiten	Fläche	Vertragsmiete	Leerstand	Nutzen- und Lastenwechsel
	#	m ²	EUR/m ²	%	
Akquisitionen 2010	1.808	96.482	5,24	1,5	abgeschlossen
Akquisitionen 2011: Berlin	2.520	150.548	5,14	5,7	geplant ab Q2/2011
Gesamt	4.328	247.030	5,18	4,2	

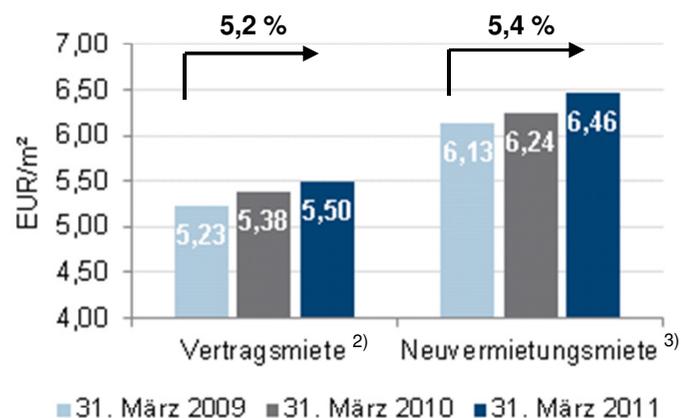
- Zukauf von ~2.500 Wohneinheiten im April und im Mai 2011 in der Kernregion Berlin
 - > Wesentliche Kennzahlen
 - Nettokaufpreis: EUR 104,6 Mio. / EUR 684 pro m²
 - Jährliche Vertragsmiete: EUR 9,0 Mio.
 - Nettoanfangsrendite: 8,1 % bezogen auf die Vertragsmiete
 - FFO-Steigerung
 - > Keine mietpreisgebundenen Bestände
 - > Bereits teilweise Aufteilung durch den Verkäufer für Privatisierungszwecke
→ weiteres Privatisierungspotenzial in Berlin ohne den Kernbestand anzugreifen

- Insgesamt erzielen die rund 4.300 zugekauften Einheiten eine jährliche Vertragsmiete von ca. EUR 15,0 Mio.

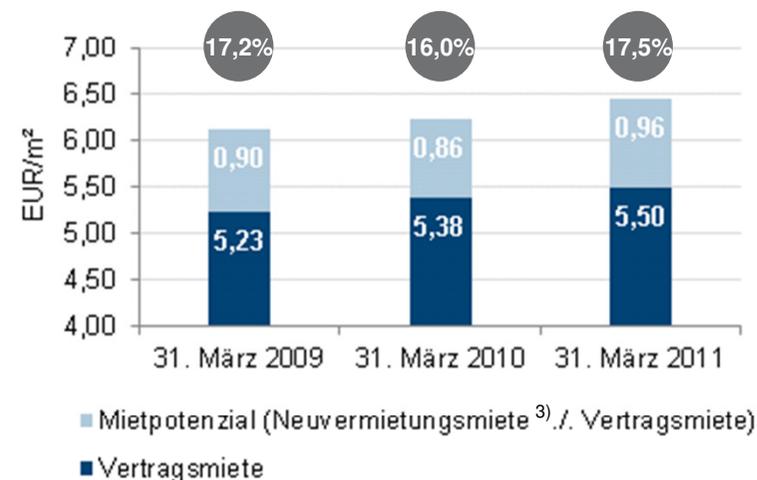
» Performance

» Steigende Mieten und höheres Mietpotenzial im Kernbestand

Kernportfolio¹⁾ – Miete pro m² und Monat



Kernportfolio¹⁾ – Mietpotenzial



- Dynamische Entwicklung der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete im preisfreien Bestand um EUR 0,22 pro m² auf EUR 6,46 pro m²
- Berlin und Frankfurt am Main sind mit Leerstandsrate von 1,3 % und 1,5 % praktisch voll vermietet

