



Deutsche Wohnen AG

- » **Außerordentliche Hauptversammlung**
Frankfurt am Main, 30. September 2013

» Deutsche Wohnen setzt auf wertschaffendes Wachstum

- ✓ Die Deutsche Wohnen hat sich im ersten Halbjahr 2013 erneut positiv entwickelt und ihre nachhaltige FFO-Prognose um 10 Prozent erhöht
- ✓ Die Deutsche Wohnen verfügt über Track-Record wertschaffender Akquisitionen in der Vergangenheit
- ✓ Die Deutsche Wohnen AG wird ein Übernahmeangebot für die GSW vorlegen
 - ✓ Erwarteter Schritt zur Konsolidierung im stark fragmentierten deutschen Immobilienmarkt

» Zusammenschluss zu einem führenden deutschen Wohnimmobilienunternehmen

- Gemeinsames Portfolio von ca. 150.000 Wohneinheiten und einem Gesamtwert von ca. 8,5 Mrd. Euro
 - Strategischer Fit von Deutsche Wohnen und GSW: Gleiche Geschäftsphilosophie mit Fokus auf Qualität, Effizienz und adäquate Investitionen
 - Klare Fortsetzung der erfolgreichen Wachstumsstrategie unter Berücksichtigung des Core⁺-Ansatzes; Schwerpunkt auf dem hoch attraktiven Berliner Markt
 - Überzeugender Track Record und operative Exzellenz der Deutsche Wohnen bei der Integration der bisher erworbenen Bestände
-
- Finanziell attraktive Transaktion in Form eines Aktientausches
 - Erwartete Synergien in Höhe von ca. 25 Mio. Euro p.a. ab vollständiger Integration in ca. 24 Monaten entsprechen Nettobarwert von rund 430 Mio. Euro
 - Langfristig: Steigerung des nachhaltigen FFO pro Aktie der Deutsche Wohnen AG im mittleren einstelligen Prozentbereich

» Rahmendaten der Transaktion

Angebot an Aktionäre der GSW

- Angebot von 2,55 neuen Aktien der Deutsche Wohnen für jede eingereichte Aktie der GSW
- Angebot ausschließlich zum Aktientausch; ermöglicht allen Aktionären Partizipation an Synergien
- Mindestannahmeschwelle i.H.v. 75%
- Angebot beinhaltet Prämie von ca. 15% auf Basis des XETRA-Schlusskurses bzw. des volumengewichteten 3-Monatsdurchschnittskurses
- Die zum Umtausch angebotenen neuen Aktien der Deutsche Wohnen sind mit Gewinnbezugsrecht ab dem Geschäftsjahr 2014 ausgestattet

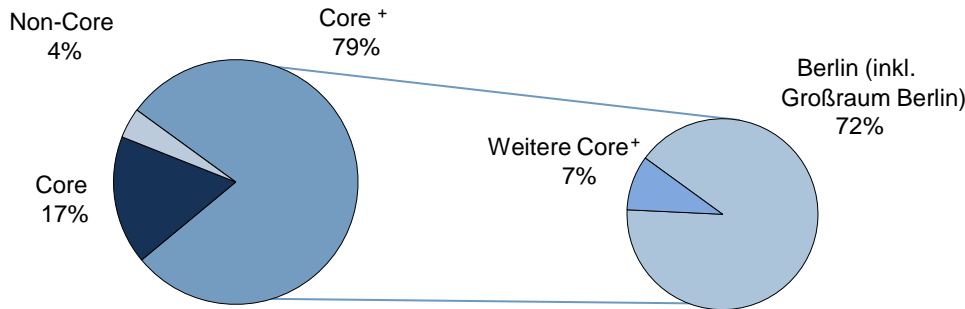
Zeitplan

- | | |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| ▪ Deutsche Wohnen außerordentliche HV | 30. September 2013 |
| ▪ Voraussichtlicher Start des Angebotszeitraums | Anfang Oktober 2013 |
| ▪ Erwarteter Abschluss der Transaktion | H1 2014* |

* Abhängig vom Zeitpunkt der Eintragung der Beschlüsse in das Handelsregister

» Fokus auf Core+-Regionen als Wettbewerbsvorteil

79% des gesamten Portfolios liegt in CORE+-Regionen



**Portfolio von ca. 150.000 Wohneinheiten
davon ca. 108.000 Wohneinheiten in Berlin
(inkl. Großraum Berlin)**

72% des gesamten Portfolios liegt im hochattraktiven Berliner Wachstumsmarkt

Wohneinheiten 30.06.2013	Deutsche Wohnen	GSW	Kombiniert
Spandau	1.212	13.919	15.131
Reinickendorf	2.573	9.634	12.207
Steglitz-Zehlendorf	5.661	5.725	11.386
Neukölln	8.206	2.498	10.704
Marzahn-Hellersdorf	8.670	0	8.670
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.315	4.747	8.062
Pankow	3.996	4.818	8.814
Friedrichshain-Kreuzberg	94	7.892	7.986
Lichtenberg	4.653	3.068	7.721
Treptow-Köpenick	2.657	1.612	4.269
Tempelhof-Schöneberg	2.902	3.194	6.096
Mitte	817	3.012	3.829
Großraum Berlin	3.273	-	3.273
Berlin (inkl. Großraum Berlin)	48.029	60.119	108.148

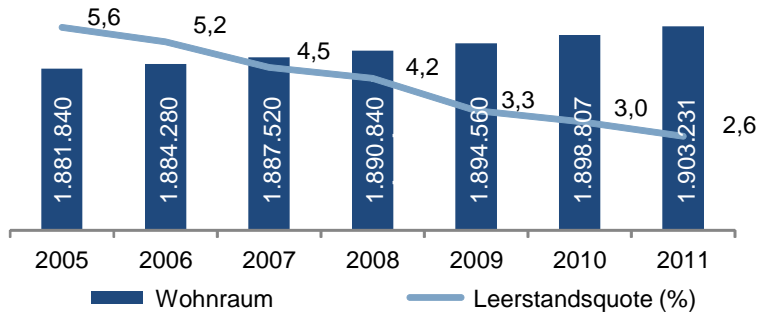
Quelle: Unternehmensinformationen (Stand: 30. Juni 2013) der Deutsche Wohnen und GSW, angepasst um GSW-Zukauf von 2.827 Wohneinheiten in Berlin und Verkauf von 470 Wohneinheiten außerhalb Berlins nach dem Stichtag

Quelle: Unternehmensinformationen (Stand: 30. Juni 2013) der Deutsche Wohnen und GSW, angepasst um GSW-Zukauf von 2.827 Wohneinheiten in Berlin und Verkauf von 470 Wohneinheiten außerhalb Berlins nach dem Stichtag

- Fokus auf Core+-Regionen, um an der erwarteten dynamischen Marktentwicklung zu partizipieren
- **72% des Portfolios steht in Berlin (inkl. Großraum Berlin)**, einem der attraktivsten und dynamischsten Wohnimmobilienmärkte in Deutschland
- Diversifiziertes und umfangreiches Portfolio in einer Reihe von Berliner Bezirken ermöglicht erhebliches Mietsteigerungspotenzial
- Kritische Größe ermöglicht effiziente Verwaltung, Bündelung von Dienstleistungen (z.B. Wartung) und opportunistische Verkäufe

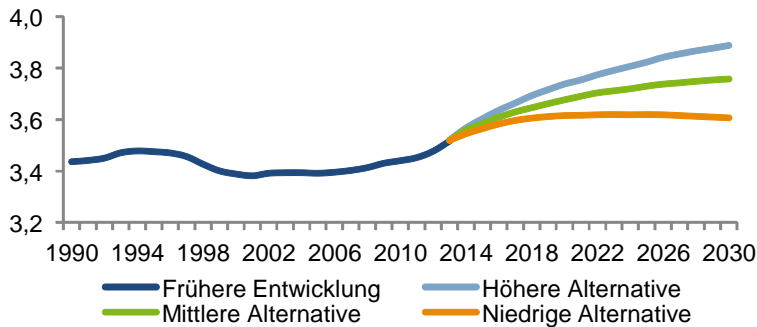
» Berlin – eine der attraktivsten deutschen Wachstumsregionen

Anhaltende starke Nachfrage nach Wohnraum in Berlin bei niedriger Bautätigkeit



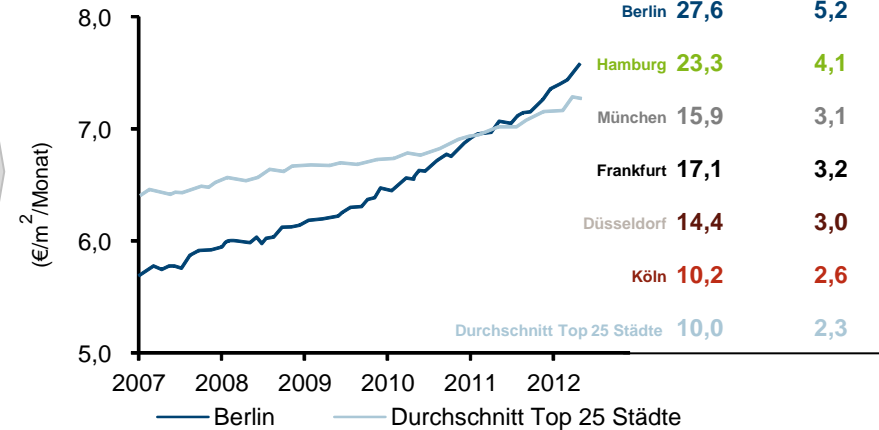
Quelle: Jones Lang LaSalle, Wohnimmobilienmarkt Berlin - 2. Halbjahr 2012, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

Erwarteter Anstieg der Berliner Bevölkerung (Mio.)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030

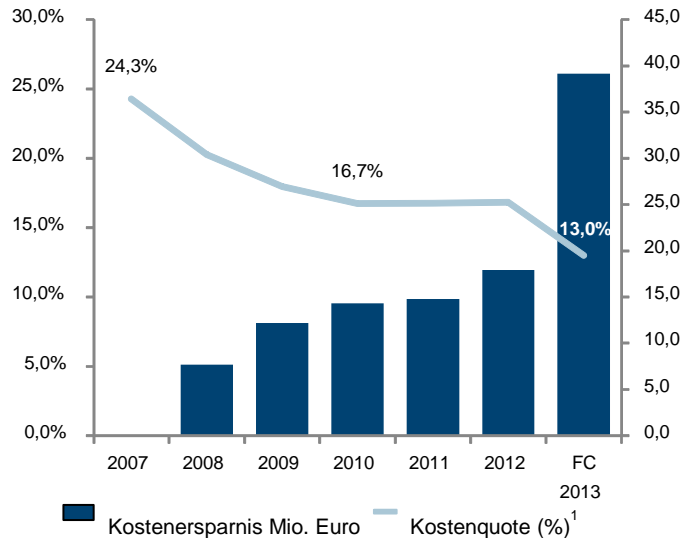
Wirtschaftliche Entwicklung zeigt sich im durchschnittlichen Mietpreiswachstum in Berlin in den vergangenen Jahren



Quelle: DIW Economic Bulletin Report 2012

» Effizienz durch Konzentration und Skaleneffekte

Attraktive Kostensynergien durch starken Track Record bei Integrationen belegt



Phase I: Integration und Restrukturierung nach GEHAG Übernahme Ende 2007

- Deutsche Wohnen reduziert Verwaltungskosten von EUR 45 Mio. auf EUR 32 Mio. bzw. um 29% innerhalb von 24 Monaten
- Sinkende Kostenquote¹ von 24% auf 18%

Phase II: Skaleneffekte durch wertsteigernde Akquisitionen

- Akquisition der BauBeCon im August 2012 mit ~ 23.000 Wohneinheiten und von zwei Portfolien mit je ~ 5.000 Wohneinheiten
→ Vorstand erwartet Kostenquote von ca. 5-6% nach Integration
- Akquisition von 6.800 Einheiten 2013 in Berlin mit erwarteter Kostenquote von ca. 3% nach Integration
- Kostenführerschaft mit kombinierter Kostenquote der Deutsche Wohnen von erwarteten 13% in 2013

Zusammenschluss von Deutsche Wohnen und GSW

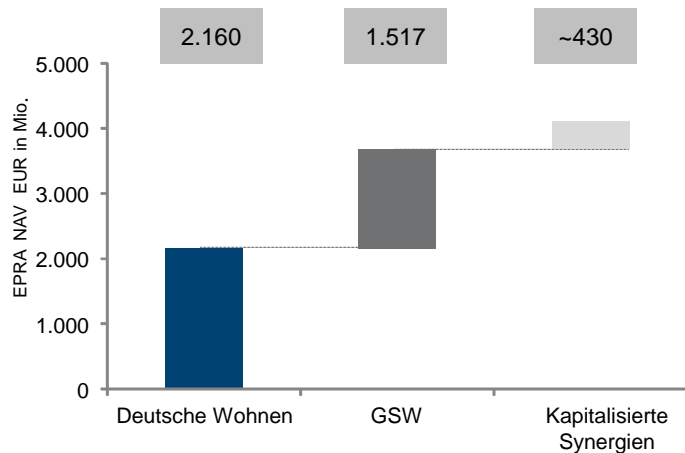
Erwartete Steigerung des FFO-Profil des gemeinsamen Unternehmens von ca. EUR 25 Mio. p.a. nach der vollständigen Integration (rd. 24 Monate nach Abschluss der Transaktion erwartet)

- Zusammenschluss ermöglicht, die beiden Organisationsstrukturen zu verbessern und effizienter zu gestalten als auf Stand Alone-Basis
 - Kostenstruktur
 - operative Performance
 - Einkauf
- Zusätzliche Verbesserungen z.B. bei Finanzierungsmöglichkeiten oder opportunistischen Verkäufen
- Erwartete „einmalige“ Integrationskosten in Höhe von ca. EUR 25 Mio. und EUR 20 Mio. weiterer Transaktionskosten

1) Kostenquote = Gesamte Personal- und Sachkosten im Verhältnis zur Vertragsmiete

» Signifikante Wertsteigerung für beide Aktionärsgruppen

Deutliche NAV-Zunahme

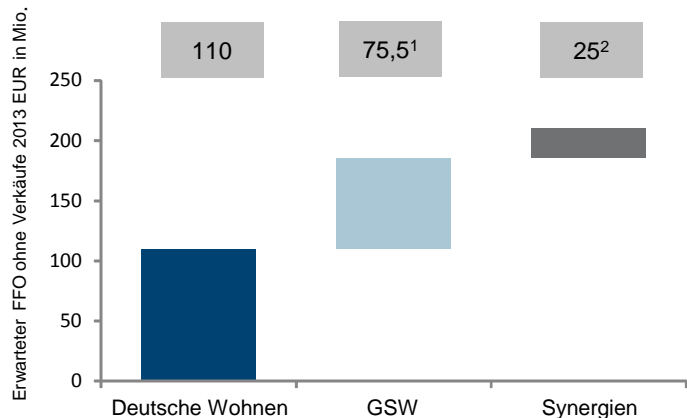


Quelle: Unternehmensinformation per H1 2013 von Deutsche Wohnen und GSW Immobilien

Beide Aktionärsgruppen von Deutsche Wohnen und GSW partizipieren am Synergiepotential

- Aktueller Nettowert der Synergien auf ~ EUR 430 Mio. beziffert
 - Kapitalisierung mit einer Durchschnittsrendite des FFO von Deutsche Wohnen/GSW des EPRA-NAV in Höhe von 5% und über 2 Jahre diskontiert (inkl. Anlaufphase Synergien)
 - Abzug von EUR 45 Mio. für erwartete einmalige Transaktions- und Integrationskosten
- Wertsteigernde Transaktion mit Blick auf den NPV der Synergien
- Weiteres Wertpotenzial durch die erwartete attraktive Miet- und Preisentwicklung im Berliner Wohnimmobilienmarkt

FFO profitiert von beachtlichen Synergieeffekten



Quelle: FFO-Erwartung 2013 und Deutsche Wohnen Synergieerwartungen nach vollständiger Integration

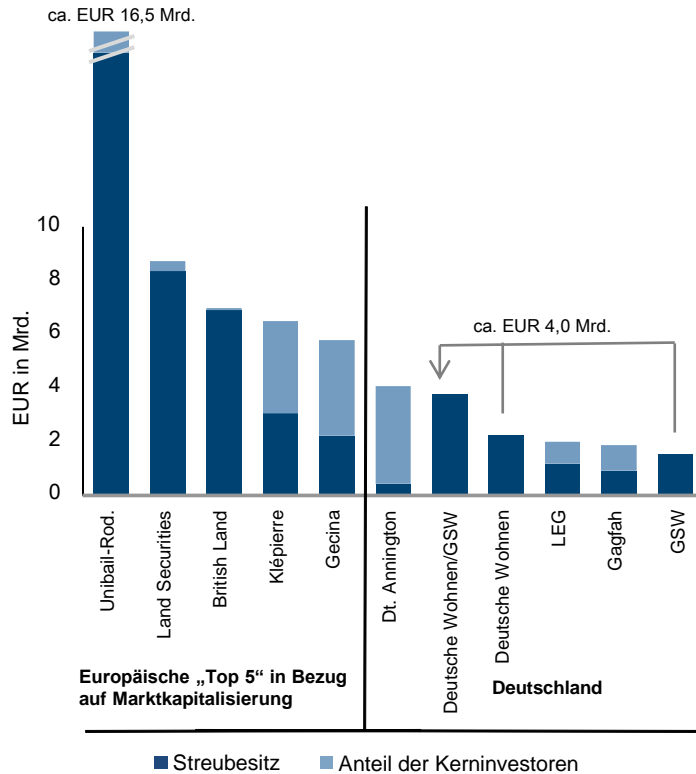
- Beträchtliche Zunahme des FFO beider Unternehmen auf Basis der FFO-Prognose für 2013 und Nutzung der Synergien
- Gemeinsamer FFO ohne Veräußerungen nach der vollständigen Integration von ca. EUR 210 Mio. (Dauer der Umsetzung voraussichtlich 24 Monate)
- Erwarteter Anstieg des FFO je Aktie (ohne Verkauf) von EUR 0,65 auf > EUR 0,70

1) Mittelwert der FFO 2013 Guidance von EUR 73-78 Mio.

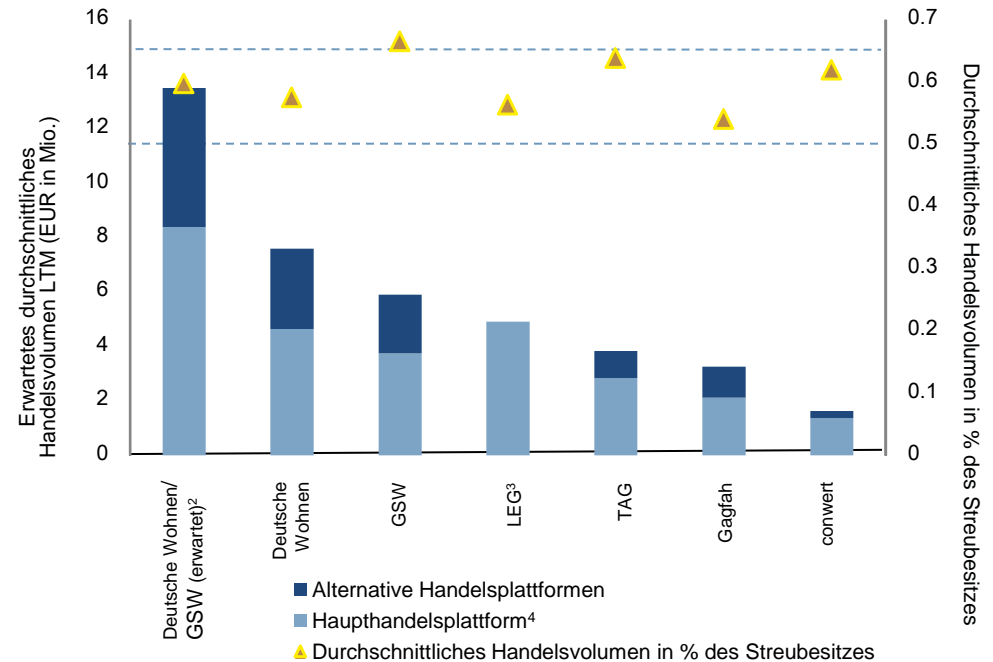
2) Nach vollständiger Integration (erwartete Umsetzung 24 Monate nach dem Abschluss der Transaktion)

