



Deutsche Wohnen AG

» **Jahresergebnis 2010**

Conference Call, 29. März 2011

» **1** Highlights

» Positives Ergebnis und starke operative Performance

Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzernergebnis: EUR 23,8 Mio. ↑ + EUR 37,1 Mio. ▪ Bereinigtes EBT: EUR 33,7 Mio. ↑ + 81 % ▪ FFO ohne Verkauf: 0,40 EUR/Aktie ↑ + 29 % ▪ EPRA NAV 11,78 EUR/Aktie ↑ + EUR 0,60 ▪ Vorschlag Dividende: 0,20 EUR/Aktie
Meilensteine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Fremdkapitalstruktur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fälligkeitsprofil verbessert ▪ Durchschnittlicher Zinssatz gesenkt ▪ Verbesserung der Hedging-Quote ▪ Wertsteigernde Akquisitionen <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.808 Einheiten in Kernregionen ▪ Positiver FFO ▪ Mehrheit an DB 14 ▪ Optimierung des Portfolios <ul style="list-style-type: none"> ▪ 84 % Kernbestand ▪ Steigerung des Fair Value ↑ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fair Value: + EUR 47,2 Mio. = 1,8%
Performance	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertragsmiete (Kernbestand): 5,46 EUR/m² ↑ + 1,9 % ▪ Neuvermietungsmiete (Kernbestand): 6,41 EUR/m² ↑ + 2,6 % ▪ Leerstandsquote: 2,3 % ↓ - 20,7 % ▪ NOI/m² und Cashflow ↑ + 6,3 %; Steigerung Cashflow: +EUR 13 Mio. ▪ Verkäufe: EUR 171,7 Mio. ↑ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Volumen verdoppelt, nachhaltige Margen
Kapitalmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MDAX ↑ + 56 % ▪ Aktienkurs ↑ + 56 % ▪ Neue Aktionäre ↑ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilienaffine Fonds ▪ Erhöhung v. Handelsvol. u. Wahrnehmung

» ② Meilensteine 2010

» 1. Fremdkapitalstruktur optimiert

1. Langfristiges Fälligkeitsprofil deutlich verbessert

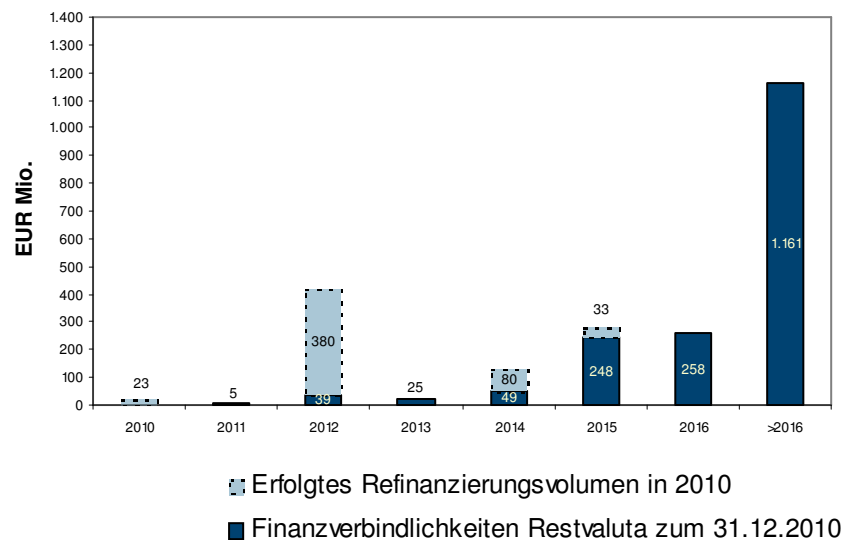
- > Kreditvolumen von EUR 516 Mio. refinanziert und zusätzliche Kreditmittel von EUR 94 Mio. vereinbart
- > Keine wesentlichen Kreditfälligkeiten bis Ende 2015

2. Hedgingquote signifikant reduziert

- > Swaps vorfristig aufgelöst
 - > Hedgingquote bei 75-80 % (zuvor 95 %)
 - > Einmalkosten i. H. v. EUR 15,3 Mio. in 2010 angefallen
- > Neustrukturierung des Corporate Loan
 - > Prolongiert bis 2017, variables Darlehen (zuvor Festzinssatz von 5,79% p.a.)
 - > Außerordentliche Tilgung i. H. v. EUR 25 Mio.; Vorfälligkeitskosten: EUR 8,3 Mio.

