

## Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, 29. November 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Wohnen kann schon jetzt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 zurückblicken. Auch im dritten Quartal haben wir in allen Bereichen an die gute Entwicklung der Vorquartale anknüpfen können. Mehr noch – mit der vorzeitig abgeschlossenen Refinanzierung eines in 2012 auslaufenden Großkredits haben wir bereits frühzeitig wichtige Weichen für die erfolgreiche Zukunft des Unternehmens gestellt. Alle Highlights der ersten neun Monate werde ich Ihnen im Folgenden vorstellen. Zur Vertiefung der hier angesprochenen Themen verweise ich auf den Zwischenbericht zum 30. September 2010, der wie gewohnt auf unserer Homepage zum Download für Sie bereitsteht.

### Ergebniskennzahlen weiter verbessert

In den ersten neun Monaten 2010 konnten wir erneut alle Unternehmenskennzahlen im Vorjahresvergleich steigern. So hat sich das Ergebnis vor Steuern von EUR 7,2 Mio. auf EUR 24,5 Mio. mehr als verdreifacht. Dazu beigetragen haben unsere nachhaltig gute Geschäftstätigkeit, die nochmals gesenkte Kostenbasis sowie der verringerte Zinsaufwand. Insgesamt wurde der Cashflow aus dem Portfolio nach Zinskosten um EUR 8,9 Mio. bzw. über 30 % gesteigert.

Entsprechend erhöhte sich auch der Funds from Operations (FFO) je Aktie um 35 %. Mit einem Wert von EUR 0,46 je Aktie haben wir das Ergebnis des Gesamtjahres 2009 von EUR 0,43 je Aktie damit bereits nach neun Monaten übertroffen. Das Periodenergebnis der Deutsche Wohnen betrug EUR 10,1 Mio., wobei sich hier die Ergebnisdynamik im Vergleich zum Halbjahreswert (EUR 8,1 Mio.) vor allem durch latente Steuereffekte leicht abgeschwächt hat.

Auch die in 2008 eingeleitete Entschuldung des Konzerns haben wir konsequent fortgeführt: Durch Tilgungen in Höhe von EUR 113,6 Mio. wurden die Finanzverbindlichkeiten in den ersten neun Monaten weiter reduziert und das Loan-to-Value Ratio (LTV) auf 58,8 % noch einmal verbessert.

Wie oben bereits erwähnt, war eines der Highlights des dritten Quartals für die Deutsche Wohnen jedoch zweifelsohne der Abschluss eines Kreditvertrags über EUR 255,0 Mio. mit der BayernLB im September 2010. Damit konnten rund 60 % des gesamten in 2012 auslaufenden Kreditvolumens der Deutsche Wohnen Gruppe vorzeitig zu guten Konditionen refinanziert werden. Bis heute haben wir auch den letzten Teil des Großkredits prolongiert und sind bis ins Jahr 2014 fast vollständig finanziert.

Auch der Markt hat unsere Entwicklung sowie die erfolgreiche Refinanzierung positiv aufgenommen. Der Aktienkurs der Deutsche Wohnen hat sich seit Jahresbeginn um 30 % gesteigert, zum 30. September 2010 notierte unsere Aktie bei EUR 8,73. Bis heute hat sich der Kurs auf diesem Niveau stabilisiert.

### **Operative Verbesserungen bilden die Basis**

Auch operativ hat sich die Deutsche Wohnen in den vergangenen Monaten weiter gesteigert. So konnte das notarierte Verkaufsvolumen mit EUR 158,4 Mio. verdoppelt werden. Insgesamt haben wir 657 Wohnungen privatisiert und 2.633 Einheiten an institutionelle Investoren mit einem Gewinn vor Kosten von EUR 19,7 Mio. verkauft. Davon konnten nach Kosten EUR 8,8 Mio. per 30. September 2010 realisiert werden.

Weiterhin positiv ist auch die Entwicklung der Mieten und Leerstandsquoten: Die Vertragsmiete im Kernbestand konnte noch einmal auf EUR 5,43 pro m<sup>2</sup> erhöht werden, der Leerstand wurde deutlich um 18 % auf 2,7 % zurückgeführt. In dem kürzlich erschienenen Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) wird für Berlin eine Leerstandsquote von 3,5 % ausgewiesen. Mit einer Quote von 1,6 % in unserem Berliner Kernbestand liegen wir deutlich unter diesem Durchschnittswert. Auch in Frankfurt am Main haben wir mit 1,8 % Leerstand praktisch eine Vollvermietung erreicht. Die Neuvermietungsmiete im preisfreien Bestand wurde auf EUR 6,42 pro m<sup>2</sup> verbessert, womit sie 18 % über der Vertragsmiete liegt.

### **Aussichten für das Gesamtjahr sowie 2011 positiv**

Meine Damen und Herren, Sie sehen: Ihr Unternehmen, die Deutsche Wohnen, hat auch in einem streckenweise schwierigen Umfeld in der Vergangenheit eine solide Basis geschaffen und sich erfolgreich weiterentwickelt. Viel wichtiger aber ist doch, dass sie nachweislich zukunftsfähig aufgestellt ist. Die Deutsche Wohnen ist hervorragend positioniert, um die Wachstumspotenziale des deutschen Wohnimmobilienmarktes in besonderem Maße zu nutzen. Hierfür haben wir unter anderem bereits 1.125 Wohneinheiten zur Stärkung unserer Portfoliobasis in den Kernregionen zugekauft und arbeiten intensiv an weiteren Akquisitionen. Die zunehmende Entwicklung der Neuvertragsmieten bestätigt hier unsere strategische Ausrichtung auf wachstumsstarke Ballungszentren.

Unser langfristiges Ziel ist es, der deutsche Marktführer unter den börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen zu werden. Deshalb fokussieren wir insbesondere auf nachhaltiges profitables Wachstum, eine kontinuierliche Entwicklung der Dividende sowie ein Listing im MDAX, verbunden mit einer erhöhten Liquidität Ihrer Aktie.

Für das Gesamtjahr 2010 sind wir auf Basis des Genannten sowie einer unverändert guten Marktlage optimistisch. Die eingeschlagene Wachstumsstrategie werden wir konsequent fortsetzen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie mit uns auch in das neue Jahr starten, das viele Chancen für die Deutsche Wohnen bereithält, die wir wie gewohnt nutzen wollen!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender