

## Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, 29. März 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wenn wir vor einem Jahr an dieser Stelle geschrieben habe, dass 2009 ein ganz besonderes Jahr für die Deutsche Wohnen AG war, so können wir das für 2010 nur wiederholen. Auch im nun abgeschlossenen Geschäftsjahr 2010 konnten wir sehr viele wichtige Ziele erfolgreich abarbeiten und das Unternehmen entscheidend weiterentwickeln. Auf die Highlights werden wir im Folgenden gezielt eingehen. Zunächst möchten wir jedoch unseren Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen richten – sie machen den Erfolg des Unternehmens erst möglich, sowohl den vergangenen als auch den künftigen. Das wissen wir zu schätzen und widmen uns deshalb verstärkt ihrer Förderung und Bindung an das Unternehmen. Ausdrücklich hinweisen möchten wir auf den Magazinteil des diesjährigen Geschäftsberichts, der sich unter dem Titel „Raum für Wachstum“ ausführlich mit unseren Märkten und unserer Positionierung beschäftigt und dabei viele interessante Wachstumsperspektiven herausarbeitet. Die ausführlichen Finanzinformationen sind hingegen wie gehabt im Finanzteil unseres Geschäftsberichts zu finden.

### Alle wesentlichen Ergebniskennzahlen übertroffen

Die wichtigsten Daten möchten wir Ihnen jedoch bereits hier im Überblick vorstellen. Erneut ist es uns gelungen, alle wesentlichen Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr zu verbessern. So konnte die Deutsche Wohnen das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Konzernergebnis abschließen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern hat sich fast verdoppelt und betrug zum 31. Dezember 2010 EUR 33,7 Mio. nach EUR 18,6 Mio. in 2009. Dies basiert vor allem auf der optimierten Ertrags- und Kostenstruktur der Geschäftsbereiche sowie niedrigeren Zinsaufwendungen. Nach Zinskosten hat sich auch der Cashflow aus dem Portfolio um EUR 13 Mio. auf EUR 47,6 Mio. deutlich und nachhaltig erhöht.

Im Sinne der Transparenz und besseren Vergleichbarkeit mit Wettbewerbern weist die Deutsche Wohnen ab sofort als weitere Kennzahl den EPRA NAV aus. Dieser spiegelt den langfristigen Fair Value des Eigenkapitals wider. Der EPRA NAV konnte zum Jahresende 2010 im Wesentlichen bedingt durch das positive Konzernergebnis um 5,4 % auf EUR 11,78 je Aktie gesteigert werden. Der in der Vergangenheit ausgewiesene Net Net Asset Value (NNAV) hat sich von EUR 870,3 Mio. zum 31. Dezember 2009 auf EUR 926,4 Mio. erhöht. Unsere Finanzverbindlichkeiten haben wir netto von EUR 1.802,7 Mio. auf EUR 1.784,5 Mio. zurückgeführt. Alles in allem konnten wir so den Funds from Operations (FFO) ohne Verkauf von EUR 0,31 je Aktie auf EUR 0,40 je Aktie deutlich steigern. Dies unterstreicht den signifikanten Ausbau eines starken und stabilen Cashflows auch ohne Verkäufe bei

gleichzeitiger Rückführung der Verschuldung. Zudem war die operative Entwicklung geprägt von höheren Mieten, niedrigerem Leerstand und einem beinahe verdoppelten Verkaufsvolumen.

### **Wichtige Meilensteine in 2010 verwirklicht**

Was hat zu diesem Erfolg beigetragen? Wir hatten uns im letzten Jahr zwei wesentliche Ziele gesteckt: Zum einen wollten wir uns operativ weiter verbessern, die Gewinnzone nachhaltig erreichen und unsere Dividendenfähigkeit beweisen. Zum anderen wollten wir wachsen und uns so in Deutschland unter den großen börsennotierten Gesellschaften dauerhaft etablieren. Heute können wir bestätigen, meine Damen und Herren: Der Turnaround ist endgültig vollzogen und wir planen für 2010 erstmalig wieder die Zahlung einer Dividende. Vorstand und Aufsichtsrat schlugen der Hauptversammlung einen Betrag von EUR 0,20 je Aktie vor. Damit schütten wir die Hälfte des nachhaltig erwirtschafteten FFO an unsere Aktionäre aus. Auch der Kapitalmarkt hat unsere Anstrengungen honoriert: Der Kurs Ihrer Aktie ist im Gesamtjahr 2010 um mehr als 56 % gestiegen und hat damit besser als alle Vergleichsindizes abgeschnitten. Zudem ist die Deutsche Wohnen AG seit dem 8. Dezember 2010 im MDAX, dem zweithöchsten Index der Deutschen Börse, gelistet und zählt somit ab sofort zu den 50 mittelgroßen deutschen Aktiengesellschaften aus den klassischen Industriebranchen. Damit ist die Aktie nachweislich noch attraktiver für Sie als Anleger geworden. Zudem hat sich das Handelsvolumen seit der MDAX-Aufnahme deutlich erhöht.