3. Ergebnis: Deutliche Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes

- > Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes von 4,4 % in 2010 auf 4,0 %
- > Ab 2013 erwarteter durchschnittlicher Zinssatz: < 4 % p.a. (Status quo)



» 2. Investition von über EUR 110 Mio. in Akquisitionen und DB 14

1. Erwerb von 1.800 Einheiten in Kernregionen

	Anzahl WE	Fläche	Vertragsmiete ¹	Leerstand	Datum/Erwerb
	#	M ²	EUR/m ²	in %	
Berlin	1.128	58.432	4,91	1,7	Dez.10 / 1. Jan. 11
Potsdam	515	28.783	5,59	1,0	1. Jan. 11
Mainz	165	9.267	6,22	1,7	1. Okt. 10
Summe	1.808	96.482	5,24	1,5	

- > Gesamtpreis Ankauf (netto): EUR 81,9 Mio.
- > Durchschnittlicher Ankaufspreis: EUR 848 pro m²
- > Net Initial Yield: 7,0 %; ~ 32 % Mietpotenzial

2. DB 14

- > Erwerb weiterer 50 % des DB 14 (40,4 % in 2010; 9,2 % in 2011)
- > Gesamtinvestitionen von EUR 36,4 Mio. (EUR 28,4 Mio. in 2010; EUR 8,0 Mio. in 2011)
- > Deutsche Wohnen besitzt 84 % des Fonds
- > Das DB-14-Portfolio umfasst im Wesentlichen Neubauten der 90er-Jahre und ist größtenteils (ca. 62 %) mit zinsgünstigen Darlehen finanziert. Dies führt zu attraktiven Ergebnissen aus der Wohnungsbewirtschaftung (z.B. FFO).
- > Da die Deutsche Wohnen heute die Mehrheit am DB14 hält, werden die 2.622 Einheiten dem Kernportfolio zugerechnet.

1) Vertragsmiete: Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

» 3. Portfoliosteuerung und Bewertung (1/2)

1. Wir haben unser Kernportfolio erfolgreich gestärkt und die Bestandsbereinigung weiter fortgesetzt.

Kernportfolio:	Kernbestand	Wohneinheiten
	Stand 31.12.2009	37.546
	abzüglich Verkäufen aus dem Kernportfolio von einfachen Mikro-Standorten mit geringem Mietpotenzial	-1.683
	zuzüglich DB 14	2.622
	zuzüglich Ankäufen von besseren Lagen mit einem Mietpotenzial von ~32%	1.771 ¹⁾
	Stand per 31. Dez. 2010	40.256

1) Ohne Berücksichtigung von 37 Wohneinheiten (ausgewiesen im Einzelverkauf)

- > Blockverkauf: Erfolgreicher Verkauf von 971 Einheiten hauptsächlich in Streulagen

2. Verbesserung der operativen Performance durch Leerstandsreduktion und Mietsteigerung seit der letzten Portfolioaufwertung im Jahr 2007

➔ Ergebnis der Fair Value Anpassung der Bestände in 2010 um EUR 47,2 Mio. (bestätigt durch CBRE)

31. Dez. 10	Fair Value in EUR Mio.		Fair Value pro m ²		Multiplikator Vertragsmiete		Multiplikator
	nach FV	vor FV	nach FV	vor FV	nach FV	vor FV	Marktmiete
Kernbestand	2.337	2.290	971	951	14,6	14,3	12,9
Verkauf	335	335	700	700	12,8	12,8	10,9
Total	2.672	2.625	926	910	14,4	14,1	12,6

nach FV = nach Anpassung des Fair Value um EUR 47,2 Mio.; vor FV = vor Anpassung des Fair Value

- > Gesamt Fair Value Anpassung im Kernportfolio um +2,0 %
 - > Berlin (inkl. engerer Verflechtungsraum): +EUR 26 Mio./+2,1 %
 - > Weitere Lagen (hauptsächlich West-Deutschland): +EUR 21 Mio./+1,9 %

» 3. Portfoliosteuerung und Bewertung (2/2)

Portfoliübersicht zum 31. Dezember 2010

Bestände	Einheiten	Fläche	Anteil	Vertrags- miete*	Neuvermie- tungsmiete**	Leerstand
	#	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Berlin	21.598	1.282	54%	5,33	6,15	1,3%
Frankfurt/Main	3.656	217	9%	6,90	8,24	1,5%
Rhein-Main	4.300	258	11%	5,89	7,30	5,4%
Rheintal-Süd	5.927	369	15%	5,08	5,47	3,5%
Rheintal-Nord	3.165	205	8%	4,96	5,13	2,4%
Engerer Verflechtungsraum Berlin	914	55	2%	5,32	6,62	1,4%
Sonstige	696	46	1%	5,08	5,61	6,6%
Kernbestand	40.256	2.431	100%	5,46	6,41	2,3%
Einzelverkauf	3.759	248	N/A	5,49	5,87	7,9%
Blockverkauf	3.673	228	N/A	4,39	4,63	11,5%
Gesamt Verkauf	7.432	475	N/A	4,98	4,96	9,4%
Gesamt Portfolio	47.688	2.907	N/A	5,38	6,25	3,3%