» Verbessertes Kapitalmarktprofil einer gemeinsamen Deutsche Wohnen/GSW

Annäherung an „Top 5“ in Europa gemessen an Marktkapitalisierung und Streubesitz



Schaffung der höchsten Aktien-Liquidität der börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen¹

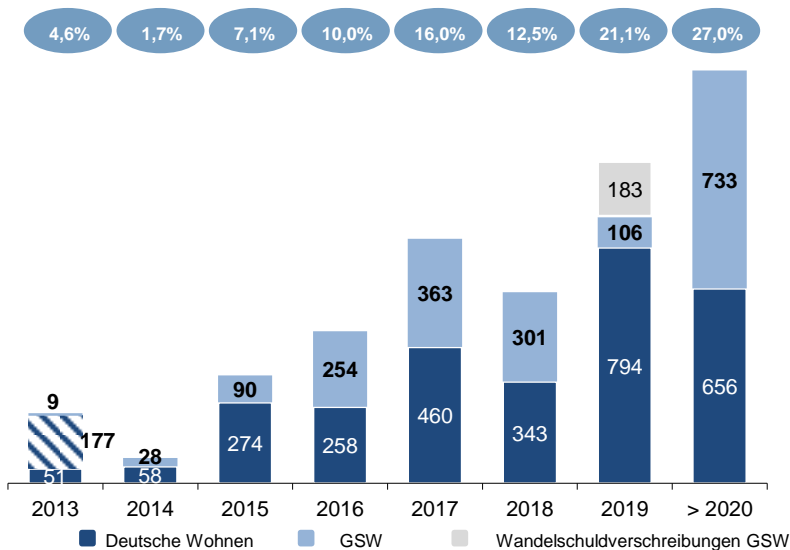


- Mit einer kombinierten Marktkapitalisierung von ca. EUR 4,0 Mrd. ist Deutsche Wohnen/GSW unter den führenden Unternehmen in Europa in Bezug auf die Marktkapitalisierung im Streubesitz
- Aktien-Liquidität als Werttreiber
- Größe des zusammengeführten Unternehmens ermöglicht Diversifikation und Optimierung der Finanzierungsquellen

» Konservative Finanzierungsstrukturen eines gemeinsamen Unternehmens mit weiterem Finanzierungspotenzial

Pro-forma Fälligkeitsprofil des gemeinsamen Unternehmens Deutsche Wohnen/GSW (EUR Mio.)

Keine signifikanten Fälligkeiten im Jahr 2014/15



Deutsche Wohnen: Langfristige Finanzierung 2013 initiiert

Quelle: Unternehmensinformationen (Stand 30.06.2013) für Deutsche Wohnen und GSW

Solide finanzielle Aufstellung des gemeinsamen Unternehmens Deutsche Wohnen/GSW

(EUR in Mio.)	Deutsche Wohnen	GSW	Pro Forma
Nettoverbindlichkeiten	2.964	1.790	4.754
LTV	55,8%	53,8%	55,0%
Gewichtete Durchschnittslaufzeit (Jahre) ¹	7,5	10,0	8,5
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz¹	3,5%	3,6%	3,5%
Gewichtete Regeltilgung p.a. ¹	1,7%	1,6%	1,7%
Finanzverbindlichkeiten (fest/gehedged) ¹	85,0%	~100%	~90%
Nominelle Finanzverbindlichkeiten	3.171	2.067	5.238
Verschuldungsgrad (LTV; nominal)	57,7%	57,4%	57,6%