Im letzten Jahr hatten wir erläutert, dass sich der Wettbewerb um zusätzliches Kapital in unserer Branche verschärfen würde. Umso mehr sind wir stolz, Ihnen berichten zu können, dass wir unsere Finanzierungsaufgaben ebenfalls 2010 größtenteils vorzeitig gelöst haben. Wir konnten ein Kreditvolumen von EUR 516 Mio. in einem günstigen Zinsumfeld refinanzieren und zusätzliche Kreditmittel von rund EUR 94 Mio. langfristig sichern. Damit sind im Wesentlichen bis Ende 2015 alle großen Kreditfälligkeiten vorzeitig prolongiert, was uns einen großen Vorsprung gegenüber den meisten unserer Wettbewerber verschafft.

Darüber hinaus sind wir wie geplant profitabel gewachsen. Wir haben insgesamt 1.808 Wohneinheiten in unseren bestehenden Kernregionen Berlin, Potsdam und dem Rhein-Main-Gebiet erworben und so unser Portfolio gezielt erweitert. Außerdem haben wir unsere Anteile am DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG (DB 14) um mehr als 40 % aufgestockt. Als nunmehr mehrheitlicher Anteilseigner an diesem geschlossenen Immobilienfonds weisen wir diese Wohnbestände künftig ebenfalls unter dem Kernbestand aus und planen, auch die restlichen Anteile kurzfristig zu erwerben sowie das Portfolio langfristig zu bewirtschaften. Insgesamt haben wir 2010 EUR 111,8 Mio. gezielt investiert.

### **Ambitionierte neue Ziele für 2011 gesteckt**

Meine Damen und Herren, wir werden uns nun jedoch nicht auf dem bereits Erreichten ausruhen, sondern starten vielmehr zuversichtlich und gestärkt in das Geschäftsjahr 2011, für das wir uns wiederum ambitionierte Ziele gesteckt haben. Wir wollen unser Geschäftsmodell weiter skalieren und auf eine noch breitere Portfoliobasis stellen. Hierfür werden wir in unseren Kernregionen laufend

zukaufen und in absehbarer Zeit auch größere strategische Marktchancen in Verbindung mit einer Kapitalmaßnahme nutzen. Die Basis hierfür haben wir bereits geschaffen: Wir verfügen über ein hervorragendes Portfolio in deutschen Metropolregionen, unsere Finanzstruktur ist optimiert und die Kostenrelationen stimmen.

Sollte sich das positive Konjunkturklima in Deutschland wie erwartet fortsetzen, so planen wir für das laufende Geschäftsjahr einen deutlichen Anstieg des FFO ohne Verkauf von EUR 0,40 je Aktie auf etwa EUR 0,48 bis 0,50 je Aktie. Weitere positive Impulse könnten aus Zukäufen generiert werden. Unser Loan to Value (LTV) sollte, auch im Hinblick auf unsere Wachstumspläne, auf dem jetzigen Niveau von etwa 60 % stabilisiert werden. In diesen Einschätzungen sind Ergebnisbeiträge aus der Bewertung, Blockverkäufen und aus strategischen Akquisitionen noch nicht berücksichtigt.

Vielen Dank, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in uns und in dieses Unternehmen! Wir werden auch künftig alles daran setzen, die Deutsche Wohnen AG in Ihrem Sinne erfolgreich voran zu treiben. Sie sind herzlich eingeladen, uns weiter auf diesem aussichtsreichen Weg zu begleiten!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand