

## Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, 30. August 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

der positive Trend in der Entwicklung der Deutsche Wohnen ist ungebrochen! Auch heute erhalten Sie wieder erfreuliche Nachrichten aus Ihrem Unternehmen. So konnten wir im ersten Halbjahr 2010 unsere Unternehmenskennzahlen weiter verbessern. Wie gewohnt werde ich Ihnen im Folgenden einen Überblick über die aktuellen Geschäftszahlen und die jüngste operative Entwicklung geben. Die Details entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Zwischenbericht zum 30. Juni 2010, den Sie ab heute auch auf unserer Homepage vorfinden.

### Signifikante Steigerung des FFO

Das erste Halbjahr 2010 ist für die Deutsche Wohnen mit einem Ergebnis nach Steuern von EUR 8,1 Mio. zu Ende gegangen – im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, der noch mit einem Verlust von EUR 2,4 Mio. endete, bedeutet dies eine enorme Steigerung. Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Ergebnis konnte um 79 % von EUR 10,0 Mio. auf EUR 17,9 Mio. verbessert werden.

Das schlägt sich in einer deutlichen Steigerung des Funds from Operations (FFO) nieder. Der FFO erhöhte sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2009 um 41 % von EUR 0,22 je Aktie auf EUR 0,31 je Aktie. Unsere ursprünglich gesteckten Ziele von plus EUR 0,05 für das Gesamtjahr haben wir damit nach dem ersten Halbjahr bereits deutlich übertroffen. Zu dieser Entwicklung beigetragen haben der nachhaltige Erfolg in der operativen Geschäftstätigkeit sowie der reduzierte Zinsaufwand.

Auch die Entschuldung des Konzerns wurde konsequent fortgeführt: Infolge weiterer Netto-Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten über EUR 35,5 Mio. beträgt das Loan-to-Value Ratio (LTV) nunmehr 60 %. Gleichzeitig stieg der Zahlungsmittelbestand um EUR 41,4 Mio. auf EUR 98,5 Mio. an, wodurch für das zweite Halbjahr feststehende Liquiditätsabflüsse durch die Rückführung der Wandelschuldverschreibung oder EK 02-Zahlungen bereits heute finanziert sind. Dies alles sind Zahlen, auf die wir stolz sind und die belegen, dass die Deutsche Wohnen ihren Wachstumskurs erfolgreich fortführt.

### Nachhaltige operative Verbesserungen

Die vorgestellten Geschäftszahlen basieren auf einer kontinuierlichen, positiven operativen Unternehmensentwicklung.

Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung haben wir unser Jahresziel von 500 bis 550 Einheiten nach sechs Monaten annähernd erreicht. Die verstärkte Nachfrage auf dem Transaktionsmarkt, die wir schon im ersten Quartal 2010 beobachten konnten, hatte eine zunehmende Preisentwicklung zur

Folge. So leistete der Veräußerungsgewinn von EUR 7,7 Mio. einen wesentlichen Beitrag zum positiven Periodenergebnis und zur Qualitätssteigerung unseres Portfolios.

Trotz der Abverkäufe und angesichts der sinkenden Verschuldung konnten wir das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums halten. Die Stabilisierung der Vertragsmieten ist auf Mietanpassungen sowie einen weiteren Leerstandsabbau zurückzuführen. So konnten wir die Miete im Kernbestand noch einmal auf 5,40 EUR/m<sup>2</sup> steigern und die Leerstandsquote auf 3,0 % verringern.

### **Gute Zukunftsperspektive**

Meine Damen und Herren, der sehr gute Verlauf des ersten Halbjahrs, den ich Ihnen gerade erläutert habe, und die unverändert gute Marktlage stimmen uns für das gesamte Geschäftsjahr 2010 weiterhin optimistisch. Wir werden auf die neu geschaffene hervorragende Basis der Deutsche Wohnen aufbauen und die sich bietenden Chancen nutzen, um weiterhin nachhaltig profitabel zu wachsen. Dieses Wachstum basiert auf drei Säulen: Internes Wachstum, Portfoliobereinigung sowie Akquisitionen.

Konkret bedeutet dies: Wir werden zum einen nachhaltig in den Bestand investieren und so das Steigerungspotenzial für die Mieten weiter erhöhen sowie den modernisierungsbedingten Leerstand abbauen. Zur Optimierung unseres Immobilienportfolios werden wir dieses auch in den kommenden Monaten, vor allem in den strukturschwachen Regionen wie in Brandenburg und Rheinland-Pfalz, kontinuierlich bereinigen. Hier wollen wir das erste Halbjahr noch übertreffen und so die Kennzahlen weiter verbessern. Der Bereich Akquisitionen umfasst den Ausbau unseres Immobilienbestands in den von uns bevorzugten Regionen wie Berlin und Frankfurt am Main. Zukäufe in einer Größenordnung zwischen EUR 10 Mio. und EUR 50 Mio. werden wir hier weiter vorantreiben. Großen strategischen Zukäufen stehen wir offen gegenüber, sofern sich diese im Rahmen unserer Portfoliostrategie wirtschaftlich realisieren lassen.

Die positive Entwicklung der ersten sechs Monate 2010 veranlasst uns, die Prognose für das gesamte Geschäftsjahr zu erhöhen. Wir erwarten einen Anstieg des FFO um weitere EUR 0,06 auf EUR 0,54 je Aktie, das ist eine FFO-Steigerung gegenüber 2009 von 25 %.

Sie sehen: Die Deutsche Wohnen ist heute ein attraktives, zukunftsfähiges Unternehmen. Lassen Sie uns gemeinsam von den genannten Chancen profitieren!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender