



Deutsche Wohnen AG

- » **Hauptversammlung**
Frankfurt am Main, 28. Mai 2013

» Deutsche Wohnen nutzt neue Wachstumsräume

Deutliche Ergebnissteigerung

- Signifikante Steigerung des Gewinns in 2012 von EUR 50,6 Mio. auf EUR 145,5 Mio.
- Steigerung des nachhaltigen FFO in 2012 um 44% auf EUR 68,2 Mio.
- Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes von 4,06% in Q1/2012 auf 3,6% in Q1/2013
- Q1/2013: Bereinigtes Ergebnis vor Steuern von EUR 34,3 Mio.

Überzeugendes operatives Wachstum

- Steigerung der Vertragsmieten und gleichzeitige Erhöhung des Mietpotenzials
- Starkes Privatisierungsgeschäft und kontinuierliche Portfoliobereinigung
- Stabiler EBITDA Beitrag aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen

Position am Kapitalmarkt weiter verbessert

- Erfolgreiche Kapitalerhöhungen im Juni 2012 und Januar 2013 mit Bruttoemissionserlösen von ~ EUR 656 Mio.
- EPRA NAV zum 31. März 2013 bei EUR 12,77 je Aktie¹⁾
→ Aktie handelt derzeit²⁾ bei einer Prämie von > 15%

Signifikanter Ausbau des Portfolios

- Wertsteigernde Akquisitionen von ~ 43.000 Einheiten bei einem Transaktionsvolumen von ~ EUR 2,2 Mrd. in 2012/2013
- Integration der Bestände erfolgt planmäßig
- Skalierungseffekte werden kontinuierlich gehoben

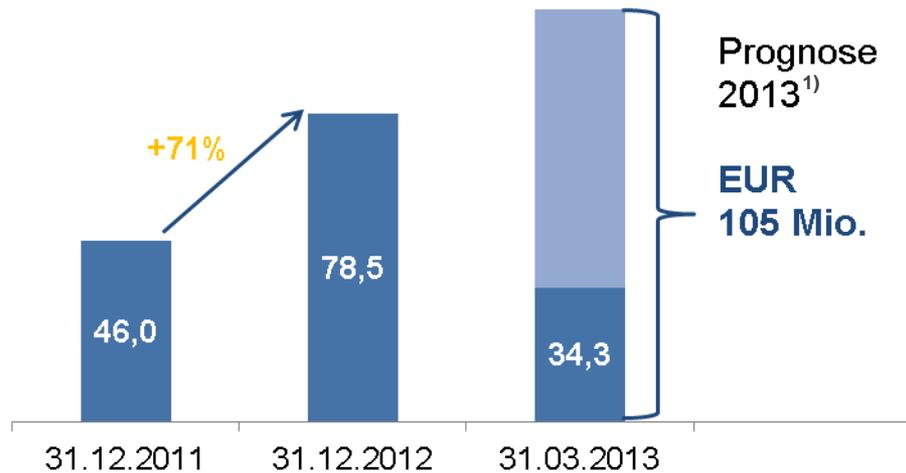
1) Auf Basis von rund 160,76 Mio. ausgegebenen Aktien zum 31.03.2013

2) Schlusskurs zum 27.05.2013: EUR 14,99

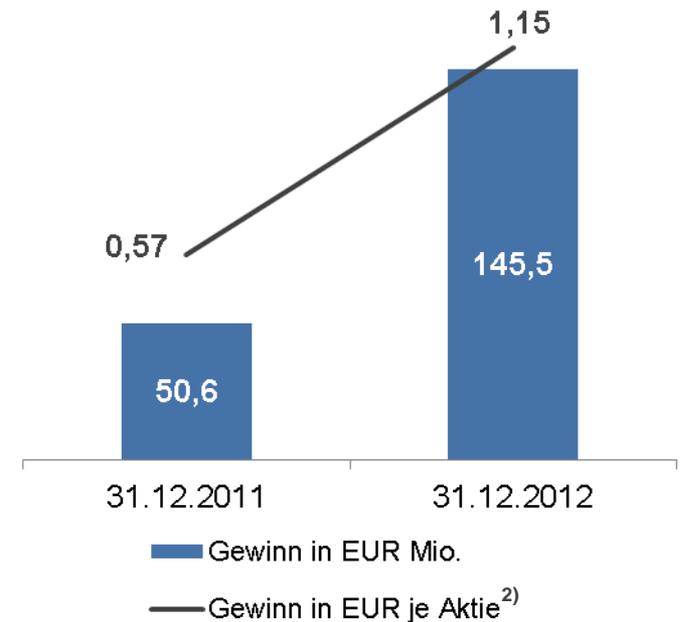
» Deutliche Ergebnissteigerung

» Steigerung des Konzerngewinns auf EUR 145,5 Mio. in 2012

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern in EUR Mio.



