



1. Januar – 30. Juni 2004 Halbjahresbericht

## Kennzahlen

<b>Konzernkennzahlen</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1.1.–30.6. 2004</b>	<b>1.1.–30.6. 2003</b>	<b>1.1.–30.6. 2002</b>	<b>1.1.–30.6. 2001</b>	<b>1.1.–30.6. 2000</b>	<b>1.1.–31.12. 2003</b>
Rohertrag aus Hausbewirtschaftung	17,35	16,22	15,12	19,16	14,68	30,33
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	6,51	7,81	11,18	9,37	4,72	32,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6,35	6,69	9,86	10,70	3,27	19,94
Überschuss	2,98	2,84	9,00	10,63	3,21	10,67
Ergebnis nach DVFA/SG	2,69	0,90	7,67	8,61	0,18	8,07
Cashflow nach DVFA/SG	10,74	10,71	18,07	19,03	12,55	29,05
EBIT	21,82	20,63	25,96	28,10	20,65	48,38
EBITDA	29,55	28,64	35,03	36,48	30,78	66,64
Anlagevermögen	943,63	985,84	1.036,93	1.094,58	1.137,40	958,53
Umlaufvermögen	150,97	122,39	137,72	129,72	103,26	150,86
Eigenkapital	430,82	412,28	445,05	471,19	488,23	427,97
Verbindlichkeiten	632,78	672,17	714,58	735,36	736,19	650,78
– davon gegenüber Kreditinstituten	505,35	528,90	553,98	574,45	564,22	527,55
Bilanzsumme	1.094,60	1.108,28	1.174,97	1.224,78	1.241,84	1.109,44
Eigenkapitalrendite	0,70 %	0,69 %	2,02 %	2,26 %	0,66 %	2,49 %
Eigenkapitalquote	39,36 %	37,20 %	37,88 %	38,47 %	39,32 %	38,58 %
Anlagendeckung I	45,66 %	41,82 %	42,92 %	43,05 %	42,93 %	44,65 %
Anlagendeckung II	105,77 %	102,92 %	104,31 %	102,59 %	101,60 %	106,11 %
Liquiditätsgrad	149,49 %	107,14 %	131,30 %	109,79 %	119,62 %	159,68 %

<b>Aktienkennzahlen</b>						
<b>in €</b>	<b>30. 6. 2004</b>	<b>30. 6. 2003</b>	<b>30. 6. 2002</b>	<b>30. 6. 2001</b>	<b>30. 6. 2000</b>	<b>31.12. 2003</b>
Aktienkurs	139,80	150,55	146,80	145,00	144,00	136,20
Marktkapitalisierung (in Mio.)	559	602	587	580	576	545
Free Float	84 %	79 %	72 %	71 %	71 %	84 %
Ergebnis nach DVFA/SG	0,67	0,23	1,92	2,15	0,05	2,02
Cashflow nach DVFA/SG	2,69	2,68	4,52	4,76	3,14	7,26
<b>Net Asset Value *</b>	<b>31. 3. 2003</b>	<b>31. 3. 2002</b>				
Net Asset Value je Aktie	230,00	227,91				
Aktienkurs	148,70	148,00				
<b>Dividende</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	
Dividende je Aktie	8,75**	10,00	10,00	10,00	9,12	
Dividendenrendite ***	6,42 % **	6,94 %	6,76 %	7,04 %	6,33 %	

\* Veröffentlichung des Net Asset Values per 31. Dezember 2004 im Geschäftsbericht 2004.

\*\* Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 30. August 2004.

\*\*\* Bezogen auf den Jahresendkurs.



# GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM ERSTEN HALBJAHR 2004



Das erste Halbjahr 2004 endete mit Ergebnissen auf dem Niveau der Vergleichsperiode 2003: Bei einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 6,4 Mio. € belief sich das Konzernhalbjahresergebnis nach Steuern auf 3,0 Mio. € (1. Januar bis 30. Juni 2003: 6,7 Mio. € bzw. 2,8 Mio. €).

Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die Business-Planung der Deutsche Wohnen AG ausschließlich auf Jahresergebnisse ausgerichtet ist. Dies beruht im Wesentlichen auf dem Verlauf der Wohnungsprivatisierungen, deren Schwerpunkt in der zweiten Geschäftsjahreshälfte liegt.

Es ist bei der Ergebnisanalyse indes wesentlich, das Halbjahresergebnis von 3,0 Mio. € nicht auf das Gesamtjahr hochzurechnen und demzufolge ggf. von einer verminderten Ausschüttungsfähigkeit auszugehen. Unterjährige stichtagsbezogene Ergebnisse können einerseits wichtige Hinweise auf negative Tendenzen in der Geschäftsentwicklung andeuten, spielen andererseits für die Beurteilung der operativen Situation der Deutsche Wohnen AG und für die

Höhe der Jahresausschüttungen eine lediglich untergeordnete Rolle, erfolgt deren Bemessung doch insbesondere anhand des im Gesamtjahr erwirtschafteten Konzern-Cashflow.

