

MAGAZIN
zum Geschäftsbericht 2010



Deutsche
Wohnen

RAUM

FÜR
WACHSTUM



Die Deutsche Wohnen

Die Wirtschaft Deutschlands und der deutsche Immobilienmarkt sind zurzeit besonders attraktiv, speziell global agierende Investoren erkennen zunehmend die Vorzüge des Standortes: Seit mehr als 20 Jahren erweist sich der Immobilienmarkt als sehr stabil und nimmt damit auch im internationalen Vergleich eine Sonderstellung ein. Besondere Perspektiven bietet vor allem die Assetklasse „Wohnen“ in den deutschen Ballungsräumen. Metropolregionen gewinnen zunehmend an Attraktivität und Bedeutung und ziehen viele Menschen an.

Genau hier ist die Deutsche Wohnen als eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen mit ihrem Portfolio vertreten. Mit derzeit insgesamt 47.688 Wohneinheiten – inklusive Zukäufen – und 443 Gewerbeimmobilien, vornehmlich in Berlin und dem Rhein-Main-Gebiet, ist sie hervorragend positioniert, um am Wachstumspotenzial des Marktes in besonderem Maße zu partizipieren. Im Mittelpunkt ihrer operativen Geschäftstätigkeit steht die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestands, dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Durch die beständige Optimierung der Kernbestände sowie strategisch begründete Zukäufe und Veräußerungen gelingt es der Deutsche Wohnen als großer, börsennotierter Wohnungsgesellschaft, nachhaltig und profitabel zu wachsen und den Konsolidierungsprozess der Branche aktiv mitzugestalten. Die Aktien der Deutsche Wohnen AG sind im MDAX der Deutschen Börse notiert.

NACHHALTIG PROFITABEL



Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender
Helmut Ullrich, Finanzvorstand

„Wachstum steht auf unserer
Agenda **ganz weit oben.**“

„Hervorragende Rahmenbedingungen
verschaffen uns viel **Raum für Wachstum.**“

Die Deutsche Wohnen blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, welche Aufgaben stehen für 2011 auf der Agenda? Michael Zahn: „Wir sind in den wachstumsstarken Regionen Deutschlands präsent, unser immobilienpezifisches Know-how versetzt uns in die Lage, Portfolios optimal zu verwerten, unsere internen Prozesse sind effizient und skalierbar. Kurzum: Unser Geschäftsmodell hat sich bewährt. Nun stehen die Zeichen auf Wachstum.“

Helmut Ullrich: „Auch der Kapitalmarkt honoriert sehr deutlich das Vertrauen in unser Geschäftsmodell. Im vergangenen Geschäftsjahr erhöhte sich unsere Marktkapitalisierung um gut 56 % deutlich. Durch die veränderte Aktionärsstruktur stieg zudem der Streubesitz, gleichzeitig erhöhte sich die Liquidität unserer Aktie. Erfreulicherweise konnten wir im Dezember den Aufstieg in den MDAX feiern. Dies sind positive Parameter, die uns bei der Einwerbung von Kapital den nötigen Schwung geben werden – Kapital, das wir für unser weiteres Wachstum benötigen.“

Welche Märkte haben Sie für Ihre Wachstumsziele im Blick? Michael Zahn: „Seit Jahren registrieren wir grundlegende demografische Veränderungen in Deutschland, einige ländliche Regionen leeren sich, die attraktiven Ballungszentren wachsen. Deshalb werden wir einerseits mit der Bereinigung unseres Portfolios in Randlagen fortfahren und zugleich streben wir operatives sowie strategisches Wachstum in Regionen wie Berlin, Rhein-Main oder zum Beispiel auch Rhein-Neckar an. Wir schauen uns sehr genau an, was auf den Markt kommt. Aber wir erzwingen nichts, wir werden nur dort aktiv, wo ein Portfolio oder eine strategische Beteiligung wirklich zu uns passt. Schiere Größe ist für uns kein Ziel.“

Wie sind Sie für diese ehrgeizigen Ziele aufgestellt? Helmut Ullrich: „Alle wesentlichen Kennzahlen für die Bewertung einer Immobilien-AG konnten 2010 noch weiter verbessert werden. Vorfristig und als erstes großes Unternehmen der Branche haben wir praktisch unsere gesamten Refinanzierungsfragen bis 2015 gelöst. Dabei haben wir unsere Zinsstruktur optimiert, sodass die Fremdkapitalkosten ab 2011 nachhaltig sinken werden. Wir sind hinsichtlich der Finanzierungsfragen und kapitalmarktseitig bestens aufgestellt.“

Michael Zahn: „Und wir verfügen über ein sehr schlagkräftiges Management Team. Auch bei schlanker und effektiver Personalstruktur legen wir traditionell Wert darauf, auszubilden, nicht wenige unserer ehemaligen Auszubildenden arbeiten heute bei uns in Führungsfunktionen. Auch ohne staatliche Vorgaben haben wir im Unternehmen eine Frauenquote von über 60 % und in Führungspositionen einen Anteil von 44 % Frauen. Wir sind strategisch und operativ in jeder Hinsicht zukunftsfähig aufgestellt.“

Raum für Wachstum bietet der Deutsche Wohnen AG ihre hervorragende Positionierung in der attraktiven Assetklasse „Wohnimmobilien“ in der stabilsten Volkswirtschaft Europas. Der deutsche Wohnungsmarkt bietet sich insbesondere in Metropolregionen für ein Investment an, das sich durch sichere Cashflows und stabile Renditen auszeichnet – bei gleichzeitig geringen Risiken. Gerade Toplagen mit steigender Wohnraumnachfrage ziehen zunehmend Investoren an. Die Deutsche Wohnen verfügt in diesen wachstumsstarken Regionen über ein hochwertiges Wohnimmobilienportfolio. Durch professionelles Asset Management und strategische Zukäufe wird die Deutsche Wohnen in dem guten Marktumfeld profitabel wachsen und ihre Stärken weiter ausbauen.

Raum für

Wachstum

4

Raum für Perspektive

Die deutsche Volkswirtschaft hat in der Krise Stabilität bewiesen und befindet sich wieder auf Wachstumskurs.

10

Raum für Substanz

Wohnimmobilien sind aufgrund ihrer Wertstabilität und ihres Inflationsschutzes die ideale Assetklasse.

18

Raum für Entwicklung

Die demografische Entwicklung sowie die Zuwanderung in wachstumsstarken Metropolregionen sorgen für eine verstärkte Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten.

28

Raum für Leistung

Die Deutsche Wohnen verfolgt mit einem stabilen Geschäftsmodell ihre Ziele konsequent und nutzt sich bietende Chancen.

Raum für Perspektive Wachstum sowie eine führende Rolle in der Weltwirtschaft machen Deutschland derzeit zu einem der interessantesten Länder für Immobilien-Investments.

form

follows



function

Louis Sullivan, Chicago School

Unser solides Geschäftsmodell hat sich in der Krise bewährt. Der konjunkturelle **Aufschwung** bietet uns vielfältige Formen des Wachstums.

DIE DEUTSCHE
VOLKSWIRTSCHAFT IST
VORREITER FÜR DAS
WIRTSCHAFTSWACHSTUM
IM EURORAUM

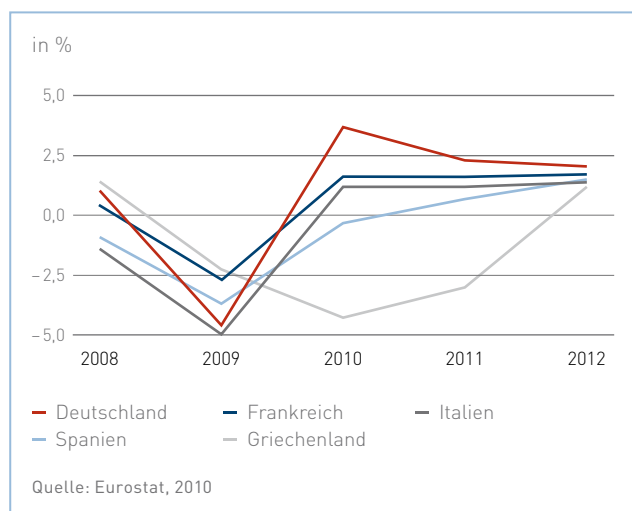
Gartenstraße, Neustadt



Deutschland geht nachhaltig gestärkt aus der Krise hervor

Deutschland, der Heimatmarkt der Deutsche Wohnen AG, geht nachhaltig gestärkt aus der Krise hervor. Ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts zufolge stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland in 2010 um 3,6%. Das DIW Berlin prognostiziert für das Gesamtjahr 2011 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von 2,0%. Damit befindet sich die deutsche Wirtschaft nach der schwersten Rezession der Nachkriegszeit wieder im Aufschwung und führt dabei die Länder des Euroraums beeindruckend an. Denn die Erholung in Deutschland verlief deutlich schneller als in nahezu allen anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften. Der Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts dürfte 2010 unter den G7-Ländern mit am höchsten sein.

Wachstumsraten des realen BIP in Europa



DIE DEUTSCHE
VOLKSWIRTSCHAFT
HAT IN DER KRISE
STABILITÄT
BEWIESEN UND
BEFINDET
SICH WIEDER AUF

KRIS
WACHSTUMS

Heterogene Entwicklung in Europa

Im Vergleich zu Deutschland verlief die Entwicklung in den anderen Ländern des Euroraums sehr heterogen und durchweg schwächer. Im Jahresverlauf 2010 haben die Ungleichgewichte innerhalb der Eurozone weiter zugenommen. So lag die Spannweite für den Zuwachs des BIP im zweiten Quartal 2010 beispielsweise zwischen +2,2% in Deutschland und -1,8% in Griechenland. Von der Wiederbelebung des Welthandels profitierten damit insbesondere die exportorientierten Volkswirtschaften des Euroraums. Und der private Konsum dürfte zwar in Deutschland Wachstumsimpulse auslösen, jedoch nicht im gesamten Euroraum. Die Arbeitslosenquote liegt hier bei etwa 10%, wobei vor allem Spanien mit gut 20% den Schnitt nach oben treibt. Die Prognosen für das konjunkturelle Wachstum im gesamten Euroraum liegen für das Gesamtjahr 2010 bei etwa 1,7%, für 2011 bei 1,4%.

Schwellenländer bestimmen das Weltwirtschaftswachstum

Auch die Erholung der Weltwirtschaft hat sich im Jahresverlauf 2010, nach einem starken ersten Halbjahr, verlangsamt. So wird für das Gesamtjahr 2010 ein Wachstum der weltweiten Produktion von 3,7% prognostiziert, 2011 soll sie um 2,8% expandieren. Dazu tragen jedoch erneut im Wesentlichen die Schwellenländer bei, angeführt von China.

Eckdaten zur Wirtschaftsentwicklung in Deutschland

| Veränderung in % gegenüber Vorjahr ¹⁾ | 2008 | 2009 | 2010 ²⁾ | 2011 ²⁾ |
|--|--------|--------|--------------------|--------------------|
| Private Konsumausgaben | 0,7 | -0,2 | 0,1 | 1,4 |
| Konsumausgaben des Staates | 2,3 | 2,9 | 2,8 | 1,2 |
| Bruttoanlageinvestitionen | 2,5 | -10,1 | 5,7 | 3,3 |
| Ausrüstungen | 3,5 | -22,6 | 8,9 | 5,8 |
| Bauten | 1,2 | -1,5 | 3,7 | 1,5 |
| Sonstige Anlagen | 6,5 | 5,6 | 5,9 | 5,2 |
| Bruttoinlandsprodukt (BIP) | 1,0 | -4,7 | 3,6 | 2,0 |
| Erwerbstätige ³⁾ (1.000 Personen) | 40.276 | 40.271 | 40.365 | 40.595 |
| Arbeitslose (1.000 Personen) | 3.268 | 3.423 | 3.234 | 2.934 |
| Arbeitslosenquote BA ⁴⁾ (in %) | 7,8 | 8,2 | 7,7 | 7,0 |
| Verbraucherpreise ⁵⁾ | 2,6 | 0,4 | 1,1 | 1,6 |

¹⁾ Preisbereinigte Angaben
²⁾ Prognose der Institute
³⁾ Inlandskonzept
⁴⁾ Arbeitslose in % der zivilen Erwerbspersonen (Definition gemäß der Bundesagentur für Arbeit)
⁵⁾ Verbraucherpreisindex (2005 = 100)

Quelle: Eurostat, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bundesbank, Prognose der Institute, 2010

Hohe Exporttätigkeit als Treiber des Wachstums

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wurde insbesondere von einem Anstieg der Exporte (+15%) und der Investitionen (+5,7%) getragen. Auch wenn sich das Wachstumstempo künftig etwas verlangsamen dürfte – die Stimmungsindikatoren liegen nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, was durch steigende Auftrags-eingänge der Industrie untermauert wird. Darüber hinaus spricht die sich weiter bessernde Lage auf dem Arbeitsmarkt dafür, dass die Unternehmen mit einer anhaltenden Expansion rechnen.

