MAGAZIN
zum Geschäftsbericht 2011

Deutsche Wohnen

WACHSTUMS RÄUME ERLEBEN

Die Rahmenbedingungen stimmen: Die deutsche Wirtschaft tut sich auch in schwierigen Zeiten international hervor und die positive Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist seit mehr als 20 Jahren ungebrochen. Dies lockt Investoren aus der ganzen Welt an. Sie investieren zunehmend in Wohnimmobilien in Deutschland, da diese Assetklasse als besonders sicher und attraktiv gilt.
Vor allem in den deutschen Metropolregionen sind aufgrund des starken Zuzugs positive Vermietungstrends und Preisentwicklungen zu beobachten.

Davon profitiert die Deutsche Wohnen AG – als eines der führenden deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen sind wir genau in diesen Metropolregionen mit einem großen Wohnportfolio vertreten. Mit einem erfahrenen Team gelingt es uns, durch eine professionelle Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestands den Wert unserer Wohnimmobilien sukzessive weiter zu optimieren. Mehr als das: Allein im letzten Jahr haben wir umfassende Akquisitionen durchgeführt und dabei unser bestehendes Portfolio auf 51.103 Einheiten erweitert. Unser Immobilienbestand zeichnet sich durch eine hohe Qualität und gute Lage aus. So ist die Deutsche Wohnen hervorragend positioniert, um am Wachstumspotenzial ihres Marktes überdurchschnittlich zu partizipieren. Auch künftig will das Unternehmen nachhaltig und profitabel wachsen und den weiteren Konsolidierungsprozess der Branche aktiv mitgestalten.

wachstums räume erleben

Wachstumsräume erleben – Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich in der stabilsten Volkswirtschaft Europas und zeichnet sich weiterhin durch eine hohe Attraktivität und steigende Nachfrage aus – vor allem in den Metropolregionen. Hier ist die Deutsche Wohnen AG mit einem hochwertigen Wohnimmobilienportfolio hervorragend positioniert. Mit den Mitteln aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung des letzten Jahres können wir unseren profitablen Wachstumskurs fortsetzen und unsere Unternehmensplattform weiter skalieren. Durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werten wir unsere – zum Teil denkmalgeschützten – Bestände weiter auf. Zusätzlich haben wir mit den jüngsten umfassenden Akquisitionen unsere bestehenden Kernregionen gestärkt und uns darüber hinaus mit Düsseldorf einen attraktiven Zukunftsmarkt erschlossen.

4 Markt
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt bietet weiterhin attraktive Wachstumschancen.

12 Erreichte Leistung
Wir halten, was wir versprechen.

18 Portfolio
Wir investieren in die Entwicklung unserer Bestände.

26 Akquisitionen
Mit unserer Akquisitionsstrategie optimieren wir unser Portfolio nachhaltig.

MEHR RAUM FÜR NACHHALTIGES WACHSTUM GESCHAFFEN

LARS WITTAN // HELMUT ULLRICH // MICHAEL ZAHN

Die Deutsche Wohnen hat das Geschäftsjahr 2011 trotz angespannter Märkte überaus erfolgreich abgeschlossen: Positive Zahlen, umfangreiche Akquisitionen, erfolgreiche Kapitalerhöhung. Was waren Ihre persönlichen Highlights? Welche Herausforderungen sehen Sie in den kommenden Jahren?

M. Zahn: Henry Ford hat einmal gesagt: „Erfolg besteht darin, dass man genau die Fähigkeiten hat, die im Moment gefragt sind." Im Rückblick war 2011 ein großartiges Jahr für die Deutsche Wohnen. Wir sind mit dem richtigen Geschäftsmodell in den richtigen Märkten unterwegs. Wir konnten unsere operative Erfolgsserie im vergangenen Jahr fortsetzen und auch noch die letzte der verbliebenen Herausforderungen, den Wachstumsprozess zu starten, mit Bravour bewältigen. Die Belohnung war dann die erfolgreiche Kapitalmaßnahme am Ende des Jahres.

Dieser Erfolg wird von Menschen getragen: unseren Aktionären, dem Aufsichtsrat, unseren Geschäftspartnern – besonders aber von unseren Mitarbeitern. Am meisten freut mich deshalb die Erkenntnis, dass sich über die Jahre in der Mannschaft ein „Deutsche Wohnen Spirit" herausgebildet hat, getragen von einem starken, hoch motivierten und professionellen Team. Das stimmt mich dankbar und insgesamt sehr optimistisch für die künftigen Aufgaben.

Den Erfolg der letzten drei Jahre fortzuschreiben, sehe ich persönlich als größte Herausforderung und Verpflichtung gegenüber unseren Aktionären.

Wir haben in den vergangenen Jahren mehrere, auch schwierige, Etappensiege errungen. Wir wollen aber den Toursieg! Um im Bild zu bleiben: Nach Paris ist es noch weit!

L. Wittan: Mein ganz persönliches Highlight war natürlich meine Bestellung zum Vorstand und das große Vertrauen, das mir damit vom Aufsichtsrat, aber auch von meinen beiden Kollegen entgegengebracht wurde.

Außerdem war die Tatsache, dass wir den Erwerb einer stattlichen Anzahl von Wohnungen in Bezug auf den Ankaufsprozess und die Finanzierung so erfolgreich abschließen konnten, für mich das herausragende Ereignis. Dass wir in heiß laufenden Märkten die richtigen Immobilien an den richtigen Standorten zu einem fairen Preis erwerben konnten, war die eine Seite der Medaille. Dass wir diese Investitionen in komplizierten, schwierigen Kredit- und Kapitalmärkten mit dem nötigen Fremd- und Eigenkapital erfolgreich finanziert haben, die andere Seite. Das Highlight war dabei sicherlich die Kapitalerhöhung. Durch die Roadshow hatte ich zudem die Möglichkeit, die meisten unserer Investoren persönlich kennenzulernen und damit die Grundlage für die zukünftige Zusammenarbeit mit unseren Aktionären zu legen. Dies wird, zusammen mit der Fortsetzung des Wachstumskurses, für mich die Herausforderung in 2012 sein.

WIR SIND MIT DEM RICHTIGEN GESCHÄFTSMODELL IN DEN RICHTIGEN MÄRKTEN UNTERWEGS.

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

H. Ullrich: Ich habe in vielen Gesprächen, Konferenzen und Roadshows die hohe Wertschätzung erfahren dürfen, die der Kapitalmarkt – Investoren, Aktionäre und Analysten – dem Unternehmen und dem Management entgegenbringt. Die Deutsche Wohnen wird als sehr stabil, erfolgreich und mit einer geradlinigen Strategie wahrgenommen, die viel Zukunftspotenzial hat. Die im stürmischen Kapitalmarkt erfolgreich umgesetzte Kapitalerhöhung sowie die im Indexvergleich gute Kursperformance waren der Dank der Aktionäre.

Vertrauen ist eine langsam wachsende Pflanze, die wir durch jahrelange ehrliche und transparente Kommunikation herangezogen haben. Wir dürfen uns aber nicht ausruhen, sondern müssen den in uns gesetzten hohen Erwartungen gerecht werden. Nur so können wir das für unseren Wachstumskurs notwendige Kapital einwerben und unsere Aktionärsbasis vertiefen und verbreitern. Unser Benchmark sind dabei mehr und mehr die großen europäischen Aktiengesellschaften.

Ich zähle am Ende meiner beruflichen Karriere die vergangenen Jahre bei der Deutsche Wohnen zu den erfolgreichsten. Ich bin dankbar und stolz, dass ich zu diesem Erfolg beitragen durfte.

WERTSTABILE WOHNIMMOBILIEN

WIR SIND IN EINEM STARKEN MARKT HERVORRAGEND POSITIONIERT.

+3,0 %
Wachstum der deutschen Wirtschaft

+12,0 %
Umsatz im Wohnungsbau

5,97 Mrd. EUR
in größere deutsche Wohnungsbestände investiert

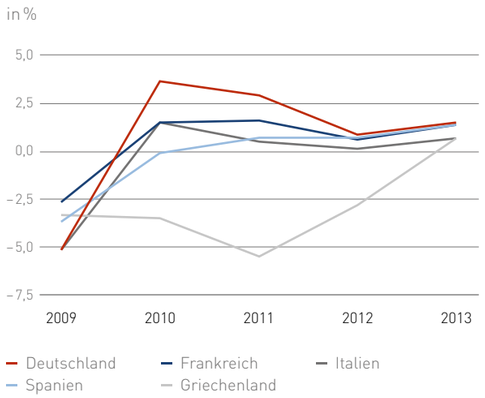
IN WACHSTUM UND SICHERHEIT

STABIL

WEISSE STADT // BERLIN

Le Corbusier sieht die Aufgabe des Architekten im Erstellen von **zweckmäßigen, funktionalen und wirtschaftlichen Entwürfen, wie beispielsweise dem Sofa LC3**. Er bekennt sich dabei umfassend zu den technischen Möglichkeiten der Zeit.