Gewinnentwicklung



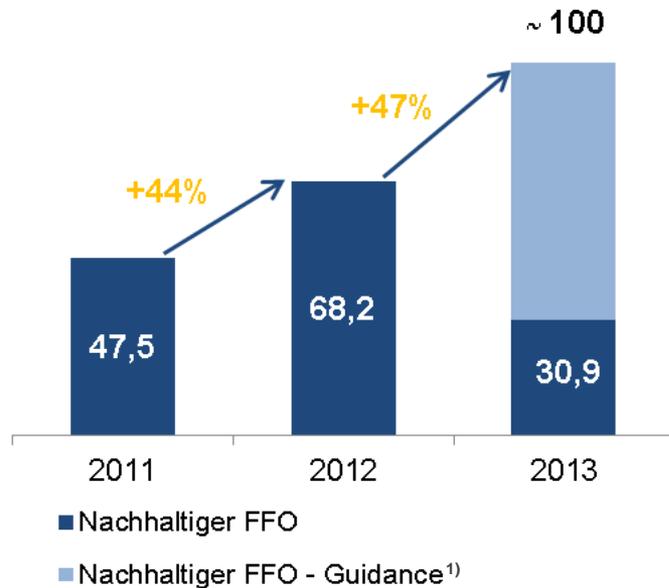
- Prognose des Bereinigten Ergebnisses vor Steuern ist in Q1/2013 bereits zu einem Drittel erfüllt
- Die Gewinnentwicklung in 2012 verdreifachte sich nahezu von EUR 50,6 Mio. auf EUR 145,5 Mio.

1) Base case – ohne weitere Zukäufe; inkl. Ergebnis aus Verkauf, vor Bewertungseffekten

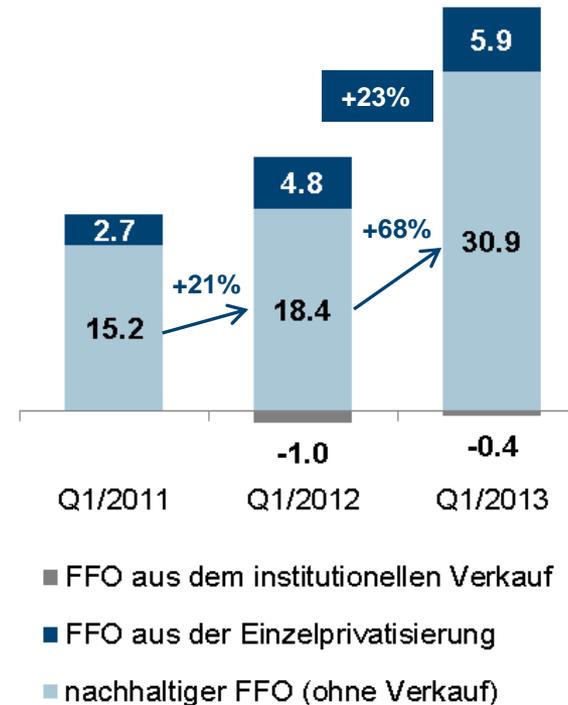
2) Auf Basis von durchschnittlich ausgegebenen Aktien (in 2012: 126,15 Mio.; in 2011 88,74 Mio.)

» Nachhaltiger FFO in den letzten Jahren signifikant gesteigert

Entwicklung nachhaltiger FFO in EUR Mio.



FFO-Entwicklung im Quartalsvergleich in EUR Mio.



- Deutliche Verbesserung des FFO (ohne Verkauf) in 2012 um 44%
- Steigerung des FFO (ohne Verkauf) um 68% in Q1/2013 im Vergleich zum Vorquartal