Binnenkonjunktur nimmt Fahrt auf

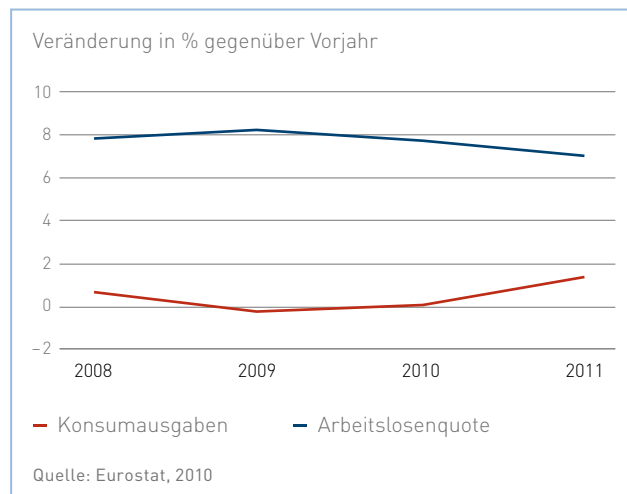
Unabhängige Wirtschaftsinstitute erwarten, dass sich die konjunkturelle Erholung auch im Jahr 2011 fortsetzen wird, das Tempo dürfte allerdings spürbar geringer sein als in 2010. Dies geht im Wesentlichen auf eine schwächere Auslandsnachfrage zurück. Anfang 2011 dürften jedoch die vergleichsweise niedrige Arbeitslosigkeit sowie nur geringe Preissteigerungen für eine dynamische Konsumnachfrage sorgen. Gleichzeitig wird eine steigende Kapazitätsauslastung die Investitionstätigkeit anschieben. So wird die Binnennachfrage im kommenden Jahr die Basis für ein spürbares Produktionswachstum legen.



Deutschlands Weg aus der Krise wird allenthalben mit Bewunderung zur Kenntnis genommen, insbesondere hinsichtlich der vergleichsweise stabilen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Mehr noch, häufig wird Deutschland die Rolle einer **Konjunkturlokomotive** zugeordnet, und wenn es überhaupt etwas zu kritisieren gelte, dann die fast übermächtige internationale Wettbewerbsfähigkeit, mitunter verbunden mit der Aufforderung, nunmehr von erfolgreichen Exportaktivitäten auf eine Stimulierung der Binnennachfrage umzusteuern.

Jahresgutachten Sachverständigenrat, 2010

Arbeitslosenquote und Konsumausgaben in Deutschland



Arbeitsmarkt belebt privaten Konsum

Die erfreuliche Entwicklung des Arbeitsmarktes in den Jahren 2009 und 2010 war für viele überraschend und wird im Ausland mit Anerkennung zur Kenntnis genommen. Hatte die OECD 2009 noch 5 Millionen Arbeitslose in Deutschland für 2010 prognostiziert, ist die Zahl im Oktober 2010 tatsächlich unter 3 Millionen Personen gefallen. Damit unterschreitet die Arbeitslosenquote von 7% sogar das jahresdurchschnittliche Niveau vor der schwersten Rezession der Nachkriegszeit.

Die positiven Arbeitsmarktzahlen führen in Verbindung mit nur geringen Preissteigerungen zu einer Ausweitung des privaten Konsums. Die realen verfügbaren Einkommen sollen 2010 und 2011 jeweils um gut 1% zulegen und damit den privaten Verbrauch anregen. Die Sparquote soll im Jahresdurchschnitt 2010 bei über 11% liegen, im Laufe des Jahres 2011 jedoch etwas zurückgehen. Doch trotz der zuletzt anziehenden Konsumdynamik dürfte der private Verbrauch im Jahresdurchschnitt 2010 stagnieren. Für 2011 wird hingegen ein kräftiger Wachstumsbeitrag des privaten Verbrauchs von 0,6% erwartet.



Der Konjunkturmotor läuft stabil und rund.

Hans-Werner Sinn anlässlich der Vorstellung des Ifo-Geschäftsklimaindex Oktober, 22. Oktober 2010

DEUTSCHLAND ZEICHNET SICH **BESONDERS** AUS DURCH:
STABILE SOZIALE VERHÄLTNISSE, INNERE SICHERHEIT, GUTE
INFRASTRUKTUR, HOHE AUSLÄNDISCHE DIREKTINVESTITIONEN.

STARK

Bauinvestitionen legen um 3 % zu

Die Wiederbelebung der Konjunktur sowie Nachholeffekte führen auch zu einem kräftigen Wachstum der Investitionen. So haben sich die Ausrüstungsinvestitionen in der ersten Jahreshälfte 2010 in besonderem Maße erholt. Jedoch befinden sich die Investitionen in Maschinen und Geräte trotz eines Anstiegs von rund 6 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2009 immer noch knapp 20 % unter dem Niveau vor Ausbruch der Krise. Und auch die Bauinvestitionen haben im Jahresverlauf 2010 stark zugelegt. Für 2010 wird hier eine Wachstumsrate von knapp 3 % erwartet, 2011 soll sie bei etwa 1 % liegen.

Wirtschaftspolitische Weichen für weiteres Wachstum gestellt

Der Konjunkturaufschwung in Deutschland wird flankiert von einer maßvollen Wirtschaftspolitik. Sie schafft die Rahmenbedingungen, damit die deutsche Volkswirtschaft die künftigen Wachstumschancen wahrnehmen kann. Bereits heute zeichnet sich Deutschland durch stabile soziale Verhältnisse, eine große innere Sicherheit, gute Infrastrukturen sowie einen hohen Anteil ausländischer Direktinvestitionen aus. Diese in Jahrzehnten gewachsenen, zwischenzeitlich modernisierten Strukturen bilden die Basis für den derzeitigen Wirtschaftsaufschwung.

„

Ja, das denke ich. Gerade die Amerikaner beneiden uns um unsere **Wirtschaftsstärke, die nicht zuletzt auf einer starken Industrie und einer intakten Sozialpartnerschaft beruht. Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände arbeiten konstruktiv zusammen – trotz unterschiedlicher Auffassungen. Wir haben einen intakten Sozialstaat und sind Technologieführer in vielen Bereichen.**

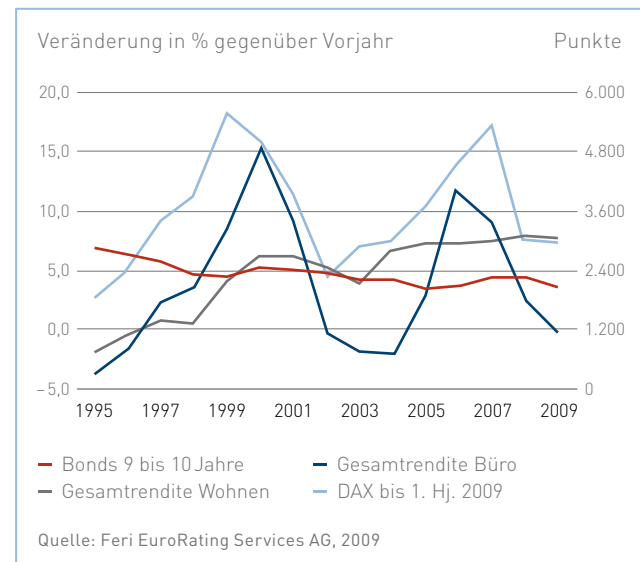
Thomas Straubhaar, renommierter Ökonom, auf die Frage: Die Auftragsbücher in vielen Branchen füllen sich, der Export boomt, die Zahl der Arbeitslosen liegt unter drei Millionen. Ist die deutsche Wirtschaft ein weltweites Vorzeigemodell?

Interview Hamburger Abendblatt, November 2010



Völklinger Weg, Frankfurt am Main

Performancevergleich Deutschland



WOHNIMMOBILIEN
BIETEN IN DEUTSCHLAND
HOHE ERTRAGSSICHERHEIT

weniger ist

M+

mehr

Unser **Fokus** liegt auf attraktiven
Wohnimmobilien in wachstumsstarken
Regionen Deutschlands.

Ludwig Mies van der Rohe



Hufeisensiedlung Britz, Berlin

Raum für Substanz

Wohnimmobilien in guten Lagen werden als wertstabile, in sehr guten Lagen als wertsteigernde Anlage angesehen.



Weißer Stadt, Berlin

ASSETKLASSE WOHNIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

| | | |
|--|---|--|
| SOLIDER PROGNOSTIZIERBARER CASHFLOW | STABILE WERTENTWICKLUNG | GUTE RENTABILITÄTZAHLN |
| SCHUTZ VOR INFLATION | LANGFRISTIGKEIT DER MIET- VERHÄLTNISSE | GRÖSSE UND QUALITÄT DES MIETWOHNUNGS- MARKTES |

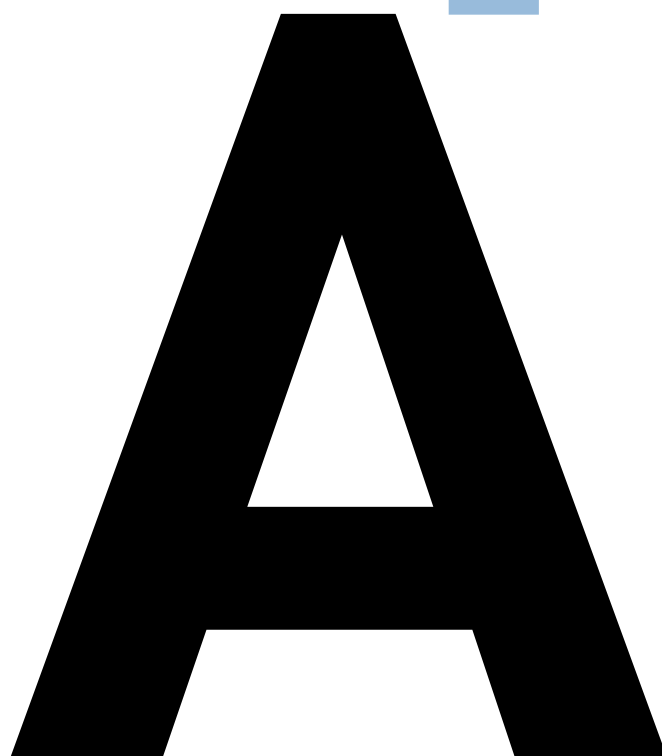
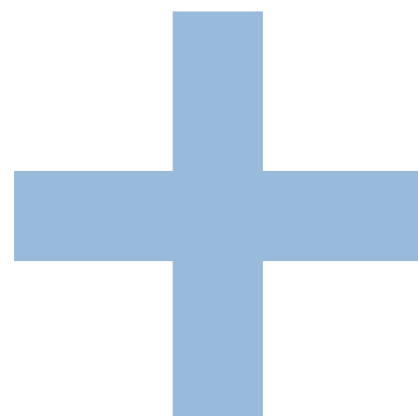
WOHNIMMOBILIEN
SIND AUFGRUND IHRER
WERTSTABILITÄT
UND IHRES INFLATIONS-
SCHUTZES

EINE IDEALE ASSETKLASSE

Deutscher Wohnungsmarkt im internationalen Vergleich besonders attraktiv

Die internationalen Immobilienmärkte waren in den letzten Jahren starken Schwankungen unterworfen. So verzeichnete der Wohnimmobilienmarkt in der Eurozone 2009 den stärksten Rückgang der Häuserpreise seit Anfang der 1980er-Jahre. Das allgemeine Niveau ist historisch gesehen aber immer noch relativ hoch. Die Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten sind jedoch sehr unterschiedlich: Während die Preise auf den Wohnimmobilienmärkten etwa in Irland oder Spanien nach einem starken Anstieg nun wieder deutlich fallen, erweist sich der deutsche Markt seit mehr als 20 Jahren als äußerst stabil. Im internationalen Vergleich nimmt er damit eine Sonderstellung ein.

Auch die Deutsche Bank kommt in ihrem Research zu dem Schluss, dass hier kein Indikator auf eine Überbewertung hindeutet. Die Investitionstätigkeit auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland blieb in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau und die Preise für Wohneigentum schwankten kaum. Diese Stabilität schätzen auch institutionelle Investoren, die – bei geringerer Risikobereitschaft – von den guten Cashflows, der niedrigen Volatilität und den stabilen Renditen profitieren wollen. Damit bleibt der deutsche Wohnungsmarkt insbesondere in Metropolregionen ein attraktives Investment. Anders sieht die Lage jedoch in den meisten OECD-Ländern aus.

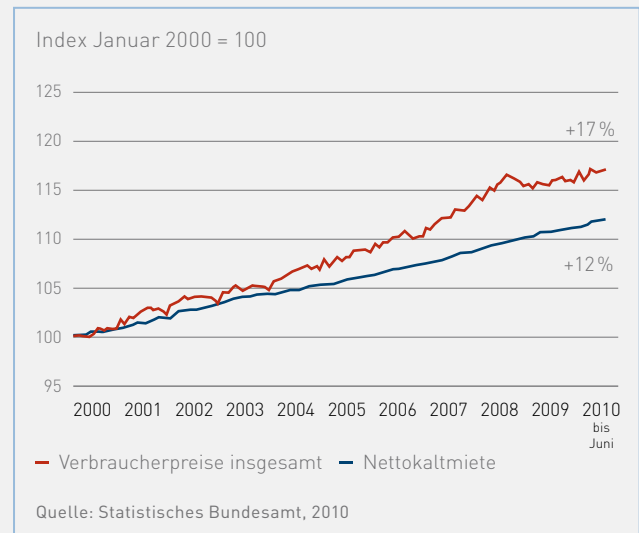


Euroraum von Abwärtskorrekturen betroffen

In zahlreichen Industrieländern war der Finanz- und Wirtschaftskrise ein beträchtlicher Einbruch der Hauspreise vorausgegangen. Aus diesem Grund wird eine Stabilisierung der Märkte für Wohnimmobilien als Grundvoraussetzung für eine tragfähige Konjunkturerholung angesehen. Die dafür notwendige Korrektur ist in den USA bereits ziemlich weit fortgeschritten. In zahlreichen europäischen Ländern wie Spanien, Irland, Italien, Frankreich und Großbritannien hingegen erscheint das Hauspreisniveau nach wie vor sehr hoch. Und auch die Wohnungsmieten waren dort in den letzten Jahren starken Schwankungen unterlegen. Anders in Deutschland: Hier haben sich die Hauspreise vor und in der Krise nur moderat weiterentwickelt, während sich die Mietpreise kontinuierlich erhöhen. So stiegen die Wohnungsmieten in Deutschland insgesamt zwischen 1999 und 2010 um etwa 12%.

Ebenso ist die Angebotsseite am Markt für Wohnimmobilien in vielen Ländern von Risiken belastet. In den Boomjahren zwischen 2003 und 2007 wurden vor allem in Spanien, Irland, Italien und Schweden deutlich mehr Häuser fertig gestellt als in den fünf Jahren zuvor. Nur in Deutschland und in den Niederlanden ist die Zahl der Fertigstellungen in diesem Zeitraum gesunken, wodurch kein Angebotsüberhang entstanden ist, der zu einem anschließenden Preisverfall hätte führen können.

Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Hufeisensiedlung Britz, Berlin



Deutscher Wohnungsmarkt mit Aufholpotenzial

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien ist, gemessen an seiner guten aktuellen Verfassung und seinen Perspektiven, unterkapitalisiert. Und das, obwohl das Segment Wohnen in Deutschland risikoarm ist und vergleichsweise sichere Cashflows sowie stabile Renditen bietet. Der Immobiliendatenbank IPD zufolge schlägt die Rendite aus deutschen Wohnimmobilien beispielsweise schon im siebten Jahr die Rendite aus Büroobjekten. Die von IPD befragten Investoren erzielten zwischen 1999 und 2009 im Schnitt eine Rendite von 4,4 %, teils aus Mieten und teils aus dem Wertzuwachs des jeweiligen Objekts. Allein 2009 haben institutionelle Investoren gemäß IPD-Index mit Wohnungen in Deutschland eine Gesamtrendite von 5,3 % erzielt.

Sichere Cashflows, geringe Volatilität und stabile Renditen machen diese Assetklasse vor dem Hintergrund der nach wie vor unsicheren Situation auf den internationalen Kapitalmärkten zunehmend attraktiv.

Oliver Schötz-van der Hoff, Director National Residential Investment BNP Paribas Real Estate, Das Investment, 4. November 2010

Verhältnis zwischen Preisen und Mieten in OECD-Ländern

| Aktueller Stand | 15-Jahres-Durchschnitt | 35-Jahres-Durchschnitt | Langfristiger Tiefststand |
|-----------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| US | 7,3 | 11,5 | 26,5 |
| Euroraum | 13,2 | 16,3 | 37,3 |
| UK | 10,8 | 33,4 | 102,7 |
| DE | -13,1 | -27,7 | 0,0 |
| FR | 26,6 | 35,6 | 77,2 |
| ES | 20,2 | 12,9 | 45,5 |
| IE | 22,3 | 83,5 | 395,0 |
| IT | 12,9 | 12,9 | 45,5 |
| NL | 15,7 | 39,1 | 125,3 |
| SE | 54,6 | 67,6 | 161,2 |
| NO | 34,6 | 57,1 | 152,0 |
| FI | 24,4 | 43,0 | 115,3 |

Quelle: OECD, DB Research, 2010

Ein Anstieg der Kerngröße „Verhältnis zwischen Preisen und Mieten“ signalisiert erhebliche Fehlbewertungen in Europa, die vermeintlich höhere Mietzahlungen erwarten lassen. Deutliche Abweichungen dieses Indikators vom langfristigen Durchschnitt weisen auf strukturelle Änderungen hin oder können als Anzeichen für eine Blase gedeutet werden. Die Kenngröße zahlreicher Euroraum-Länder liegt weit über dem Durchschnitt und den langfristigen Tiefstständen – Deutschland bildet diesbezüglich jedoch die Ausnahme.



STEIGERUNG DES INVESTITIONSVOLUMENS IN DEN DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT AUF

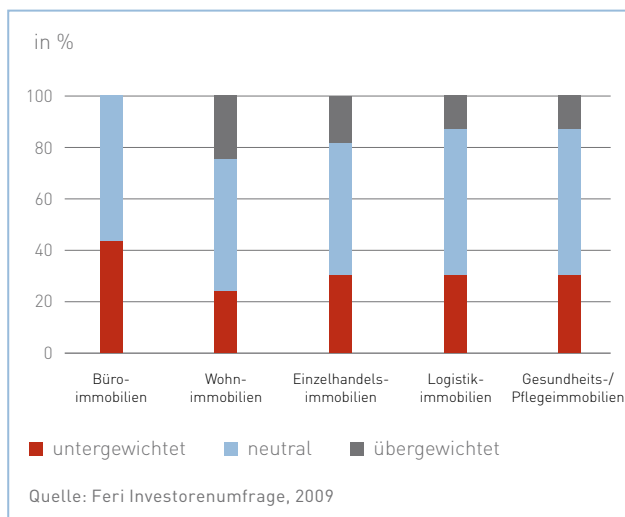
3,8

MILLIARDEN EURO

Steigendes Interesse von Großanlegern

Die Assetklasse hat zuletzt bei institutionellen Anlegern deutlich an Attraktivität gewonnen. Diese entwickeln sich zunehmend zu einer der wichtigsten Nachfragegruppen auf den deutschen Immobilienmärkten, was auch das Ernst & Young Trendbarometer 2010 belegt. So stieg das Investitionsvolumen auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Berechnungen von BNP Paribas Real Estate im Gesamtjahr 2010 auf rund 3,8 Milliarden Euro und damit um 3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Große Deals über 100 Millionen Euro machten dabei 30% des Gesamtumsatzes aus.

Investorenfrage November 2009 zu ihrer Einschätzung bezüglich der Assetklasse



Die Preise in Toplagen sind bereits in den letzten Monaten gestiegen und sollen sich nach den Erwartungen der Umfrageteilnehmer auch künftig weiter erhöhen. Zudem schneidet das Wohnsegment im Vergleich zu den übrigen Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Hotel am besten ab. Langfristig wird erwartet, dass besonders Toplagen mit steigender Wohnraumnachfrage im Fokus der Investoren stehen werden. Im Durchschnitt dürften die Wohnungspreise in Deutschland in den kommenden zwei Jahren um etwa 1,5% zulegen. Dazu tragen auch geringe Fertigstellungszahlen, die schnelle konjunkturelle Erholung, niedrige Zinsen sowie die Suche vieler Anleger nach sicheren Investmentprodukten bei.



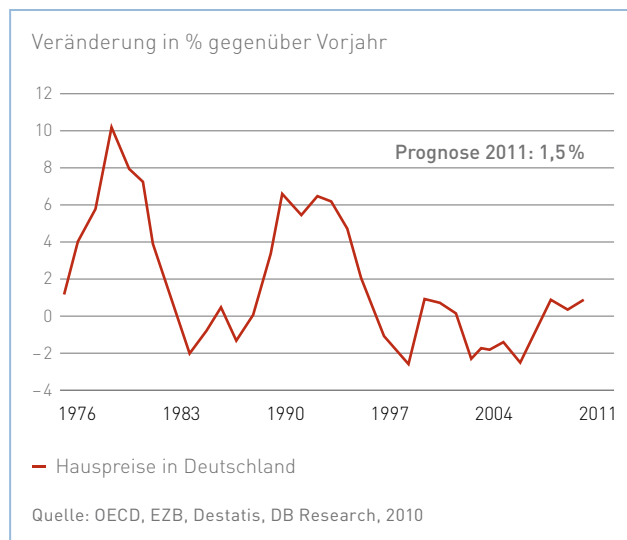
Seit Ausbruch der Finanzkrise interessieren sich daher immer mehr Anleger für den Kauf von Haus oder Wohnung. Der Trend hält an. Die Sorge vor schleichender Geldentwertung führt risikoscheue Investoren zurück zur Immobilie.

Tobias Just, Leiter Immobilienmarktanalyse bei der Deutschen Bank (Wirtschaftswoche 2010)

Niddagastraße, Frankfurt am Main



Moderat steigende Preise zu erwarten



Nachholbedarf bei ausländischen Investoren

Die zurzeit stattfindende Belebung auf dem Transaktionsmarkt für Wohnungsportfolios gegenüber 2009 ist insbesondere auf die erhöhte Aktivität ausländischer Investoren bzw. Unternehmen zurückzuführen. Diese prägten im ersten Halbjahr 2010 sowohl die Käufer- als auch die Verkäuferseite. Noch entfielen im ersten Halbjahr 2010 zwar über 70% der Transaktionen auf deutsche Investoren – die ausländischen Käufer stellten aber bereits die Mehrheit bei den großen Deals dar. Im vierten Quartal 2010 haben die ausländischen Anleger ihren Anteil an den gesamten Investments schließlich von 20% in 2009 auf 38% fast verdoppelt.

Auch für die Zukunft wird ein weiterer Anstieg des Handels von Wohnungsportfolios in Deutschland erwartet. Ein Grund für das zunehmende Interesse auch bei ausländischen Investoren liegt gemäß einer Ernst & Young-Studie darin, dass das Asset Management von Wohnimmobilien immer professioneller wird. Dabei steht die Renditeorientierung im Vordergrund. Auch das Thema Nachhaltigkeit rückt immer mehr in den Fokus der Investoren.

