

## Brief an unsere Aktionäre

Frankfurt am Main/Berlin, 16. August 2011

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

mit einem starken zweiten Quartal hat die Deutsche Wohnen ihre sehr gute Performance der letzten Monate fortgesetzt und so ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2011 abgeschlossen. Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Monate hat uns dazu veranlasst, die Prognose für das Gesamtjahr 2011 anzuheben.

### **Operative Performance weiter gesteigert**

Lassen Sie uns jedoch erst einen Blick auf die operative Entwicklung im ersten Halbjahr 2011 werfen: Die Deutsche Wohnen konnte die Vertragsmiete pro m<sup>2</sup> im Vermietungsbestand der Kernregionen um EUR 0,11 bzw. 2,0 % auf EUR 5,53 steigern und den Leerstand dort von 2,8 % auf 1,8 % senken. Bereinigt man die Leerstände in Wohneinheiten, in denen zurzeit umfassende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, beträgt der Leerstand im Großraum Berlin statt 1,8 % sogar nur 0,8 % und in der Region Rhein-Main statt 5,4 % lediglich 1,6 %. Dies zeigt klar das Potenzial der Leerstandsreduktion, wenn die Arbeiten im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen sind. Auch die Neuvermietungsmiete im preisfreien Vermietungsbestand der Kernregionen hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 0,20 bzw. 3,2 % auf EUR 6,53 pro m<sup>2</sup> erhöht. Das Net Operating Income (NOI) verbesserte sich um 6,7 % auf monatlich EUR 3,99 je m<sup>2</sup>.

Das notariell beurkundete Verkaufsvolumen betrug im ersten Halbjahr 2011 EUR 87,7 Mio. mit einer Bruttomarge in der Einzelprivatisierung von 38 %. Zudem konnte das operative Ergebnis (EBITDA) im Segment Pflege und Betreutes Wohnen erneut vor allem durch Auslastungssteigerungen um 8,7 % auf EUR 5,0 Mio. erhöht werden.

Die Deutsche Wohnen soll auch künftig von der dynamischen Entwicklung in deutschen Metropolregionen profitieren. Entsprechend unserer Portfoliostrategie befinden sich heute bereits rund 90 % unseres Bestands in Regionen, die eine positive Marktentwicklung und somit ein hohes Vermietungs- und Verkaufspotenzial aufweisen. Hier in unseren Kernregionen werden wir auch weiterhin Objekte zukaufen und so unseren Vermietungsbestand nachhaltig stärken. Auf der anderen Seite ist es nach wie vor unser Ziel, Bestände, die dauerhaft nicht in unser Portfolio passen, zu veräußern. Hier konnten wir ebenfalls Erfolge erzielen und in den letzten zwölf Monaten 1.538 Einheiten bzw. 26 % der Bestände in Verkaufsregionen abbauen.

### Hohe Ertragskraft untermauert

Diese gute operative Performance hat dazu geführt, dass sich die Ergebniskennzahlen der Deutsche Wohnen weiter verbessert haben: Wir konnten das Periodenergebnis mit EUR 16,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppeln. Dies wurde im Wesentlichen durch eine sehr gute Entwicklung des Vermietungsgeschäfts, in Verbindung mit den Zukäufen und einer geringeren Zinsbelastung, bewirkt. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern ist von EUR 17,9 Mio. um 50 % auf EUR 26,9 Mio. gestiegen. Der nachhaltige FFO (ohne Verkauf) je Aktie wiederum konnte um 40 % von EUR 0,25 auf EUR 0,35 je Aktie verbessert werden. Der EPRA NAV, der den inneren Wert der Deutsche Wohnen widerspiegelt, ist im Vergleich zum 31. Dezember 2010 um rund 1,2 % bzw. EUR 0,14 je Aktie auf EUR 11,92 je Aktie angestiegen; trotz der Dividendenzahlung im zweiten Quartal von EUR 0,20 je Aktie. Der Loan to Value (LTV) Ratio lag am 30. Juni 2011 nahezu unverändert bei 60,7 %.

### Beste Perspektiven für die Zukunft

Um diese positive Entwicklung fortzuführen, haben wir wie geplant unser erfolgreiches Geschäftsmodell weiter skaliert und die bestehenden Portfolios in den Kernregionen gezielt erweitert. Insgesamt sind seit dem Beginn des zweiten Halbjahrs 2010 bis heute Investitionen von rund EUR 240 Mio. netto in den Zukauf von 5.300 Wohneinheiten geflossen, wovon rund 1.650 Einheiten erst noch im zweiten Halbjahr 2011 bilanzwirksam werden. Die Nettoanfangsrendite bezogen auf die stichtagsbezogene Vertragsmiete beläuft sich auf 7,5 %. Weitere Zukäufe in Metropolregionen sind geplant unter der Voraussetzung, dass sie wertsteigernd sind. Zusätzlich stimmen uns die jüngst veröffentlichten Mietspiegel für 2011 optimistisch: So rechnen wir für die Wohnungen im preisfreien Bestand, für die wir aufgrund der Mietspiegelveröffentlichungen die Miete anpassen können, mit einem durchschnittlichen Anstieg der Vertragsmiete von rund 7 % in Berlin und 5 % in Frankfurt am Main.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben es zu Beginn bereits erwähnt: Aufgrund der mehr als guten Entwicklung der Deutsche Wohnen in den letzten Monaten sowie des positiven Ausblicks auf das Gesamtjahr in einem zunehmend attraktiven Marktumfeld heben wir unsere Prognose für 2011 an. Wir erwarten nun einen nachhaltigen FFO (ohne Verkauf) von EUR 0,55 je Aktie und liegen damit um rund 10 % über unserer bisherigen Einschätzung von EUR 0,48 – 0,50 je Aktie. Denn die Deutsche Wohnen ist bestens für die Zukunft gerüstet.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender



Helmut Ullrich  
Finanzvorstand