Quelle: Unternehmensinformationen (Stand 30.06.2013) für Deutsche Wohnen und GSW

- Beide Firmen haben langfristige Finanzierung gesichert mit einem kombinierten LTV von 55%, basierend auf einer nachhaltigen Bewertung
- Weitere Refinanzierungsmöglichkeiten, um das FFO-Profil durch Senkung des Gesamtzinsniveaus eines gemeinsamen Unternehmens zu stärken
- GSW stellt zusätzliche Möglichkeiten für Kreditdiversifikation mit weiteren finanzierenden Banken zur Verfügung

» Überzeugende Gründe für die Transaktion

Strategisch und finanziell attraktive Transaktion mit konservativer Bilanzstruktur

Fokus

- Weitere Verbesserung des Core⁺-Ansatzes der Deutsche Wohnen zur vollen Nutzung des Mietsteigerungspotenzials
- "Größere Deutsche Wohnen" bleibt fokussiert und konzentriert: keine verstreuten Bestände in Deutschland

Effizienz

- Deutsche Wohnen baut Kostenführerschaft durch erwartete Synergien und weitere Nutzung von Skaleneffekten durch gemeinsame Plattform aus
- Langfristig nachhaltige Wachstumsmöglichkeiten bei FFO und NAV bei der kombinierten Deutsche Wohnen und GSW

Kapitalmarkt

- Verbessertes Kapitalmarktprofil mit erwarteter höherer Aktien-Liquidität
- Mehr Flexibilität und weitere Diversifizierung der Finanzinstrumente

» Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

» Disclaimer

Diese Präsentation dient ausschließlich Ihrer Information, stellt keine Anlageberatung dar und darf nicht gedruckt, heruntergeladen oder in anderer Form kopiert oder verteilt werden.

Weder die Gesellschaft noch ihre Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer, Mitarbeiter und Beratern noch irgendeine andere Person haften in irgendeiner Art und Weise für direkte oder indirekte Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Präsentation entstehen. Wenngleich die Gesellschaft angemessene Sorgfalt bei der Erstellung dieser Präsentation hat walten lassen, um sicher zu stellen, dass die in dieser Präsentation wiedergegebenen Fakten zutreffend sind und dass die in dieser Präsentation zum Ausdruck gebrachten Ansichten angemessen und begründet sind, enthält diese Präsentation naturgemäß nur ausgewählte Informationen. Sämtliche Ansichten, die in dieser Präsentation zum Ausdruck gebracht werden, können sich ohne weitere Ankündigung ändern und weder die Gesellschaft noch eine andere Person ist in irgendeiner Form verpflichtet, die in dieser Präsentation enthaltene Information zu aktualisieren oder aktuell zu halten. Darüber hinaus können die in dieser Präsentation genannten Institutionen, mit diesen verbundene Parteien, deren Gehilfen, Organmitglieder, Partner und Angestellte Aktien im eigenen oder in fremden Namen kaufen und/oder verkaufen oder als Marketmaker agieren oder Investmentbankingleistungen oder andere Dienstleistungen an die Gesellschaft erbringen. Personen, die den Erwerb von Aktien in dem angedachten Umtauschangebot in Betracht ziehen, werden darauf hingewiesen, ihre Entscheidung betreffend eine derartige Investition auf die Angebotsunterlage, die von der Gesellschaft vorbereitet wird, zu stützen; die darin enthaltene Information kann von jener in dieser Präsentation abweichen.

Diese Präsentation enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die mit Risiken und Unsicherheiten behaftet sind und auf Annahmen basieren; dementsprechend können die tatsächlichen Fremdkapitalquoten, Ergebnisse, Leistungen oder Ereignisse in wesentlicher Form von jenen abweichen können, die in dieser Präsentation beschrieben, ausgedrückt oder impliziert werden. Die Aussagen spiegeln den gegenwärtigen Wissenstand der Gesellschaft wider sowie ihre aktuellen Erwartungen und Projektionen betreffend zukünftige Ereignisse. Es wird keine Verpflichtung übernommen, derartige Aussagen zu aktualisieren.