Anstehende Investitionen erfordern hohen Kapitaleinsatz

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen demografischen und ökologischen Herausforderungen. So sind etwa für die energetische Gebäudesanierung und barrierefreies Wohnen immense Investitionen erforderlich, die die Branche aus eigener Kraft kaum leisten kann. Die Grundlage für weiteres Wachstum bildet also die Refinanzierung durch privates Kapital – hier stehen alle Unternehmen in einem internationalen Wettbewerb zueinander. Doch scheint die Wohnungswirtschaft ein Profiteur der Finanzmarktkrise zu sein. Denn die Tatsache, dass dieses Wirtschaftssegment im Vergleich zu vielen anderen Branchen über eine überdurchschnittlich gute Bonität und Sicherheiten verfügt, macht es für Banken und Investoren auch wieder attraktiv.

Konsolidierung der Immobilienbranche hat begonnen

Ein weiterer Trend des deutschen Immobilienmarktes liegt in der anstehenden Konsolidierung der Branche. Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern gibt es in Deutschland nach wie vor viele kleine Unternehmen auf dem Markt, was internationale Investoren in der Vergangenheit negativ bewertet haben. Nun aber setzt sich der Trend zur Konsolidierung durch; erste größere Transaktionen haben bereits stattgefunden. Dazu zählt zum Beispiel die Übernahme der Colonia Real Estate AG durch die TAG Immobilien AG. Das freiwillige Übernahmeangebot zur vollständigen Übernahme hatte TAG Immobilien im Dezember 2010 vorgelegt. Bereits 2007 hatten sich mit der Deutsche Wohnen AG und der Berliner GEHAG GmbH zwei etwa gleich große Wohnimmobilienunternehmen zusammengeschlossen – auch hier werden weitere Akquisitionen folgen.

”

Während man allenthalben von einer Abkühlung an den gewerblichen Immobilienmärkten spricht, trifft dies bei einer segmentspezifischen Analyse für einen Teilmarkt sicher nicht zu: den Markt für Wohngebäude. Es ist wahrhaftig eine **Dynamik** ausgebrochen – sei es bei Immobilien auf Portfolioebene, am Markt für Sanierungen/Bau oder auch an den Vermietungsmärkten in den Ballungszentren.

Dr. Thomas Beyerle, Aberdeen Research
(ImmobilienFOKUS 2010)

DER MARKT FÜR
WOHNGEBÄUDE:

D
Y **N** **A**
S **M** **I** **C**
H
D

bunt

TOPLAGEN MIT STEIGENDER WOHNRAUM-
NACHFRAGE GEWINNEN AN ATTRAKTIVITÄT



Dardanellenweg, Berlin

Wir nutzen unsere Chancen, in Berlin, Frankfurt/Main und weiteren zukunfts-trächtigen Metropolen zu wachsen.

ist meine Lieblingsfarbe.

Walter Gropius

Raum für Entwicklung

Weg vom Land, rein in die Stadt – künftig werden immer mehr Menschen in die großen deutschen Ballungsräume ziehen.

Gropiusstadt, Berlin





Die Bevölkerung Deutschlands schrumpft – aber die **Metropolen** legen zu.

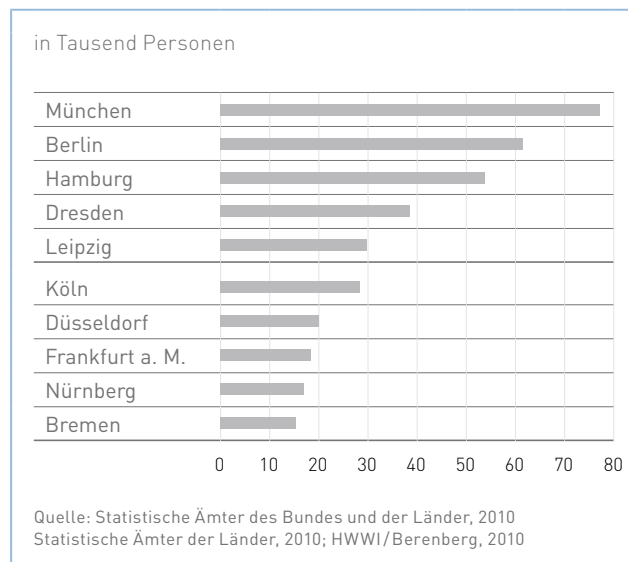
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2010

Ballungsräume gewinnen zunehmend an Attraktivität

Deutschland befindet sich mitten in einem tiefgreifenden demografischen Wandlungsprozess. Ein wesentlicher aktueller Trend ist, dass die großen deutschen Städte seit Jahren als Wohnorte ebenso wie als Unternehmensstandorte mehr und mehr an Attraktivität und Bedeutung gewinnen. Es finden daher deutliche innerdeutsche Wanderungsbewegungen in die Ballungszentren statt.

Aus diesem Grund sind die Einwohnerzahlen hier zwischen 1999 und 2008 um fast 3 % gestiegen, während die Gesamtbevölkerung Deutschlands leicht gesunken ist. Insbesondere junge Menschen zieht es in die großen Städte. So kommt es, dass die Zahl der 18- bis 25-Jährigen dort beinahe doppelt so schnell wächst wie im deutschen Durchschnitt. Noch größer sind die Unterschiede bei den 25- bis 30-Jährigen, die in den Ballungszentren mit über 12% zulegen, während sie in Deutschland insgesamt um fast 5% abgenommen haben. Die höchsten Nettozuwanderungen erzielten dabei zwischen 1999 und 2008 München, Hamburg und Berlin, das vor allem seit 2005 eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung aufweist. Aber auch alle anderen deutschen Großstädte, bis auf Duisburg, weisen einen positiven Wanderungssaldo aus.

Wanderungssaldo 2003 bis 2009



DIE DEMOGRAFISCHE
ENTWICKLUNG SOWIE DIE
ZUWANDERUNG IN
WACHSTUMSSTARKEN

metropo- regionen

SORGEN FÜR EINE VERSTÄRKTE
NACHFRAGE NACH ZUSÄTZLICHEN
WOHNEINHEITEN.

Städte profitieren von Standortentscheidungen

Städte werden für das Wirtschaftswachstum eines Landes immer wichtiger. Bereits seit 1999 fällt der Beschäftigungszuwachs in den deutschen Großstädten höher aus als im Bundesdurchschnitt. Dabei hängen die Standortentscheidungen von Unternehmen und Arbeitskräften unmittelbar zusammen bzw. bedingen sich gegenseitig: Arbeitskräfte wählen auf der einen Seite ihren Wohn- und Arbeitsort; das Vorhandensein ausreichend qualifizierter Arbeitskräfte ist auf der anderen Seite ein entscheidender Standortfaktor für Unternehmen. Aus diesem Grund gehen positive demografische und ökonomische Entwicklungen häufig miteinander einher.

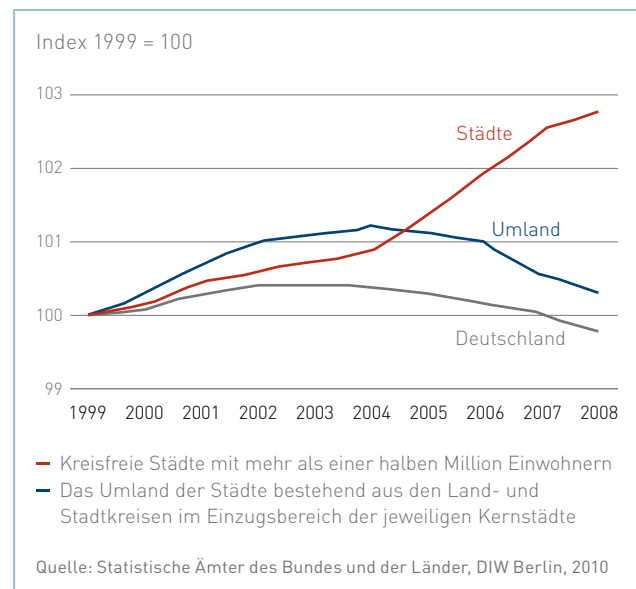
Ein weiterer Grund für die zunehmende Wanderungsbewegung von Menschen in große Städte könnte in den erhöhten Ansprüchen der Deutschen an die Lebensqualität, etwa im kulturellen Bereich, liegen. Ein traditionell ebenso wichtiges Zuzugsmotiv in die Metropolregionen ist die Aufnahme einer weiterführenden Ausbildung, insbesondere an Hochschulen, mit der entsprechenden interessanten Infrastruktur für junge Menschen.



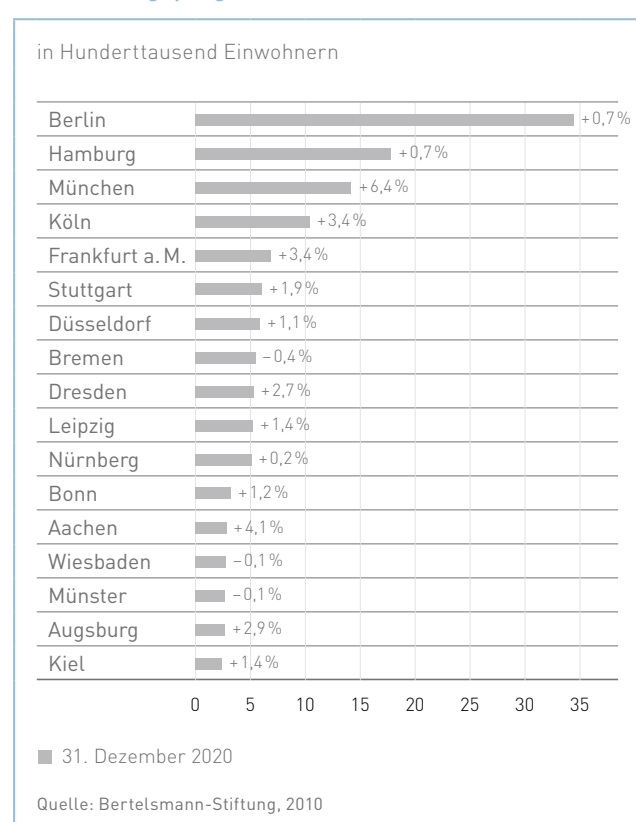
Es gibt nicht einen einzigen deutschen Wohnungsmarkt, sondern sehr viele regionale Teilmärkte, die unterschiedliche Dynamiken aufweisen.

Tobias Just, Deutsche Bank Research, 3. September 2010

Bevölkerung in Deutschland



Bevölkerungsprognose 2010 bis 2020





Berlin birgt damit viel **Entwicklungspotenzial für die Zukunft und Großprojekte**, wie der neue Flughafen BBI, werden für weiteres Wachstum sowie die positive Entwicklung bisher eher wenig beachteter Stadtteile sorgen.

Hermann Wüstefeld, Leiter der Produktentwicklung und des Managements von geschlossenen Fonds der DWS („Das Investment“, 2010)

Johannesallee, Frankfurt am Main

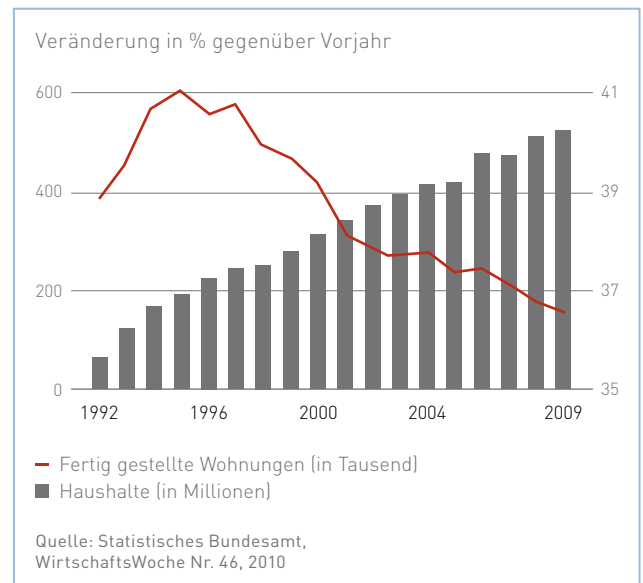


40,19 Millionen

Haus-
halte

IN DEUTSCHLAND

Zunahme privater Haushalte in Deutschland

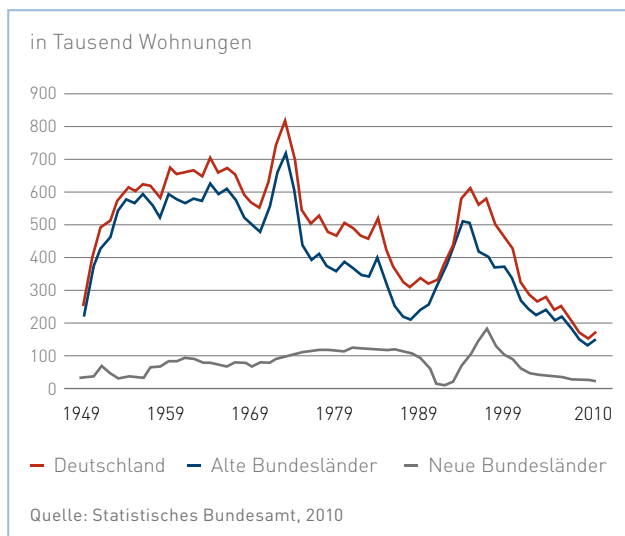


Wohnungsangebot muss an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden

Die beschriebenen aktuellen Entwicklungen – mit den wesentlichen Faktoren Altersstruktur, Lebenserwartung, durchschnittliche Haushaltsgröße und Wanderungsbewegungen in die Ballungsräume – sind es, die den Wohnungsmarkt neben dem vorhandenen Immobilienbestand langfristig beeinflussen. So muss die Wohnungswirtschaft einerseits ihr Angebot verstärkt an den Bedürfnissen der zunehmend älteren Menschen ausrichten. Andererseits muss ebenso ausreichend bezahlbarer Wohnraum für Personen mit geringerem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Vor allem aber wird es in den deutschen Ballungsräumen immer schwieriger, in ausreichendem Umfang bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Dies ist auf die starken Wanderungsbewegungen sowie den Trend zu immer kleineren Haushalten zurückzuführen. Die steigenden Transportkosten sowie Nachhaltigkeitsaspekte haben zudem zur Folge, dass immer mehr Bewohner künftig wieder möglichst nahe am Stadtkern leben möchten, wodurch die Wohnraumnachfrage noch weiter in die Stadtzentren hinein verlagert wird. Dies bewirkt einen in den kommenden Jahren zunehmenden Druck auf die Mieten und Kaufpreise in den deutschen Städten. Dieser Herausforderung muss sich, auch vor dem Hintergrund der nur langsam zunehmenden Bautätigkeit und nur begrenzt vorhandenen freien Flächen, die Immobilienbranche ebenfalls annehmen.

Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland



Steigende Zahl von Haushalten trotz schrumpfender Bevölkerung

Eine weitere bedeutende demografische Entwicklung äußert sich in der zunehmenden Alterung sowie der Abnahme der deutschen Bevölkerung. Dies liegt vor allem an dem stabil niedrigen Geburtenniveau und der steigenden Lebenserwartung der Menschen. Macht heute die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren etwa 20 % an der Gesamtbevölkerung aus, wird der Anteil 2030 bei etwa 29 % liegen und 2060 sogar bei 34 %. Damit geht gleichzeitig der Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zurück.

Trotzdem nimmt die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland beständig zu: 2009 wurden 40,19 Millionen Haushalte in Deutschland gezählt, 0,3 % mehr als 2008. Dies ist vor allem auf die steigende Zahl von sogenannten Single-Haushalten zurückzuführen, die insbesondere in Ballungsräumen beständig zunehmen und 2009 einen Anteil von 39,8 % erreichten. Gleichzeitig wächst die Zahl der Quadratmeter pro Kopf immer weiter.



Berlin hat die Trendwende geschafft.
Von 2005 bis 2009 verzeichnete Berlin im Schnitt ein mehr als doppelt so hohes Wirtschaftswachstum wie das gesamte Bundesgebiet. Die Ursachen liegen eindeutig in der Expansion des Dienstleistungssektors.

Karl Brenke, Wissenschaftlicher Referent
 im Vorstand des DIW Berlin, 11. August 2010

Berlin und Frankfurt am Main überzeugen im HWWI-Städteranking

In einem Städteranking 2010 haben HWWI und Berenberg Bank die Standortbedingungen der 30 größten Städte Deutschlands im Hinblick auf wirtschaftliche und demografische Dynamik, Bildung, Innovationsfähigkeit, Internationalität und die Erreichbarkeit europäischer Agglomerationen analysiert. Die Ergebnisse zeigen, dass zwischen den deutschen Städten aktuell große Unterschiede bei den Standortbedingungen sowie der ökonomischen und demografischen Dynamik bestehen.

Wie auch in der letzten Studie von 2008 schneiden Frankfurt am Main und München, insbesondere hinsichtlich der Standortfaktoren und der sehr guten demografischen Aussichten, am besten ab und belegen damit die ersten beiden Plätze. Auf den Plätzen drei bis sieben folgen Düsseldorf, Bonn, Köln, Wiesbaden sowie Hamburg. Ein großer Sprung von Platz 24 auf Platz 8 gelang Berlin, das sich in der jüngsten Vergangenheit durch eine hohe Dynamik ausgezeichnet hat und besonders günstige demografische Prognosen aufweist.

HWWI/Berenberg-Städteranking: Platzierungen 2010 und 2008

| | 2010 | 2008 | Veränderung |
|-------------------|------|------|-------------|
| Frankfurt am Main | 1 | 1 | = |
| München | 2 | 2 | = |
| Düsseldorf | 3 | 11 | ↑ |
| Bonn | 4 | 9 | ↑ |
| Köln | 5 | 7 | ↗ |
| Wiesbaden | 6 | 4 | ↘ |
| Hamburg | 7 | 7 | = |
| Berlin | 8 | 24 | ↑ |
| Dresden | 9 | 5 | ↘ |
| Hannover | 10 | 15 | ↑ |

Quelle: HWWI/Berenberg, 2010

Dynamisch wachsende Metropolregion Berlin

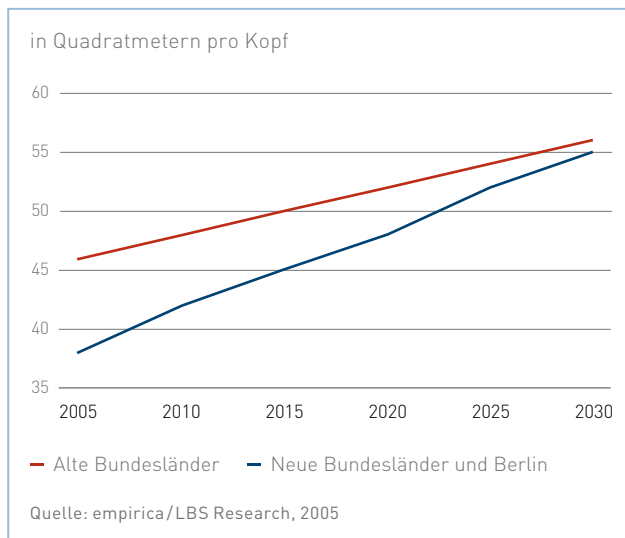
Eine der wichtigsten deutschen Metropolregionen ist Berlin, Hauptstadt und mit 3,4 Millionen Einwohnern gleichzeitig größte Stadt Deutschlands. Mit viel Kreativität, hochqualifizierten Beschäftigten und wachsender wirtschaftlicher Bedeutung verfügt Berlin über eine große Innovations- und Zukunftsfähigkeit. Damit ist Berlin besonders attraktiv für Zuwanderer: Der Wanderungssaldo liegt für den Zeitraum zwischen 2003 und 2009 bei 60.966 Personen; dies ist der zweithöchste Wert hinter München. Auch die Erwerbstätigenzahl ist zwischen 2003 und 2008 um 7,3% angestiegen, ein Spitzenwert im bundesdeutschen Vergleich. So konnte die Hauptstadt zuletzt besonders dynamisch wachsen und auch die demografischen Prognosen sind hervorragend.

Nach wie vor sind die Mietpreise in Berlin relativ niedrig, vor allem im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolregionen. So sind die Mieten in Berlin nur etwa halb so hoch wie in der teuersten Stadt Deutschlands, München – ein weiterer Standortvorteil. Zugleich beinhaltet dies ein hohes Mietsteigerungspotenzial für Investoren. Durch die seit einigen Jahren wachsenden Einwohnerzahlen steigt die Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten kontinuierlich an, was zu einer Wohnknappheit führen könnte. Denn gleichzeitig nimmt auch die Zahl der Personen pro Haushalt weiter ab und es werden nur noch wenig neue Wohnungen gebaut. Während die Zahl der Einwohner von 3,38 Millionen in 2000 um über 60.000 auf 3,442 Millionen in 2009 gestiegen ist, nahm die Zahl der Haushalte um über 160.000 zu. Alleine die Zahl der Single-Haushalte erhöhte sich laut dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) von 1999 bis 2008 um 22,9% auf 1,05 Millionen. Neben der zunehmenden Individualisierung und dem Trend zu kleineren Familien hat auch die mit der längeren Lebenserwartung zusammenhängende erhöhte Zahl von kleinen Seniorenhaushalten dazu beigetragen.

Seit einiger Zeit interessieren sich mehr und mehr ausländische Investoren für den attraktiven Berliner Wohnimmobilienmarkt. Eine Investition in diesen Markt rechnet sich und bringt schon jetzt hohe Renditen. Wurde laut IPD bundesweit 2009 ein Total Return von durchschnittlich 5,3% erzielt, lag die Rendite in Berlin bei 9,1%. Zu den weiteren positiven Faktoren aus Investorensicht zählen die geringe Neubautätigkeit, der anhaltende Zuzug nach Berlin, die steigenden Haushaltszahlen sowie die hohe Marktliquidität.

modern.

Entwicklung der Wohnflächen in Deutschland



Frankfurt am Main bundesweit in allen Vergleichen vorne

Auch Frankfurt am Main zählt zu den attraktivsten deutschen Metropolregionen. Mit etwa 672.000 Einwohnern handelt es sich um die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Die Region Frankfurt/Rhein-Main ist sehr wirtschaftsstarke – Nummer zwei von elf deutschen Metropolregionen – und verfügt über eine hohe wirtschaftliche Dynamik. Das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen lag 2008 bei 86.805 Euro und damit bundesweit an zweiter Stelle hinter Düsseldorf. Die Bevölkerung verfügt über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen und eine starke Kaufkraft – weitere Standortvorteile für die Bankenstadt. Sie ist heute eine der reichsten und leistungsfähigsten Metropolen Europas, was sich auch an der hohen Anzahl internationaler Unternehmen vor Ort bemerkbar macht.

In der jährlichen Studie „European Cities Monitor 2009“ von Cushman & Wakefield hält Frankfurt hinter London und Paris seit 20 Jahren den dritten Platz als bester Standort für internationale Konzerne in Europa. Im HWWI/Berenberg-Städteranking liegt Frankfurt am Main auf Platz eins, vor allem aufgrund seiner guten Standortfaktoren und der sehr guten demografischen Aussichten. Hervorgehoben wird, dass Frankfurt die deutsche Stadt mit der besten Erreichbarkeit zu den 41 europäischen Metropolen ist. Grund dafür ist ihre gute geografische Lage und der große internationale Flughafen.

Die Nettokaltmiete in Frankfurt ist relativ hoch, jedoch noch deutlich geringer als in München. Die wachsende Einwohnerzahl und die gleichzeitig nachlassende Bautätigkeit sorgen für eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 4,4 % zwischen 2003 und 2009 liegt Frankfurt im bundesweiten Vergleich an vierter Stelle. Und auch die Bevölkerungsprognose sieht bis 2020 ein weiteres Wachstum vor, insbesondere bei jungen Menschen unter 20 Jahren. Noch stärker steigen auch hier die Haushalte, basierend auf der Individualisierung des Wohnens.

So bietet auch der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt attraktive Investitionsprognosen. Dies zeigt sich in den steigenden Umsatzzahlen bei Wohnimmobilien: Im ersten Halbjahr 2010 wurden 10 % mehr Wohneinheiten verkauft als im ersten Halbjahr 2009 und sogar knapp 30 % mehr als im Vergleichszeitraum 2008.

