



Deutsche Wohnen AG

» **Ergebnisse 1. – 3. Quartal 2010**

Conference Call, 29. November 2010

» **Agenda**

1. Highlights
2. Operative Entwicklung
3. Finanzdaten
4. Aktuelle Aktionärsstruktur
5. Ausblick

» **1 Highlights**

» Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung

Operatives Geschäft

- Steigerung der Vertragsmiete um 2,3 % auf EUR 5,43 pro m² (Sep. 2008 – Sep. 2010: + 5,0 %)
- Leerstandsreduktion um 18 % auf 2,7 % im Kernportfolio
- Steigerung der Neuvermietungsmiete um 2,6 % auf EUR 6,42 pro m² (Sep. 2008 – Sep. 2010: + 8,1 %)
- Verdoppelung des notarierten Verkaufsvolumens auf EUR 158,4 Mio. mit einem Ergebnis vor Kosten in Höhe von EUR 19,7 Mio.

Ergebnis

- Nachhaltig gute operative Geschäftsentwicklung sowie nochmals verringerter Zinsaufwand verdreifachten EBT y-o-y
- Der FFO verbesserte sich auf EUR 0,46 je Aktie (FFO Gesamtjahr 2009: EUR 0,43 je Aktie)
- Abschwächung der Ergebnisdynamik im Vergleich zum Halbjahreswert im Wesentlichen auf Grund von latenten Steuern (Periodenergebnis 9M/2010: EUR 10,1 Mio.; H1/2010: EUR 8,1 Mio.)

Nachhaltigkeit

- Positive wohnungswirtschaftliche Fundamentaldaten wirken sich positiv auf unser Geschäftsmodell aus
- Akquisition von 1.125 Wohneinheiten in den Kernregionen
- Intensive Arbeit an weiteren Akquisitionen
- Frühzeitige Refinanzierung des in 2012 fälligen Großkredits abgeschlossen; in diesem Rahmen Sicherung zus. Kreditmittel von EUR 95 Mio.

» ② Operative Entwicklung

» Steigerung des EBITDA um 2,0 % y-o-y

Mio. EUR	9M/2010	9M/2009
Umsatzerlöse	259,2	216,7
Wohnungsbewirtschaftung ¹⁾	143,1	144,4
Pflege und Betreutes Wohnen	24,7	24,9
Verkauf	91,4	47,4
Deckungsbeitrag Segmente	129,3	127,6
Wohnungsbewirtschaftung	113,4	114,3
Pflege und Betreutes Wohnen	7,1	6,6
Verkauf	8,8	6,7
EBITDA	104,6	102,5²⁾

1) Vertragsmiete

2) Bereinigt um Restrukturierungskosten

» Steigerung der operativen Performance

NOI pro m²

Mio. EUR	9M/2010	9M/2009
Vertragsmieten	143,1	144,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-4,7	-5,7
Inkasso	-1,6	-1,7
Instandhaltung	-21,8	-21,1
Sonstige Kosten	-1,6	-1,6
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	113,4	114,3
Personal- und Sachkosten	-12,0	-11,9
Operatives Ergebnis (NOI)	101,4	102,4
<i>NOI-Marge in %</i>	<i>70,9 %</i>	<i>70,9 %</i>
NOI in EUR/m ² und Monat	3,79	3,63
Steigerung in %	4,4 %	

Cashflow

Mio. EUR	9M/2010	9M/2009
NOI aus Vermietung	101,4	102,4
Laufende Zinsaufwendungen	-64,5	-74,4
Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten	36,9	28,0
Steigerung in %	31,8%	

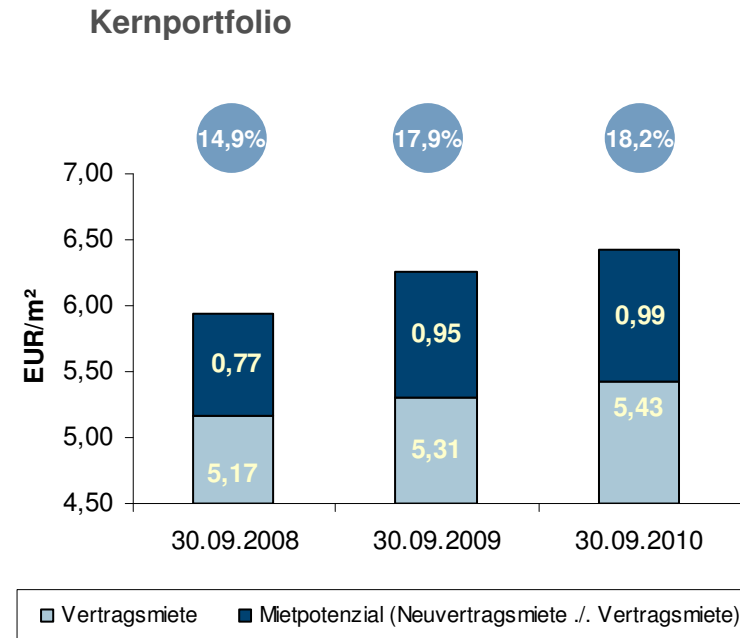
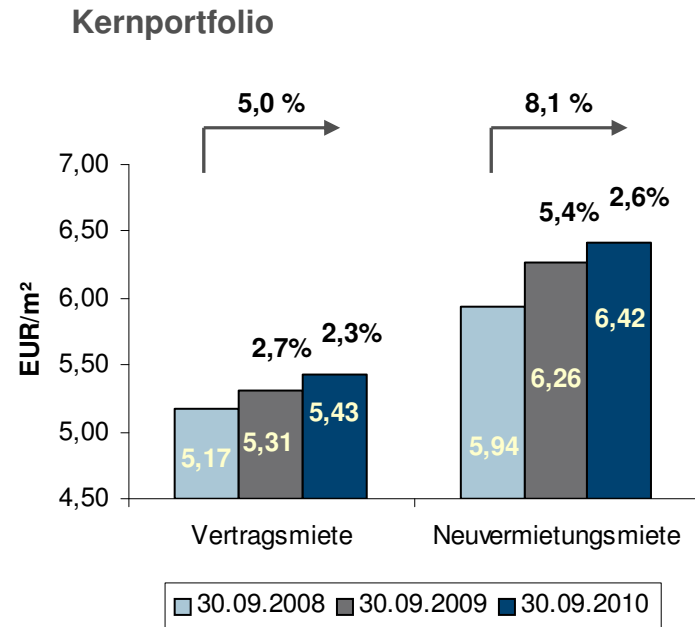
» Mietpotenzial von 18 % im Kernportfolio

	Einheiten	Fläche	Anteil	Vertrags- miete*	Neuvermietungs- miete**	Leerstand
	Anzahl	Tm ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	%
Berlin	21.277	1.271	58%	5,32	6,11	1,6%
Frankfurt am Main	3.656	217	10%	6,88	8,36	1,8%
Rhein-Main	3.746	224	10%	5,84	7,26	6,5%
Rheintal-Süd	4.310	258	12%	4,86	5,43	5,1%
Rheintal-Nord	2.637	167	7%	4,84	5,08	2,4%
Brandenburg	958	63	3%	4,85	5,68	5,5%
Sonstige	174	12	0%	6,08	6,05	6,4%
Kernbestand	36.758	2.212	100%	5,43	6,42	2,7%
Verkaufsbestand	7.829	501	n/a	4,97	n/a	10,5%
DB 14	2.622	179	n/a	5,52	n/a	3,9%
Gesamtportfolio	47.209	2.892	n/a	5,36	n/a	4,0%

* Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietbare Fläche

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

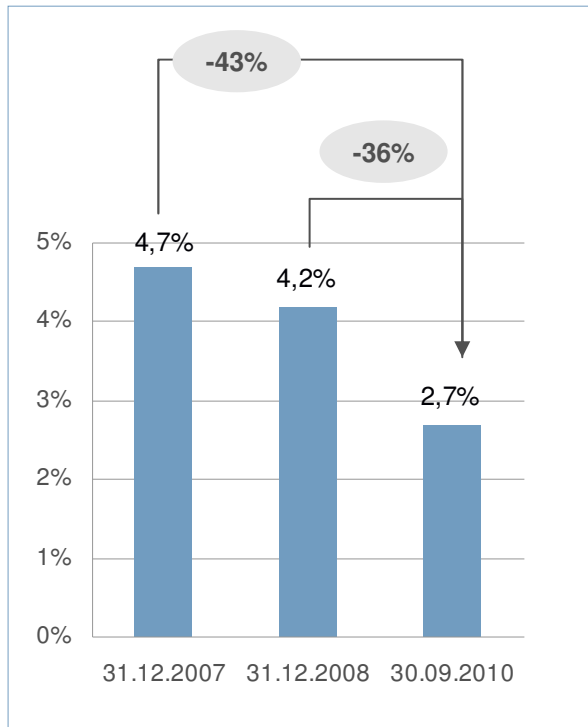
» Steigendes Mietpotenzial durch Vermietermärkte