¹⁾ Base case - ohne Berücksichtigung weiterer Zukäufe

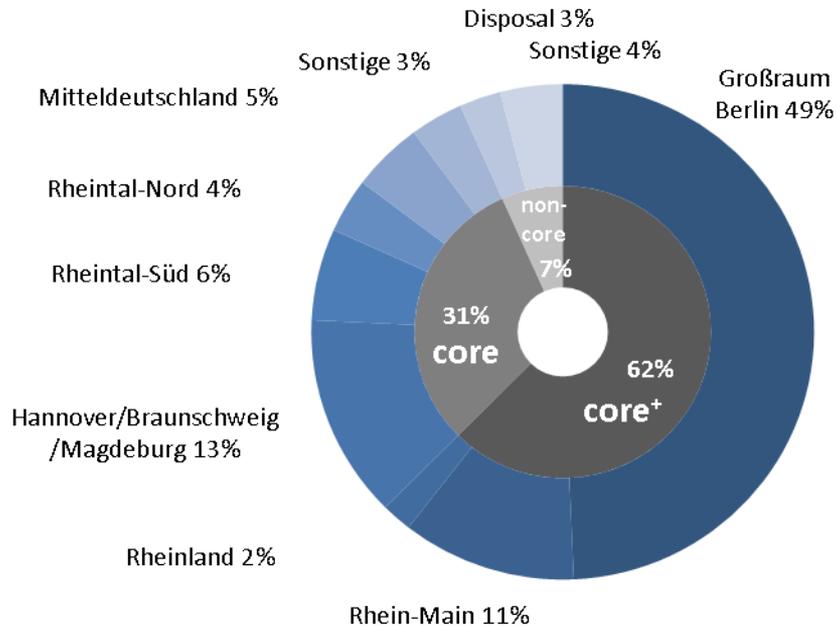
» Integration verläuft planmäßig

Signifikante Zukäufe	abgeschlossen								
	2012			2013					
	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	...	April	Mai	Juni
BauBeCon (~23.400 Einheiten)	Aufhebungsvertrag mit Prelios unterschrieben ✓	Integration von 10.500 Einheiten ✓		Integration der gesamten Rechnungsstellung für 2013 ✓	Integration der verbleibenden 12.900 Einheiten ✓			Offizielles Ende des Prelios Vertrages	
Hannover, Braunschweig, Mitteldeutschland, Großraum Berlin (~5.100 Einheiten)								Integration von 1.950 Einheiten ✓	Integration der verbleibenden 3.160 Einheiten
Berlin (~5.200 Einheiten)							Integration von 5.200 Einheiten ✓		

- Eröffnung neuer Service Points in Magdeburg, Hannover, Braunschweig und Berlin-Hellersdorf
- Bereits 82 neue Stellen von geplanten 99 besetzt
 - Personalkosten von insgesamt EUR 4,5 Mio. p.a. für neue Mitarbeiter vorgesehen
 - Gesamte zusätzliche Personal- und Sachkosten: ~ 5% der zusätzlichen Nettokaltmiete
- IT-Migration der verschiedenen Systeme in das SAP-System ist bis Ende Juni 2013 abgeschlossen

» **Überzeugendes operatives Wachstum**

» Erfolgreicher Ausbau des Portfolios



Grafik: Anteil basierend auf Wohneinheiten

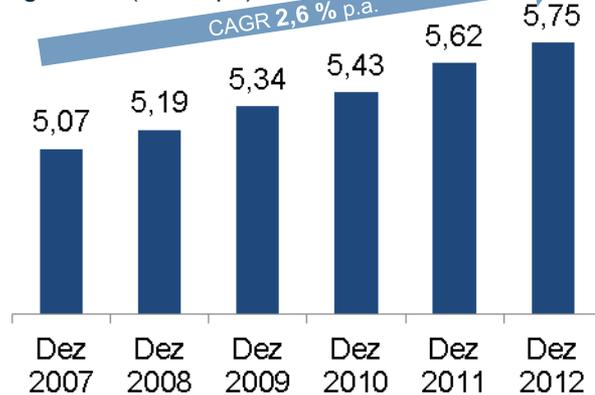
Stand 31.03.2013	Wohn- einheiten #	Vertrags- miete EUR/qm	Leer- stand %	Fair Value EUR/qm	Multiple Marktmiete
Gesamt	82.205	5,52	2,8	922	12,1
Strategische Kern- & Wachstumsregionen	76.708	5,57	2,3	950	12,3
Core+	51.363	5,76	1,9	1.037	12,5
Core	25.345	5,20	3,3	782	11,7
Non-core	5.497	4,77	9,7	552	9,2

- Mit den bis Ende März 2013 wirksam gewordenen Zukäufen befinden sich bereits 69% des Fair Values in unseren dynamischen Core⁺ Regionen

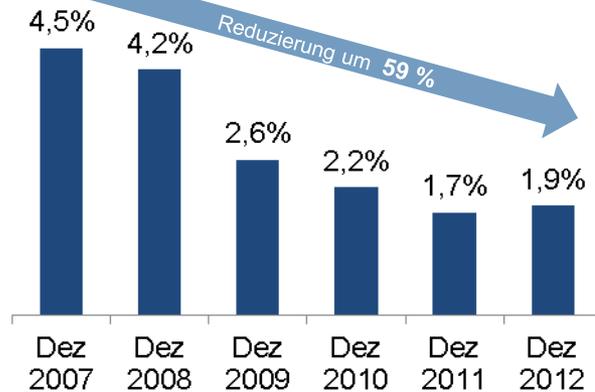
» Überzeugende like-for-like Entwicklung seit 2007

Gesamtportfolio

Vertragsmiete (EUR/qm)



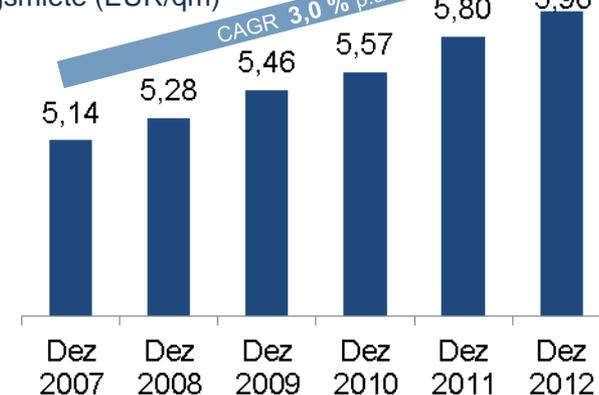
Leerstand



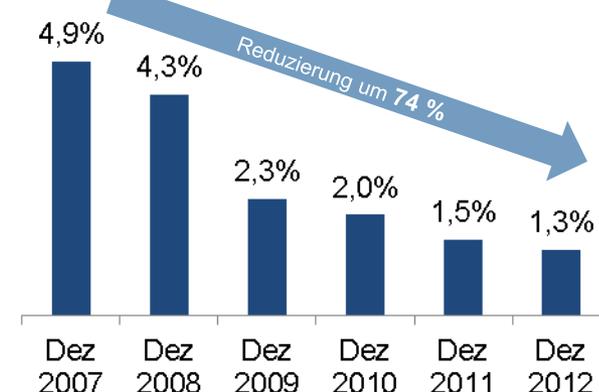
- ~ 40.600 Einheiten, die seit 2007 bewirtschaftet werden
- Ø Wachstum der Vertragsmiete (2,6% p.a.) führt zu
 - > + EUR 0,68 pro qm und Monat höherer Vertragsmiete
 - > + EUR 20,3 Mio. höherer Vertragsmiete p.a.

Vermietungsportfolio Core+ Region

Vertragsmiete (EUR/qm)



Leerstand

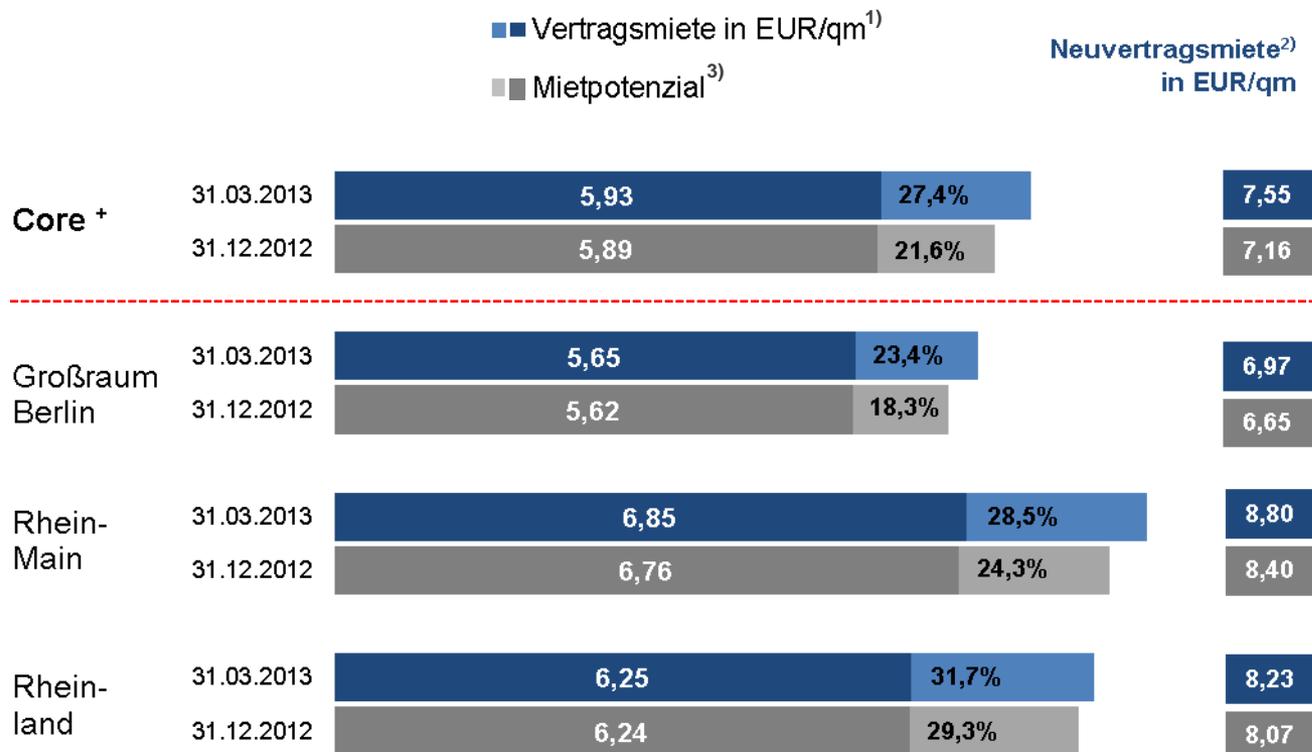


- ~ 28.400 Einheiten, die seit 2007 bewirtschaftet werden
- Ø Wachstum der Vertragsmiete (3,0% p.a.) führt zu:
 - > + EUR 0,82 pro qm und Monat höherer Vertragsmiete
 - > + EUR 16,7 Mio. höherer Vertragsmiete p.a.