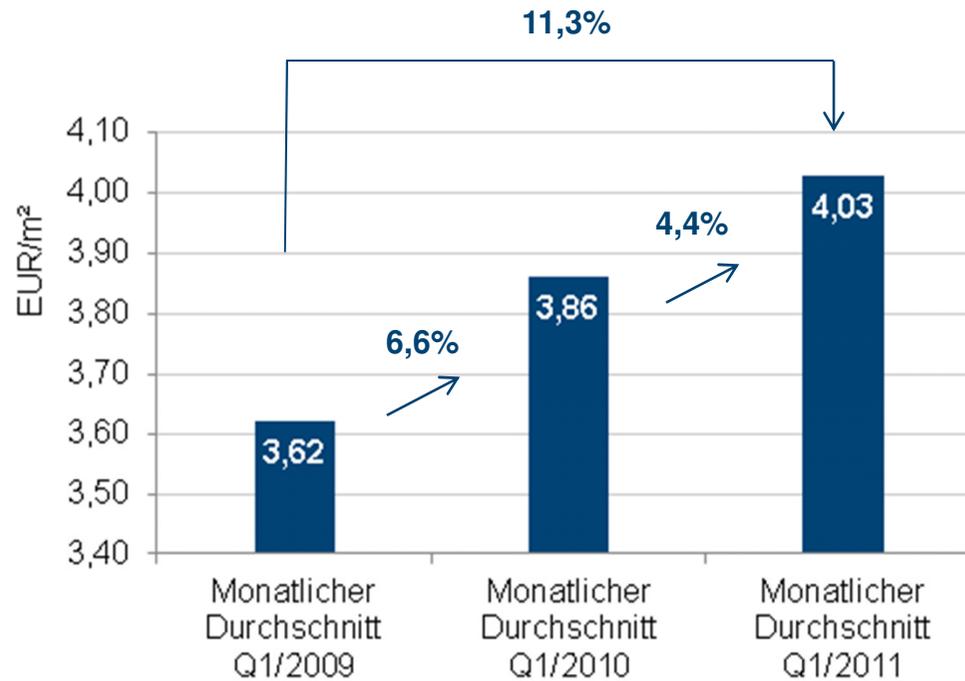
¹⁾ Nach Einbindung der DB-14-Immobilien in das Kernportfolio

²⁾ Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

³⁾ Durchschnittliche Miete bei Vertragsabschluss im preisfreien Bestand innerhalb der letzten zwölf Monate

» Fortsetzung der starken operativen Performance

Wohnungsbewirtschaftung: NOI pro Monat pro m² ¹⁾



¹⁾ NOI: Net Operating Income des jeweiligen Quartals geteilt durch die Monate des Quartals und die Fläche am Ende des betrachteten Quartals

» Verbesserung von Performance und Cashflow aus dem Portfolio

	EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Ergebnis aus Vermietung: stabil ¹⁾	Vertragsmieten	47,7	48,1
	Nicht umlagefähige Betriebskosten	-1,2	-1,6
	Inkasso	-0,5	-0,8
	Instandhaltung	-5,8	-6,0
	Sonstiges	-0,6	-0,5
	Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	39,6	39,2
	Personal- und Sachkosten	-3,9	-3,8
	Operatives Ergebnis (NOI)	35,7	35,4
	NOI Marge	74,8 %	73,6 %
	NOI in EUR pro m ² und Monat ²⁾	4,03	3,86
	Steigerung	+4,4 %	
NOI Marge: 74,8% NOI/m ² /Monat: + 4,4%			
Cashflow: + EUR 2,2 Mio.	EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
	NOI aus Vermietung	35,7	35,4
	Laufende Zinsaufwendungen	-19,2	-21,1
	Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	16,5	14,3
	Steigerung	15,4%	

¹⁾ Mietmindereinnahmen aufgrund von Verkäufen kompensiert

²⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

» Mietpotenzial von 17,5 % im Kernportfolio

Portfolioüberblick per 31. März 2011

Wohnen	Einheiten	Fläche	Anteil	Vertrags- miete ¹⁾	Neuvermie- tungsmiete ²⁾	Leerstand
	#	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Berlin	21.488	1.275	46%	5,37	6,20	1,3%
Frankfurt/Main	3.656	217	8%	6,93	8,28	1,5%
Rhein-Main	4.283	257	9%	5,95	7,48	5,6%
Rheintal-Süd	5.927	369	13%	5,15	5,43	3,4%
Rheintal-Nord	3.159	204	7%	4,99	5,15	2,4%
Engerer Verflechtungsraum Berlin	914	55	2%	5,36	6,48	1,5%
Sonstige	696	46	1%	5,10	5,65	5,5%
Kernportfolio	40.123	2.423	85%	5,50	6,46	2,3%
Einzelverkauf	3.632	239	8%	5,50	5,82	8,0%
Blockverkauf	3.340	208	7%	4,43	4,69	11,6%
Gesamt Verkauf	6.972	447	15%	5,01	5,03	9,5%
Gesamt Portfolio	47.095	2.870	100%	5,43	6,32	3,3%

¹⁾ Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

²⁾ Durchschnittliche Miete bei Vertragsabschluss im preisfreien Bestand innerhalb der letzten zwölf Monate

» Verkauf – Privatisierung: Erhöhte Margen von 41 %

notarisiert in Q1/2011	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Bruttomarge	
	#	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.	%
Wohnungsprivatisierung	306	25,3	18,0	7,3	41%
Institutioneller Verkauf	1.032	32,7	32,6	0,1	0%
	1.338	58,0	50,6	7,4	15%

- **Wohnungsprivatisierung:**

- › Erhöhte Bruttomargen von 41 % (Q1/2010: 35 %)

- **Institutioneller Verkauf**

- › 36 % des Portfolios aus dem Blockverkauf bereits veräußert (31. Dez. 2010: 31 %)

Nutzen- u. Lastenwechsel in Q1/2011	Q1/2011	Q1/2010
Verkaufserlöse	25,2	22,5
Verkaufskosten	-1,1	-0,9
Nettoverkaufserlöse	24,1	21,6
Buchwertabgänge	-21,4	-21,0
Ergebnis Verkauf	2,7	0,6

- Anzahl der Verkäufe in Q1/2011: 675
 - › Einzelverkauf: 159 Einheiten
 - › Institutioneller Verkauf: 516 Einheiten

» Ergebnissteigerung im Segment Pflege und Betreutes Wohnen

	Q1/2011 EUR Mio.	Q1/2010 EUR Mio.
Erlöse		
Pflege	8,5	8,1
Wohnen	0,8	0,8
Sonstige	0,9	0,9
	10,2	9,8
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-2,7	-2,8
Personalkosten	-4,8	-4,8
	-7,5	-7,6
Ergebnis (EBITDA)	2,7	2,2

- Verbessertes Ergebnis von EUR 2,7 Mio. im Segment Pflege und Betreutes Wohnen in den ersten drei Monaten 2011
- Basierend auf einem Anstieg der Erlöse aufgrund einer höheren Auslastung der Häuser

» Ergebnisse

» Bereinigtes EBT auf EUR 14,0 Mio. (+ 54 %) im Jahresvergleich gesteigert

EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
EBITDA	37,3	34,5
Abschreibungen	-0,8	-0,7
Finanzergebnis (netto, bereinigt)	-22,5	-24,6
EBT bereinigt	14,0	9,1
SWAP-Bewertung	0,2	-0,4
EBT	14,2	8,8
Ertragsteuern	-5,7	-3,6
Ergebnis	8,5	5,2
Ergebnis je Aktie in EUR	0,10	0,06

- Weitere Reduzierung der Zinsaufwendungen als Ergebnis der optimierten Finanzierungsstruktur in 2010
- Ertragsteuern i.W. durch höhere latente Steuern (+ EUR 1,4 Mio.) beeinflusst

Ertragsteuern	Q1/2011
Laufende Steuern	- 0,4
Latente Steuern	- 5,3
Summe Ertragsteuern	- 5,7

