



Deutsche Wohnen AG

» **Hauptversammlung**

Frankfurt am Main, 15. Juni 2010

» Qualität schafft Perspektive

Positive Ergebnisentwicklung

- Ergebnis 2009: EUR - 13,3 Mio. – **jedoch positiv** nach Sonderaufwendungen aus Personal- und Umfinanzierungsmaßnahmen
- **Steigerung des FFO** je Aktie in 2009 um 34 % auf EUR 0,43
- **Positives Ergebnis EUR 5,2 Mio.** im ersten Quartal 2010

Transformation Geschäftsmodell abgeschlossen

- Operative und systemseitige **Integration abgeschlossen**
- Optimierung der Kostenstrukturen und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
- Nachhaltige Verstetigung der Einnahmeseite durch Fokussierung auf Bestandsbewirtschaftung bei gleichzeitiger Entschuldung

Verbesserte Kreditwürdigkeit durch Schuldenabbau

- Signifikante **Rückführung** in Höhe von **EUR 378 Mio.** seit 2008
- **Verschuldungsgrad** zum 31. März 2010 mit ca. **60 %** am unteren Ende des Zielkorridors
- Reduktion der Zinsbelastung auf 51 % im Verhältnis zur IST-Miete
- Vereinfachung von Finanzkennzahlen in den Kreditverträgen

» Qualität schafft Perspektive

Internes Wachstum

- **Steigerung** der durchschnittlichen **Vertragsmiete** im Kernbestand in 2009 um **3,1 %**
- **Reduktion** des **Leerstands** im Kernbestand um **36 %** von 4,2 % auf 2,7 %
- Stabile Einnahmen aus der Wohnungsprivatisierung mit Margen deutlich über 30 %
- Anziehende Nachfrage beim institutionellen Verkauf seit 2010
- Fortschreitende Bereinigung des Portfolios zum Fair Value
- Pflege und Betreutes Wohnen mit nachhaltigen positiven Ergebnissen

Externes Wachstum

- Fokus 2010 → Stärkung der Portfoliobasis
- Konzentration auf wachstumsstarke Ballungszentren
- Ausreichende Liquidität für Zukäufe vorhanden

» Qualität schafft Perspektive

Aktienkurs

- Positive Entwicklung der Deutsche Wohnen Aktie in 2009
 - ↳ Schlusskurs von EUR 6,70 je Aktie → Wertzuwachs von 29 %,
 - Durchschnittswert der Aktie in Q1 von EUR 7,20
 - Stichtag 31. März 2010 (EUR 7,51) ca. 12 % über dem Kurs zu Jahresbeginn
-

Marktbewertung

- Anzahl der Analysten gestiegen
 - Kaufempfehlungen gestiegen
 - Durchschnittlicher Aktienkurs der Analysten: EUR 8,44 je Aktie
-

Positiver Ausblick

- Positives Gesamtergebnis in 2010
 - 10%ige Steigerung des FFO auf 0,48 EUR/Aktie
 - Wachstum im Kernbestand und ggf. Erschließung neuer Standorte
 - Erwirtschaftung einer nachhaltigen Dividende
-

