

Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, 12. Mai 2011

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

nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2010 ist die Deutsche Wohnen mit einem starken ersten Quartal ebenso gut in das Jahr 2011 gestartet. Bereits in den ersten Monaten des neuen Jahres konnten wir die Unternehmensentwicklung erfolgreich vorantreiben, indem wir unter anderem erneut wichtige Zukäufe in unseren Kernregionen getätigt haben.

Ergebnisse noch einmal gesteigert

Kommen wir zunächst jedoch zu den Ergebnissen des ersten Quartals 2011: Es ist uns gelungen, alle wesentlichen Kennzahlen zu verbessern. So ist das Periodenergebnis um 63% auf EUR 8,5 Mio. gestiegen. Ursächlich hierfür ist ein stabiles Vermietungsergebnis trotz der Verkäufe bei um 9% reduzierten Zinsaufwendungen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um 54% von EUR 9,1 Mio. auf EUR 14,0 Mio. Demzufolge konnte sich auch der Cashflow aus dem Portfolio nach laufenden Zinskosten verbessern: Er beträgt zum Quartalschluss EUR 16,5 Mio. nach EUR 14,3 Mio. im Vorjahr. Im Ergebnis ist der nachhaltige Funds from Operations (FFO ohne Verkauf) im Quartalsvergleich von EUR 0,16 je Aktie auf EUR 0,19 je Aktie, also um 19% gestiegen.

Der EPRA NAV, der den inneren Wert der Deutsche Wohnen widerspiegelt, hat sich zum Quartalsende gegenüber dem Jahresende 2010 um rund 1,4% oder EUR 0,16 je Aktie auf EUR 11,94 je Aktie verbessert. Unsere Finanzverbindlichkeiten sind gegenüber Ende 2010 im Wesentlichen aufgrund von Tilgungen in Höhe von EUR 31,4 Mio. (netto) gesunken. Der Loan to Value Ratio reduzierte sich von 60,6% zum 31. Dezember 2010 auf 60,1% zum 31. März 2011. Insgesamt hat die Deutsche Wohnen im ersten Quartal 2011 ihre gute Ertragskraft untermauert und sogar ausgebaut.

Operative Weiterentwicklung erfolgreich vorangetrieben

Diese Ergebnissteigerungen basieren wiederum auf einer guten operativen Entwicklung im Berichtszeitraum. So konnte etwa die Vertragsmiete pro m² im Kernportfolio in den letzten zwölf Monaten um EUR 0,12 bzw. 2,2% auf EUR 5,50 gesteigert werden. Das Net Operating Income (NOI) wurde auf EUR 4,03 pro m² und Monat und damit um 4,4% erhöht. Das notariell beurkundete Verkaufsvolumen betrug im Berichtszeitraum EUR 58,0 Mio. mit einer höheren Bruttomarge in der Einzelprivatisierung von rund 41%. Zudem konnte im Segment Pflege und Betreutes Wohnen das operative Ergebnis (EBITDA) aufgrund einer gestiegenen Auslastung um 23% auf EUR 2,7 Mio. verbessert werden.

Die positiven Zahlen bestätigen unsere Portfoliostrategie mit ihrer konsequenten Fokussierung auf die deutschen Ballungszentren. Die derzeitigen Trends auf den Wohnungsmärkten in unseren Kernregionen stützen dies, sodass sich der Schwerpunkt unserer operativen Zukäufe weiterhin auf diese Räume richtet. Neben dem externen Wachstum werden wir auch zukünftig organisch durch die Realisierung der Mietpotenziale (Differenz zwischen Vertragsmiete und Neuvermietungsmiete) wachsen. Dies erfolgt in erster Linie durch Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation, Modernisierungsmaßnahmen und Leerstandsabbau. So sichern wir die Qualität und Attraktivität unseres Portfolios. Mit der Offenlegung unserer Portfoliostrategie möchten wir Sie – verehrte Aktionärinnen und Aktionäre – von unserem Weg überzeugen und in unsere Vorhaben einbinden.

Deutsche Wohnen investiert in die Zukunft

Wie in unserem letzten Aktionärsbrief angekündigt, wollen wir unser erfolgreiches Geschäftsmodell weiter skalieren und auf eine noch breitere Portfoliobasis stellen. Wichtige Schritte haben wir diesbezüglich bereits in den letzten Wochen vollzogen: So haben wir im April und Mai 2011 Kaufverträge über insgesamt 2.500 Wohneinheiten abgeschlossen und damit die Kernregion Berlin weiter gestärkt. Die Nettoanfangsrendite bezogen auf die Vertragsmiete liegt bei 8,1%. Damit haben wir in den letzten neun Monaten rund 4.300 Wohneinheiten zur gezielten Erweiterung unseres Portfolios erworben. Diese erzielen eine jährliche Vertragsmiete von rund EUR 15,0 Mio. Weitere Zukäufe sind geplant, das heißt: Wir investieren gezielt in die Zukunft der Deutsche Wohnen!

Erneut danken wir Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen. Sollte die Hauptversammlung unserem Vorschlag zustimmen, werden Sie 2011 erstmalig wieder eine Dividende für Ihre Deutsche Wohnen Aktien erhalten. Auch dadurch profitieren Sie von Ihrem Engagement.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich
Finanzvorstand