Wachstumsraten des realen BIP in Europa



Quelle: Eurostat, 2012

SOLIDE

INVESTMENT IN EINE BESTÄNDIGE ASSETKLASSE MIT STABILEN RENDITEN UND HOHEN CASHFLOWS.

WOHNIMMOBILIEN BIETEN EIN SOLIDES INVEST

Weiße Stadt, Berlin-Reinickendorf

D

Deutsche Volkswirtschaft tut sich im internationalen Vergleich hervor

Im internationalen Vergleich konnte sich die deutsche Wirtschaft erneut vom allgemeinen Trend abheben und mit einem Plus von 3,0 % im Jahr 2011 vergleichsweise stark wachsen. Doch auch der deutsche Aufschwung der vergangenen zwei Jahre endete vorerst mit dem Schlussquartal 2011. Neben der weltweiten Wachstumsverlangsamung war dies vor allem auf die fiskalischen Konsolidierungsanstrengungen in der Eurozone zurückzuführen.

Europa leidet unter Staats- und Schuldenkrisen

Europa war 2011 stark von der nachlassenden Dynamik der Weltwirtschaft und den umfangreichen Konsolidierungsmaßnahmen in den öffentlichen Haushalten betroffen. Die Zuspitzung der Schuldenkrise und die daraus resultierende Vertrauenskrise führten schließlich dazu, dass das BIP insgesamt lediglich um 1,6 % zulegte – mit großen regionalen Differenzen.

+3,0 %

WACHSTUM DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

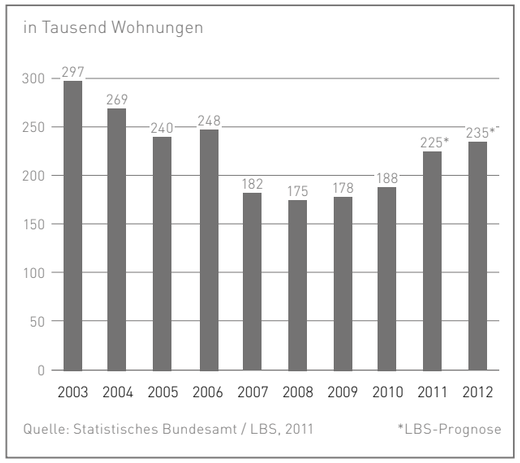
Weitere Aussichten verhalten optimistisch

Für 2012 prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für Deutschland ein Wachstum des BIP von etwa 0,6 %. Dies hängt jedoch entscheidend davon ab, inwieweit und wie schnell die Eurokrise überwunden werden kann. In jedem Fall wird das Wachstum hier voraussichtlich höher ausfallen als im europäischen Durchschnitt, für den ein Minus von 0,2 % vorausgesagt wird. 2013 soll das deutsche BIP jedoch wieder stärker zulegen.

Neubautätigkeit stärker als erwartet

In diesem schwierigen Umfeld hat sich die deutsche Baukonjunktur 2011 mit einem Zuwachs von 7 % nach Angaben des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie besser entwickelt als noch im Frühjahr erwartet. Treiber für diese Entwicklung war der Wohnungsbau, dessen Umsätze um nominal etwa 12 % gestiegen sind. Geringere Arbeitslosenzahlen, bessere Einkommenserwartungen der privaten Haushalte, ein niedriges Zinsniveau und das wieder erwachte Interesse vieler Anleger am Wohneigentum haben hierzu beigetragen. Und auch wenn die Erwartungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung in 2012 eingetrübt sind, bleiben die Perspektiven für die deutsche Bauwirtschaft langfristig gut.

Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt / LBS, 2011 *LBS-Prognose

DEUTSCHLAND IST ZUM MASSSTAB UND ZUM STABILITÄTSPOLITISCHEN ANKER FÜR EUROPA GEWORDEN. UND DIE DEUTSCHE IMMOBILIEN-WIRTSCHAFT HAT SICH WIE ERWARTET IM VERLAUF DER KRISE EBENFALLS SEHR STABIL GEHALTEN.

Wolfgang Wiegard, Rat der Immobilienweisen, Vorstellung des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft 2012 am 7.02.2012 auf der Quo Vadis

Investitionen in Wohnimmobilien nehmen weiter zu

Nach aktuellen Umfragen der Landesbausparkassen (LBS) steht der deutsche Wohnungsmarkt am Anfang eines eindeutigen Wachstumspfads. Demnach ist das Kaufinteresse zurzeit deutlich erhöht und es wird erwartet, dass die Nachfrage noch weiter zunimmt. Dem steht an vielen Orten ein knapperes Angebot an Bestandsimmobilien gegenüber. Auch wenn verstärkt neu gebaut wird, sind bereits Engpässe und dementsprechend steigende Preise absehbar. Da die Wohnungspreise in Deutschland in den letzten zehn Jahren – im Vergleich zu vielen anderen Ländern – nahezu konstant geblieben sind, ist zu vermuten, dass es zu keinen Übertreibungen und damit zu keiner Blasenbildung kommt.

Assetklasse Wohnen gilt als sicher und zunehmend attraktiv

Auch der BNP Paribas Real Estate Research zum Wohninvestmentmarkt Deutschland belegt diese Entwicklung. Demzufolge wurden in Deutschland im Gesamtjahr 2011 rund EUR 5,97 Mrd. und damit 59 % mehr als im Vorjahr in größere Wohnungsbestände investiert. Damit hat die Investitionstätigkeit noch einmal deutlich an Fahrt gewonnen. Ausländische Investoren hatten daran einen Anteil von knapp 29 %. Fast die Hälfte der Investitionen floss in Berliner Wohnimmobilien, wo mit insgesamt 47 Transaktionen ein Verkaufsvolumen von knapp EUR 2,5 Mrd. verzeichnet werden konnte. Darin zeigt sich, dass sicherheitsorientierte Wohninvestments vor dem Hintergrund der Turbulenzen auf den Finanzmärkten und steigender Inflationsängste zunehmend attraktiv werden.

Berlin-Treptow

Interesse institutioneller Investoren weiter gestiegen

Wohnimmobilien rücken auch bei institutionellen Investoren immer stärker in den Fokus. Nach Analysen von CB Richard Ellis investierten sie in 2011 EUR 6,12 Mrd. in Portfoliopakete mit mindestens 50 Wohneinheiten in Deutschland. Dies sind 44 % mehr als im Vorjahr. Während in der Vergangenheit oftmals in Gewerbeimmobilien investiert wurde, sind durch die Bewertungs- und Mietunsicherheiten die stabileren Wohnimmobilien – mit positiven Vermietungstrends in den Metropolregionen – als gute Alternative erkannt worden.

Preise für Wohnimmobilien ziehen an

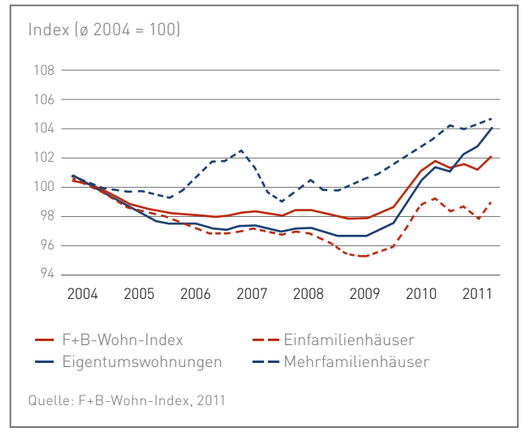
Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat zu deutlichen Preissteigerungen für Miete und Kauf insbesondere in Ballungszentren geführt. Im vergangenen Jahr sind die Preise für Wohnimmobilien nach Angaben der Deutschen Bundesbank um rund 5,5 % gestiegen, nach einem Plus von 4,5 % in 2010. Auch künftig soll das gestiegene Interesse weiter anhalten. Dabei schneidet Deutschland im europäischen Vergleich aufgrund seiner Stabilität bei institutionellen Investoren im Vergleich zu anderen Ländern besonders positiv ab. Fast alle Befragten (99 %; Vorjahr: 86 %) halten Deutschland 2012 für einen attraktiven oder sehr attraktiven Immobilien-Investmentstandort, so das Ernst & Young Trendbarometer „Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012".

Die hoch verdichteten Räume in den Metropolregionen weisen dabei laut Berlin Hyp die besten Perspektiven auf: München und Hamburg werden als am attraktivsten eingeschätzt, gefolgt von Berlin, Frankfurt, Düsseldorf und Köln. Im Fokus der Investoren stehen bei den Wohninvestments mit langfristigem Anlagehorizont strategische Aspekte wie Zustand und Baujahr der Wohnungen, aber auch die Professionalität des Asset Managements.

Immobilienaktien als Anlageform immer beliebter

Auch Immobilienaktien haben sich als gute Anlageform bewährt. Laut einer Studie des Branchenverbands European Public Real Estate Association (EPRA) erbrachten Immobilienaktien in Deutschland seit 1989 durchschnittlich 7,2 % Rendite pro Jahr. Damit schlagen diese Aktien die offenen Immobilienfonds, die im Schnitt eine Rendite von 5,0 % erzielten. Wenn die Weltwirtschaft wieder anzieht, stellen Analysten auch für die Zukunft hohe Renditen in Aussicht. Das Potenzial bemisst sich vor allem an den aktuell niedrigen Kursen von Immobilienaktien in Anbetracht der dahinterstehenden Gebäudewerte.