» **Positive Ergebnisentwicklung**

» Positive Ergebnisentwicklung im Zeitablauf

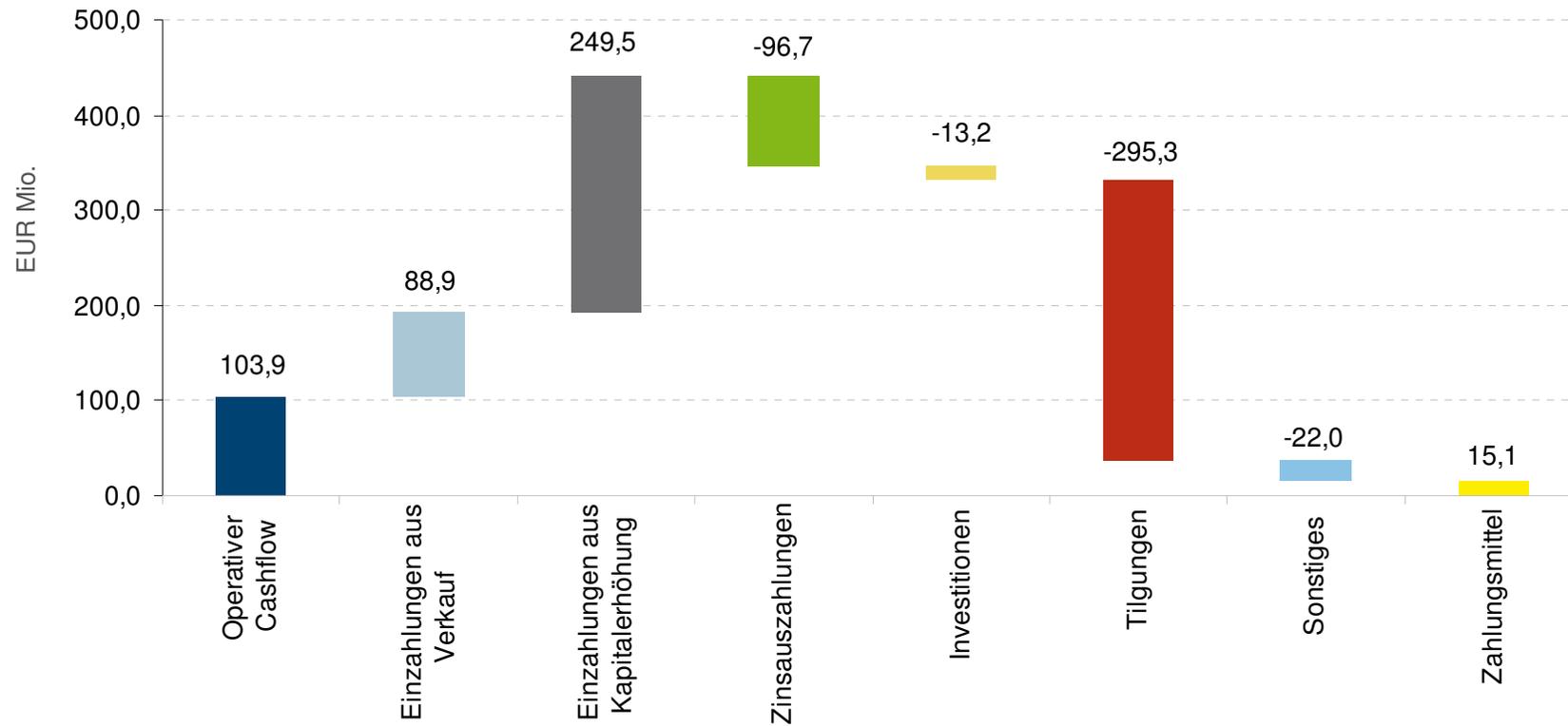
	2008 EUR Mio.	2009 EUR Mio.	Q1 / 2010 EUR Mio.	
Segmentergebnisse				
Wohnungsbewirtschaftung	147,8	151,0	39,2	Stabiles Ergebnis trotz Abverkäufen
Verkauf	13,2	9,7	0,6	
Pflege und Betreutes Wohnen	8,7	9,1	2,2	
Verwaltungsaufwand	-38,9	-34,6	-7,4	Weitere Kosteneinsparungen
Sonstige Aufwendungen	-0,2	-1,7	-0,1	
Bereinigtes Betriebsergebnis	130,6	133,5	34,5	
Ergebnis vor Steuern (bereinigt)	9,7	18,5	8,8	Deutliche Steigerung vor Sondereffekten
Bereinigungen	-338,5	-15,1	0,0	Keine Sondereffekte in Q1 2010
Ergebnis vor Steuern	-328,8	3,4	8,8	
Konzernergebnis	-255,9	-13,3	5,2	Positives Ergebnis und damit
Ergebnis je Aktie	-9,69	-0,34	0,06	auch des Ergebnisses je Aktie
FFO	26,1	34,8	13,7	
FFO je Aktie	0,32	0,43	0,17	FFO-Steigerung 2010 erreicht

» Solide und wettbewerbsfähige Bilanzstruktur

	2008		2009	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.901	93	2.835	92
Sonstige Aktiva	226	7	244	8
	3.127	100	3.079	100
Eigenkapital	649	21	862	28
Finanzverbindlichkeiten	2.089	67	1.803	59
Steuerschulden	82	3	83	3
Sonstige Passiva	307	10	331	11
	3.127	100	3.079	100

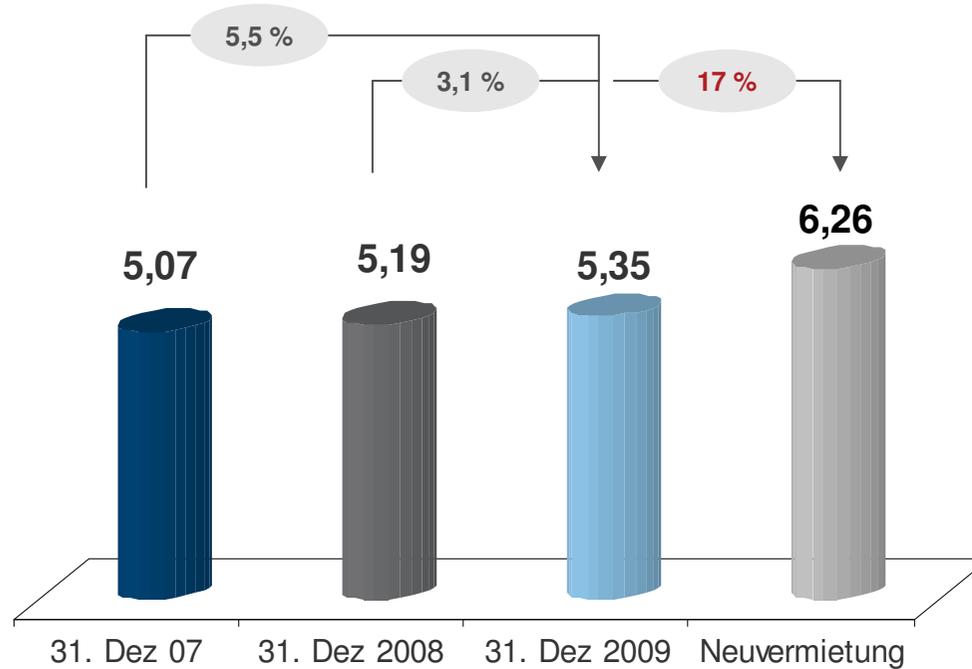
- Konstant hoher Anteil der Immobilien an der Bilanzsumme mit über 90 %
- Signifikante Stärkung des Eigenkapitals durch die Kapitalerhöhung
- Deutliche Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten durch fortschreitende Entschuldung

» Sondertilgungen in Höhe von EUR 185 Mio.



» Aktuelles Mietpotenzial von 17 %

Vertragsmiete* im Kernbestand
in EUR/m²



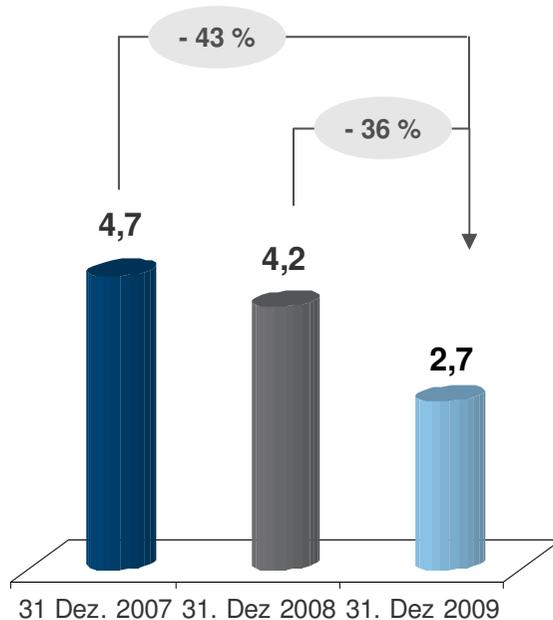
- Abschluss von 1.069 neuen Verträgen im preisfreien Kernbestand zum 31. März 2010
- Durchschnittliche aktuelle Neuvermietungsmiete zum 31. März 2010 bei preisfreien Wohnungen
6,26 EUR/m²

↳ **Mietpotenzial von 17 %**

* Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

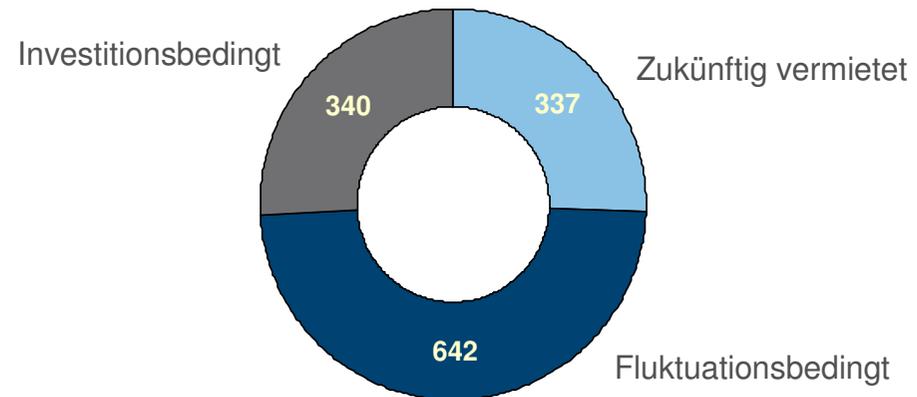
» Kein struktureller Leerstand im Kernbestand

Leerstand im Kernbestand
in %



- Leerstandsreduzierung um 36 % nach der Restrukturierung

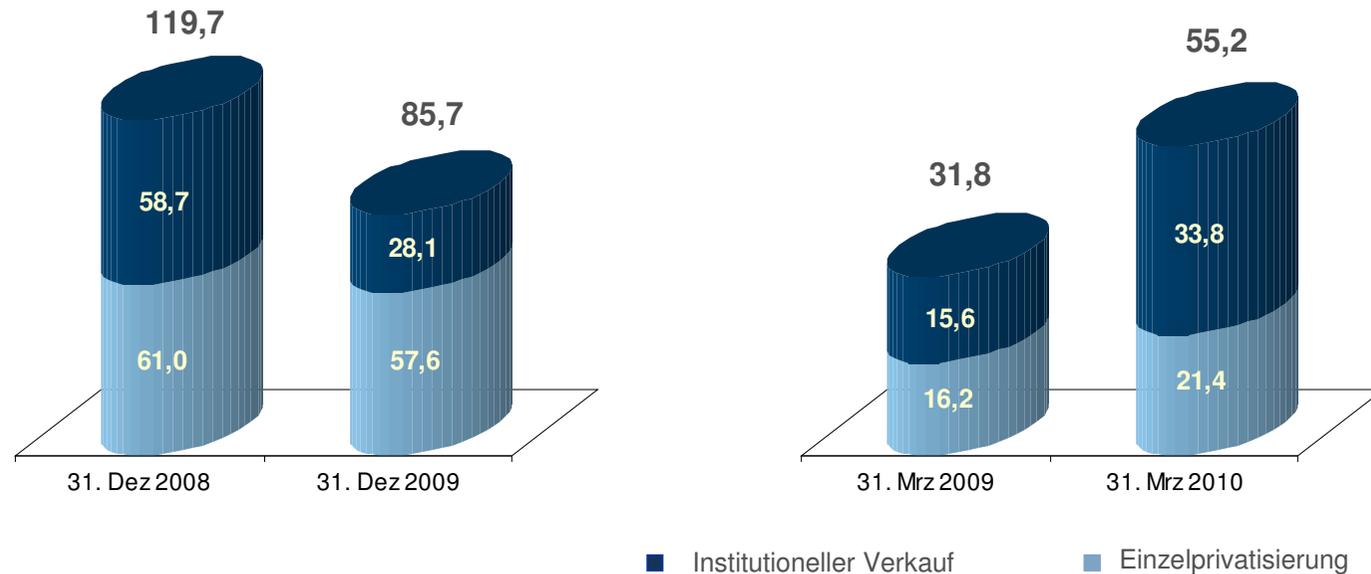
Leerstandsstruktur im Kernbestand
per 31. März 2010



- Fluktuationsbedingt: Leerstand aufgrund Kündigung
 - ↪ Chance zur Mietsteigerung in der **Neuvermietung**
 - ↪ **115 Wohneinheiten** (0,3 % des Kernbestands) stehen länger als 12 Monate leer
- Investitionsbedingt: Leerstand für Wohnanlagen für komplexe Modernisierungsmaßnahmen
 - ↪ **Mietpotenziale** für diese Objekte betragen durchschnittlich **35 %**.