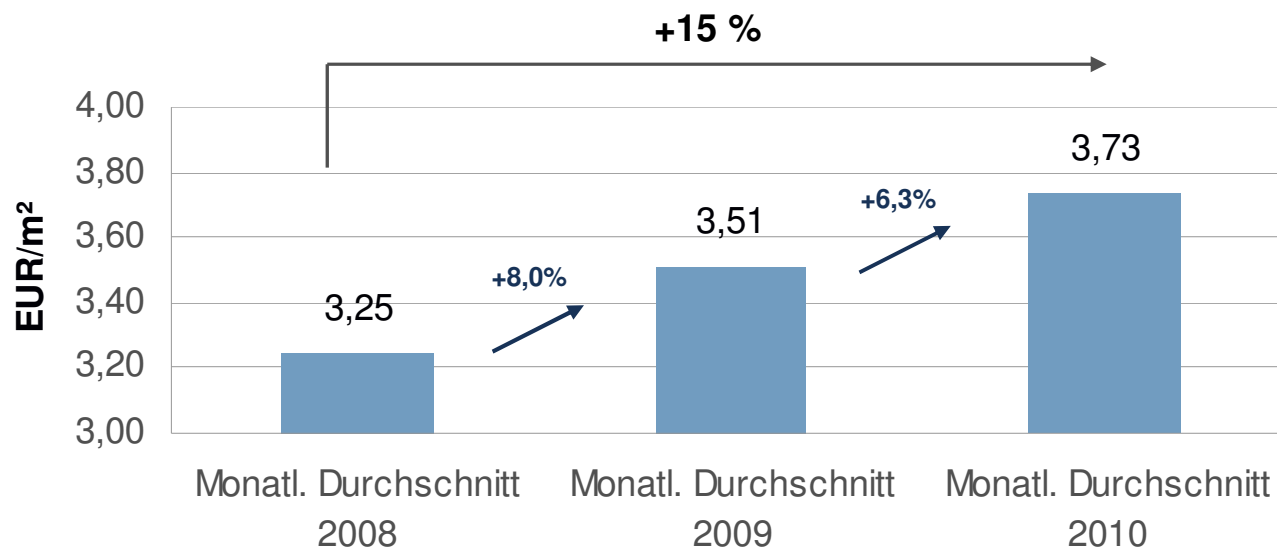
* Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

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

» ③ Performance

» Überblick – Starke Entwicklung: NOI-Wachstum pro m²

Wohnungsbewirtschaftung: NOI pro Monat pro m² 1)



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

» Verbesserung von Performance und Cashflow aus dem Portfolio

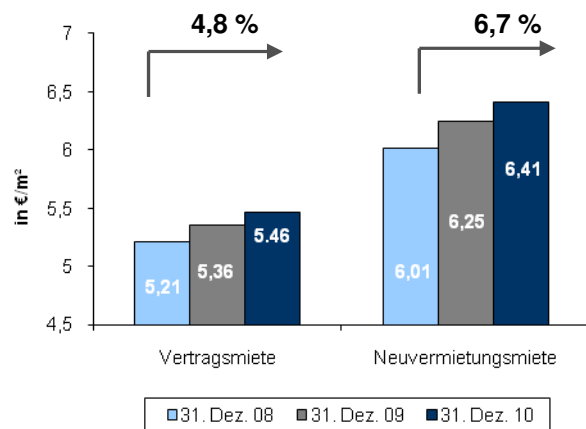
	EUR Mio.	2010	2009
Ergebnis	Vertragsmieten	189,8	192,7
Vermietung:	Nicht umlagefähige Betriebskosten	-6,4	-6,5
stabil¹⁾	Inkasso	-2,1	-2,0
	Instandhaltung	-28,0	-30,1
	Sonstiges	-2,4	-3,1
	Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	150,9	151,0
NOI Marge:	Personal- und Sachkosten	-17,0	-18,6
70,5%	Operatives Ergebnis (NOI)	133,9	132,4
NOI/m²:	NOI Marge	70,5 %	68,7 %
+6,3%	NOI in EUR pro m ² und Monat ²⁾	3,73	3,51
	Steigerung	+6,3 %	
Cashflow:	EUR Mio.	2010	2009
+ EUR 13 Mio.	NOI aus Vermietung	133,9	132,4
	Laufende Zinsaufwendungen	-86,3	-97,8
	Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	47,6	34,6
	Steigerung	37,6%	

1) Mietmindereinnahmen auf Grund von Verkäufen kompensiert

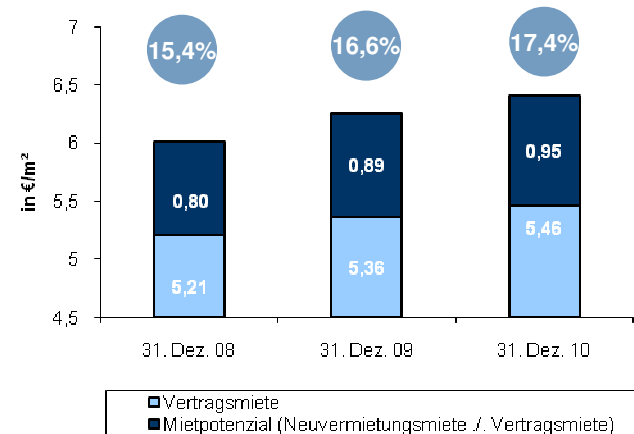
2) Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

» Dynamische Entwicklung in den Kernmärkten

Kernportfolio¹⁾ – Miete pro m²



Kernportfolio¹⁾ – Mietpotenzial



Vertragsmiete: Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

Neuvermietungsmiete: Durchschnittliche Miete bei Vertragsabschluss im preisfreien Bestand innerhalb der letzten zwölf Monate