Preisentwicklung 2004 bis 2011



Quelle: F+B-Wohn-Index, 2011

DIE POSITIVE ENTWICKLUNG DES DEUTSCHEN INVESTMENTMARKTES FÜR WOHNIMMOBILIEN SCHÜRT ZUNEHMEND WIEDER INTERNATIONALER INVESTOREN. STARKES INTERESSE WIRD DURCH DEN FUNDAMENTAL STARKEN MIETMARKT POSITIV BEEINFLUSST. DIE ENTWICKLUNG

Konstantin Lütger, Head of Residential Investment, CBRE Deutschland, Oktober 2011

Zunehmende Wohnungsknappheit insbesondere in Metropolregionen

Der in Deutschland insgesamt sinkenden Einwohnerzahl steht eine Zunahme der Haushaltszahlen und Wohnraumansprüche gegenüber, da immer mehr Menschen alleine leben. So kann in Deutschland gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamts bis 2025 von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum – bis auf voraussichtlich 41,14 Mio. Haushalte – ausgegangen werden. Metropolregionen werden sogar Haushaltszuwächse von bis zu 10 % erleben.

Auf der anderen Seite sind in den letzten Jahren nur in begrenztem Umfang neue Wohnungen entstanden, sodass vor allem in den immer beliebteren Metropolregionen Wohnungen knapp werden. 2010 lag der Wohnungsbestand in Deutschland bei etwa 40,3 Mio. Einheiten. Der Neubaubedarf, der die höheren Haushaltszahlen sowie den Ersatzbedarf abdeckt, beläuft sich entsprechend der Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf bundesweit ca. 183.000 Wohneinheiten pro Jahr.

Frankfurt am Main und Berlin überzeugen auch im europäischen Vergleich

Zu den gefragtesten deutschen Metropolregionen zählen neben München und Hamburg insbesondere Berlin sowie Frankfurt am Main und Düsseldorf. In einem Ranking der europäischen Wirtschaftsstandorte des Maklerhauses Cushman & Wakefield ist Berlin mit einem großen Sprung nach oben auf Platz fünf gelandet. Damit ist die deutsche Hauptstadt hinter dem drittplatzierten Frankfurt am Main die am zweithöchsten eingestufte deutsche Stadt. Manager der 500 größten europäischen Unternehmen haben die Städte nach Faktoren wie Marktzugang, Verkehrsanbindung, Telekommunikation, Bürokosten und Qualität der Arbeitskräfte bewertet. Düsseldorf landete dabei als vierte deutsche Stadt nach München auf Rang 14. Für Berlin sprechen Faktoren wie das große Kulturangebot, der spürbare Geist der Veränderung und des Neuen, die Berliner Universitäten und Hochschulen sowie auf der anderen Seite ein attraktiver Wohnungsmarkt. Dieser Mix zieht insbesondere junge und hoch ausgebildete Menschen an.

Beliebteste Geschäftsstandorte in Europa

	Rang 2011	Rang 2010	Trend	Rang 1990
London	1	1	=	1
Paris	2	2	=	2
Frankfurt am Main	3	3	=	3
Amsterdam	4	6	↑	5
Berlin	5	7	↑	15
Barcelona	6	5	↘	11
Madrid	7	8	↑	17
Brüssel	8	4	↘	4
München	9	9	=	12
Zürich	10	13	↑	7
Genf	11	14	↑	8
Mailand	12	11	↘	9
Stockholm	13	16	↑	19
Düsseldorf	14	10	↘	6
Hamburg	15	15	=	14

Quelle: Cushman & Wakefield, 2011

Berlin-Wilmersdorf

Düsseldorf punktet mit hoher Kaufkraft

Düsseldorf zählt zu den deutschen Ballungszentren, die immer mehr Menschen anlocken, heißt es auch im „Capital Immobilien-Kompass 2011". Eine solide Wirtschaftsstruktur und hohe Kaufkraft, auch durch die Ansiedlung vieler großer Unternehmen, bewirken einen nachhaltig wachstumsstarken Wohnimmobilienmarkt. Bereits heute fehlen in Düsseldorf etwa 9.700 Wohnungen. Gleichzeitig wächst die Zahl der Einwohner – bis 2025 soll die Bevölkerung von derzeit 580.000 auf 600.000 Personen steigen – und Single-Haushalte nehmen zu. Diese Angebotsknappheit wird auch hier voraussichtlich zu weiter steigenden Mieten führen. Damit wird das Thema Immobilienkauf immer interessanter: So wurden 2010 Privatimmobilien im Wert von EUR 950 Mio. verkauft, ein 10-Jahres-Hoch. Dies wiederum führt zu ebenfalls steigenden Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Düsseldorf.

Mietpreise in Toplagen ziehen an

Die zunehmende Attraktivität deutscher Metropolregionen schlägt sich in anziehenden Mietpreisen, insbesondere in Toplagen, nieder. In den kreisfreien Städten sind laut Empirica-Institut die Mieten bereits um zuletzt 5,8 % gestiegen – der höchste Anstieg seit Beginn der Aufzeichnungen 2004. Jedoch ist vor allem Berlin mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete laut Mietspiegel von etwa EUR 5,21 im internationalen Vergleich immer noch als günstig und damit sehr attraktiv anzusehen. In Frankfurt am Main betrug die durchschnittliche Preissteigerung seit 2009 etwa 4,4 %.

Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2011

	Miete Erstbezug Toplage in EUR/m² [1]	Veränderung ggü. Vorjahr in %
Berlin	13,8	3,8
Düsseldorf	13,0	1,8
Frankfurt am Main	16,4	2,8
Hamburg	17,3	1,8
Köln	13,7	1,5
München	17,9	2,3
Stuttgart	13,3	1,9
Durchschnitt	**15,1**	**2,6**

[1] geschätzte Zahlen für 2011

Quelle: DG Hyp, 2011

VERBESSERTE PERFORMANCE

WIR HALTEN, WAS WIR VERSPRECHEN.

Das Möbelbausystem USM Haller (USM steht für den Produzenten Ulrich Schärer AG, Münsingen) wurde 1963 von Fritz Haller und Paul Schärer entworfen. Das USM Haller avancierte zu einem **Universalmöbel**, das in Arztpraxen, Kanzleien, Schulen, Empfangshallen sowie im Privatbereich beliebt ist. Es hat in bestimmten Zielgruppen einen hohen Statuscharakter. Im Jahr 1980 wurde es in die Neue Sammlung des Staatlichen Museums für angewandte Kunst in München aufgenommen. 2001 erfolgte die Aufnahme in die permanente Sammlung des Museum of Modern Art in New York.

11,84 EUR
EPRA NAV je Aktie

47,5 Mio. EUR
Nachhaltiger FFO

46,0 Mio. EUR
Bereinigtes EBT

BESSER

DURCH QUALITÄT UND DISZIPLIN

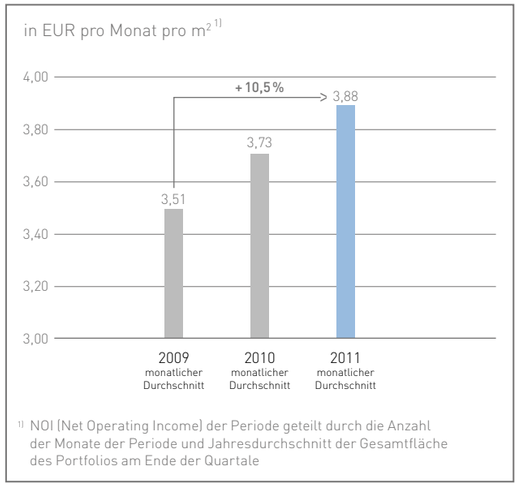
DIE DEUTSCHE WOHNEN SKALIERT IHR ERFOLGREICHES GESCHÄFTSMODELL UND IST DAMIT FÜR DIE ZUKUNFT BESTENS GERÜSTET.

Erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung in 2011 ermöglicht weiteres Wachstum

Im November 2011 haben wir – trotz schwierigem Kapitalmarktumfeld – erfolgreich eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht durchgeführt. Das Grundkapital wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals um EUR 20,46 Mio. auf EUR 102,3 Mio. erhöht. Insgesamt flossen der Deutsche Wohnen Nettoemissionserlöse von knapp EUR 180 Mio. zu. Mit diesen Mitteln können wir unseren Wachstumskurs fortsetzen und die bestehende Unternehmensplattform weiter skalieren.