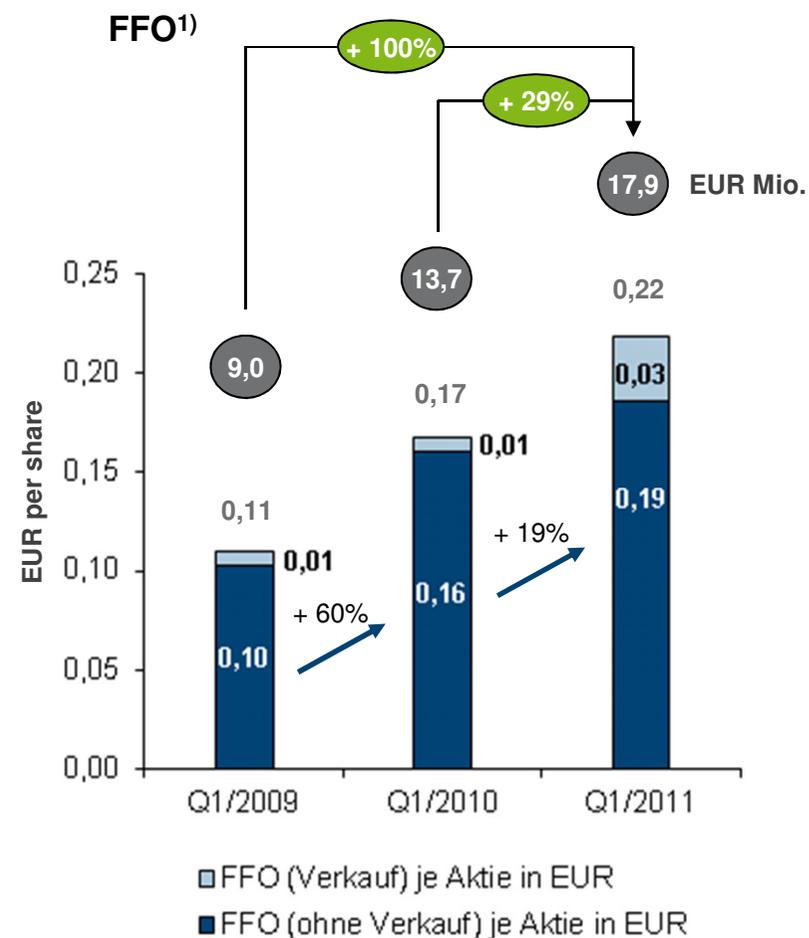
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	Q1/2011
i.W. Aufzinsung von:	
Niedrig verzinslichen Verbindlichkeiten	- 2,3
EK-02-Verbindlichkeiten	- 0,6
Pensionsverpflichtungen	- 0,5
DB 14	- 0,1
Gesamt	- 3,5

EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Finanzaufwendungen	-19,2	-21,1
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	-3,5	-3,7
	-22,7	-24,8
Finanzerträge	0,2	0,2
Finanzergebnis (netto, bereinigt)	-22,5	-24,6

» Verdopplung des FFO (ohne Verkauf) in den letzten 2 Jahren

FFO-Berechnung

EUR Mio.	Q1/2011	Q1/2010
Periodenergebnis	8,5	5,2
Ergebnis aus Verkauf	-2,7	-0,6
Abschreibungen	0,8	0,7
SWAP-Bewertung	-0,2	0,4
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	3,5	3,7
Latente Steuern	5,3	3,9
FFO (ohne Verkauf)	15,2	13,1
FFO (ohne Verkauf) je Aktie in EUR	0,19	0,16
FFO (inkl. Verkauf)	17,9	13,7
FFO (inkl. Verkauf) je Aktie in EUR	0,22	0,17



¹⁾ Basierend auf 81,84 Mio. Aktien

» LTV von 60,1 %, Durchschnittzinssatz von 4,0 %

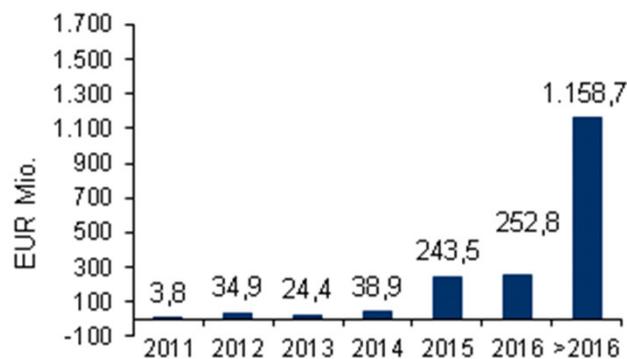
Struktur der Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten in EUR Mio.	DW ohne DB 14	DB 14	Gesamt
Marktwerte	1.653	104	1.757
LTV (%)	60,1	61,2	60,1
Nominalwerte	1.709	155	1.864
LTV (%)	62,2	91,1	63,9

Kapitaldienst

- Durchschnittlicher Zinssatz: ~ 4,0 %
- Durchschnittliche Regeltilgung p.a.: ~ 1,6 %
- Feste Zinssätze oder gehedged: ~ 78 %

Langfristiges Fälligkeitsprofil



> Keine wesentlichen Kreditfälligkeiten bis Ende 2015

» 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 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

Hauptsitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: 030 897 86 551
Telefax: 030 897 86 507

© 2011 Deutsche Wohnen AG