1) Inkl. Bestand DB 14 im Kernportfolio

» Ergebnis – Privatisierung: nachhaltige Margen von 34 %

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair value	Marge	
	#	in EUR Mio.	in EUR Mio.	in EUR Mio.	%
Wohnungsprivatisierung	660	56,8	42,3	14,5	34%
Institutioneller Verkauf	2.654	114,9	109,8	5,1	5%
<i>davon aus Kernbestand</i>	<i>1.683</i>	<i>79,1</i>	<i>74,2</i>	<i>4,9</i>	<i>7%</i>
<i>davon Bereinigung</i>	<i>971</i>	<i>35,8</i>	<i>35,6</i>	<i>0,2</i>	<i>1%</i>
	3.314	171,7	152,1	19,6	13%
Verkaufskosten				-6,9	
Ergebnis aus Verkauf				12,7	

- > **Verkaufskosten:** 4,0 % des Transaktionsvolumens (2009: 7,3 %)
- > **Wohnungsprivatisierung:**
 - > Nachhaltige Bruttomargen von 34 % (wie in Vorjahren); 68% des Privatisierungsportfolios bereits veräußert
- > **Institutioneller Verkauf**
 - > 31 % des Bereinigungsbestands bereits verkauft (2009: 13 %); Veräußerung des übrigen Bestands innerhalb der kommenden 3 Jahre geplant
 - > Verkäufe aus dem Kernbestand beziehen sich auf einfache Mikro-Standorte mit geringem Mietpotenzial (im Vergleich: ~32 % Mietpotenzial bei den Neu-Akquisitionen des Jahres 2010)

» Weitere Reduzierung der Verwaltungskosten (– 8,7 % y-o-y)

EUR Mio.	2010	2009
Personalaufwand	19,7	21,7
Sachkosten	12,1	12,9
Verwaltungskosten	31,8	34,6

- > Verwaltungskosten 2007: EUR 50,6 Mio.
- > Verwaltungskosten auf EUR 353 pro Einheit reduziert (2009: EUR 373 pro Einheit)
- > Schlanke und effektive Unternehmensstruktur, die voll skalierbar ist

» ④ Finanzdaten

» Bereinigtes EBT mehr als verdoppelt auf EUR 33,7 Mio.

EUR Mio.	2010	2009
EBITDA	136,1	133,5*
Abschreibungen	-3,0	-2,8
Finanzergebnis (netto)	-99,4	-112,1
EBT bereinigt	33,7	18,6
Restrukturierung	0,0	-7,8
Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47,2	0,0
Vorfälligkeitsentschädigung	-23,6	-6,2
SWAP-Bewertung	-0,2	-1,2
EBT	57,1	3,4
Ertragsteuern	-33,3	-16,6
Ergebnis	23,8	-13,3
Ergebnis je Aktie in EUR	0,29	-0,16

EUR Mio.	2010	2009
Finanzaufwendungen	-86,3	-97,8
Nicht-liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	-13,9	-15,3
	-100,2	-113,1
Finanzerträge	0,8	0,9
Finanzergebnis (netto)	-99,4	-112,1

> **Substanzielle erneute Reduzierung der Zinsaufwendungen durch weitere Entschuldung**

> Ertragsteuern i.W. durch höhere latente Steuern (+ EUR 13,7 Mio) und höhere laufende Steuern (+ EUR 3,0 Mio.) beeinflusst

Ertragsteuern	2010
Laufende Steuern	- 4,8
Latente Steuern	- 28,5
Summe Ertragsteuern	- 33,3

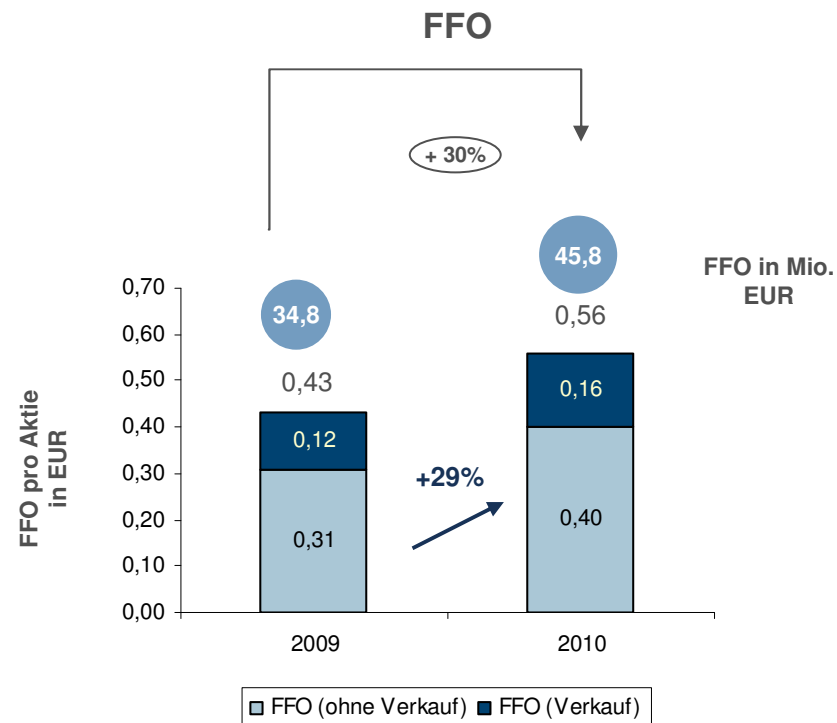
Nicht-liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	2010
i. W. Aufzinsung von:	
Niedrig verzinslichen Verbindlichkeiten	- 6,7
EK-02-Verbindlichkeiten	- 2,7
DB 14	- 1,8
Pensionsverpflichtungen	- 2,1
Wandelschuldverschreibung	- 0,6
Gesamt	- 13,9

* Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten

» Deutlicher Anstieg des FFO (+30 %)

FFO-Berechnung

EUR Mio.	2010	2009
Periodenergebnis	23,8	-13,3
Ergebnis Verkauf	-12,7	-9,7
Abschreibungen	3,0	2,8
Wertanpassung der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-47,2	0,0
SWAP-Bewertung	0,2	1,2
Nicht-liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	13,9	15,3
Vorfälligkeitsentschädigung	23,6	6,2
i. W. Latente Steuern	28,5	14,8
Restrukturierung	0,0	7,8
FFO (ohne Verkauf)	33,1	25,1
FFO pro Aktie in EUR	0,40	0,31
FFO (inkl. Verkauf)	45,8	34,8
FFO (inkl. Verkauf) pro Aktie in EUR	0,56	0,43



- > FFO (ohne Verkauf) – d.h. aus dem nachhaltigen Geschäft – deutlich gestiegen von EUR 0,31 auf EUR 0,40 pro Aktie

» Bilanz – Aktiva

EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.821,0	2.835,5	Erste Aufwertung nach 3 Jahren
Sonstige langfristige Vermögenswerte	29,7	22,4	31.12.2010: davon Derivate: EUR 9,2 Mio.
Aktive latente Steuern	78,7	98,4	
Langfristige Vermögenswerte	2.929,4	2.956,3	Davon aus:
			Vermietung EUR 4,5 Mio.
			Verkauf EUR 1,5 Mio.
			Sonstiges EUR 0,7 Mio.
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	15,2	18,4	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (LuL)	6,7	14,5	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	40,9	33,0	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte
Zahlungsmittel	46,0	57,1	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte EUR 34,3 Mio.
Kurzfristige Vermögenswerte	108,8	123,0	Forderungen aus Ertragsteuern EUR 2,4 Mio.
			Andere Vorräte EUR 2,3 Mio.
			Sonstige Vermögenswerte EUR 1,9 Mio.
Summe Aktiva	3.038,2	3.079,3	

> Zusätzlich rd. EUR 101 Mio. als frei verfügbare Kreditlinien vorhanden

» Bilanz – Passiva

EUR Mio.	31.12.2010		31.12.2009
Eigenkapital	889,9	↑	862,0
Finanzverbindlichkeiten	1.784,5	↓	1.802,7
Steuerschulden	63,9	↓	84,1
Passive latente Steuern	92,0		81,4
Derivate	70,3		70,5
Sonstige Verbindlichkeiten	137,6		178,6
Summe Passiva	3.038,2		3.079,3

+ Konzernergebnis:	EUR 23,8 Mio.
+ Pensionen:	EUR -2,5 Mio.
+ Cashflow-Hedge:	EUR 6,6 Mio.

Reduzierung des LTV auf 60,6 %

Inkl. EK 02: EUR 57,8 Mio.

Beeinflusst durch Wertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto): ~ EUR 14 Mio.

Netto-Effekt (aktive und passive Derivate) = EUR -9,4 Mio.

Sonstige Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten LuL	EUR 29,3 Mio.
DB14	EUR 22,5 Mio.
Pensionen	EUR 44,7 Mio.
Sonstige	EUR 27,8 Mio.
Rückstellungen	EUR 13,3 Mio.

In EUR Mio.	31.12.2010	31.12.2009
EPRA NAV	964,0	915,2
EPRA NAV je Aktie in EUR	11,78	11,18

- Ausgewiesener EPRA NAV, bereinigt um Effekte aus der Marktbewertung der Derivate und latente Steuern
- Anstieg des EPRA NAV je Aktie um 5,4 % auf EUR 11,78 je Aktie (+ EUR 0,60 je Aktie)
- Zuvor ausgewiesener NNAV stieg auf EUR 11,32 je Aktie