Diese Präsentation stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten für den Kauf von Wertpapieren der Gesellschaft dar. Das Umtauschangebot wird ausschließlich durch und auf Basis der veröffentlichten Angebotsunterlage (einschließlich von Ergänzungen dazu) durchgeführt. Eine Investitionsentscheidung in die Wertpapiere der Gesellschaft sollte ausschließlich auf Basis der Angebotsunterlage getroffen werden. Die Angebotsunterlage wird kostenfrei bei der Deutsche Wohnen AG, Pfaffenwiese 300, 65929 Frankfurt am Main oder auf der Webseite Deutsche Wohnen AG unter www.deutsche-wohnen.com erhältlich sein.

Diese Präsentation stellt weder ein Angebot dar noch enthält sie ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten zum Kauf oder der Übernahme von Wertpapieren an Personen oder in Jurisdiktionen, in welchen ein derartiges Angebot oder eine derartige Aufforderung unrechtmäßig wäre. Die in dieser Präsentation enthaltene Information ist nicht für die Publikation, Veröffentlichung oder Verbreitung in Australien, Kanada oder Japan bestimmt; abgesehen von bestimmten Ausnahmen dürfen die darin genannten Wertpapiere nicht in Australien, Kanada oder Japan angeboten werden oder direkt oder indirekt Staatsangehörigen oder Personen mit Wohnsitz in Australien, Kanada oder Japan angeboten werden. Die in dieser Präsentation genannten Wertpapiere dürfen nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an „U.S. persons“ angeboten oder verkauft werden, sofern keine Registrierung unter dem U.S. Securities Act of 1933 in der gültigen Fassung (der „Securities Act“) erfolgt ist oder eine andere Ausnahme von den Registrierungsspflichten unter dem Securities Act vorliegt oder die Transaktion diesen Registrierungsspflichten nicht unterfällt. Das Angebot und der Verkauf der hierin genannten Wertpapiere wurde nicht und wird nicht nach dem Securities Act registriert. Es wird kein öffentliches Angebot der Wertpapiere in den Vereinigten Staaten von Amerika stattfinden. Innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika richtet sich diese Präsentation ausschließlich an Personen, die qualified institutional buyers („QIBs“) im Sinne der Definition von Rule 144A unter dem Securities Act sind. Jedwede „U.S. person“ oder andere Person, die sich in den USA aufhält oder Einwohner der USA ist und die kein QIB ist, darf nicht auf Basis dieser Präsentation handeln oder sich auf ihren Inhalt verlassen. Das Umtauschangebot wird nur auf Basis und nach Gestattung der Angebotsunterlage durch die BaFin und Veröffentlichung in Übereinstimmung mit den anwendbaren rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem deutschen WpÜG, stattfinden. Im Vereinigten Königreich ist diese Präsentation nur an Personen gerichtet und/oder zur Verbreitung an Personen bestimmt, die (i) professionelle Anleger, im Sinne von Artikel 19(5) des Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 in derzeit gültiger Fassung (die „Verordnung“) sind oder (ii) die im Sinne von Artikel 49(2)(a) bis (d) der Verordnung „high net worth companies“ sind (sämtliche solcher Personen werden im Folgenden „Relevante Personen“ genannt). Diese Präsentation ist nur an Relevante Personen gerichtet. Jede Person, die keine Relevante Person ist, sollte nicht aufgrund dieser Präsentation oder ihres Inhalts tätig werden oder auf diese vertrauen. Jede Investition oder Investitionstätigkeit, auf die sich diese Präsentation bezieht, steht nur Relevanten Personen zur Verfügung und wird nur über Relevanten Personen abgewickelt.

Deutsche Wohnen AG

Registered Office
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

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

© 2013 Deutsche Wohnen AG