» Fortschritte in der Portfolio-Bereinigung

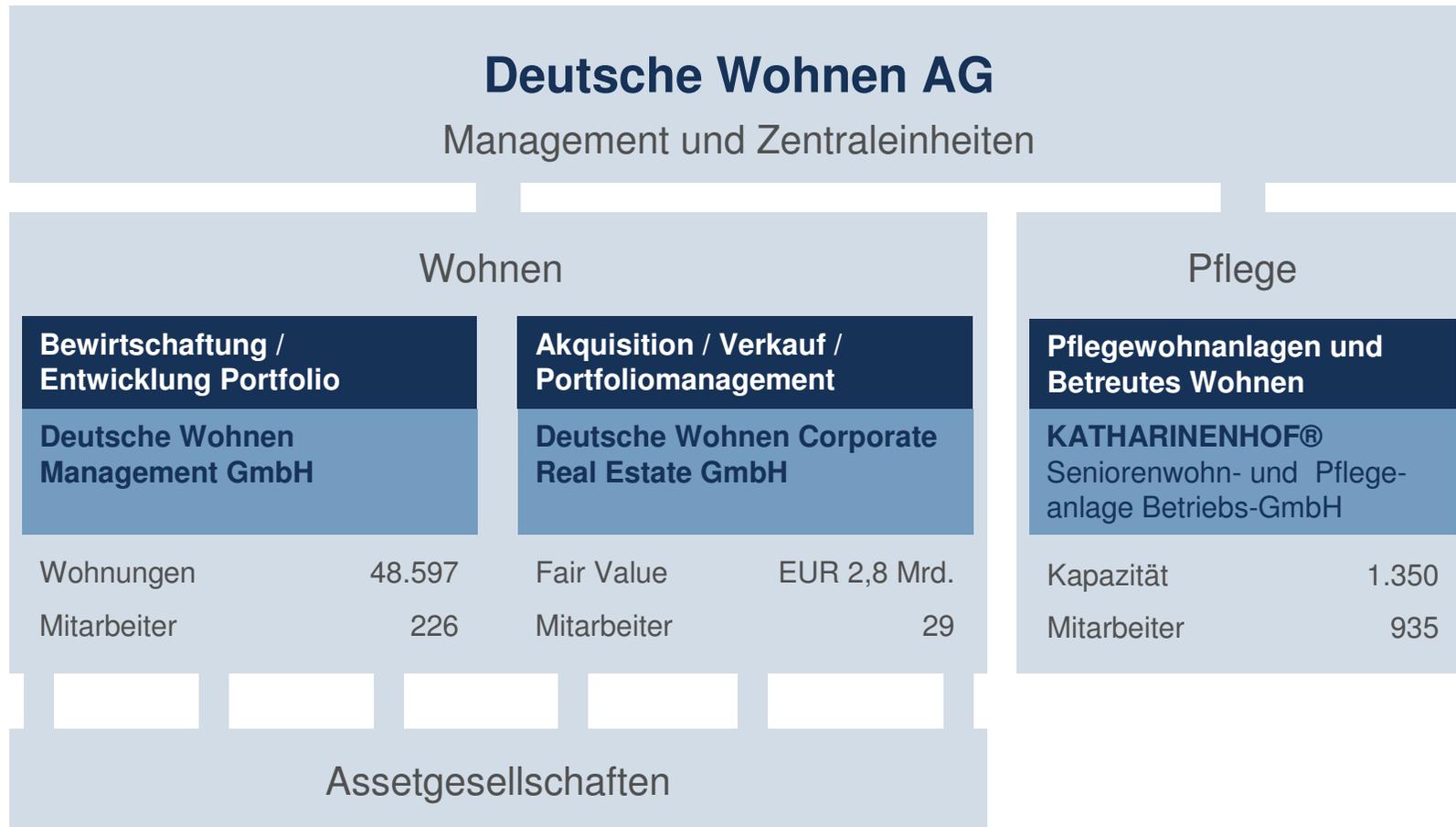
Verkaufsvolumen
in EUR Mio.