Note: Oben aufgeführte Zeitreihe basiert auf einem Like-for-like-Vergleich, d.h. einen Vergleich von Einheiten, die seit Dezember 2007 bewirtschaftet werden, ohne Berücksichtigung von Zu-/Verkäufen während des Zeitraums.

» Weitere Erhöhung des Mietpotenzials

Vermietungsbestand der Core+ Region zum 31.03.2012 (ohne Zukäufe)



¹⁾ Vertraglich geschuldete Nettomiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

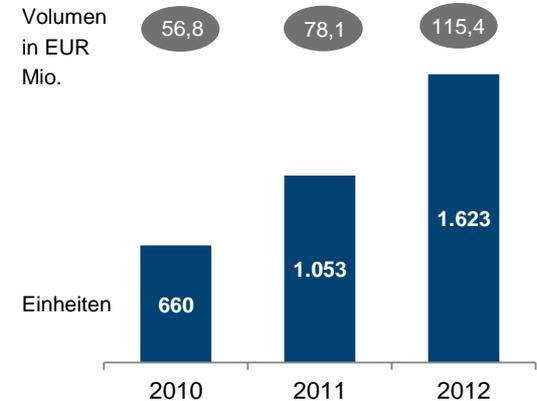
²⁾ Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand wirksam in 2012 und 2013

³⁾ Mietpotenzial: Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

» Kontinuierlich starkes Privatisierungsgeschäft

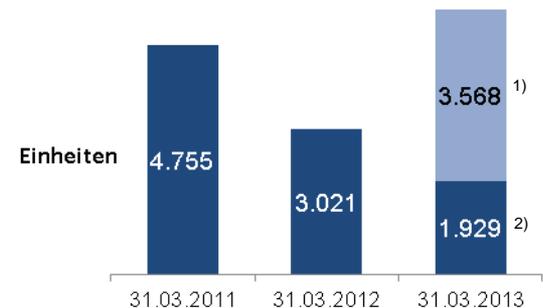
2012	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair Value	Marge	
	#	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	%
Einzelprivatisierung	1.623	115,4	86,3	29,1	34%
Institutioneller Verkauf	1.377	52,4	49,8	2,6	5%
<i>davon Non-Core</i>	1.233	37,2	37,8	-0,6	-2%
Verkaufskosten				-11,8	
Gesamt	3.000	167,8	136,1	19,9	15%
+ Buchwertabgänge				136,1	
- Darlehenstilgung				-84,9	
Liquiditätsbeitrag				71,1	

Einzelprivatisierung (Einheiten und Transaktionsvolumen)



- **Einzelprivatisierung** (d.h. Verkauf von einzelnen Wohnungen)
 - > 1.623 Einheiten abgeschlossen (+54% im Jahresvergleich)
 - > In Q1/2013 bereits 606 Einheiten notariert bei einer **Bruttomarge von 48%**
- **Institutioneller Verkauf:**
 - > Kontinuierliche und erfolgreiche Fokussierung auf die Veräußerung in unseren Verkaufsregionen im Geschäftsjahr 2012

Non-Core Bestände



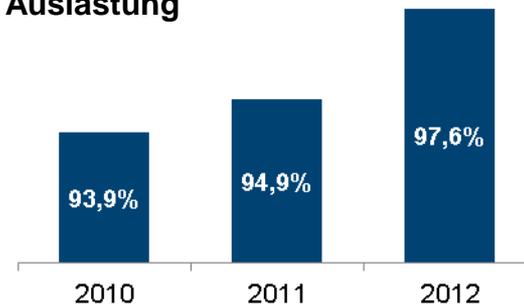
- 1) Erhöhung insbesondere auf BauBeCon zurückzuführen
- 2) Exkl. BauBeCon

» Pflege und Betreutes Wohnen – stabiler EBITDA-Beitrag

in EUR Mio.	2012	2011
Erlöse		
Pflege	36,4	33,6
Wohnen	2,0	2,7
Sonstige	3,6	3,8
Gesamterlöse	42,0	40,1
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-11,3	-11,5
Personalkosten	-20,8	-19,4
Gesamtkosten	-32,1	-30,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	9,9	9,2
Zurechenbare laufende Zinsen	-2,6	-2,7
Segmentergebnis nach Zinsen	7,3	6,5

- Erwerb von zwei Pflegeeinrichtungen in Leipzig (156 Plätze) in H1/2012 und von vier Einrichtungen in Berlin (425 Plätze) in Q1/2013
- Die Zukäufe haben einen geschätzten Ergebnisbeitrag von ~ EUR 3,6 Mio. p.a.

Durchschnittliche Auslastung



NB: Zahlen für 2010 und 2011 berücksichtigen die Kündigung des Mietvertrages für eine Einrichtung und den Verkauf der dazugehörigen Managementgesellschaft Ende 2011

	Objekte	Plätze
Großraum Berlin ¹⁾	11	1.194
Sachsen	7	475
Sonstige	2	259
Gesamt	20	1.928

1) Davon 4 Objekte (425 Betten) mit Nutzen- Lastenwechsel in Q1/2013

» Stand 31.03.2013: LTV von 54,7%; durchschnittlicher Zinssatz: 3,6%

Struktur der Finanzverbindlichkeiten

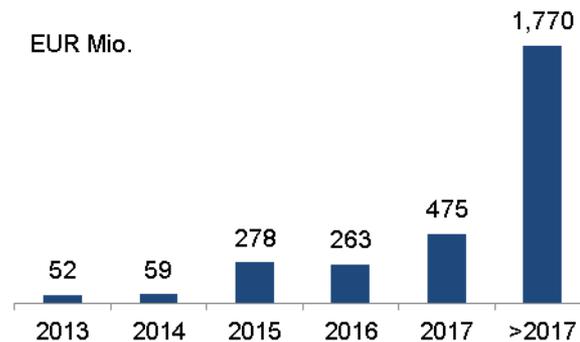
Finanzverbindlichkeiten in EUR Mio.

Marktwerte	2.896,6
LTV (%)	54,7%
Nominalwerte	2.999,7
LTV (%)	56,8%

Kapitaldienst

- Durchschnittlicher Zinssatz: ~ 3,6%
- Durchschnittliche Regeltilgung p.a. ~ 1,7%
- Durchschnittliche Fälligkeit, gewichtet: ~ 7,8 Jahre
- Zinssätze fest oder gehedged ~ 86%

Langfristiges Fälligkeitsprofil



> Keine wesentlichen Kreditfälligkeiten bis Ende 2015

» **Weiteres erfolgreiches Wachstum**

» Details zur letzten Akquisition: Multiple Marktmiete < 12.5x

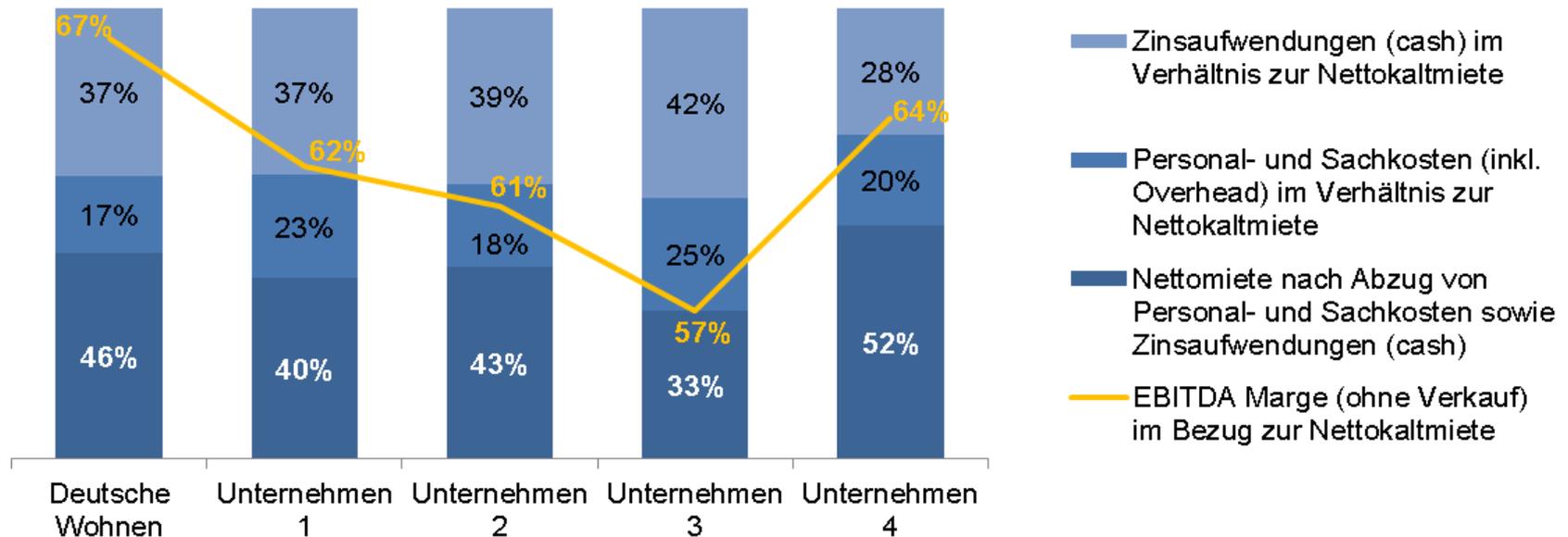
Cluster	Gebiet	Baujahr	Zustand	Wohn- einheiten	Vertrags- miete	Neuver- mietungs- miete ¹⁾	Miet- potenzial ³⁾	Leerstand
				#	EUR/qm	EUR/qm	%	%
Gesamt				7.791	5,09	6,02	18,2%	2,1%
Vermietungsportfolio				4.832	5,21	6,13	17,6%	1,4%
 gut	Frankfurter Allee	1968-1976	modernisiert	754	5,50	6,66	21,2%	0,2%
	Köpenick	1974	modernisiert	350	5,51	6,59	19,4%	0,4%
	Biesdorf	1979	modernisiert	1.248	5,47	6,32	15,5%	0,3%
	Landsberger Allee	1978	modernisiert	949	4,92	6,18	25,7%	0,2%
	Hellersdorf	1986	modernisiert	910	5,29	5,61	6,0%	5,6%
einfach	Hohenschönhausen	1988	teilweise modernisiert	621	4,59	5,56	21,1%	0,9%
Entwicklungsportfolio²⁾				1.303	4,17	5,60	34,4%	2,7%
	Hellersdorf	1990		1.303	4,17	5,60	34,4%	2,7%
Privatisierungsportfolio				1.656	5,44	6,03	10,5%	3,5%
	Berlin			1.272	5,48			3,7%
	Potsdam			244	5,44			0,0%
	Sonstige			140	5,29			2,5%