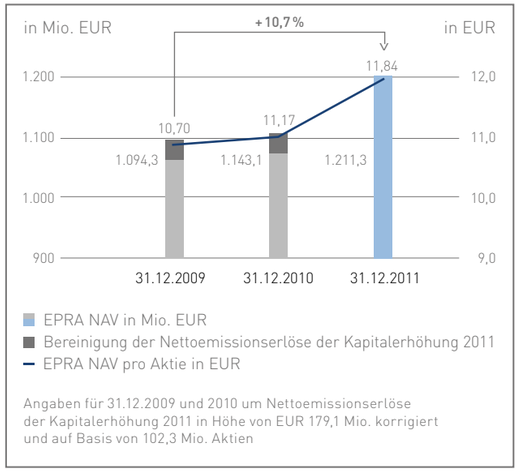
Die erfolgreiche Platzierung – insbesondere die hohe Bezugsquote von 96 % – verdeutlicht das Vertrauen der Aktionäre in die Deutsche Wohnen und den eingeschlagenen Wachstumskurs sowie die hohe Attraktivität der Assetklasse Wohnen.

Operatives Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung deutlich erhöht



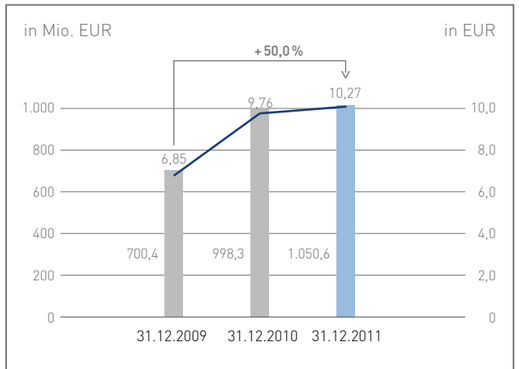
1) NOI (Net Operating Income) der Periode geteilt durch die Anzahl der Monate der Periode und Jahresdurchschnitt der Gesamtfläche des Portfolios am Ende der Quartale

Substanzwert (EPRA NAV) steigt



Angaben für 31.12.2009 und 2010 um Nettoemissionserlöse der Kapitalerhöhung 2011 in Höhe von EUR 179,1 Mio. korrigiert und auf Basis von 102,3 Mio. Aktien

Aktienkurs und Marktkapitalisierung von über EUR 1 Mrd. spiegeln erfolgreiche Unternehmensentwicklung wider



Angaben für 31.12.2009 und 2010 angepasst um Bereinigungsfaktor (scrip-adjustment) der Kapitalerhöhung und Dividende 2011 sowie angepasst um Nettoemissionserlöse der Kapitalerhöhung 2011 in Höhe von EUR 179,1 Mio. und auf Basis von 102,3 Mio. Aktien

WIR HALTEN, WAS WIR VERSPRECHEN.

VERSPROCHEN:
Strategiewechsel 2007 – Fokussierung des Portfolios auf deutsche Metropolregionen

...GEHALTEN!
Über Zukäufe in den zwei zurückliegenden Geschäftsjahren ausschließlich in Metropolregionen und die kontinuierliche Bereinigung des Portfolios in strukturschwachen Märkten haben wir das Portfolio in unseren Kernregionen mit einem Anteil von heute 93 % nachhaltig gestärkt. Das Verkaufsportfolio wurde von ehemals 7.000 auf heute 3.300 Wohnungen reduziert.

VERSPROCHEN:
Verbesserung der Profitabilität über aktives Asset Management

...GEHALTEN!
Die anhaltende nachfragebasierte Dynamik in unseren Kernregionen haben wir für uns genutzt. Der nachhaltige FFO konnte über die letzten zwei Jahre von EUR 25,1 Mio. auf EUR 47,5 Mio. fast verdoppelt werden.

Die Bestandsmieten in den Kernregionen wurden auf vergleichbarer (like-for-like) Basis seit 2007 um jährlich durchschnittlich 2,7 % gesteigert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die jährliche Wachstumsrate sogar bei 3,8 %, in unseren Berliner Vermietungsbeständen bei 4,8 %.

Den vermietungsbedingten Leerstand haben wir in den letzten vier Jahren auf einer vergleichbaren (like-for-like) Basis von 4,3 % auf 1,5 % nahezu gedrittelt. In unserem Berliner Vermietungsbestand beträgt die Leerstandsquote zum Ende des Geschäftsjahres 1,2 %, in Frankfurt am Main sogar nur 0,5 %.

VERSPROCHEN:
Skalierung der Unternehmensplattform durch wertsteigernde Zukäufe

...GEHALTEN!
Seit dem zweiten Halbjahr 2010 haben wir rund 8.000 Wohneinheiten – davon 6.000 Wohnungen in Berlin – zu attraktiven Konditionen erworben und konnten die Skalierbarkeit unserer Unternehmensplattform eindrucksvoll unter Beweis stellen.

Mit einer überdurchschnittlichen NOI-Marge von rund 80 % (Portfolio 2010: 70,5 %), einem nachhaltigen FFO (vor Steuern) von EUR 13 Mio. p.a. und einer nachhaltigen FFO-Rendite (vor Steuern) von rund 8 % können wir mit den Zukäufen deutliche Skaleneffekte realisieren.

VERSPROCHEN:
Entschuldung und Evaluierung des Zinsmanagements

...GEHALTEN!
Insbesondere mit der Kapitalerhöhung im Jahr 2009 hat die Deutsche Wohnen die Entschuldung wesentlich vorangetrieben. Die Rückführung der Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 506,5 Mio. in den letzten drei Jahren bei gleichzeitiger Neujustierung der Zinshedges führt heute zu einem deutlich verbesserten Verschuldungsgrad von 55 % und einer Reduzierung der laufenden Zinsaufwendungen von ehemals EUR 107,3 Mio. (2008) auf heute EUR 81,6 Mio. pro Jahr.

Die heutige Kapital- und Zinsstruktur verknüpft mit einer permanenten Verbesserung der Ertragslage hat das Vertrauen der Banken in das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen nachhaltig gestärkt und uns neue strategische Finanzpartner zugeführt.

All diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, die Profitabilität der Deutsche Wohnen deutlich zu steigern, denn die Ergebnisverbesserung wurde bewusst nicht zulasten von Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen erreicht. Unsere Zielsetzung für 2012 lautet mindestens EUR 55 Mio. nachhaltiger FFO – ohne Berücksichtigung weiterer Zukäufe in 2012, die entsprechend positive Effekte auf den FFO haben werden. Dies zeigt eindrucksvoll unsere Stärke und das Vertrauen in unser Geschäftsmodell.

Wie in 2010 werden wir unsere Dividendenpolitik wieder am nachhaltigen FFO ausrichten, das heißt, Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, EUR 23,5 Mio. (2010: EUR 16,4 Mio.) bzw. EUR 0,23 pro Aktie auszuschütten.

UNSER WOHNIMMOBILIEN-PORTFOLIO BERLIN

Wohneinheiten: **27.152**

Anteil öffentlich gefördert: **8,5%**

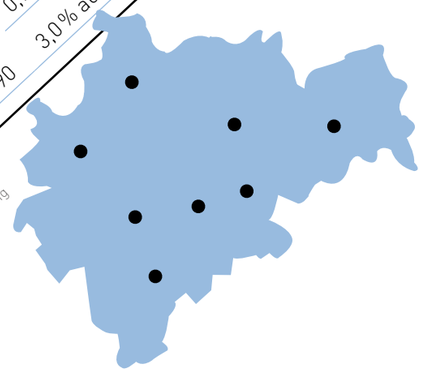
Vertragsmiete EUR/m²: **5,45**

Mietentwicklung 2011[1]: **4,3%**

Leerstandsquote[2]: **1,3%**

Leerstandsentwicklung[2]: **-20,7%**

2011	Wohneinheiten	Mietentwicklung[1]	Leerstand
NEUKÖLLN/BRITZ	8.452	4,0% auf 5,06 EUR/m²	1,3%
STEGLITZ-ZEHLENDORF	5.948	3,8% auf 5,62 EUR/m²	1,8%
CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF	3.428	4,8% auf 6,41 EUR/m²	1,2%
TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	2.812	6,0% auf 5,21 EUR/m²	1,8%
PANKOW	1.494	5,9% auf 5,57 EUR/m²	2,5%
REINICKENDORF	2.766	5,0% auf 5,09 EUR/m²	2,3%
TREPTOW-KÖPENICK	935	2,6% auf 5,45 EUR/m²	3,7%
LICHTENBERG	527	0,7% auf 5,73 EUR/m²	2,5%
SONSTIGE	790	3,0% auf 5,41 EUR/m²	2,8%



Angaben beziehen sich auf das Gesamtportfolio.
[1] Entwicklung der Miete bezieht sich auf die Like-for-like-Entwicklung
[2] ohne Zukauf 2011

FRANKFURT

Wohneinheiten: **4.090**

Anteil öffentlich gefördert: **2,7%**

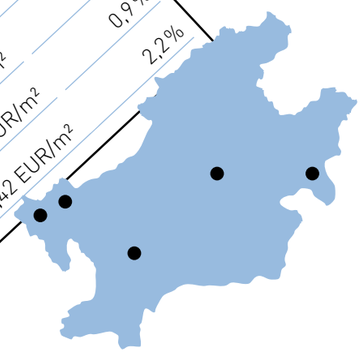
Vertragsmiete EUR/m²: **6,99**

Mietentwicklung 2011[1]: **2,2%**

Leerstandsquote: **1,4%**

Leerstandsentwicklung: **-38,7%**

2011	Wohneinheiten	Mietentwicklung[1]	Leerstand
ZEILSHEIM	889	1,9% auf 6,70 EUR/m²	0,7%
UNTERLIEDERBACH	853	1,8% auf 7,05 EUR/m²	1,0%
GRIESHEIM	629	2,7% auf 6,84 EUR/m²	3,0%
FECHENHEIM	578	1,7% auf 7,15 EUR/m²	0,8%
WESTEND-NORD	430	3,5% auf 6,97 EUR/m²	0,9%
SONSTIGE	711	2,1% auf 7,42 EUR/m²	2,2%



Angaben beziehen sich auf das Gesamtportfolio.
[1] Entwicklung der Miete bezieht sich auf die Like-for-like-Entwicklung

WERTSTEIGERNDE BEWIRTSCHAFTUNG

WIR BEHANDELN UNSERE BESTÄNDE BESONDERS ACHTSAM.