» LTV von 60,6 %, durchschnittliche Zinsbelastung bei 4,0 %

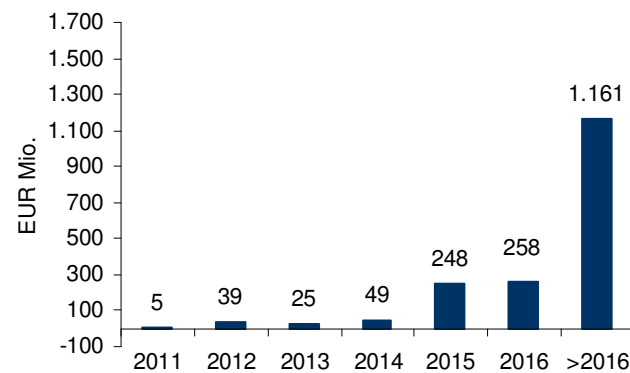
Struktur der Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten in EUR Mio.	DW ohne DB 14	DB 14	Gesamt
Marktwerte	1.681	104	1.785
LTV (%)	60,5	61,2	60,6
Nominalwerte	1.739	156	1.895
LTV (%)	62,7	91,5	64,4

Kapitaldienst

- Durchschnittlicher Zinssatz: ~ 4,0 % (ab 1. Jan. 2011)
- Durchschnittliche Regeltilgung p.a.: ~ 1,6 %
- Feste Zinssätze oder gehedged: ~ 78 %

Langfristiges Fälligkeitsprofil

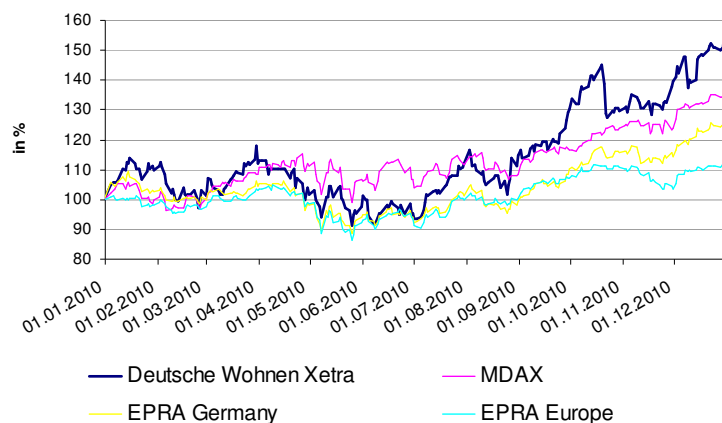


> Keine relevanten Fälligkeiten bis Ende 2015

» ⑤ Kapitalmarkt

» Kapitalmarkt

1. Kursentwicklung der Aktie 2010 (indexiert)

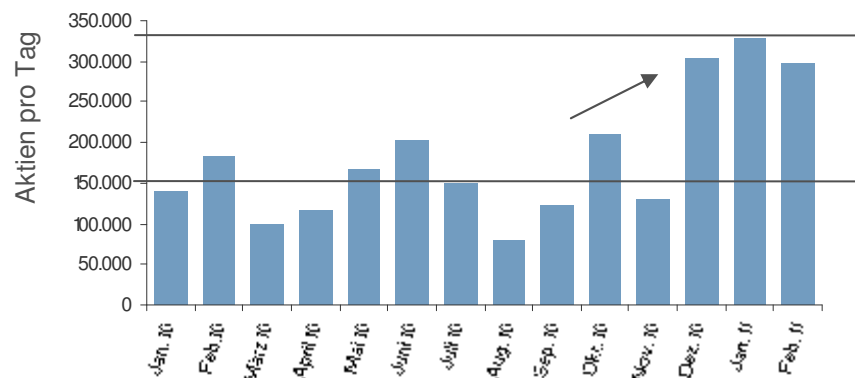


- > Die Aktie der Deutsche Wohnen AG hat sich deutlich besser entwickelt als die relevanten Vergleichsindizes (MDAX; EPRA):
 - > +56 % im Jahr 2010

3. Erhöhung der Analysten Coverage

- > Aktuelle Coverage: 18 Analysten
- > Neu in 2010: Goldman Sachs, UBS, CBS
- > Neu in 2011: Morgan Stanley, Deutsche Bank, WGZ, Metzler, Silvia Quandt

2. Durchschnittl. XETRA-Handelsvolumen Jan.10 – Feb.11

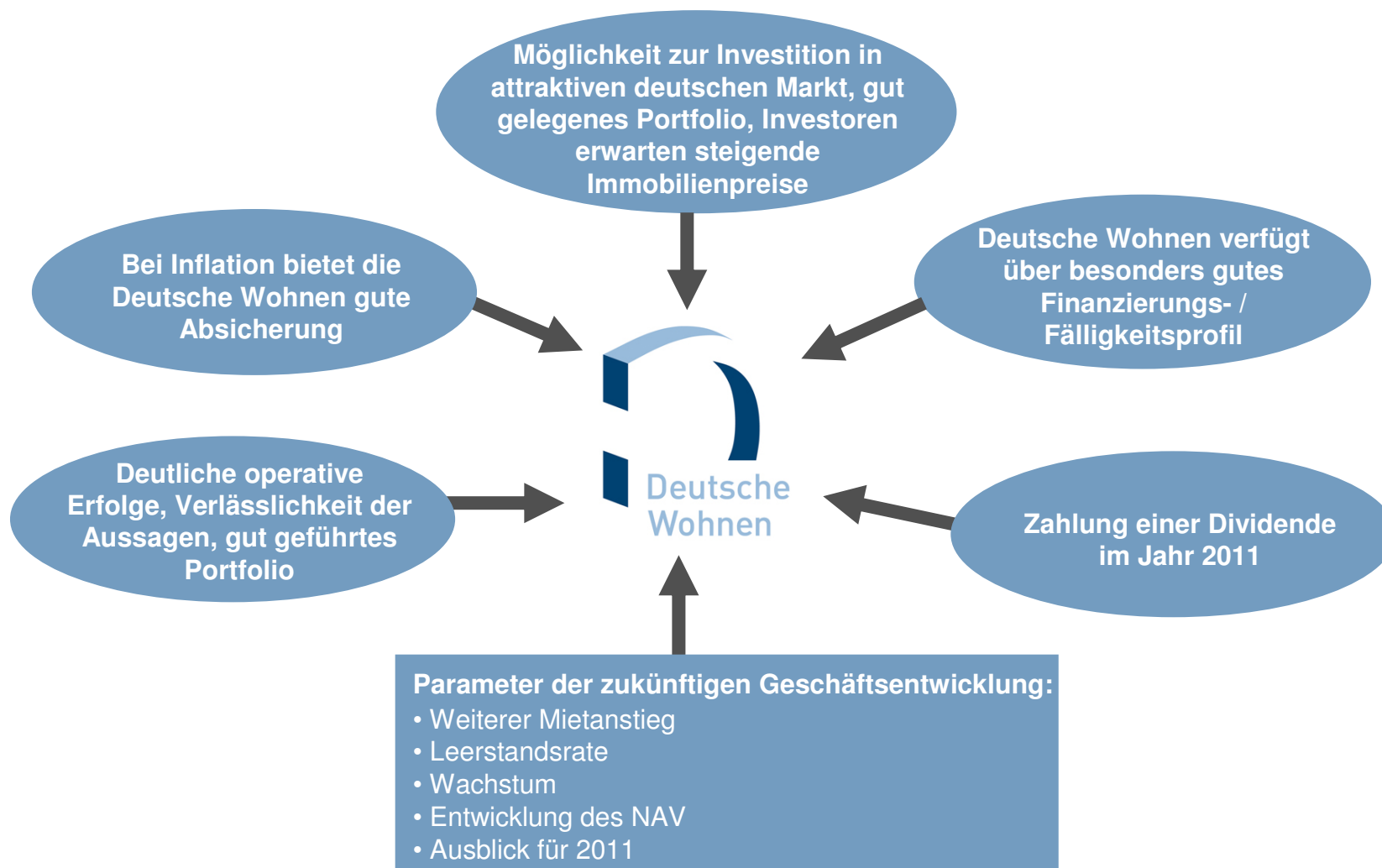


Quelle: Bloomberg

- > Deutliche Erhöhung des Handelsvolumens seit Aufnahme in den MDAX am 8. Dez. 2010
 - > Umsatz Jan10-Nov10: ~ 145,000 Aktien/Tag
 - > Umsatz Dez10-Feb11: ~ 310,000 Aktien/Tag
- > MDAX-Ranking Februar 2011
 - > Free-float Marktkapitalisierung: Platz 34
 - > Handelsvolumen der letzten 12 Monate: Platz 52

» ⑥ Zusammenfassung und Ausblick

» Die Stärken der Deutsche Wohnen



» Prognose 2011*

Ein Anhalten der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland vorausgesetzt, erwarten wir für 2011:

- » Einen stabilen LTV auf dem derzeitigen Niveau von 60%, insbesondere im Hinblick auf unsere Wachstumspläne.
- » Einen deutlichen Anstieg des FFO (ohne Verkauf) von EUR 0.40 je Aktie auf EUR 0,48 bis EUR 0,50 je Aktie – zusätzliche Impulse bei Akquisitionen möglich.
- » Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf hängt signifikant von der Verfassung der Transaktionsmärkte ab:
 - » Unter Berücksichtigung der Volatilität der Marktbedingungen, gehen wir derzeit für 2011 von einem Transaktionsvolumen i. H. v. EUR 100 Mio. aus – wobei wir bei entsprechender Opportunität auch ein höheres Volumen anstreben würden
 - » Fokus auf Bereinigung des Portfolios (Blockverkauf)
 - » FFO-Beitrag aus Verkauf sollte zwischen EUR 0,08 – 0,12 pro Aktie liegen
- » Günstiges Marktumfeld führt zu Steigerung des EPRA NAV.

* Nicht berücksichtigt sind Ergebnisbeiträge aus Bewertung, Blockverkäufen und/oder Akquisitionen

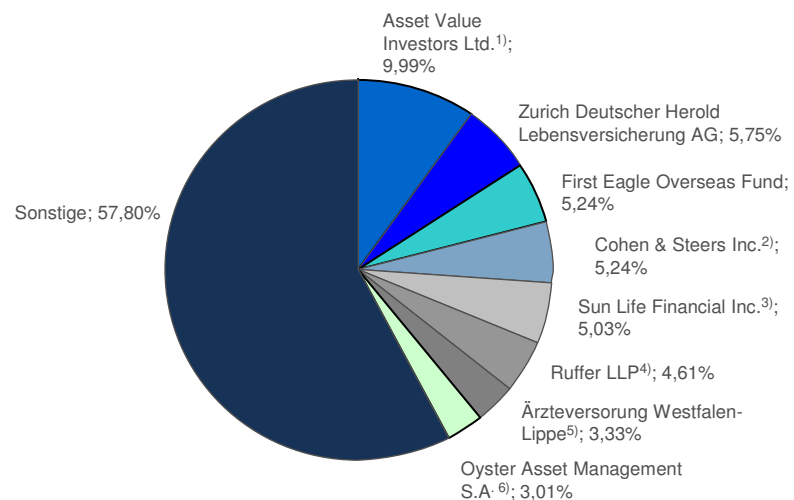
» **7** Anhang

» Anhang 1: EBITDA um 1,9 % gestiegen

In EUR Mio.	2010	2009
Ergebnis Wohnungsbewirtschaftung	150,9	151,0
Ergebnis Verkauf	12,7	9,7
Ergebnis Pflege und Betreutes Wohnen	8,9	9,1
Deckungsbeitrag Segmente	172,5	169,8
Verwaltungskosten	-31,8	-34,6
Sonstige operative Aufwendungen/Erträge	-4,6	-1,7
Betriebsergebnis	136,1	133,5*

* Bereinigt um Restrukturierungs- und Reorganisationskosten

» Anhang 2: Aktuelle Aktionärsstruktur*)



Aktionäre

> 5%	Asset Value Investors Ltd. ¹⁾	9,99%
	Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG	5,75%
	First Eagle Overseas Fund	5,24%
	Cohen & Steers Inc. ²⁾	5,24%
	Sun Life Financial Inc. ³⁾	5,03%
> 3%	Ruffer LLP ⁴⁾	4,61%
	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe ⁵⁾	3,33%
	Oyster Asset Management S.A. ⁶⁾	

8 institutionelle Investoren insgesamt **42,20%**

Freefloat gem. Deutsche Börse **94,25%****

* per 23. Februar 2011; gem. der letzten WpHG Meldung der oben genannten Aktionäre

** ohne Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG

- 1) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG
- 2) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs 1, Satz 2 WpHG
- 3) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG
- 4) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG
- 5) Feri Finance AG bzw. MLP AG zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG
- 6) zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG

» Anhang 3: Kernportfolio zum 31. Dezember 2009

» Um den Vergleich des Kernportfolios (s. S. 8) zum Stand Ende 2009 zu ermöglichen, zeigen wir hier die derzeitige Portfoliostruktur zum Stand 31.12.2009, inkl. der DB-14-Einheiten im Kernportfolio sowie der Darstellung der Region "engerer Verflechtungsraum Berlin" (zuvor subsummiert unter "Brandenburg" und Sonstige):

Übersicht über das Kernportfolio zum 31. Dezember 2009 (DB 14 innerhalb des Kernportfolios)

	Wohn- einheiten	Fläche Tm ²	Vertrags- miete* EUR/m ²	Neuvermiet- ungsmiete** EUR/m ²	Leerstand %
Berlin	21.908	1.312	5,24	5,95	1,5%
Frankfurt/Main	3.658	217	6,83	8,17	2,0%
Rhein-Main	4.197	253	5,71	7,34	6,6%
Rheintal-Süd	6.002	374	5,02	5,27	5,6%
Rheintal-Nord	3.253	211	4,93	5,05	2,2%
Engerer Verflechtungs- raum Berlin	436	29	4,91	6,10	1,6%
Sonstige	714	47	5,05	5,18	5,7%
Kernbestand	40.168	2.442	5,36	6,25	2,9%

* Vertraglich geschuldete Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

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

» Anhang 4: Rahmenbedingungen in Berlin, Frankfurt/Main

» Starke volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen in unseren Kernregionen

Berlin

- Bevölkerungszuwachs 2003-2009: +60.966 Einwohner (2. höchstes Ranking nach München)
 - Steigerung der Anzahl der Haushalte 2000-2009: > +160.000
 - Zunahme der Erwerbstätigen 2003-2008: +7,3%
 - Anzahl der Single-Haushalte 1999-2008: +22.9% auf 1,05 Mio.
 - Rang 8 im HWWI/Berenberg Städtevergleich 2010 (2008: noch Rang 24, besonders hohe Dynamik)
-

Frankfurt/Main

- Rang 2 der 11 deutschen Metropolregionen in Bezug auf die Wirtschaftskraft
- BIP je Erwerbstätigen: EUR 86.508 (2. Platz nach Düsseldorf)
- Rang 1 im HWWI/Berenberg Städetränking 2010 (2008: Rang 1) hinsichtlich aller wichtigen Standortfaktoren
- Bevölkerungszuwachs 2003-2009: +4,4%
- Bevölkerungsprognose 2010-2020: +3,4% (Studie der Bertelsman-Stiftung)

» Siehe auch das Kapitel "Raum für Wachstum" im Magazinteil des Geschäftsberichts.

» 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

Firmensitz
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