- 95% des Bestandes liegen innerhalb Berlins davon befinden sich 54% in zentrumsnahen Lagen
- Portfolio mit überdurchschnittlicher Qualität: 88% des Vermietungsportfolios sind komplett modernisiert
- Verhandlungen mit Banken in weit fortgeschrittenem Stadium
 - LTV von 55%; Zinssatz von ~ 2,8%

- 1) Vertraglich geschuldete Miete aus neu abgeschlossenen Mietverträgen im preisfreien Bestand
- 2) Neuvermietungsmiete basiert auf einem internen Gutachten nach Modernisierungskosten, derzeitige Neuvermietungsmiete liegt bei 4,89 EUR/qm
- 3) Neuvermietungsmiete im Vergleich zur Vertragsmiete

» Deutsche Wohnen im Marktvergleich

» Deutsche Wohnen AG im Marktvergleich ¹⁾



Deutsche Wohnen AG:

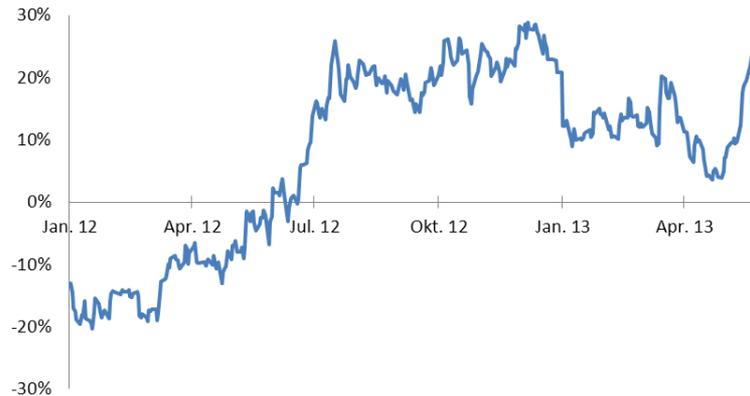
- Höchste EBITDA Marge (ohne Verkauf) im Verhältnis zur Nettokaltmiete von 67%
- Geringste Personal- und Sachkostenquote im Verhältnis zur Nettokaltmiete von 17%

1) Daten basieren auf veröffentlichten Angaben sowie internen Auswertungen mit Stand zum 31.12.2012