- Stabiles Transaktionsvolumen in der Wohnungsprivatisierung mit **Bruttomargen über 30 %**
- Deutliche **Belegung des Transaktionsmarktes** in 2010
- Institutioneller Verkauf in Q1 2010 übertrifft bereits 2009
 - ↳ **29 %** des Bereinigungsbestands bereits veräußert
 - ↳ Verbesserung der operativen Kennzahlen und der Verwaltungseffizienz

» **Transformation Geschäftsmodell
abgeschlossen**

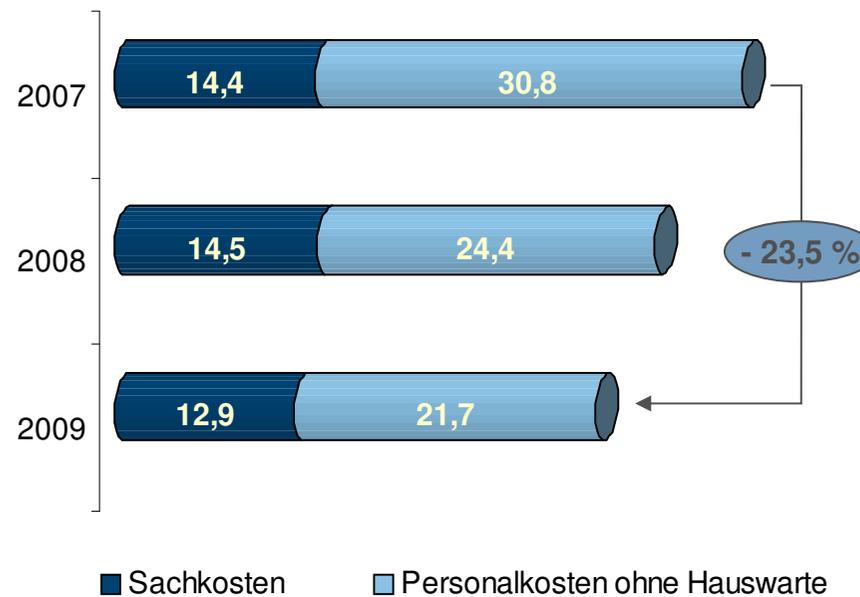
» Optimierung von Strukturen und Prozessen



Stand 31.03.2010

» Nachhaltige Effizienzsteigerung durch Restrukturierung

Verwaltungskosten
in EUR Mio.



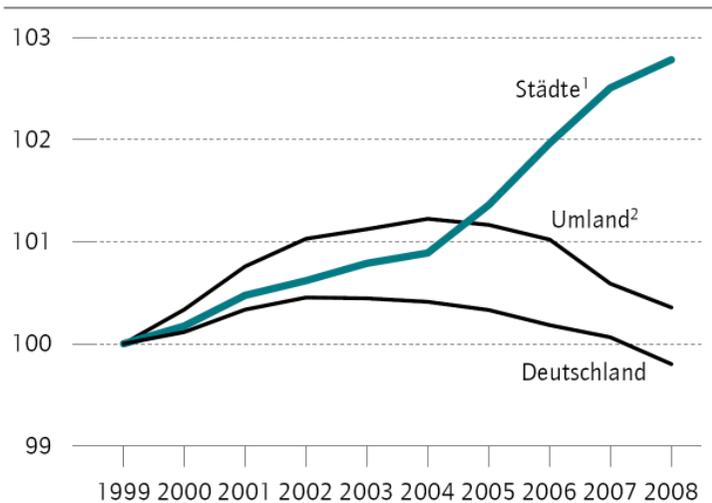
- Verwaltungskosten pro Einheit EUR 376 zum 31. Dezember 2009
- Skalierungseffekte aufgrund der Organisationsstruktur möglich

» Portfolio in wachstumsstarken Ballungszentren

- „Die Bevölkerung Deutschlands schrumpft – aber die **Metropolen legen zu**“
(Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Mai 2010)

Bevölkerung in Deutschland

Index 1999 = 100

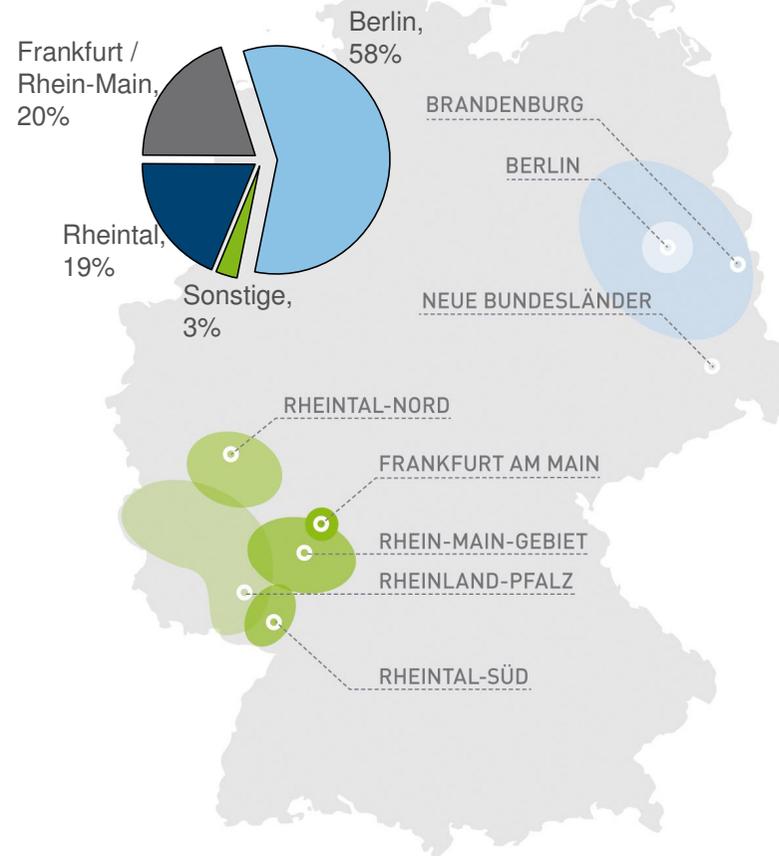


- 1 Kreisfreie Städte mit mehr als einer halben Million Einwohnern.
- 2 Das Umland der Städte besteht aus den Land- und Stadtkreisen im Einzugsbereich der jeweiligen Kernstädte.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder. **DIW** Berlin 2010