- > Anstieg der durchschnittlichen Vertragsmiete um 5,0 % (CAGR: 2,5 % p.a.) seit September 2008
- > Anstieg der durchschnittlichen Neuvertragsmiete um 8,1 % (CAGR: 4,0 % p.a.) seit September 2008

» Kein struktureller Leerstand im Kernportfolio

Leerstandsrate (Kernportfolio)
in %



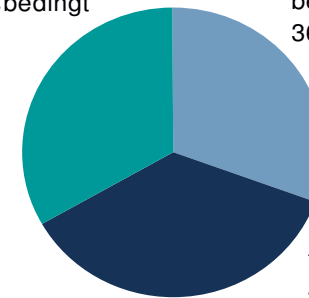
> Reduzierung des Leerstands um 36 % seit der Restrukturierung

Leerstandsstruktur (Kernportfolio)
zum 30. September 2010

Anzahl der Einheiten

investitionsbedingt
390

bereits vermietet
360



fluktuationsbedingt
423

- > Fluktuationsbedingt: Leerstand durch Kündigungen
 - ↪ Potenzial für Mieterhöhungen bei Neuvermietung
 - ↪ Nur 100 Wohneinheiten (0,3 % des Kernportfolios) stehen länger als 12 Monate leer
 - ↪ Durchschnittliche Neuvermietungszeit: 1,2 Monate
- > Investitionsbedingt: Leerstand durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen
 - ↪ Durchschnittliches Mieterhöhungspotenzial nach Modernisierung ca. 35 %

» Gesamt-Verkauf – inkl. notarisiert – in 9M/2010

	Einheiten	Transaktionsvolumen	Fair value	Marge	
	#	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Wohnungsprivatisierung	657	56,1	41,9	14,2	34%
Institutioneller Verkauf	2.633	102,3	96,8	5,5	6%
	3.290	158,4	138,7	19,7	14%

- > Verdoppelung der Vertriebsleistung von EUR 72,3 Mio. auf EUR 158,4 Mio. y-o-y
- > In der Wohnungsprivatisierung konnten signifikante Buchgewinne und Margen von 34 %, wie in den Vorjahren, realisiert werden. Das Jahresziel (500 Einheiten) ist per 30. September 2010 bereits übertroffen.
- > Im Institutionellen Verkauf betrug das Transaktionsvolumen rd. EUR 102,3 Mio. mit einer Marge von 6 %.
- > 40 % des Verkaufportfolios wurden bereits veräußert.

Nutzen- und Lastenwechsel in 9M/2010

	9m/2010	9m/2009
Verkaufserlöse	91,4	47,4
Verkaufskosten	-4,4	-3,7
Nettoverkaufserlöse	87,0	43,7
Buchwertabgänge	-78,2	-37,0
Ergebnis Verkauf	8,8	6,7

- > Zum Stichtag (30. September 2010) wurden 1.919 verkaufte Einheiten bilanzwirksam berücksichtigt
 - Privatisierung: 417 Einheiten
 - Institutioneller Verkauf: 1.502 Einheiten

» Akquisition von 1.125 Einheiten

Akquisitionen

	Einheiten	Fläche	Vertragsmiete	Leerstand	Geplanter Nutzen- und Lastenwechsel
	#	m ²	EUR/m ²	%	
Berlin	745	37.793	4,72	2,1	Jan. 11
Potsdam	215	10.927	5,53	0,6	Jan. 11
Mainz	165	9.267	6,22	3,6	Okt. 10
Total	1.125	57.987			

- > Gesamt-Kaufpreis: EUR 43,7 Mio.
- > Gesamt-Kaufpreis entspricht EUR 754 pro m²
- > Net Initial Yield: 7,6 %

» ③ Finanzdaten

» 9M-EBT mehr als verdreifacht auf EUR 24,5 Mio.

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
EBITDA	104,6	102,5*
Abschreibungen	-2,4	-2,1
Finanzergebnis (netto)	-75,3	-85,1
EBT bereinigt	26,9	15,3
Restrukturierung	0,0	-7,2
SWAP-Bewertung	-2,4	-0,8
EBT	24,5	7,3
Ertragsteuern	-14,4	-9,8
Periodenergebnis	10,1	-2,5
Ergebnis je Aktie in EUR	0,12	(-0,09**)

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Finanzaufwendungen	-64,5	-74,4
Nicht-liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	-11,2	-11,1
	-75,7	-85,6
Finanzerträge	0,4	0,4
Finanzergebnis (netto)	-75,3	-85,1

- > Substanzielle nochmalige Reduzierung der Zinsaufwendungen durch weiteren Entschuldungsprozess
- > Ertragsteuern i.W. durch höhere latente Steuern (+ EUR 2,9 Mio.) und höhere laufende Steuern (+ EUR 1,7 Mio.) beeinflusst

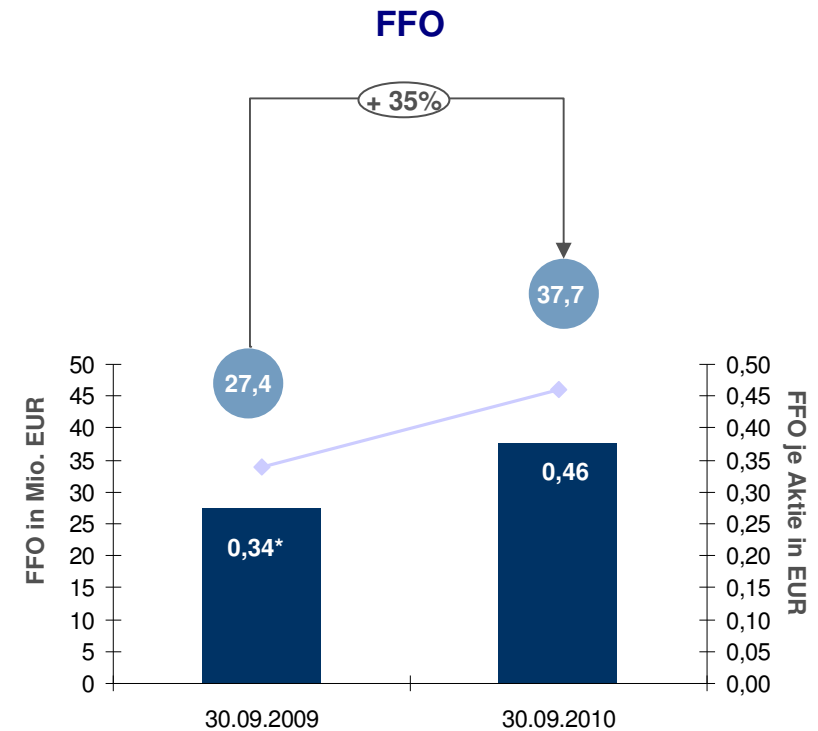
Ertragsteuern	9M/2010
Laufende Ertragsteuern	- 2,8
Latente Steuern	- 11,6
Summe Ertragsteuern	- 14,4

Nicht-liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	9M/2010
i.W. Aufzinsung von:	
Niedrig-verzinslichen Verbindlichkeiten	- 5,1
EK-02-Verbindlichkeiten	- 2,0
DB 14	- 1,7
Pensionen	- 1,7
Wandelschuldverschreibung	- 0,7
Gesamt	- 11,2

- * Bereinigt um Restrukturierung
- ** Basierend auf 26,4 Mio. Aktien

» Deutlicher Anstieg des FFO (+35 %)

in EUR Mio.	9M/2010	9M/2009
Periodenergebnis	10,1	-2,5
Abschreibungen	2,4	2,1
SWAP-Bewertung	2,4	0,8
Nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen	11,2	11,1
Latente Steuern	11,6	8,7
Restrukturierung	0,0	7,2
FFO	37,7	27,4
FFO je Aktie (81,84 Mio. Aktien)	0,46	0,34



- > Gesamt-Jahres FFO in 2009 (EUR 0,43) bereits per 30. September 2010 übertroffen

* Basierend auf 81,84 Mio. Aktien

» Bilanz – Aktiva

in EUR Mio.	30.09.2010	31.12.2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.740,4	2.835,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	20,8	22,4
Aktive latente Steuern	101,6	98,4
Langfristige Vermögenswerte	2.862,8	2.956,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	17,1	18,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (LuL)	8,0	14,5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	68,1	33,0
Zahlungsmittel	65,2	57,1
Kurzfristige Vermögenswerte	158,4	123,0
Summe Aktiva	3.021,2	3.079,3

Unveränderte Bewertung

Davon aus
 Vermietung € 4,8 Mio.
 Verkauf € 2,4 Mio.
 Sonstiges € 0,8 Mio.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte:
 Zur Veräußerung gehaltene
 langfristige Vermögenswerte € 62,0 Mio.
 Forderungen aus Ertragsteuern € 2,8 Mio.
 Andere Vorräte € 1,7 Mio.
 Sonstige Vermögenswerte € 1,6 Mio.

- > Anstieg der Zahlungsmittel trotz einmaliger Liquiditätsbelastungen im 3. Quartal, insbesondere
 - EK-02-Zahlungen für 2008 und 2009 in Höhe von EUR 15,2 Mio.
 - Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 27,2 Mio.
- > Zusätzlich rd. EUR 124,7 Mio. als frei verfügbare Kreditlinien (ohne Berücksichtigung der EUR 45 Mio. zusätzlicher Kreditmittel ab Januar 2011)

» Bilanz – Passiva

in EUR Mio.	30.09.2010	31.12.2009
Eigenkapital	844,9	862,0
Finanzverbindlichkeiten	1.721,7	1.802,7
Steuerschulden	62,8	84,1
Passive latente Steuern	83,5	81,4
Derivative	112,8	70,5
Sonstige Verbindlichkeiten	195,5	178,6
Summe Passiva	3.021,2	3.079,3

Reduzierung des LTV auf 58,8 %

Inkl. EK 02: EUR 58,3 Mio.

Sonstige Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten LuL	€ 74,3 Mio.
DB 14	€ 45,5 Mio.
Pensionen	€ 41,2 Mio.
Sonstige	€ 20,7 Mio.
Rückstellungen	€ 13,9 Mio.

in EUR Mio.	30.09.2010	31.12.2009
NNAV	866,2	870,3
NNAV je Aktie in EUR	10,58	10,63

- Reduzierung des NNAV auf Grund der SWAP-Bewertung (EUR 27 Mio. netto)
- Steigerung des NNAV je Aktie um EUR 0,08 im Vergleich zum 30. Juni 2010

» Reduzierung des LTV auf 58,8 %

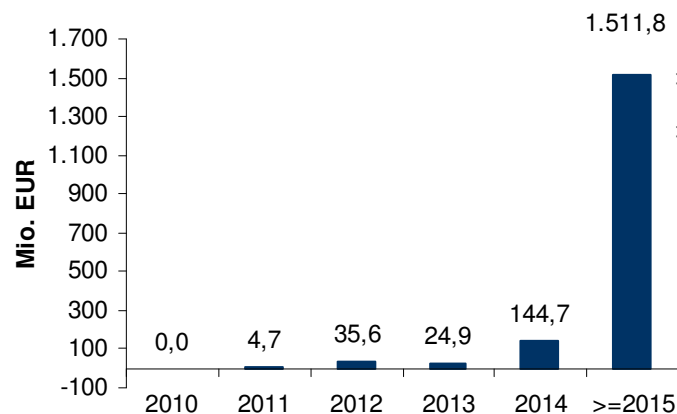
Struktur der Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten in EUR Mio.	DW ohne DB 14	DB 14	Gesamt
Marktwert	1.617	105	1.722
LTV (%)	58,6	61,8	58,8
Nominalwerte	1.676	157	1.833
LTV (%)	60,8	92,4	62,7

Kapitaldienst

- Durchschnittlicher Zinssatz: ~ 4,4 %
- Durchschnittliche Regel-Tilgung p.a.: ~ 2,0 %
- Feste Zinssätze oder gehedged: ~ 95 %

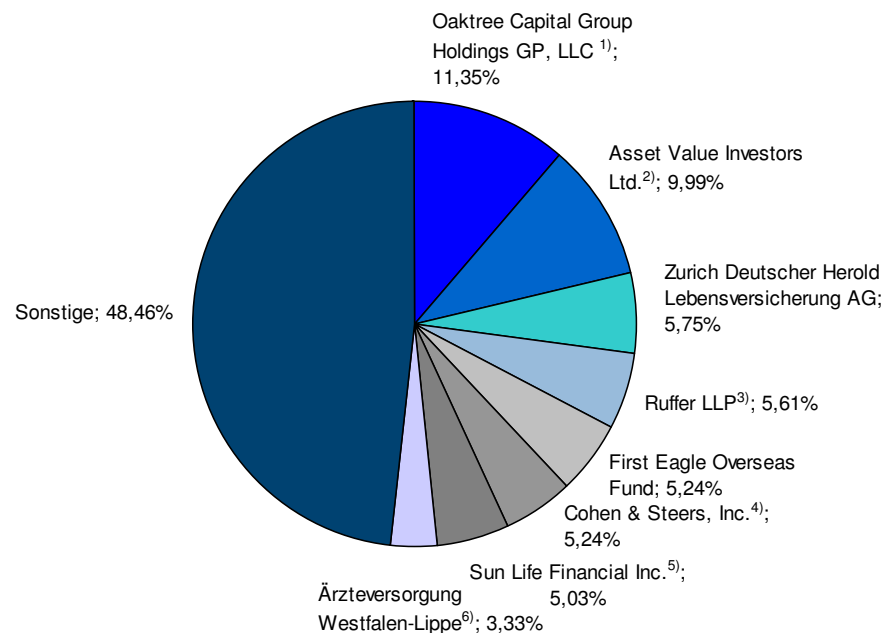
Fälligkeitsprofil



- > Refinanzierung 2010: abgeschlossen
- > Refinanzierung 2012: Vorfristige Prolongation des Großkredits – wie geplant – abgeschlossen; für 2011 und 2012 ausstehende Beträge stellen mehrere kleinere Kredite dar

» ④ Aktuelle Aktionärsstruktur

» Aktuelle Aktionärsstruktur*



Aktionäre

> 10%	Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC ¹⁾	11,35%
> 5%	Asset Value Investors Ltd. ²⁾	9,99%
	Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG	5,75%
	Ruffer LLP ⁵⁾	5,61%
	First Eagle Overseas Fund	5,24%
	Cohen & Steers Inc. ³⁾	5,24%
	Sun Life Financial Inc. ⁴⁾	5,03%
> 3%	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe ⁶⁾	3,33%

8 institutionelle Aktionäre (Gesamt) 51,54%

Freefloat gemäß Deutsche Börse 82,90%**

> Platzierung von rd. 9,3 Mio. Aktien durch Oaktree-Fonds Ende Oktober 2010

- Erwartung des Anstiegs der Liquidität und des Umsatzes der Aktie
→ damit höhere/schnellere Wahrscheinlichkeit der MDAX-Aufnahme
- Derzeit Platz 42 bzgl. Freefloat-Marktkapitalisierung und Platz 54 bzgl. Börsenumsatz

> Oaktree-Fonds verbleiben größter Einzelaktionär der Deutsche Wohnen AG

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

* Gem. letzter WpHG-Mitteilung

** Ohne Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC und Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG

» ⑤ Ausblick

» **Ausblick: Bekräftigung der Einschätzung zu H1/2010**

- » Kontinuierliche Realisierung der Mietpotenziale aus der Neuvermietung im Kernportfolio
- » Übertreffen der Zielgröße der Einzelprivatisierung von 500 bis 550 Einheiten mit Bruttomargen von 35 %; verstärkte Nutzung von Marktopportunitäten für selektive Verkäufe aus dem Kernportfolio
- » Bereinigung in den strukturschwachen Regionen durch Block-Verkäufe zur Stärkung des Portfolios
- » Weitere Portfoliozukäufe in Kernregionen in einer Größenordnung von EUR 10 – 50 Mio.
- » Möglichkeit großer strategischer Zukäufe, sofern sie sich ergebnissteigernd realisieren lassen
- » Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen auf Vorjahresniveau
- » Einmalige Kosten im 4. Quartal durch Refinanzierung und einhergehende Strukturierung von Finanzverbindlichkeiten

» 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

Hauptniederlassung
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