WERTIG

IN FORM UND FUNKTIONALITÄT

ONKEL-TOM-SIEDLUNG // BERLIN

50.626
Bestand/Wohneinheiten

5,57 EUR /m²
Durchschnittliche Vertragsmiete

2,4 %
Leerstandsquote

In Deutschland verkaufte sich der Käfer fast wie von selbst. Die Agentur DDB entwarf Werbeanzeigen mit Slogans wie **„Er läuft und läuft und läuft…“.** Es ist zum Großteil diesen Werbekampagnen zu verdanken, die immer wieder und mit immer neuen **Details auf die Qualität, Langlebigkeit und Wartungsfreudigkeit** des Käfers hinwiesen, dass es zu der Entstehung eines „Mythos VW Käfer“ kam.

Deutsche Wohnen setzt auf „Klassische Moderne“

Innerhalb der Assetklasse Wohnen sticht die Deutsche Wohnen AG durch die relative Dominanz einer Baualtersklasse ihres Immobilienportfolios hervor: Knapp 30 % unserer insgesamt 50.626 Wohnungen sind in den 20er- und 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts gebaut worden.

Diese große Zeit der Architektur – die Klassische Moderne – wurde geprägt durch Architekten wie Walter Gropius, Le Corbusier, Mies van der Rohe oder Bruno Taut. Diese Architekten haben nicht nur bahnbrechende neue Wohnformen für die Massen entwickelt – sie haben zugleich höchste Qualitätsstandards beim Bau verwirklicht. Sie sind heute noch Garant für Wohnungen, die im Grundriss ebenso wie in der Detailverarbeitung auch 90 Jahre nach ihrer Errichtung überzeugen. Eindrucksvollstes Beispiel dieser ewig jung gebliebenen Siedlungen der Berliner Moderne ist die Hufeisensiedlung in der Großsiedlung Britz. Von Bruno Taut im Auftrag der GEHAG 1925 bis 1930 erbaut, befindet sie sich seitdem im Bestand unseres Unternehmens.

UNSER ERFAHRENES, KOMPETENTES TEAM VERFOLGT KONTINUIERLICH DAS STRATEGISCHE ZIEL DER WERTOPTIMIERUNG UNSERER WOHNIMMOBILIEN.

ERFAHREN

Berlin-Treptow

Wohnportfolio von besonderer Güte

Unser Portfolio weist, bedingt durch diese besondere Dominanz der 20er- und 30er-Jahre, den hohen Anteil von ca. 25 % denkmalgeschützter Wohngebäude aus. In Berlin stehen insgesamt ca. 11.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz. Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass Denkmalauflagen kein Nachteil für einen strategisch handelnden Eigentümer sein müssen. Die Denkmalbestände sind praktisch voll vermietet, erzielen hohe Neuvermietungsmieten und prägen das Image der Deutsche Wohnen AG positiv. Auch über die Wohnungswirtschaft hinaus werden die besondere Güte dieser Immobilien und der verantwortungsvolle sowie zugleich ökonomisch erfolgreiche Umgang mit diesen Gebäuden gewürdigt: Im November 2011 erhielt unser Vorstandsvorsitzender Michael Zahn die Ferdinand-von-Quast-Medaille, die höchste Denkmalauszeichnung des Landes Berlin.

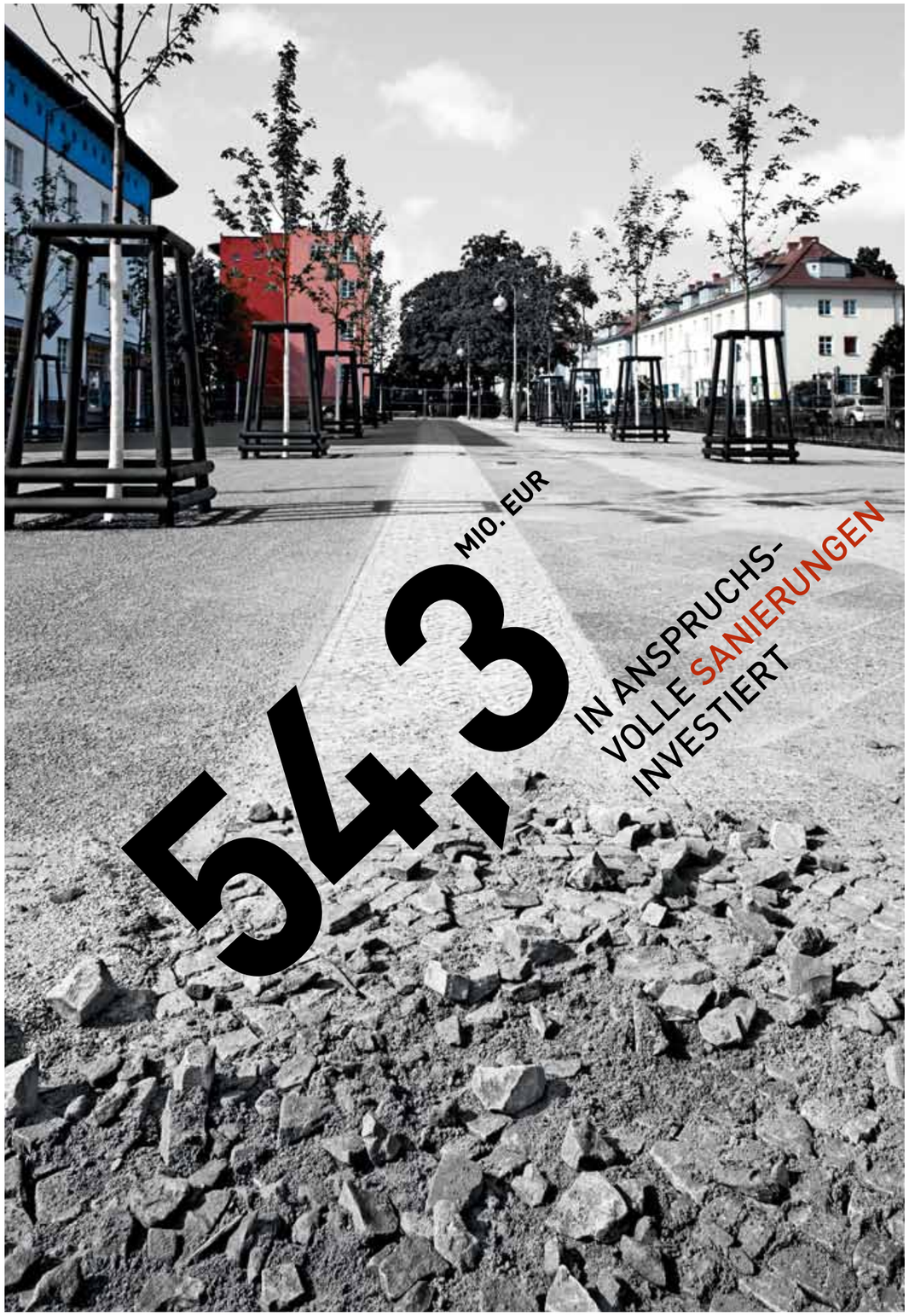
Bestände in idealer Lage

Das Kernportfolio der Deutsche Wohnen AG sowohl in Berlin als auch in Mainz, Frankfurt am Main oder Düsseldorf ist darüber hinaus durch die jeweilige besondere Mikrolage gekennzeichnet: Unsere Bestände befinden sich überwiegend in bürgerlichen Wohnquartieren, die für ein städtisches Publikum attraktiv sind. Stadtnah, aber nicht zu „hip“ und dadurch weder laut noch touristisch. Geprägt durch eine aufgelockerte Bauweise mit viel Grün. Wohnungen in wirtschaftsstarken und dynamisch wachsenden deutschen Großstädten, die aufgrund ihrer architektonischen Qualität, ihres guten Instandhaltungszustands und ihrer familienfreundlichen Umgebung attraktiv sind.