Deutsche Wohnen – Bestand im Überblick

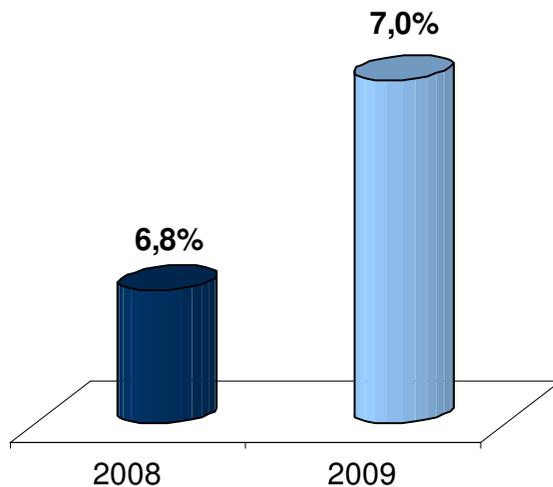
Kernbestand:



» **Verbesserte Kreditwürdigkeit durch
Schuldenabbau**

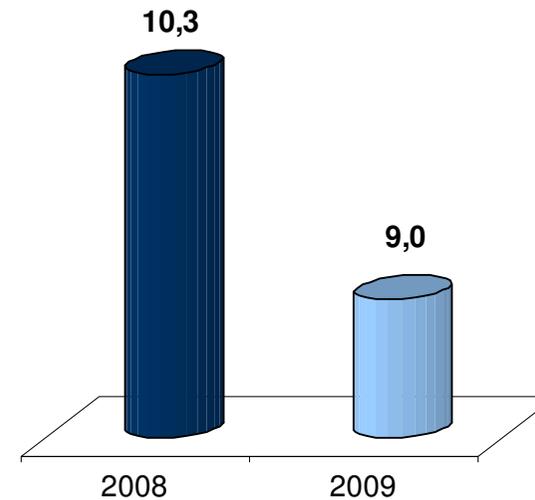
» Gestiegene Mietrendite bei reduzierter Verschuldung

Mietrendite der Immobilien



- **Gesteigerte Mietrendite** bestätigt operative Entwicklung durch positive Miet- und Leerstandsentwicklung, aber auch die Strategie der Bereinigung
- **Keine** Auf- oder Abwertung des Portfolios

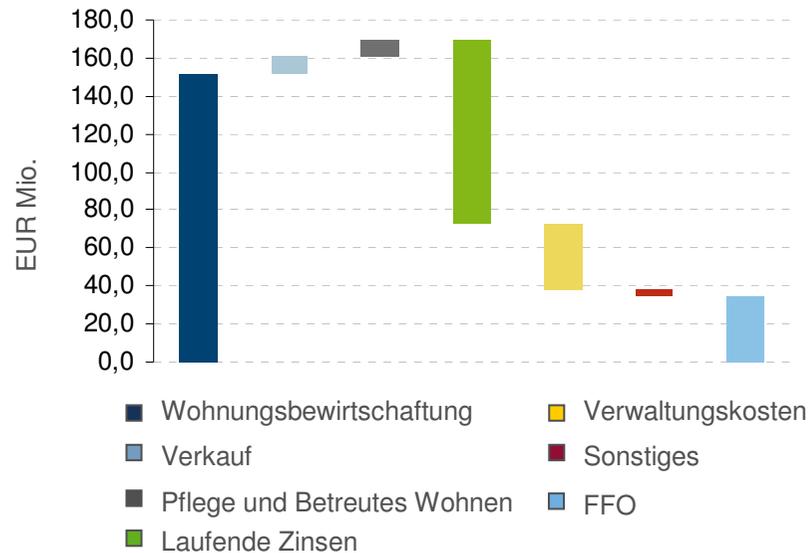
Multiplikator auf Finanzverbindlichkeiten



- **Tilgungsleistung** 2008 und 2009: **EUR 378 Mio.**
- Prolongationen bis 2011 ca. EUR 15 Mio.
- Prolongation 2012 über EUR 426 Mio. bereits heute in Bankenansprache

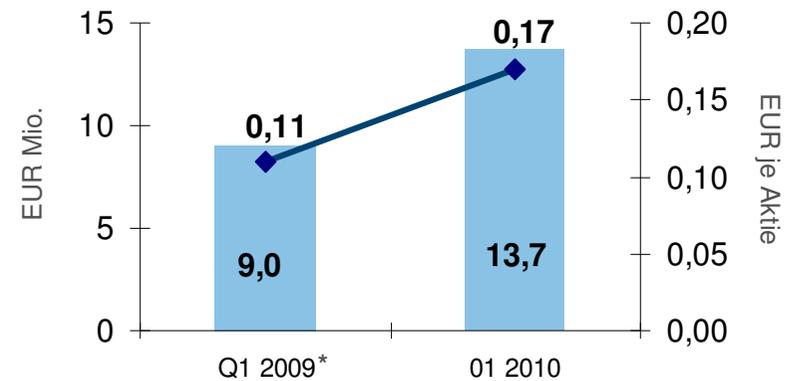
» Signifikante Steigerung des FFO

Zusammensetzung FFO 2009



- Starker **nachhaltiger FFO aus Vermietung**
- Relative Unabhängigkeit vom Verkaufsergebnis

FFO-Entwicklung im Quartalsvergleich

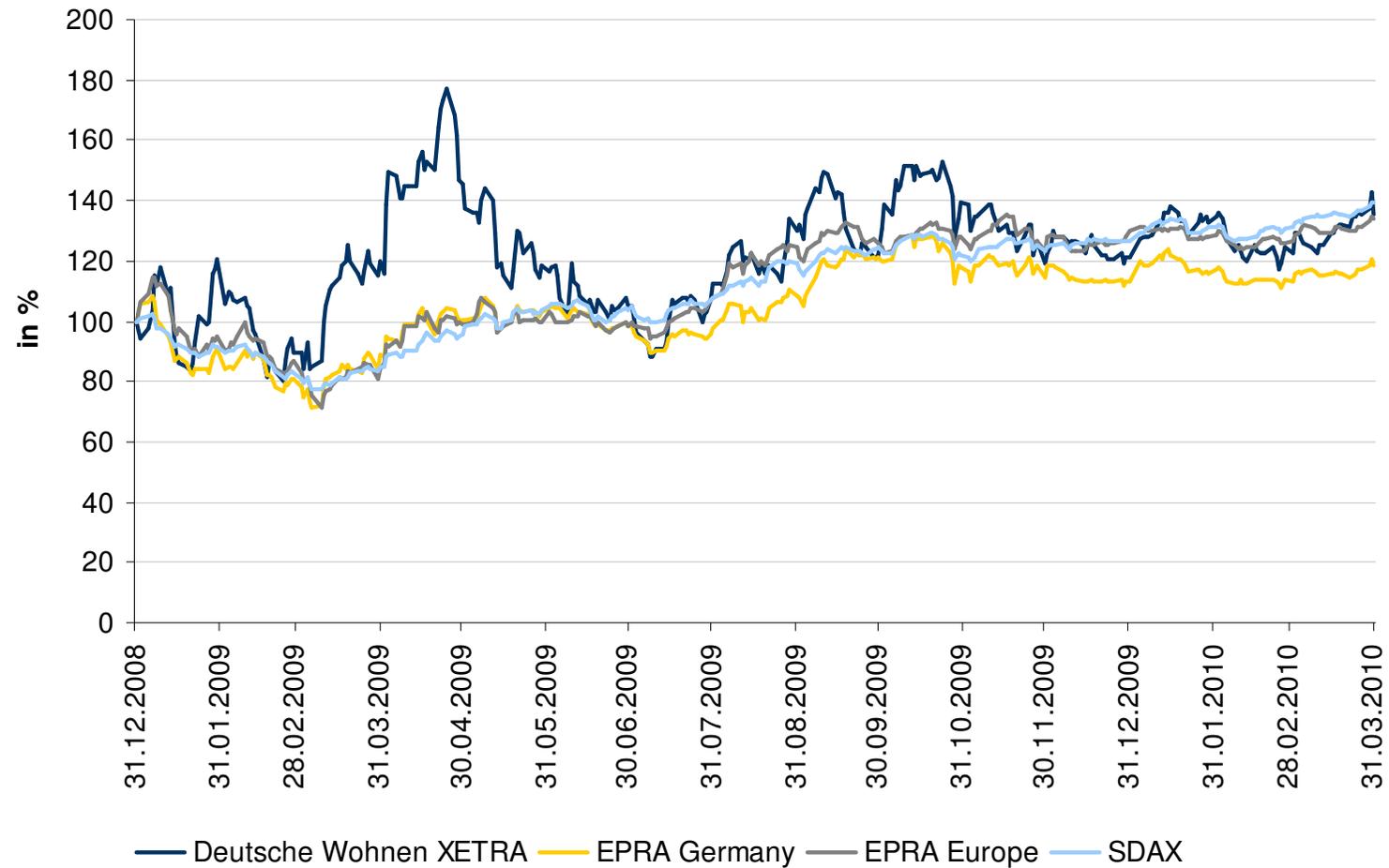


- **Steigerung des FFO um 55 % auf EUR 0,17 je Aktie**
- **Prognose 2010:** Anstieg des FFO von EUR 0,43 je Aktie in 2009 auf EUR 0,48 je Aktie in 2010