Deutsche Wohnen Portfolio in wachstumsstarken Ballungszentren

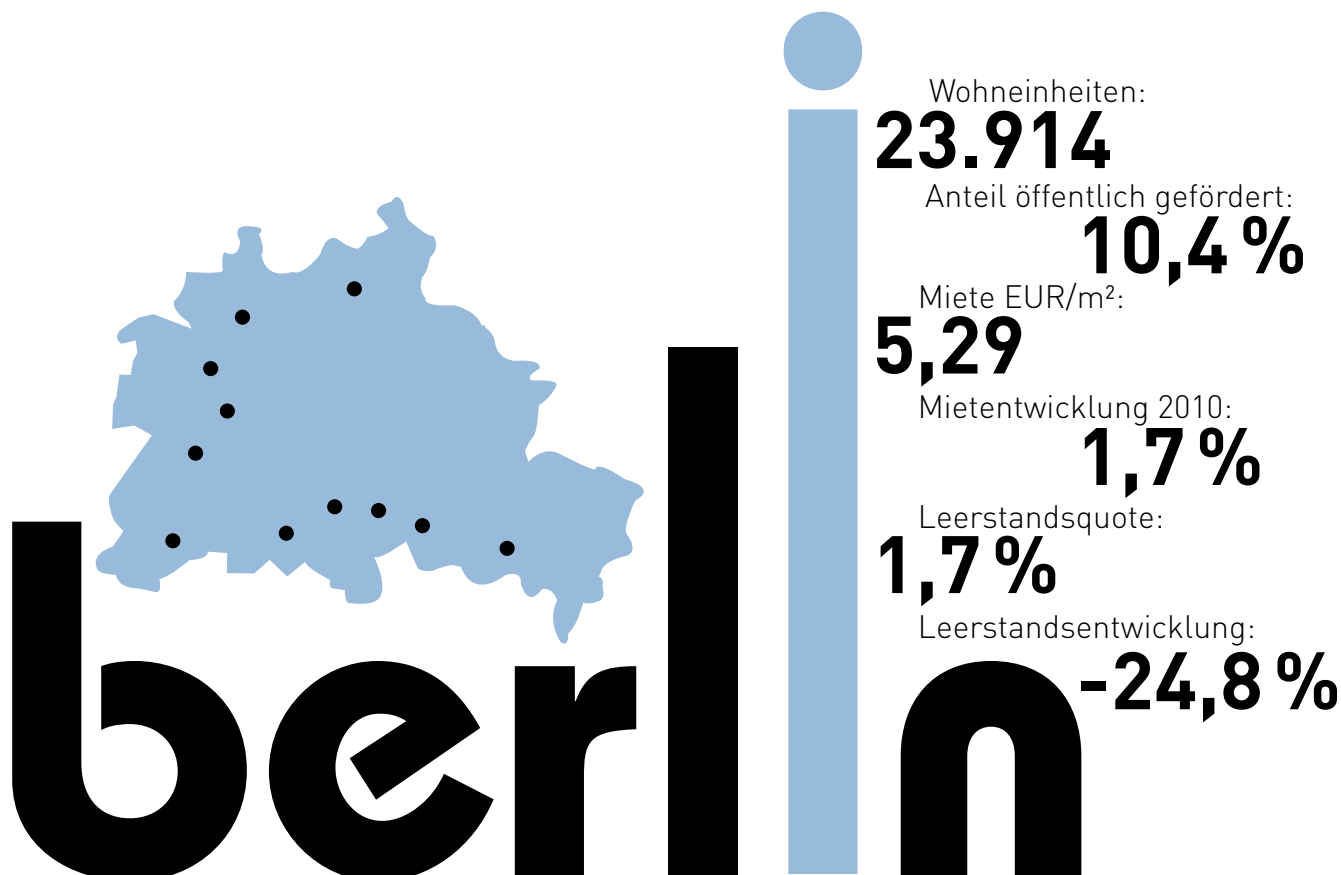
Die Deutsche Wohnen AG verfügt über ein attraktives Immobilienportfolio in den wachstumsstarken Regionen Berlin und Frankfurt/Rhein-Main. Auf Berlin entfallen 53,7 % unseres Kernportfolios, 19,8 % liegen in der Region Frankfurt/Rhein-Main. Damit profitieren wir bereits heute, aber vor allem künftig von der demografischen Entwicklung in Deutschland sowie den Wanderungsbewegungen in die wachstumsstarken Metropolregionen Deutschlands und der dortigen Wohnimmobiliensituation. Zu den bekanntesten Siedlungen und Gebäuden der Deutsche Wohnen zählen die Colonie Zeilsheim in Frankfurt – Teil der ehemaligen Werksiedlungen der Hoechst AG –, die Hufeisensiedlung Britz in Berlin-Neukölln – eine der sechs UNESCO-Welterbesiedlungen – und die Gropiusstadt in Berlin-Neukölln. Diese war zur Zeit ihrer Entstehung in den 1950er-Jahren das größte und modernste städtebauliche Wohnungsprojekt Deutschlands.

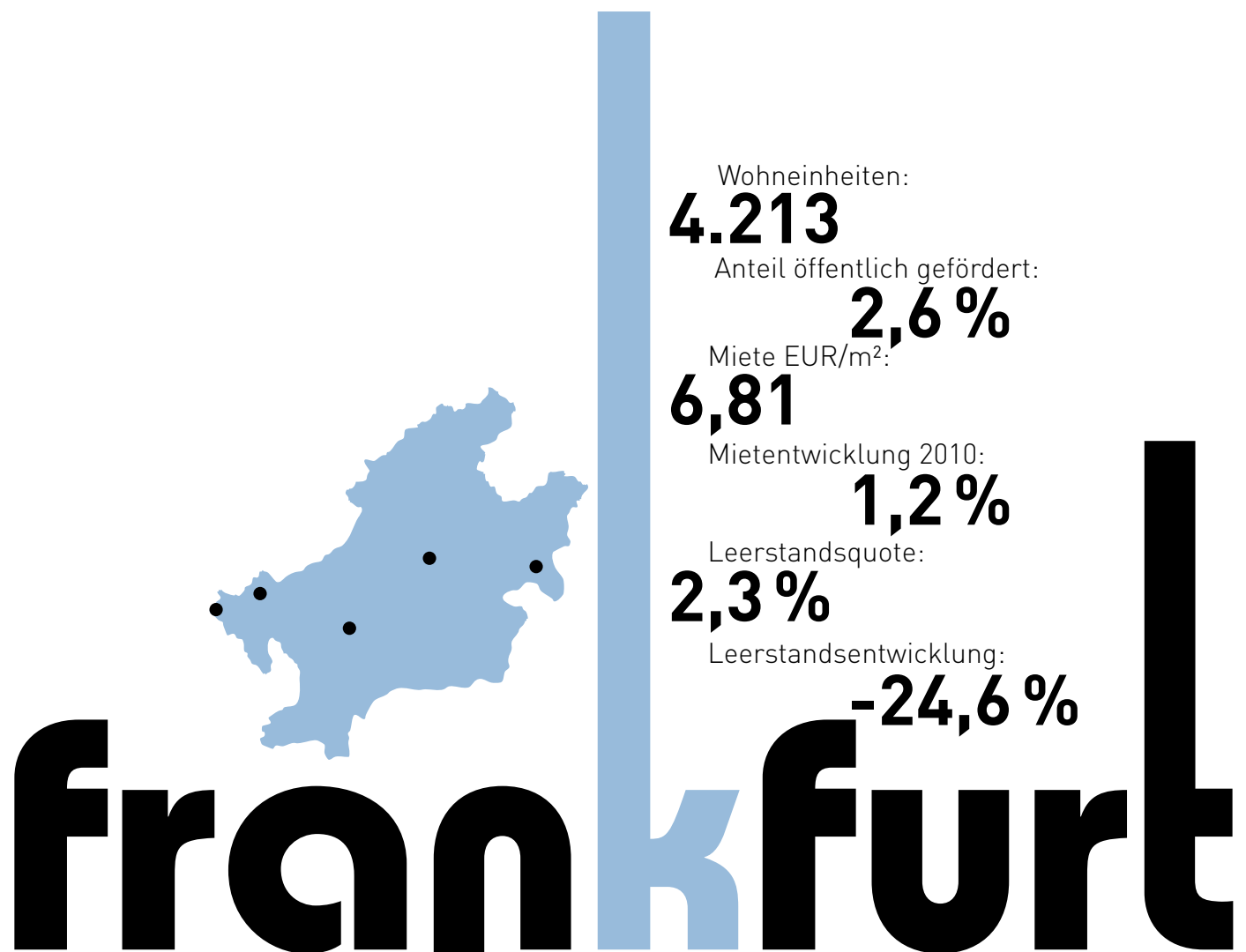
UNSER WOHNIMMOBILIEN- PORTFOLIO

| 2010 | Wohneinheiten | Mietentwicklung ¹⁾ | Leerstand |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------|
| NEUKÖLLN/BRITZ | 7.525 | 1,7 % auf 4,88 EUR/m ² | 1,6 % |
| STEGLITZ ZEHLENDORF ²⁾ | 5.880 | 1,2 % auf 5,42 EUR/m ² | 1,0 % |
| CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF | 3.462 | 2,4 % auf 6,11 EUR/m ² | 1,7 % |
| TEMPELHOF-SCHÖNEBERG ³⁾ | 2.182 | 1,1 % auf 5,04 EUR/m ² | 2,1 % |
| PANKOW | 1.495 | 2,9 % auf 5,20 EUR/m ² | 3,1 % |
| REINICKENDORF | 1.406 | 2,9 % auf 5,07 EUR/m ² | 1,5 % |
| TREPTOW-KÖPENICK | 964 | 2,7 % auf 5,28 EUR/m ² | 5,1 % |
| SONSTIGE | 1.000 | 3,7 % auf 5,43 EUR/m ² | 1,2 % |

Angaben beziehen sich auf das Gesamtportfolio.

¹⁾ Vertragsmiete, Vergleich 31.12.2010 zu 31.12.2009
²⁾ Inklusive Zukäufe, ohne Zukäufe Entwicklung Vertragsmiete 2,2%
³⁾ Inklusive Zukäufe, ohne Zukäufe Entwicklung Vertragsmiete 1,6%





| 2010 | Wohneinheiten | Mietentwicklung ¹⁾ | Leerstand |
|------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------|
| ZEILSHEIM | 904 | 1,6 % auf 6,55 EUR/m ² | 1,8 % |
| UNTERLIEDERBACH | 867 | 1,1 % auf 6,90 EUR/m ² | 1,8 % |
| GRIESHEIM | 648 | 2,5 % auf 6,64 EUR/m ² | 2,7 % |
| FECHENHEIM | 595 | 0,5 % auf 6,98 EUR/m ² | 2,4 % |
| WESTEND-NORD | 430 | 1,5 % auf 6,69 EUR/m ² | 1,6 % |
| SONSTIGE | 769 | 0,5 % auf 7,18 EUR/m ² | 3,5 % |

Angaben beziehen sich auf das Gesamtportfolio.
¹⁾ Vertragsmiete, Vergleich 31.12.2010 zu 31.12.2009

Raum für Leistung Nur wer richtig aufgestellt ist, kann von den sich aktuell bietenden Chancen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt profitieren.

Dahlemer Weg, Berlin



100%

KOMPETENZ, ERFAHRUNG
UND MARKTKENNTNISSE
ALS ASSET MANAGER

was wir aus ihm machen.

Durch unser strategisches
Asset- und Portfoliomanagement
sind wir in der Lage, Mietertrags-
steigerungen zu erzielen.

Jeder Stoff ist nur das wert,

Ludwig Mies van der Rohe

Halskestraße, Berlin





ERTRAGSTEIGERUNG

DIE DEUTSCHE WOHNEN
VERFOLGT IHRE ZIELE
KONSEQUENT UND
NUTZT SICH BIETENDE
CHANCEN

Die Deutsche Wohnen AG ist gut aufgestellt

Weltwirtschaftliche Entwicklungen, nationale Politik, branchenspezifische Trends oder demografische Wanderungsbewegungen sind Rahmenbedingungen, die unsere tägliche Arbeit sowie unsere strategische Ausrichtung wesentlich beeinflussen. Sie halten für die Entwicklung des Unternehmens große Chancen, aber auch Herausforderungen bereit. Die Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Monaten bewiesen, dass sie ihre Ziele konsequent verfolgt und sich bietende Möglichkeiten zu nutzen weiß. Dadurch unterstreicht sie ihre führende Rolle innerhalb der Assetklasse „Wohnen“.