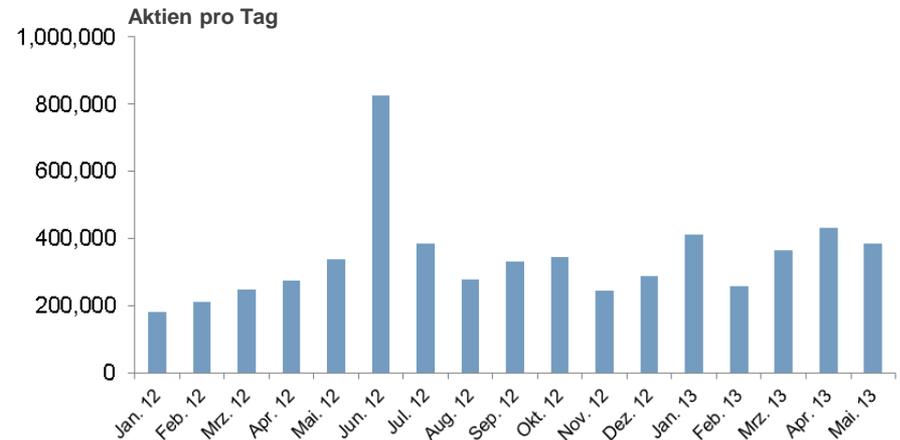
» Position am Kapitalmarkt ausgebaut

» Aktie der Deutsche Wohnen wird zu einer Prämie zum EPRA NAV gehandelt

Discount/ Prämie des Aktienkurses zum EPRA NAV Jan. 12 – Mai 13 ¹⁾



Durchschnittl. XETRA-Handelsvolumen Jan.12 – Mai 13



Quelle: Bloomberg

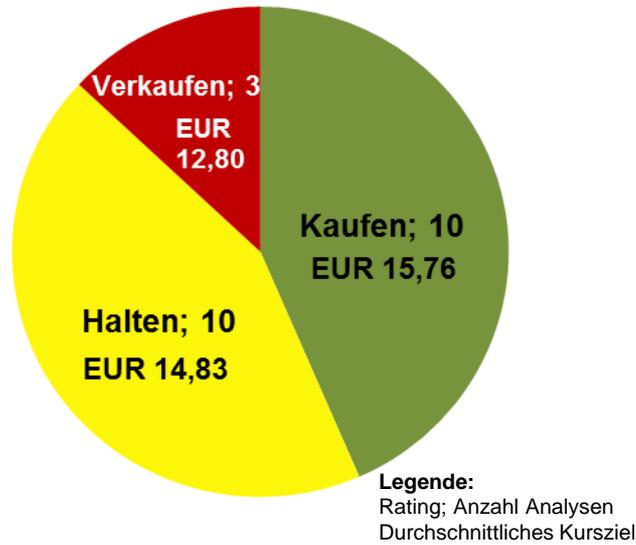
Auswertung basiert auf den Zu- bzw. Abschlägen der adjustierten Aktienkurse der Deutsche Wohnen Aktie zum adjustiertem EPRA NAV pro Quartal

- Erfolgreiche Kapitalerhöhung im Januar 2013 → Bruttoemissionserlös von knapp EUR 195,1 Mio.
- Vorgeschlagene Dividende für 2012: EUR 0,21 je Aktie (EUR 33,8 Mio.)
- Aktie handelt derzeit¹⁾ zu einer Prämie von >15%

¹⁾ Xetra Schlusskurs zum 27.05.2013

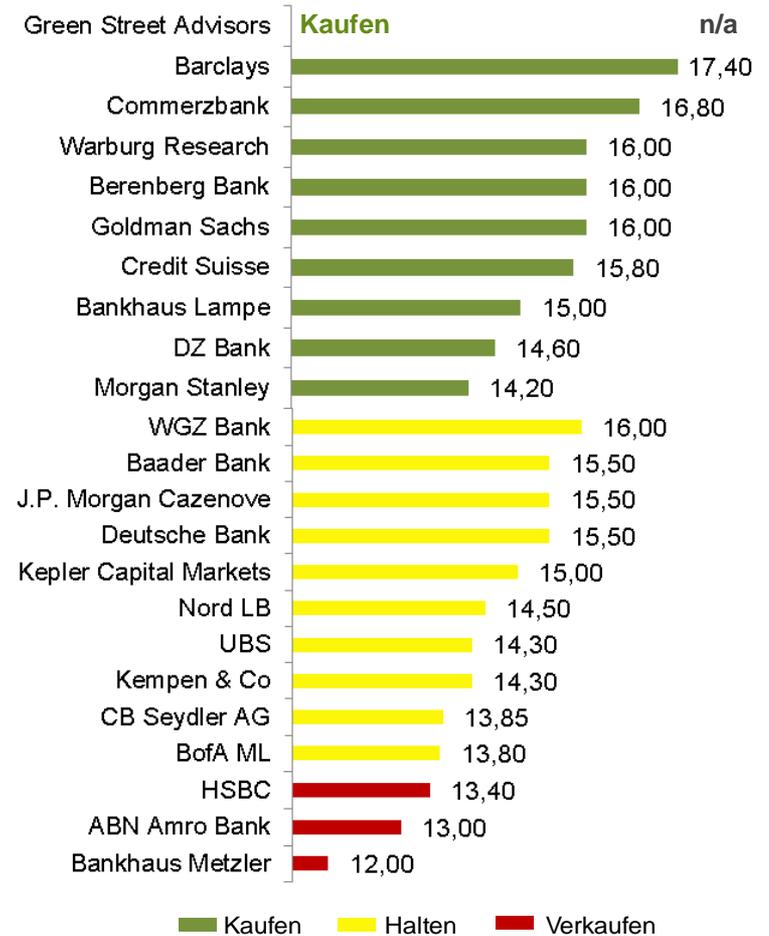
» Analysten Coverage

Analysten Coverage¹⁾



- Die Aktie der Deutsche Wohnen wird derzeit von 23 Analysten beobachtet

Aktuelle Ratings im Überblick¹⁾



¹⁾ Stand zum 21.05.2012

» Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

» 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.

Die 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

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