* auf der Basis von 81,8 Mio. Aktien

» **Aktienkurs**

» Deutsche Wohnen Aktie



» **Marktbewertung**

» Analysten sehen im Durchschnitt 37 % Upside

Anzahl d.
Analysten

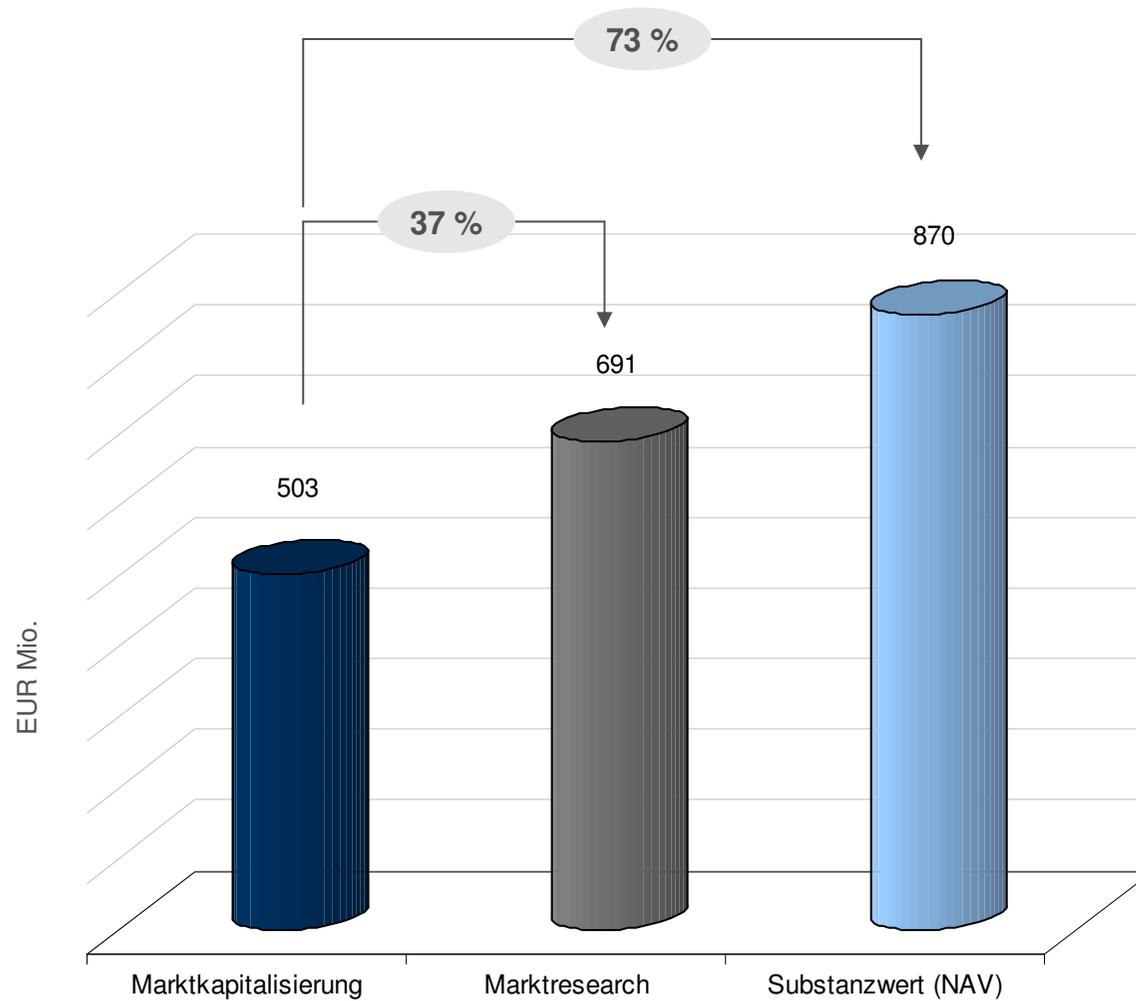


- ↗ Zunehmende Anzahl an Analysten
- ↗ Steigender Anteil der Kaufempfehlungen
- ↘ Keine Verkaufsempfehlungen

Datum	Analyst/ Institut	Empfehlung ⁽¹⁾	Kursziel (€) ⁽¹⁾	Prämie/ (Abschlag) ⁽²⁾
08. Jun. 10	WestLB	Buy	9,00 ↑	46,3%
04. Jun. 10	Credit Suisse	Buy	9,00	46,3%
01. Jun. 10	DZ Bank	Buy	9,80 ↓	59,3%
31. Mai 10	Commerzbank	Buy ↑	7,50	22,0%
30. Mai 10	Berenberg Bank	Buy	10,00	62,6%
12. Mai 10	HSH Nordbank	Buy ↑	8,20	33,3%
13. Jan. 10	BofAML	Buy	8,00	30,1%
08. Jun. 10	HSBC	Hold	8,00	30,1%
31. Mai 10	Kempen & Co	Hold	7,80	26,8%
26. Mrz. 10	Bankhaus Lampe	Hold ↓	8,00	30,1%
18. Mrz. 10	UniCredit Research	Hold	7,50	22,0%
Durchschnitt			8,44	37,2%
Aktienkurs (11. Jun.)			6,40	

Quelle: FactSet, Reuters, Bloomberg zum 8. Juni 2010
¹ Veränderung seit Veröffentlichung der Jahreszahlen am 26.03.2010 berücksichtigt
² Konsensus Kursziel Prämie/ (Abschlag) relativ zum aktuellen Aktienkurs

» Deutsche Wohnen mit erheblichem Aufholpotenzial?!



» **Positiver Ausblick**

» Deutsche Wohnen mit guter Zukunftsperspektive

1

Internes Wachstum

- Nachhaltige Investitionen in den Bestand
- Nutzen von Mietpotenzialen
- Abbau von Leerstand

2

Portfoliobereinigung

- Selektive Bereinigung von Streulagen in Brandenburg und Rheinland-Pfalz
- Verbesserung der Kennzahlen
- Erhöhung der Verwaltungseffizienz

3

Akquisition

- Stärkung der Portfoliobasis in den Kernregionen
- Zukäufe im Rahmen der Portfoliostrategie in wachstumsstarken Ballungsräumen
- Skalierungseffekte

Nachhaltig profitables Wachstum

↘ Attraktivität

↘ Zukunftsfähigkeit

» 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

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

© 2010 Deutsche Wohnen AG