Meilenstein vorzeitige Refinanzierung

Eine für die weitere Unternehmensentwicklung bedeutende Weichenstellung hat die Deutsche Wohnen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Optimierung ihrer Fremdkapitalstruktur vorgenommen. Insgesamt wurde ein Kreditvolumen von EUR 516 Mio. in einem günstigen Zinsumfeld refinanziert und zusätzlich Kreditmittel im Umfang von EUR 94 Mio. langfristig vereinbart. Dies bedeutet, dass wir für die nächsten fünf Jahre alle wesentlichen Kreditfälligkeiten vorzeitig prolongiert haben.

Da wir außerdem unsere Zinssicherungsstrukturen optimiert haben, wird der durchschnittliche Zinssatz ab 2011 von 4,4 % auf 4,0 % sinken. Die Hedgingquote, das heißt die Zinssicherungsquote, bewegt sich nun auf angemessenem Niveau – zwischen 75 % und 80 %, je nach Ausnutzung der Kreditlinien. Dies eröffnet uns die Möglichkeit, kurzfristig besser von dem erwarteten niedrigen Zinsumfeld zu profitieren.

Wir haben mit diesen Maßnahmen für die Immobilienbranche wichtige Maßstäbe gesetzt und konnten zeigen, dass die Deutsche Wohnen in der Lage ist, die jeweils benötigten finanziellen Mittel zu generieren. Das Geschäft wurde auch positiv vom Kapitalmarkt aufgenommen – unser Aktienkurs stieg nach Bekanntgabe der Refinanzierung deutlich an.

Strategische Fokussierung auf Ballungszentren zahlt sich aus

Um langfristige Trends frühzeitig zu identifizieren, gehören die Analyse und das Antizipieren von Marktentwicklungen als wesentlicher Bestandteil zu unserer täglichen Arbeit. So profitieren wir heute beispielsweise von der bereits in 2007 eingeleiteten strategischen Neuausrichtung des Unternehmens und der Fokussierung auf deutsche Ballungszentren. Die demografischen Veränderungen – mit zunehmender Lebenserwartung und niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsgrößen – sowie der Trend hin zu Metropolregionen zeichnen sich schon seit Jahren ab. Wachstumsmärkte wie Berlin, Frankfurt am Main oder die Rhein-Main-Region werden auch zukünftig überdurchschnittlich wachsen und damit den Wert unseres Wohnungsbestands positiv beeinflussen. Wir werden auch in Zukunft zusätzlich mit Hilfe selektiver Modernisierungsmaßnahmen sowie energetischer Sanierungen Marktpotenziale unseres Portfolios gezielt ausschöpfen. Da sich Teile von Brandenburg und Rheinland-Pfalz in schrumpfenden Märkten befinden, werden wir dort weiterhin unser Portfolio sukzessive bereinigen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir hier mit dem Verkauf von 805 Einheiten große Fortschritte gemacht.

In den Kernregionen werden wir auch in Zukunft selektiv an Mieter oder Selbstnutzer einzelne Wohnungen verkaufen und damit gebundenes Kapital freisetzen. Bei sehr gutem Marktumfeld und entsprechender Wertentwicklung veräußern wir in diesen Kernregionen im Einzelfall auch kleinere Pakete an institutionelle Käufer.

Organisation ist auf Kernkompetenzen abgestimmt

Die beiden Werttreiber Bewirtschaftung und Verkauf finden sich als tragende Säulen auch in der Konzernstruktur wieder. Die Holding als Dach vereint die übergeordneten Managementaufgaben, so auch den Bereich Corporate Finance. Um diese Kernaktivitäten intern kompetent abdecken zu können, setzt die Deutsche Wohnen auf hochqualifizierte Mitarbeiter mit einem starken Commitment zum Unternehmen. Outsourcing-Lösungen beschränken sich auf standardisierbare Serviceleistungen wie im Bereich Facility Management, diese werden von professionellen Partnerunternehmen abgedeckt. Unsere Kernkompetenzen werden wir weiter ausbauen und beispielsweise im Bereich Verkauf weitestgehend auf Makler verzichten.

Auch das Thema Ausbildung ist ein zentraler Bestandteil unserer Personalstrategie. 30 Auszubildende – dies entspricht knapp 10% der Beschäftigten – lernen heute bei der Deutsche Wohnen den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns. Investitionen in die hohe Qualität der Ausbildung haben sich bereits ausgezahlt. Viele unserer ehemaligen Auszubildenden sind heute wertvolle Mitarbeiter und nicht selten in Führungspositionen tätig. Mit einem leistungsbezogenen, fairen Vergütungssystem sowie einer offenen Unternehmenskultur binden wir unsere Mitarbeiter langfristig an unser Unternehmen und legen so bereits heute den Grundstein für eine erfolgreiche künftige Entwicklung.

Als integrierter Konzern bündeln wir unsere Aktivitäten
in **drei operativen Gesellschaften:**

DEUTSCHE WOHNEN AG

Deutsche Wohnen
Management GmbH

Bewirtschaftung/
Entwicklung Portfolio

Deutsche Wohnen
**Corporate
Real Estate GmbH**

Akquisition/Verkauf
Portfoliomanagement

KATHARINENHOF®
**Seniorenwohn- und
Pflegeanlage Betriebs-GmbH**

Betreutes Wohnen
Pflegehöfeanlagen

Shareholder Value und stabiler Cashflow im Fokus

Die herausragende positive Performance der Deutsche Wohnen AG in den letzten drei Jahren lässt sich gut an der Entwicklung der fünf für uns besonders relevanten Kennziffern ablesen: einem starken stabilen Cashflow (FFO), der Finanzierungsstruktur/Liquidität (LTV), der Rendite aus der Wohnungsbewirtschaftung (NOI), dem Substanzwert (EPRA NAV) sowie dem Shareholder Value (Aktienkurs/Marktkapitalisierung).

Deutliche Steigerung des FFO

Der FFO (Funds from Operations), der den nachhaltigen Cashflow eines Immobilienunternehmens bzw. das nachhaltige Geschäftsergebnis widerspiegelt, ist bei der Deutsche Wohnen AG, inklusive des Verkaufsergebnisses, von EUR 26,1 Mio. in 2008 um 75% auf EUR 45,8 Mio. in 2010 deutlich gestiegen. Allein 2010 stieg der FFO pro Aktie um 30% auf EUR 0,56. Auch ohne den Beitrag aus dem Verkauf – das heißt aus dem nachhaltigen Geschäft – konnte sich der FFO von EUR 0,16 pro Aktie in 2008 auf EUR 0,40 in 2010 mehr als verdoppeln. Dies unterstreicht den signifikanten Ausbau eines starken und stabilen Cashflow auch ohne Verkäufe bei gleichzeitiger durchgeführter Rückführung der Verschuldung.

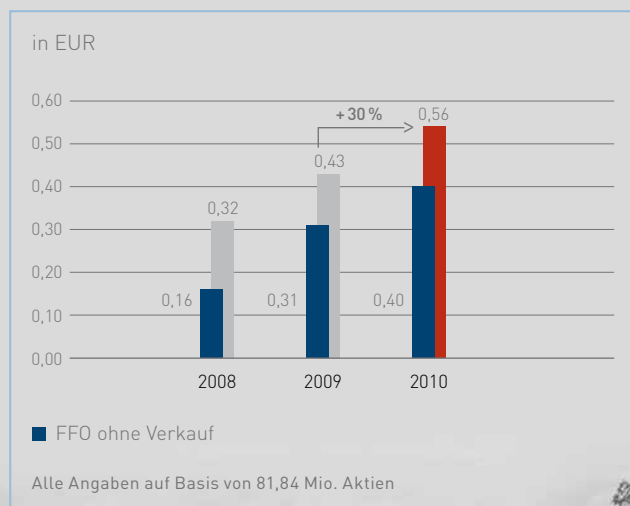
Verschuldungsgrad reduziert

Auch unsere Finanzierungsstruktur haben wir in den letzten Jahren deutlich verbessert, indem wir die Verschuldung des Unternehmens – wie im Vorfeld der Kapitalerhöhung im Herbst 2009 angekündigt – signifikant reduzierten. Da wir in den vergangenen drei Jahren Schulden im Umfang von EUR 444 Mio. zurückgeführt haben, konnten wir den LTV (Loan to Value) auf 60,6% senken. Wir bewegen uns damit im unteren Bereich des angestrebten Verschuldungsgrades von 60% bis 65%. Damit werden wir zugleich die Belastungen aus Zins und Regeltilgung im Vergleich zum Jahr 2008 um EUR 42 Mio. p.a. auf EUR 112 Mio. p.a. signifikant zurückführen.

Operatives Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung gesteigert

Da das nahezu gleiche Vermietungsergebnis der letzten drei Jahre aus einem, bedingt durch Einzelprivatisierung und Portfoliobereinigung, geringeren Immobilienbestand erwirtschaftet wurde, hat sich die operative Performance (Rendite) unseres Wohnimmobilienportfolios tatsächlich nachweislich verbessert.

Funds from Operations (FFO) je Aktie

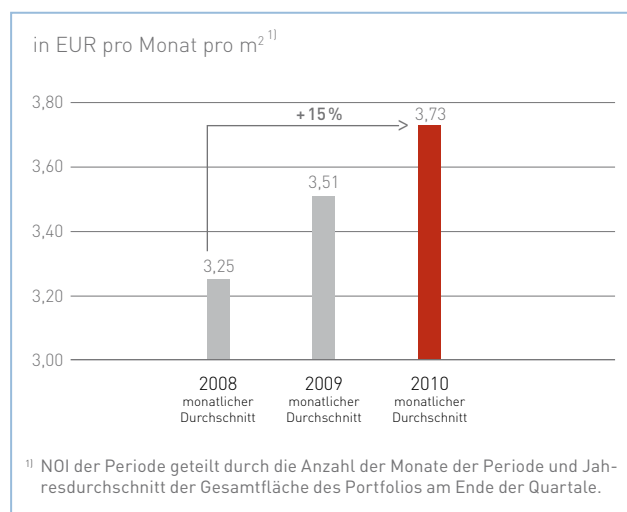


Am Kuckucksschlag, Frankfurt am Main



Das **Net Operating Income (NOI)**, das heißt das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung abzüglich der in diesem Rahmen anfallenden Personal- und Sachkosten, wurde in den letzten Jahren um 15% auf EUR 3,73 pro Monat pro m² gesteigert.

Net Operating Income (NOI)

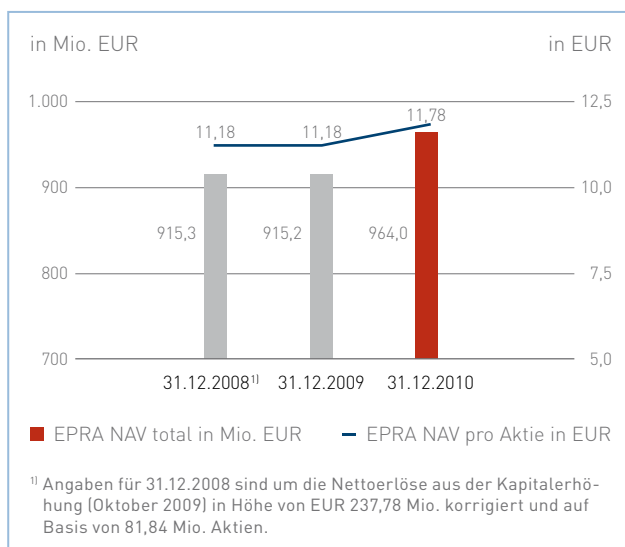


EPRA NAV pro Aktie steigt

Der NAV (Net Asset Value) stellt den Substanzwert oder „Inneren Wert“ eines Immobilienunternehmens dar. Der EPRA NAV wird verwendet, um den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals zu betonen, das heißt unter Bereinigung von Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben (u.a. die Marktwerte der Zinssicherungsvereinbarungen und latente Steuern).

