

Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, März 2013

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

wer unsere Unternehmensentwicklung bereits länger verfolgt, der wird zuletzt vor allem eines bemerkt haben: Die Deutsche Wohnen ist in eine neue Dimension vorgestoßen. So ist es nur treffend, wenn auch unser diesjähriger Geschäftsbericht unter dem Motto „Die neue Dimension für Raum“ steht. Denn die Deutsche Wohnen hat 2012 das beste Geschäftsjahr in ihrer Unternehmensgeschichte abgeschlossen und ist nun mit über EUR 2 Mrd. Marktkapitalisierung eine der größten und erfolgreichsten börsennotierten Wohnungsgesellschaften in Deutschland.

Und auch Ihre Aktie, die Deutsche Wohnen Aktie, hat sich im vergangenen Jahr sehr gut entwickelt. Sie konnte einen Wertzuwachs von 43 % verbuchen und übertraf damit alle Vergleichsindizes. Darüber hinaus partizipieren Sie als Aktionäre über eine Dividende am Unternehmenserfolg: Wie auch bisher schütten wir 50 % des FFO (ohne Verkauf) aus, der deutlich gegenüber dem Vorjahr gesteigert wurde.

Erfolgreichstes Geschäftsjahr der Unternehmensgeschichte

Die Basis dafür bilden die guten Geschäftszahlen von 2012: Insgesamt hat die Deutsche Wohnen das Geschäftsjahr 2012 mit einem Periodenergebnis von EUR 145,5 Mio. abgeschlossen und damit das Vorjahresergebnis fast verdreifacht. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist um rund 71 % auf EUR 78,5 Mio. angestiegen. Die für uns wesentliche Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO, ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Zukäufen und dank operativer Verbesserungen um knapp 44 % auf EUR 68,2 Mio. gestiegen. Der innere Wert, gemessen als EPRA NAV, hat sich auf EUR 12,48 je Aktie erhöht.

Operativ haben wir ebenso positive Signale gesetzt: In Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden haben wir im Berichtsjahr knapp EUR 68 Mio. bzw. EUR 19 pro m² investiert. So können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand auf niedrigem Niveau halten. Unser Leerstand lag 2012 bei 2,5 % über unser gesamtes Portfolio bzw. 1,9 % in unseren Core++-Regionen. Zudem konnten wir ein Like-for-like Mietwachstum in unseren strategischen Kern- und Wachstumsregionen von 2,6 % realisieren.

Diese Leistung ist nur möglich durch den Einsatz und das hohe Engagement unserer Mitarbeiter – ihnen gilt unser besonderer Dank. Wir werden auch künftig alles daran setzen, ein guter Arbeitgeber

für sie zu sein und gemeinsam mit ihnen den erfolgreich eingeschlagenen Wachstumspfad weiterzugehen!

Unternehmensstrategie sichert Weg in eine neue Dimension

Im vergangenen Jahr hat sich eindrucksvoll gezeigt, dass unsere fokussierte und konsequent umgesetzte Wachstumsstrategie greift. Dabei konzentrieren wir uns auf die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in wirtschaftlich stabilen Regionen Deutschlands. Wachstum streben wir aber nur dann an, wenn wir dadurch nachhaltig den Unternehmenswert steigern können. Dies ist uns 2012 gelungen.

Nach der Übernahme einer Reihe von kleineren Portfolios haben wir 2012 mit der BauBeCon Transaktion eine sehr große Akquisition getätigt. Dabei handelt es sich um 23.400 Wohneinheiten vornehmlich in urbanen Ballungszentren. Diese Akquisition – eine der größten auf dem deutschen Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr – war nur möglich durch unser stimmiges Angebotspaket einerseits sowie das große Vertrauen in unser Unternehmen durch Banken und Kapitalmarkt andererseits. So konnten wir das Fremdkapital von rund EUR 700 Mio. kurzfristig und zu guten Konditionen einwerben und im Juni 2012 eine Kapitalerhöhung über rund EUR 460 Mio. erfolgreich durchführen.

Daneben haben wir 2012 unser Portfolio mit insgesamt rund 11.700 Wohneinheiten zusätzlich gestärkt. So ist die Deutsche Wohnen in den letzten beiden Jahren eindrucksvoll, aber dennoch solide gewachsen: Der FFO (ohne Verkauf) hat sich mehr als verdoppelt und unser Gesamtportfolio ist um mehr als 60 % auf knapp 83.500 Einheiten gestiegen.

Doch wir gehen noch weiter: Wir glauben, dass ein Unternehmen nur dann nachhaltig erfolgreich und zukunftsfähig ist, wenn es gesellschaftliche Trends antizipieren und in sein Geschäftsmodell integrieren kann. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der sehr guten Erfahrungen der letzten Jahre werden wir deshalb unseren Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen, der über die KATHARINENHOF® Gruppe betrieben wird, weiter ausbauen. Wir wollen in den nächsten fünf Jahren bis zu einer Größenordnung von 4.000 bis 5.000 Pflegeplätzen wachsen. 2012 haben wir bereits 156 Plätze in Leipzig und Berlin erworben; im Januar 2013 folgte die Übernahme von vier weiteren Einrichtungen mit 425 Plätzen in Berlin. Damit haben wir unser Angebot auf insgesamt 1.928 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt. Für 2013 erwarten wir einen Ergebnisbeitrag von EUR 13 Mio.

Nachhaltiges profitables Wachstum im Blick

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Sie sehen: Die Deutsche Wohnen ist hervorragend positioniert, um den deutschen Wohnungsmarkt weiterhin aktiv mitzugestalten und an seinen attraktiven Wachstumschancen zu partizipieren. Wir verfügen heute über eine Reihe von wichtigen Wettbewerbsvorteilen, die unsere Rolle stärken. Dazu zählen die aktuelle Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios, der Fokus auf wachstumsstarke Ballungszentren und Metropolregionen mit

großen Mietpotenzialen sowie die hohe Managementqualität unserer Führungskräfte und unsere erfahrenen, gut ausgebildeten Mitarbeiter. Außerdem ist unsere bewiesene Integrationserfahrung gepaart mit der Skalierbarkeit unserer Unternehmensplattform ein unschätzbare Vorteil. Darüber hinaus verfügen wir über einen stabilen Cashflow und eine hohe freie Liquidität für zukünftige Akquisitionen sowie eine hervorragende Kreditwürdigkeit.

Ein Schwerpunkt unserer operativen Tätigkeit wird im laufenden Geschäftsjahr auf der weiteren Integration der neuen Bestände und der Optimierung der Prozessabläufe liegen.

Für das Geschäftsjahr 2013 prognostizieren wir einen FFO vor Verkauf von rund EUR 100 Mio. Dies umfasst das aktuelle Portfolio einschließlich der Akquisitionen, die im Januar und Februar 2013 ihren Nutzen- und Lastenwechsel hatten. Zusätzliches Potenzial sehen wir vor allem durch Investitionen in neue Portfolios.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen. Begleiten Sie uns gerne weiter auf unserem Weg durch die neue Dimension!

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Finanzvorstand