Investitionen sichern langfristig hohe Erträge

Wir sind der Überzeugung, dass in gepflegten und instandgehaltenen Wohnanlagen mit einer verantwortungsvollen Mieterschaft hohe und stabile Erträge erwirtschaftet werden. Deshalb haben wir 2011 insgesamt EUR 54,3 Mio. in die Bestandspflege investiert, dies entspricht EUR 18 pro m². Auch in den nächsten Jahren sind umfangreiche Investitionen geplant: 2012 werden wir mehr als EUR 22 pro m² für unsere Immobilien aufwenden.

25 % DENKMALGESCHÜTZTE WOHNGEBÄUDE



Hufeisensiedlung, Berlin-Britz

UNESCO-Weltkulturerbe – Siedlungen der Berliner Moderne

In Berlin werden unsere drei UNESCO-Weltkulturerbe-Siedlungen teilweise seit 2009 und noch bis ins Jahr 2014 hinein umfangreich saniert. Die Deutsche Wohnen investiert EUR 26 Mio. in die Gebäude und Außenanlagen in der Ringsiedlung Siemensstadt, die unter anderem von Walter Gropius und Hans Scharoun errichtet wurde, in der von Bruno Taut erbauten Hufeisensiedlung und in der unter anderem von Salvisberg und Büning errichteten Weißen Stadt in Berlin-Reinickendorf. Ungefähr ein Drittel der Aufwendungen werden aus dem Programm „Nationale Welterbestätten" des Bundesbauministeriums und vom Land Berlin bezuschusst. Der durchschnittliche Leerstand in diesen citynahen, jedoch ruhigen und grünen Anlagen beträgt mittlerweile nur noch etwa 1 %.

Umweltschutz auch im Denkmal

Die Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten in den UNESCO-Siedlungen stehen unter einem hohen Anspruch an den Denkmalschutz. Trotzdem ist es uns auch 2011 wieder gelungen, die energetischen Aspekte zu berücksichtigen und damit einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. So konnten etwa durch die Dämmung der obersten Geschossdecken sowie durch die Kellerdeckendämmung in den Häusern der sogenannten „Roten Front" in der Fritz-Reuter-Allee, Hufeisensiedlung, 60 % der Energie in den entsprechenden Bauteilen eingespart werden. 2011 wurden außerdem die wesentlichen Arbeiten an einem besonders umweltfreundlichen Projekt verwirklicht: In der Weißen Stadt installieren wir ein Blockheizkraftwerk, das nicht nur den CO_2-Ausstoß erheblich reduzieren wird, sondern mit dessen Hilfe auch die Energiekosten für die Mieter stabilisiert werden können. Das Blockheizkraftwerk im UNESCO-Weltkulturerbe geht im ersten Quartal 2012 ans Netz.

Dunlopsiedlung, Hanau

Architektur, Baukultur und Stadtentwicklung zählen

Welche hohe Wertigkeit die UNESCO-Siedlungen im Bestand der Deutsche Wohnen AG genießen, zeigt die Errichtung von zwei Info-Stationen in der Siemensstadt und in der Hufeisensiedlung 2011. Obwohl dies Teil der Förderbewilligung der UNESCO-Bundes- und Landesmittel war, haben wir mit hohem personellen und finanziellen Einsatz weit über die Verpflichtungen hinaus zwei außergewöhnliche Treffpunkte gestaltet. In der Siemensstadt wurde ein Pavillon von Fred Forbart und in der Hufeisensiedlung eine Gewerbewohneinheit direkt im Hufeisen aufwendig denkmalgerecht instandgesetzt. In diesen Info-Stationen werden von nun an Anwohner, Besucher, Touristen und sonstige Interessierte über die Besonderheiten der Siedlungen der Berliner Moderne informiert. Die Konzeptionierung, die bauliche Errichtung und der Betrieb solch einmaliger Info-Stationen unterstreichen das Engagement der Deutsche Wohnen AG hinsichtlich Architektur, Baukultur und Stadtentwicklung.

Entwicklungsschub in Hanau

In den Hanauer Beständen befindet sich die größte Anlage der Deutsche Wohnen im Rhein-Main-Gebiet, die unter Denkmalschutz steht. Noch vor wenigen Jahren galt der 2006 erworbene Bestand in der Freigerichtstraße/Dunlopstraße als problematisch, gekennzeichnet durch Ofenheizungen, einfachste Bäder und gesperrte Balkone. Die 387 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus den 20er- und 30er-Jahren werden seit März 2011 umfassend saniert. Hierfür wenden wir bis November 2012 ca. EUR 11 Mio. auf.

Schon jetzt, noch während der Baumaßnahmen, ist klar, dass diese grundsanierten Wohnungen für neue Mieter attraktiv sind. So konnten wir 2011 im gerade fertiggestellten ersten Bauabschnitt mit seinen 182 Wohnungen über 80 neue Mietverträge mit einer Spitzenmiete von über EUR 8 pro m² und einer Durchschnittsmiete von EUR 7,10 pro m² abschließen. Auch durch ein effektives Marketing mit einer konsequenten Vermarktung der sanierten Leerwohnungen konnten wir die avisierte Zielgruppe ansprechen und die positive Entwicklung des Quartiers durch einen nachhaltigen Qualitätsschub fördern. Diese guten Erfahrungen während des ersten Bauabschnitts stimmen positiv für die Arbeiten des zweiten Bauabschnitts mit seinen gut 200 Einheiten im Jahr 2012.

KOMPETENTE DURCHFÜHRUNG VON SANIERUNGSMASSNAHMEN DURCH JAHRZEHNTE-LANGE ERFAHRUNG

Onkel-Tom-Siedlung, Berlin-Zehlendorf

Sanierung Krankenhausviertel in Berlin-Pankow 2012 abgeschlossen

Auch das sogenannte Krankenhausviertel in Berlin besticht durch seine Architektur und städtebauliche Güte. Die Wohnanlage in Pankow mit insgesamt 1.312 Einheiten wurde von 1922 bis 1936, in ihrem wesentlichen, denkmalgeschützten Teil von 1924 bis 1927, von den Architekten Fenten und Klante errichtet. Die Anlage im Nordosten der Hauptstadt zeichnet sich durch ihre großzügig begrünten Innenhöfe aus, die ausschließlich den Mietern zur Verfügung stehen.

Seit 2010 und noch bis ins Jahr 2012 hinein werden von der Deutsche Wohnen für etwa EUR 11 Mio. 418 Wohnungen saniert und instandgesetzt. Im Anschluss ist die gesamte Siedlung saniert. Die noch ausstehenden Wohnungen wurden an die Fernwärme angeschlossen, die oberen Geschosse und Kellerdecken gedämmt, die Bäder modernisiert und teilweise die Fenster erneuert. 2011 haben wir im zweiten Bauabschnitt EUR 5,8 Mio. investiert, um unter anderem 67 Leerwohnungen auf hohem Niveau einzeln zu modernisieren. Hier ist es uns – ähnlich wie in Hanau oder in den UNESCO-Siedlungen – gelungen, neue Mietergruppen anzusprechen: Bei der Neuvermietung konnten Spitzenmieten von über EUR 9 pro m² und im Durchschnitt knapp EUR 8 pro m² erzielt werden.

Waldsiedlung in Berlin-Zehlendorf seit jeher beliebt

Die Waldsiedlung in Berlin-Zehlendorf, die sogenannte Onkel-Tom-Siedlung rund um den gleichnamigen U-Bahnhof, steht in ihrer architektonischen Bedeutung den UNESCO-Siedlungen nicht nach. Auch sie wurde in den 20er-Jahren des vorigen Jahrhunderts im Auftrag der GEHAG durch Bruno Taut, Hugo Häring und Otto Rudolf Salvisberg errichtet. Die Anlage wurde in die Ausläufer der umliegenden Wälder hineingebaut und besticht deshalb auch heute noch mit dem gewachsenen alten Baumbestand. Die Lage im gutbürgerlichen Zehlendorf mit idealer Verkehrsanbindung gilt seit jeher als eine der besten und begehrtesten Berlins.

Krankenhausviertel, Berlin-Pankow

Der Deutsche Wohnen gehören in der Siedlung 796 Wohnungen, die seit 2007 saniert und instandgesetzt werden. Zwischen 2007 und 2013 investieren wir EUR 17 Mio. – allein 2011 waren es EUR 2,55 Mio. Besonders wichtig war der Anschluss der Siedlung an das Fernwärmenetz, daneben werden Fassaden instandgesetzt, teilweise die Bäder oder elektrische Steigleitungen erneuert oder die Treppenhäuser saniert. Dabei konnten wir erneut im denkmalgeschützten Ensemble einen erheblichen Beitrag zum Umweltschutz leisten: Durch die Baumaßnahmen an der Anlagetechnik und den thermischen Gebäudehüllen sank der Primärenergiebedarf bezogen auf den vorherigen Zustand des jeweiligen Gebäudes um 58 %.

Interne Prozesstransparenz erhöht die Wertschöpfung

Solche umfangreichen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zu realisieren, stellt eine Wohnungsgesellschaft vor erhebliche Herausforderungen. Unsere jahrzehntelange Erfahrung in der Wohnungsbewirtschaftung versetzt uns in die Lage, diese komplexen Abläufe verlässlich und fristgemäß planen und durchführen zu können. Wir wissen, wie wir die Mieter in den Prozess einbinden können. Auch dies erleichtert es uns, die Bauprojekte pünktlich und im vorgegebenen Kostenrahmen umzusetzen. Von der langjährigen Erfahrung in der Bewirtschaftung großer Bestände profitieren unsere Mieter auch im Alltag. Dies zeigt sich zum Beispiel in sehr kurzen Reaktionszeiten bei Mängelmeldungen der Mieter: 95 % der Mängel können in weniger als fünf Werktagen behoben werden.

Sowohl bei der Pflege und Instandhaltung des Portfolios als auch bei der Vertragsverwaltung mit unseren Dienstleistern setzen wir auf 100 % interne Transparenz. Wir können deshalb ohne Verzögerungen Handlungsstrategien gegenüber Dritten entwickeln, weil jederzeit an jeder Stelle des Konzerns die gleichen Informationen abgerufen werden können. Eine transparente Datenstruktur über alle Einkaufssegmente mit allen Kündigungsfristen oder Vergabezeiträumen ist auf SAP-Basis tagesaktuell verfügbar.

8.000
Zukauf // Wohneinheiten

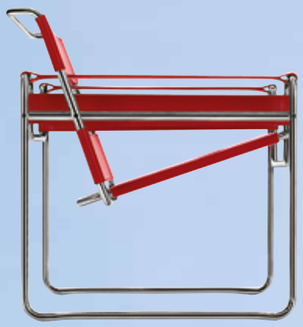
410 Mio. EUR
Kaufpreis

7,2 %
Nettoanfangsrendite

OFFEN

FÜR NEUE WACHSTUMSRÄUME

1925 entwarf Marcel Breuer den aus verschiedenen Einzelteilen zusammengeschraubten – nicht verschweißten – **B3-Stahlsessel** (später: Wassily). Als Mitarbeiter in Walter Gropius' Architekturbüro beschäftigte er sich darüber hinaus mit Hausentwürfen. Zu Architekturstudien hielt er sich mehrere Monate in Paris auf.



OPTIMALER ZUWACHS

WIR REALISIEREN ZUKÄUFE IN WACHSTUMSSTARKEN METROPOLREGIONEN.

SKYLINE // BERLIN

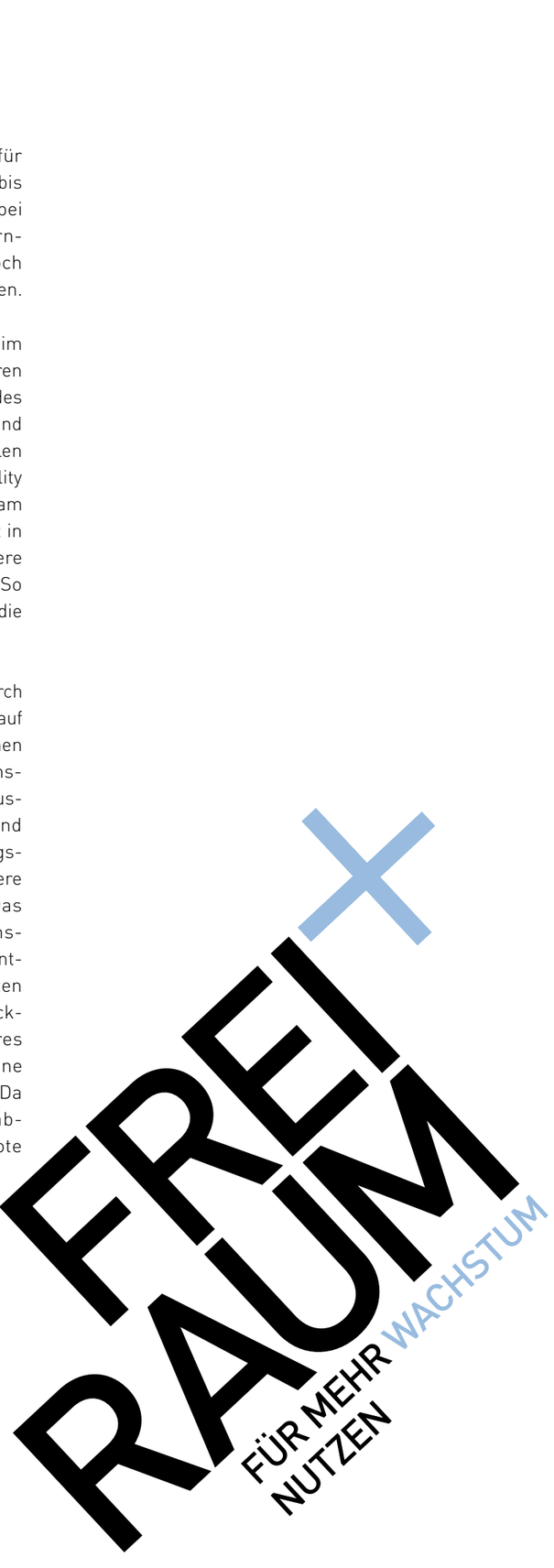
Geschäftsjahr 2011 stand im Zeichen von Akquisitionen

Die Deutsche Wohnen hat das Geschäftsjahr 2011 für umfassende Akquisitionen genutzt und ihr Portfolio bis Ende Dezember auf 51.103 Einheiten erweitert. Dabei haben wir in erster Linie unsere bestehenden Kernregionen gestärkt. Mit Düsseldorf konnten wir jedoch darüber hinaus einen neuen Zukunftsmarkt erschließen.

Die Wachstumsstrategie der Deutsche Wohnen zielt im Wesentlichen darauf ab, das Unternehmen zu skalieren und das eigene Portfolio zu optimieren. Die Struktur des Konzerns ist so ausgerichtet, dass Zukäufe schnell und effektiv integriert werden können. Neben den zentralen Bereichen wie Mietenmanagement, Einkauf oder Facility Management an den Standorten Berlin und Frankfurt am Main befinden sich acht Service Points direkt vor Ort in den Kernregionen der Deutsche Wohnen. Auch unsere Partnerunternehmen sind bundesweit aufgestellt. So können wir neu erworbene Immobilien kurzfristig in die bestehenden Strukturen überführen.

Zukäufe kann die Deutsche Wohnen als Share Deals durch den Kauf von Geschäftsanteilen oder als Asset Deals (Kauf von reinen Immobilien) realisieren. Zu den wesentlichen Entscheidungsparametern für den Erwerb zählen insbesondere Preis, Lage, Marktpotenzial, technische Ausstattung und Instandhaltungszustand. Entsprechend diesen Merkmalen unterscheiden wir zwischen ertragsstarken Beständen und Entwicklungsbeständen. Erstere sind technisch gut bis sehr gut instandgehalten. Das Entwicklungspotenzial ist moderat, die Investitionsaufwendungen sind dafür ebenso wie der Managementaufwand gering. So können die Immobilien vom ersten Tag an den gewünschten Cashflow generieren. Entwicklungsbestände hingegen verfügen über ein höheres Mietpotenzial, welches durch Investitionen oder eine effizientere Bewirtschaftung gehoben werden kann. Da unsere Akquisitionsstrategie auf beide Profile abzielt, können wir entsprechend flexibel auf Angebote reagieren.

WEITER AUF SEITE 30



DEUTSCHE WOHNEN // AKQUISITIONSTEAM: SVEN TOMITZA / LARS URBANSKY

LARS URBANSKY (35)
Lars Urbansky ist Geschäftsführer der Konzerntochter Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH und verantwortet in dieser Position vorrangig den Bereich Portfoliomanagement. Schwerpunkt ist dabei die strategische Ausrichtung des Portfolios. Lars Urbansky ist bereits seit seiner Ausbildung für die Deutsche Wohnen, vormals GEHAG, tätig.

SVEN TOMITZA (30)
Sven Tomitza betreut als Portfoliomanager bei der Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH seit zwei Jahren die Akquisitionen des Unternehmens.

Seit Juli 2010 haben Sie insgesamt rund 8.000 Einheiten zugekauft, darunter einen Großteil in dem als zunehmend schwierig geltenden Berliner Markt. Wie konnten Sie hier so schnell handeln?

L. Urbansky: „Unsere Strategie mit Fokus auf deutschen Metropolregionen steht schon seit einigen Jahren. Wir haben früh begonnen, uns zum Beispiel auf dem Berliner Markt umzuschauen und die entsprechenden Kontakte zu aktivieren. Mit Erfolg: Wir konnten in diesem Jahr durchweg aus einer gut gefüllten Pipeline schöpfen. Durch unsere gute Liquiditätsausstattung waren wir außerdem auch finanziell in der Lage, hier umfangreich zuzukaufen – und das zu attraktiven Konditionen."

Welches sind die aus Ihrer Sicht größten Herausforderungen bei Akquisitionen?

S. Tomitza: „Zunächst einmal: Niemand verkauft die perfekte Immobilie. Die würde er höchstwahrscheinlich behalten. Wir als Käufer führen zuerst die Gemengelage aus Informationen zu technischer Ausstattung, Zustand, Lage und Entwicklungspotenzial der Immobilie zusammen. Unter Einbeziehung unserer Preisvorstellungen sowie derer der Verkäuferseite müssen wir dann zu einer belastbaren Einschätzung des Angebots kommen."

Wie kommt man in einem schwierigen Markt an Bestände?

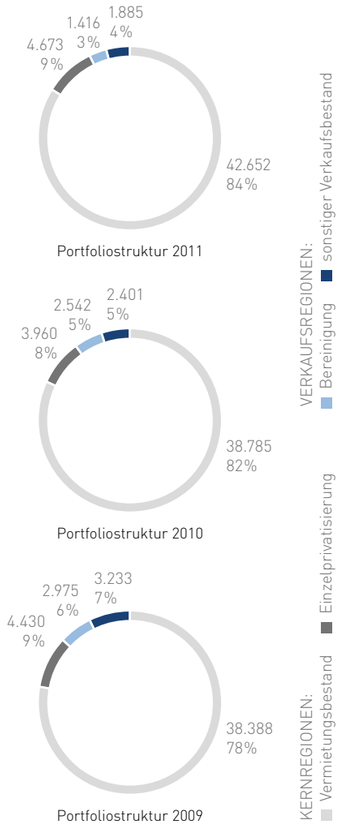
S. Tomitza: „Das ist schwer pauschal zu beantworten. Grundsätzlich ist es wichtig, über ein breites Netzwerk zu verfügen. Dessen Aufbau erfordert jedoch Zeit. Aber wenn die Leute wissen, was du suchst und wie du arbeitest, ist das für spätere Geschäfte ein großer Vorteil. Durch ein seriöses Auftreten und entsprechende Bonität haben wir uns ein gutes Renommee aufgebaut und gelten als attraktiver Partner. Unter Umständen bekommen wir Portfolios auch exklusiv angeboten, sodass diese gar nicht am Markt auftauchen. Das ist natürlich der Idealfall und damit seltener."

L. Urbansky: „Ich möchte noch etwas ergänzen: Ein weiterer entscheidender Vorteil ist unsere Schnelligkeit. Wir sind so aufgestellt, dass wir kurzfristig und zielgerichtet agieren können. Indem wir die gesamte Due Diligence intern abbilden, haben wir kurze Wege und schnelle Entscheidungen. Das beste Feedback bekommen wir durch Folgegeschäfte. Das zeigt, dass beide Seiten von dem Deal profitiert haben."

Worauf liegt Ihr Fokus in der Zukunft?

L. Urbansky: „Zunächst werden wir unseren Bestand in den Kernregionen und an deren Peripherie weiter durch Zukäufe ausbauen. Wir beobachten jedoch, dass es in Berlin durch den hohen Wettbewerb schwieriger wird, Bestände zu vernünftigen Konditionen zu erwerben. Die Preise, die wir für unsere letzten Akquisitionen bezahlt haben, werden so in Zukunft kaum mehr darstellbar sein. Auf dem Frankfurter Transaktionsmarkt wiederum sehen wir kaum Aktivitäten. Deshalb müssen wir unser Augenmerk zunehmend auf neue Märkte richten. Das trauen wir uns zu und hier nutzen wir unsere Chancen – wie der Zukauf in Düsseldorf zeigt."

Portfolioentwicklung:
Zunehmender Anteil der Kernregionen



Waldsiedlung Potsdam

POTSDAM – HÖCHSTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM DER LANDESHAUPTSTÄDTE

P

Potsdam – rasante Entwicklung vor den Toren der Hauptstadt

In Potsdam besitzt die Deutsche Wohnen seit dem vergangenen Geschäftsjahr 515 neue Einheiten vor allem in der Waldstadt. Diese Immobilien überzeugen durch ihre attraktive Lage – zentrumsnah, aber gleichzeitig in einem grünen Umfeld –, den guten technischen Zustand sowie eine stabile Mieterstruktur. Die überwiegend fünfgeschossigen Objekte sind vollständig vermietet.

Vor dem Hintergrund der positiven Marktentwicklung der Stadt planen wir bei entsprechenden Opportunitäten weitere Akquisitionen und zusätzlich Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken, denn der Wohnungsmarkt der brandenburgischen Landeshauptstadt hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Seit inzwischen elf Jahren hält der Bevölkerungszuwachs der Stadt an. Laut einer Untersuchung der deutschen Landeshauptstädte verzeichnete Potsdam hier mit einer Steigerung von 3,7 % (2006 bis 2009) das höchste Wachstum, noch vor Dresden (3,0 %) und München (2,9 %). Bedingt wird diese Entwicklung zum einen durch die positive Wanderungsbilanz, zum anderen aber auch durch ein hohes natürliches Bevölkerungswachstum. Zudem ist Potsdam mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren die viertjüngste Landeshauptstadt. Die Nähe zu Berlin ebenso wie zum Brandenburger Umland ist ein weiterer Pluspunkt. Unter den ostdeutschen Landesmetropolen verfügt Potsdam über die höchste Kaufkraft und liegt damit sogar noch vor Berlin. Und die Nachfrage nach Wohnraum wächst in allen Segmenten.

D

Düsseldorf – Erschließung eines neuen Wachstumsmarktes

Mit der Akquisition von rund 1.200 Einheiten in Düsseldorf erweiterte die Deutsche Wohnen ihr Portfolio um eine weitere deutsche Metropolregion. Die Hälfte der erworbenen Objekte stammt aus den 30er-Jahren, ein anderer Großteil wurde in den 50er- und 60er-Jahren erbaut. Die zwei- bis viergeschossigen Immobilien verzeichnen kaum Leerstand und verfügen über eine gute Bausubstanz. Durch entsprechende Investitionen besteht hier die Möglichkeit, das Mietpotenzial zusätzlich zu erhöhen.

Die Ausdehnung auf weitere Standorte im Rheinland ist für die Deutsche Wohnen ein erklärtes Ziel im Rahmen ihrer Zukaufsstrategie; nicht zuletzt, weil durch die Integration und die Ausnutzung der vorhandenen Strukturen hohe Skalierungseffekte möglich wären. Die steigende Bevölkerungszahl und die wachsende Wohnraumnachfrage machen den Markt langfristig attraktiv. Vor allem im Bereich der Single-Haushalte ist ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Darüber hinaus gehört Düsseldorf im deutschlandweiten Vergleich zu den Städten mit der größten Wirtschaftskraft – entsprechend hoch ist die Kaufkraft. Unter den Landeshauptstädten nimmt Düsseldorf hierbei nach München den zweiten Platz ein.

Deutsche Wohnen setzt Wachstumskurs fort

Durch wertsteigernde Zukäufe in wachsenden Metropolregionen und Portfoliobereinigungen in strukturschwachen Gebieten konnten wir unseren Bestand in den vergangenen Jahren deutlich optimieren. Der Anteil der Kernregionen hat sich auf inzwischen 93 % erhöht.

Auch in Zukunft stellt der Ausbau des eigenen Wohnimmobilienportfolios ein wesentliches Element der Deutsche Wohnen Geschäftspolitik dar. Dafür haben wir uns im November 2011 im Rahmen der Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von ca. EUR 187 Mio. die notwendigen Ressourcen verschafft. Vor allem die bestehenden Kernregionen sollen durch weitere Zukäufe sukzessive gestärkt und ausgebaut werden. Aber auch die Erschließung neuer, attraktiver Märkte rückt zunehmend in den Fokus.

Lierenfeld, Düsseldorf

1.200 + NEUE EINHEITEN IN DÜSSELDORF

QUELLEN-VERZEICHNIS

Berlin Hyp, IMMOment im Trend, 2011
BNP Paribas Real Estate, Wohninvestment-Markt Deutschland Q4 2011, 2012
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Wohnungsmarktprognose 2025, 2010
Capital Immobilien-Kompass, 2011
CB Richard Ellis, in: Süddeutsche Zeitung, 03.02.2012
Cushman & Wakefield, European Cities Monitor, 2011
Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2012
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Wintergrundlinien 2012
DG HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012
Empirica-Institut, in: DZ Bank, Boomende deutsche Wohnimmobilien, 2011
Ernst & Young, Trendbarometer „Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011"
European Public Real Estate Association (EPRA), Pressemitteilung, 19.10.2011
Eurostat, 2012
F+B-Wohn-Index, 2011
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Pressemitteilung, 06.10.2011
Landesbausparkassen (LBS), Pressemitteilungen, 15.06.2011 und 15.12.2011
Statistisches Bundesamt, Demografischer Wandel in Deutschland, 2011

IMPRESSUM

Herausgeber
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept und Gestaltung
HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis
Anja Steinmann, Stefan Maria Rother, Georgios Anastasiades für Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main
Getty Images, München
Andreas Teichmann, Essen

Reproduktion
PX2@Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck
Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

Deutsche Wohnen AG
Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com