Der EPRA NAV konnte sich zum 31. Dezember 2010 im Wesentlichen durch das erzielte positive Konzernergebnis signifikant auf EUR 11,78 pro Aktie steigern (+ 5,4%).

EPRA NAV



Aktienkurs spiegelt erfolgreiche Unternehmensentwicklung wider

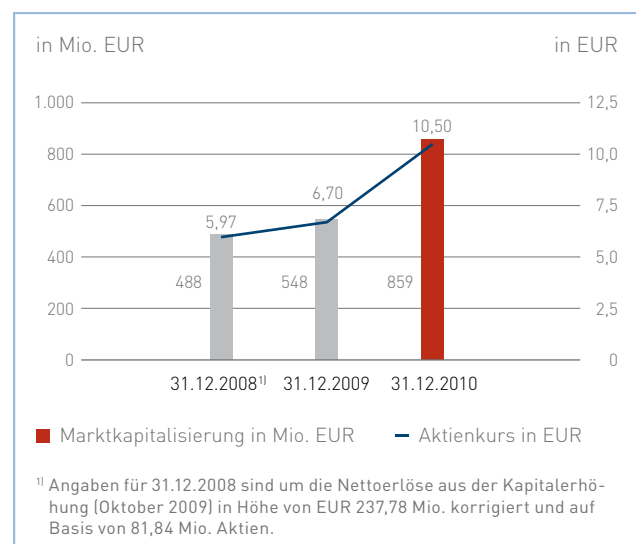
Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen AG hat sich zwischen dem 31. Dezember 2008 (bereinigt um die Nettoemissionserlöse der Kapitalerhöhung) und dem 31. Dezember 2010 um über 75% auf rund EUR 859 Mio. erhöht. Allein 2010 konnte der Aktienkurs um mehr als 56% gesteigert werden. Diese Zahlen spiegeln die positive Reaktion der Investoren auf die erfolgreiche operative Entwicklung des Unternehmens wider.

STEIGERUNG DES AKTIENKURSES 2010 UM:

56

Der Abschlag des Aktienkurses zum EPRA NAV ist signifikant auf 10,9% zum Ende des Geschäftsjahres 2010 gesunken (Ende 2009: Abschlag von 40,1%). Verglichen mit der Peergroup hat sich die Deutsche Wohnen AG damit deutlich besser entwickelt. Der geringe NAV-Abschlag würdigt unsere Leistungen in den vergangenen Jahren und bestärkt uns darin, den eingeschlagenen Kurs konsequent fortzusetzen.

Marktkapitalisierung und Aktienkurs





Aus dem Zusammenschluss von GEHAG und Deutsche Wohnen AG ist ein zukunftsfähiger Konzern entstanden, der im Jahr 2010 gezeigt hat, wo seine Stärken liegen: Erfahrene Manager steigern nachhaltig den Wert des außergewöhnlichen Immobilienportfolios; ein gutes Marktumfeld wird genutzt, um alle Refinanzierungsfragen zu klären; ein transparentes Berichtswesen wird vom Kapitalmarkt honoriert. Für das kommende Jahr bleibt uns als große Aufgabe, das erfolgreiche Geschäftsmodell weiter zu skalieren.

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender
der Deutsche Wohnen AG

Gut gerüstet die künftigen Chancen nutzen

Die Deutsche Wohnen AG ist in der momentan am stärksten prosperierenden Volkswirtschaft Europas beheimatet, die Anlageklasse „Wohnen“ gewinnt rasant an Bedeutung und das Portfolio des Unternehmens zeichnet sich durch überdurchschnittliche Lage und Güteigenschaften aus. Daraus lässt sich schließen: Die Zukunftsperspektiven für unser Unternehmen sind äußerst positiv. In einem starken Marktumfeld kann sich die Deutsche Wohnen AG auf dieser Basis den Herausforderungen und den Chancen, die die Zukunft bietet, stellen.

Das Management Team verfügt über profunde und langjährige Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft. Die Berliner GEHAG – eine der wesentlichen Assetgesellschaften der Gruppe – betreibt und bewirtschaftet bereits seit 1924 Wohnimmobilien. Diese langjährigen Erfahrungen eines gewachsenen Unternehmens mit klarem Geschäftsmodell machen die Deutsche Wohnen AG zum idealen Partner für Immobilienanlagen. Dabei bleiben wir klar fokussiert auf unsere Kernkompetenz „Wohnen“ und verzichten bewusst auf Engagements außerhalb dieses Segments.

Stärkere Wahrnehmung am Kapitalmarkt

In Zukunft soll die Deutsche Wohnen an den Kapital- und Immobilienmärkten, bei Geschäftspartnern, Banken, Multiplikatoren und in der interessierten Öffentlichkeit noch stärker als Asset Manager wahrgenommen werden. In Deutschland ist mit über EUR 7 Billionen mehr als die Hälfte des gesamten Vermögens in Immobilien gebunden. Diese immense volkswirtschaftliche Bedeutung spiegelt sich bisher allerdings nicht an dem für Immobilien-AGs kleinen und stark fragmentierten Kapitalmarkt wider. Ende Dezember 2010 verfügten die im SDAX und MDAX notierten Gewerbe- und Wohnimmobilienunternehmen über eine Marktkapitalisierung von insgesamt ca. EUR 6,4 Mrd., wobei rund EUR 3 Mrd. auf zwei Unternehmen entfielen. Die Deutsche Wohnen AG, deren Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2010 EUR 859 Mio. betrug, stellt sich der Herausforderung, die Attraktivität der Assetklasse „Wohnen“ am Kapitalmarkt zu erhöhen.

Denn wir sind überzeugt davon, dass die Immobilienmärkte – insbesondere die Wohnimmobilien – zu den Gewinnern der Finanzmarktkrise gehören, da sichere, stabile und inflationsfeste Anlageformen wieder an Bedeutung gewinnen. Die positive Wahrnehmung durch die Kapitalmarktteilnehmer zeigt sich auch in einer gesteigerten Analysten Coverage der Deutsche Wohnen AG. Im Geschäftsjahr 2010 begannen UBS, Goldman Sachs und Close Brothers Seydler mit der Beobachtung der Deutsche Wohnen Aktie; Anfang 2011 kamen Morgan Stanley, Metzler und Silvia Quandt hinzu (Stand 25. Februar 2011). Insgesamt erhöhte sich damit die Zahl der Analysten per Ende Februar 2011 auf 16. Weitere namhafte Bankhäuser haben ihre Coverage für 2011 angekündigt.

Auch durch die am 8. Dezember 2010 vollzogene außerplanmäßige Aufnahme in den MDAX ist die Aktie noch attraktiver geworden. Die Deutsche Wohnen AG gehört damit zu den 50 mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften, die auch an den internationalen Kapitalmärkten stärker wahrgenommen werden. Die Aufnahme in einen der wichtigen europäischen Indizes wird der Aktie weiteren Auftrieb geben und damit die Wachstumspläne des Unternehmens unterstützen.

Dividendenausschüttungen für 2010 geplant

Wie bereits zu Jahresbeginn angekündigt, hat die Deutsche Wohnen AG 2010 nach drei Jahren ihre Dividendenfähigkeit wiederhergestellt. Für das Geschäftsjahr 2010 planen wir eine Ausschüttung von EUR 0,20 pro Aktie. Damit werden wir die Hälfte des operativen Ergebnisses aus der Wohnungsbewirtschaftung – ohne Verkaufserlöse – an unsere Aktionäre ausschütten. Wir stehen somit für eine nachhaltige Dividendenpolitik, die sich insbesondere an den wiederkehrenden Ergebnissen aus der Vermietung orientiert.

Nachhaltiges Wachstum durch weitere Zukäufe

Auch beim angestrebten Wachstum setzen wir auf Nachhaltigkeit und hohe Wertigkeit. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir bereits **1.808 Wohneinheiten** erwerben können. Dabei wurden ausschließlich Wohnungsbestände in unseren Kernregionen akquiriert. Auch weiterhin werden wir kleine Portfolios in den Kernregionen ankaufen und uns in den strukturschwachen Regionen von Beständen trennen.

Um die Marktposition der Deutsche Wohnen in ihren Kernmärkten weiter auszubauen, werden wir räumlich angrenzende, langfristig prosperierende Regionen für das Unternehmen neu erschließen. Wir erwarten ganz konkret in den nächsten zwei bis drei Jahren neue Angebote auf dem Markt, die voraussichtlich gut in unsere Portfoliostrategie passen würden. Wir erwägen auch, ganze Gesellschaften zu erwerben, wenn diese in wachsenden Märkten agieren, Skalierungseffekte zu erzielen sind und sich durch den Erwerb die wesentlichen Erfolgsparameter für die Deutsche Wohnen weiter verbessern. Die alleinige Fokussierung auf Größe lehnen wir jedoch ab.

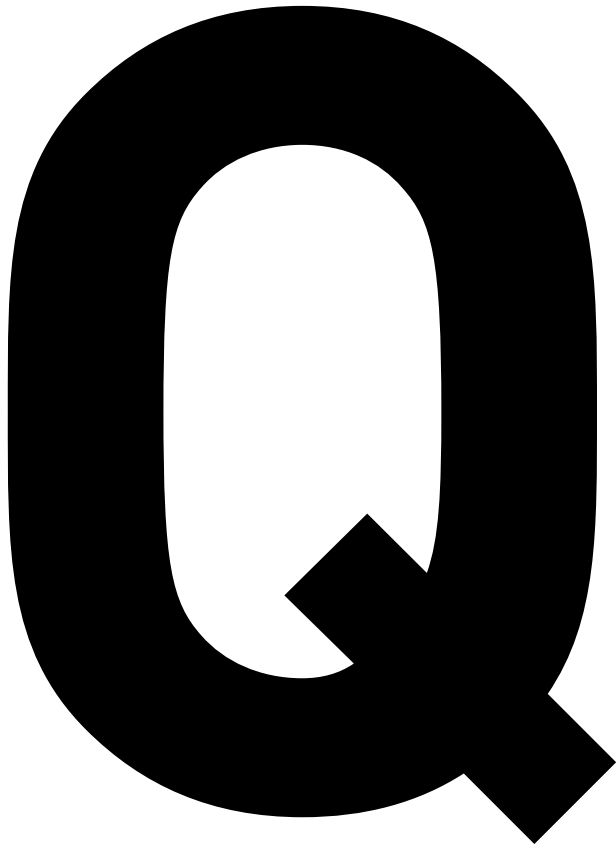
Basierend auf diesen Prämissen sind wir uns sicher, dass – bei entsprechendem Kapitalmarktumfeld – der Markt unsere Wachstumspläne unterstützen wird.

WIR STELLEN UNS DEN
HERAUSFORDERUNGEN DER

ZUKUNFT

Siemensstadt, Berlin





2010

DEUTSCHE WOHNEN

QUELLENVERZEICHNIS

- Bertelsmann-Stiftung, 2010
- Bundesagentur für Arbeit, 2010
- Cushman & Wakefield, 2009
- Das Investment, Ausgabe November 2010
- Deutsche Bank Research, September 2010
- Deutsche Bundesbank, 2010
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), 2010
- empirica/LBS Research, 2005
- Ernst & Young Trendbarometer, 2010
- Europäische Zentralbank (EZB), 2010
- Eurostat, Europäische Kommission, 2010
- Feri EuroRating Services AG, 2009
- Feri Investorenumfrage, 2009
- Hamburger Abendblatt, November 2010
- Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) und Berenberg Bank, 2010
- Immobilienbanken (IPD), 2010
- ImmobilienFOKUS, Ausgabe Februar 2010
- Investitionsbank Berlin (IBB), 2010
- Jahresgutachten Sachverständigenrat, 2010
- Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), 2010
- Statistische Ämter der Länder, 2010
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2010
- Statistisches Bundesamt Deutschland (Destatis), 2010
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), 2009
- Wirtschaftswoche Nr. 44, November 2010
- Wirtschaftswoche Nr. 46, November 2010



IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Beratung, Text und Design

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis

Fotografien aus dem Bestand
der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Getty Images, München
Vorstandsfoto Sebastian Vollmert, Hamburg

Reproduktion

PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com

www.deutsche-wohnen.com