

Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, März 2012

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

2011 war wiederum ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr für die Deutsche Wohnen. Alle unsere Ziele haben wir erreicht oder übererfüllt. Durch unsere Einkaufs- und Verkaufspolitik haben wir das Geschäft skaliert, uns neue Märkte erschlossen und die Portfoliostruktur quantitativ und qualitativ verbessert. Unsere Strategie, uns auf wirtschaftlich potenzialstarke Regionen in Deutschland zu konzentrieren, ist durch die überproportional starke Dynamik der Wohnungsmärkte in diesen Räumen belohnt worden. Die Optimierung unserer Finanzstruktur und die geänderte Zinspolitik haben sich voll ausgezahlt.

Bereits im Laufe des vergangenen Jahres haben wir festgestellt, dass sich die Deutsche Wohnen besser entwickelt, als wir es zu Jahresbeginn prognostiziert hatten. Heute wissen wir: Sogar unsere im August 2011 angehobene Prognose des nachhaltigen Funds from Operations (FFO) -ohne Verkauf - auf EUR 45 Mio. wurde mit einem realisierten Wert von EUR 47,5 Mio. nochmals übertroffen.

Profitabilität weiter verbessert

Alles in allem hat die Deutsche Wohnen mit einem Konzerngewinn von EUR 50,6 Mio. das Vorjahresergebnis von EUR 23,8 Mio. mehr als verdoppelt. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um 36 % auf EUR 46,0 Mio. angestiegen. Diese verbesserte Profitabilität ist vor allem auf ein höheres Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung trotz eines verstärkten Abverkaufs, auf sinkende Zinsaufwendungen sowie ein stabiles Kostenniveau ungeachtet umfangreicher Zukäufe zurückzuführen. Der als Loan to Value (LTV) Ratio bezeichnete Verschuldungsgrad wurde zum 31. Dezember 2011 von 60,6 % auf 55,0 % verbessert. Der Wert des Unternehmens – gemessen als EPRA NAV – beläuft sich zum Stichtag auf EUR 11,84 je Aktie.

Strategische Weichenstellungen waren richtig

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auf vier der wichtigen Meilensteine, die wir 2011 erreicht haben, gehen wir nachfolgend näher ein:

1. Wie angekündigt haben wir auch im Berichtsjahr massiv zugekauft. Seit Juli 2010 konnten wir insgesamt rund 8.000 Wohneinheiten erwerben, davon fast 6.000 in Berlin; mit Düsseldorf haben wir uns darüber hinaus einen weiteren Zukunftsmarkt erschlossen. Die in 2010 erworbenen

Immobilien entwickeln sich bislang deutlich besser als geplant – unsere Investitionsentscheidungen haben sich damit als richtig erwiesen.

2. Im letzten Jahr haben wir auch unsere Portfoliostruktur weiter verbessert. Mit den wertsteigernden Zukäufen konnten wir unser Portfolio qualitativ aufwerten. So liegen heute rund 93 % unseres Bestands entsprechend unserer Portfoliostrategie in Regionen, für die eine positive Entwicklung prognostiziert wird. In den von uns definierten Verkaufsregionen konnten wir auf der anderen Seite seit Ende 2008 rund 52 % der Wohneinheiten veräußern. Die profitablen Zukäufe sowie die abermalige Verbesserung der wesentlichen Mietkennzahlen führten schließlich dazu, dass unser Portfolio um EUR 40,0 Mio. höher bewertet wurde.
3. In einem äußerst angespannten Kapitalmarktumfeld ist es uns im November gelungen, eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht für die Altaktionäre durchzuführen. Durch die Ausgabe von 20,46 Mio. neuen Stückaktien wurde das Grundkapital der Deutsche Wohnen auf EUR 102,3 Mio. erhöht. Der Nettoemissionserlös von knapp EUR 180 Mio. ermöglicht es uns nun, unsere Akquisitionsstrategie fortzusetzen und weitere Skaleneffekte zu generieren.
4. Die positive Ergebnisentwicklung erlaubt es uns, die Dividende schon im Jahr nach der Wiedereinführung anzuheben und so unsere Aktionäre am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben zu lassen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung die Ausschüttung von EUR 0,23 je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 vor – dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr mit EUR 16,4 Mio. auf rund EUR 23,5 Mio.

Insgesamt ist unsere Position am Kapitalmarkt heute deutlich stärker: Die Deutsche Wohnen verfügt über eine Marktkapitalisierung von mehr als EUR 1 Mrd. und die Liquidität unserer Aktie ist gestiegen. Zudem entwickelte sich die Deutsche Wohnen Aktie deutlich besser als ihre Vergleichsindizes und konnte erfolgreich aus dem allgemein schwierigen Börsenjahr gehen. Von alledem profitieren besonders Sie als Aktionäre.

Wertsteigerndes, intelligentes Wachstum im Fokus

Aufgrund unserer hervorragenden Positionierung in dem weiterhin attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarkt wird die Deutsche Wohnen auch künftig profitabel wachsen. Als integrationserfahrenes Unternehmen werden wir weiterhin die sich uns bietenden Chancen nutzen und den Konsolidierungsprozess in unserem Markt aktiv mitgestalten. Mit unserem Portfolio in deutschen Ballungszentren können wir auch in einem angespannten wirtschaftlichen Umfeld konstante Erträge generieren. Zudem können wir weiterhin auf unsere mehr als solide Finanzierungsstruktur bauen. So erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2012 auf Basis des aktuellen Bestands einen FFO (ohne Verkauf) von EUR 55 Mio. Akquisitionen stellen aber nach wie vor einen wichtigen Eckpfeiler unserer Wachstumsstrategie dar und würden sich zusätzlich positiv auf den FFO auswirken.

Unser besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren engagierten und hoch qualifizierten Mitarbeitern. Sie haben mit ihrem Engagement auch im vergangenen Jahr ganz wesentlich zum Erfolg der Deutsche Wohnen beigetragen – und werden dies auch in Zukunft tun, da sind wir uns sicher. Gemeinsam wollen wir den eingeschlagenen Wachstumspfad fortsetzen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Ihnen danken wir für Ihr Vertrauen. Lassen Sie uns gemeinsam – getreu dem Motto des diesjährigen Geschäftsberichts – „Wachstumsräume erleben“!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand



Lars Wittan
Vorstand