Für das Gesamtjahr 2004 sieht die Ergebnisplanung ein erneut im zweistelligen Millionenbereich liegendes Konzernergebnis nach Steuern vor. Die Dividende würde sich dann auf dem Niveau des Jahres 2003 bewegen (Dividendenrendite von 6,4 % nach Steuern).

Zu Segmentergebnissen der Berichtsperiode im Einzelnen:

Die Mieterlöse (ohne Betriebskosten) des ersten Halbjahres 2004 beliefen sich auf 41,9 Mio. € (bei einer durchschnittlichen Sollmiete von 4,86 € pro m<sup>2</sup>), gegenüber dem Vergleichszeitraum 2003 eine Verringerung um 4,3 % bzw. 1,9 Mio. €, die auf den um 0,6 Prozentpunkte erhöhten Leerstand sowie den privatisierungsbedingt verringerten Wohnungsbestand zurückzuführen ist.



Im Rohergebnis hat sich die Wohnungsbewirtschaftung absolut um 1,1 € Mio. bzw. rund 7 % auf 17,4 Mio. € verbessert. Operativ wurden in diesem Unternehmensbereich strukturelle Maßnahmen eingeleitet, welche die Arbeitsabläufe der Hausbewirtschaftung effizienter gestalten und die Leerstandssituation mittelfristig positiv beeinflussen werden, dies insbesondere durch die intensive Bearbeitung von Leerstandsflächen in Rheinland-Pfalz. Der gesteuerte verkaufs-, entwicklungs- und modernisierungsbedingte bzw. so genannte maßnahmebedingte Leerstand beträgt 5,4 % bzw. rund 70 % des gesamten Leerstands.

Zwischen dem 1. Januar und dem 30. Juni 2004 wurden insgesamt 331 Wohnungen (Vergleichszeitraum 2003: 393 Einheiten) verkauft; davon gingen die Kaufpreise von 226 Transaktionen in den Konzernabschluss ein. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich bei den bilanzwirksam veräußerten Einheiten auf 1.131 € pro m<sup>2</sup> (Vergleichszeitraum 2003: 1.137 pro m<sup>2</sup>). Das Verkaufsergebnis betrug 8,9 Mio. € und lag um rund 1,7 Mio. € unter dem Segmentergebnis des ersten

Halbjahres 2003 von 10,6 Mio. €. Die Mieterprivatisierungsquote ist gegenüber den Vergleichsperioden 2002 und 2003 deutlich gestiegen und erreichte 51 %.

Bis zum Jahresende 2004 wird mit rund 1.100 verkauften Wohneinheiten gerechnet.

In der Vorbereitung der IFRS-Rechnungslegung wurden die Wertpotenziale des Portfolios erstmals mit einem Scoring-Verfahren und unter Einbeziehung bewertungsrelevanter Standort- und Gebäudeeigenschaften ermittelt. Das Ergebnis bestätigte die bisherige Portfoliopolitik. Bereits heute verfügt rund die Hälfte des Bestandes über eine hohe Wertstabilität und Rentabilität. Ein weiteres Viertel des Bestandes insbesondere mit überdurchschnittlichen Standorteigenschaften wird in den kommenden Jahren modernisiert. Streubesitz und Bestände mit unterdurchschnittlicher Zukunftsfähigkeit werden privatisiert. Sowohl Modernisierungen als auch Privatisierungen orientieren sich dabei konsequent an Ergebnis- und Wertsteigerungspotenzialen.

## Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2004

<b>Kennzahlen Wohnungsprivatisierung</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1.1.–30.6. 2004</b>	<b>1.1.–30.6. 2003</b>	<b>1.1.–30.6. 2002</b>	<b>1.1.–30.6. 2001</b>	<b>1.1.–30.6. 2000</b>	<b>1.1.–31.12. 2003</b>
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	8,91	10,58	14,54	10,81	4,33	41,30
Rohergebnis Verkauf	6,51	7,81	11,18	9,37	4,72	32,50
Verkaufsvorbereitungskosten	-1,94	-1,47	-1,65	-	-	-4,00
Vertriebskosten	-0,45	-1,34	-2,59	-1,57	-	-4,00
Anzahl bilanzwirksamer verkaufter Wohneinheiten	226	265	304	352	113	1.317
Anzahl insgesamt protokollierter Wohnungsverkäufe	331	393	417	564	202	1.334
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Durchschnittlicher Verkaufspreis	1.133	1.137	1.306	1.115	1.396	1.015
<b>in %</b>						
Mieterprivatisierungsquote	51	28	17	66	62	39

<b>Kennzahlen Wohnungsbewirtschaftung</b>						
<b>in Einheiten</b>	<b>1.1.–30.6. 2004</b>	<b>1.1.–30.6. 2003</b>	<b>1.1.–30.6. 2002</b>	<b>1.1.–30.6. 2001</b>	<b>1.1.–30.6. 2000</b>	<b>1.1.–31.12. 2003</b>
Eigener Wohnungsbestand	22.939	24.193	25.452	25.180	27.154	23.136
<b>in Mio. m<sup>2</sup></b>						
Gesamtwohnfläche	1,48	1,59	1,64	1,70	1,76	1,49
<b>in %</b>						
Leerstandsquote	7,72	7,09	6,77	5,24	4,30	7,78
<b>in Mio. €</b>						
Mieterlöse (ohne Betriebskosten)	41,85	43,72	43,99	47,68	47,98	86,46
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Durchschnittliche Monatsmiete	4,86	4,81	4,72	4,60	4,45	4,96
<b>in Mio. €</b>						
Aufwendungen für Instandhaltung	-7,05	-9,03	-10,89	-8,82	-13,87	-22,89
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung	4,64	5,61	6,77	5,67	9,39	14,44

Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG (XETRA) vom 1. Januar bis zum 15. Juli 2004 (in €)



## DIE AKTIE

Die Deutsche Wohnen-Aktie verzeichnet im bisherigen Jahresverlauf 2004 einen äußerst stabilen Kursverlauf und notiert nach einem Aufwärtstrend im Februar bereits seit März auf einem Kursniveau um 140 €. Dabei haben sich die Börsenumsätze weiter erhöht: Zwischen dem 1. Januar und dem 15. Juli 2004 wurden auf XETRA sowie an den vier Freiverkehrsbörsen insgesamt rund 640.000 Aktien bzw. rund 4.800 Aktien pro Börsentag umgesetzt. Die Anzahl der Aktionäre hat sich indes weiter auf 4.310 am 30. Juni 2004 erhöht (+60 % seit Aktienplatzierung 1999). Die Kursstabilität verdeutlicht, dass es sich bei der Aktie der Deutsche Wohnen nicht um ein Spekulationspapier, sondern um eine wertstabile Anlage mit außergewöhnlich hoher Dividendenrendite handelt.

# Konzernbilanz nach HGB zum 30. Juni 2004

## AKTIVA

in €	30.6.2004	30.6.2004	31.12.2003
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		31.762,00	39.870,45
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	859.962.259,52		874.703.648,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.757.834,67		27.043.729,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.797.116,87		28.106.766,22
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	501.199,57		501.199,57
5. Bauten auf fremden Grundstücken	568.290,79		602.544,84
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.870,19		188.951,12
7. Anlagen im Bau	1.875.293,93		1.197.270,69
8. Bauvorbereitungskosten	896.240,29		671.943,31
		<b>918.518.105,83</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	3.944.250,51		4.238.750,52
2. Sonstige Ausleihungen	21.134.840,92		21.234.982,61
		<b>25.079.091,43</b>	
		<b>943.628.959,26</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.409.048,34		3.349.310,74
2. Unfertige Leistungen	33.972.632,33		27.973.743,72
		<b>37.381.680,67</b>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.083.009,71		2.141.893,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.031.641,65		28.417.515,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	107.037,16		1.669.006,02
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.744,92
5. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.112,91		7.626,37
6. Sonstige Vermögensgegenstände	16.417.175,83		11.269.686,08
		<b>24.643.977,26</b>	
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		9.821,92	<b>9.821,92</b>
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		88.932.026,49	76.019.134,70
		<b>150.967.506,34</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagio	5.411,00		5.411,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		38.416,00
		<b>5.411,00</b>	
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.094.601.876,60</b>	<b>1.109.437.967,91</b>



## PASSIVA

in €	30.6.2004	30.6.2004	31.12.2003
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62		10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	313.436.071,62		313.436.071,62
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76		1.022.583,76
2. Rücklage für eigene Anteile	9.821,92		9.821,92
IV. Konzernbilanzgewinn	105.648.576,03		102.690.808,59
V. Anteile anderer Gesellschafter	480.835,93		581.058,55
		<b>430.823.726,88</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.972.446,13		3.945.319,43
2. Steuerrückstellungen	15.665.827,05		12.804.153,97
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	483.184,24		483.184,24
4. Sonstige Rückstellungen	10.877.973,41		13.451.574,50
		<b>30.999.430,83</b>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	505.353.419,50		527.547.602,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.596.682,38		65.482.019,57
3. Erhaltene Anzahlungen	43.309.380,52		33.155.039,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.520.653,39		10.432.972,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.786,51		1.064.713,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	515.223,57		69.337,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten	12.810.573,02		13.023.413,64
		<b>632.778.718,89</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>	<b>12.454,96</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.094.601.876,60</b>	<b>1.109.437.967,91</b>

# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung nach HGB zum 30. Juni 2004

in €	30.6.2004	30.6.2004	31.12.2003
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.145.073,16		119.933.858,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.523.760,01
c) aus Betreuungstätigkeit	1.031.440,98		2.087.620,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127.643,75		366.163,59
		<b>51.304.157,89</b>	
2. Bestandsveränderung		6.430.499,51	./ 4.432.251,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.143.228,71	46.876.416,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.592.675,66		57.380.694,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		463.625,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.449,10		6.233,61
		<b>23.596.124,76</b>	
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.892.449,00		13.922.034,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.262.415,27		4.043.312,06
		<b>9.154.864,27</b>	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		7.736.615,91	18.261.772,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		7.716.640,25	25.562.531,95
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		329.502,04	664.180,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		907.306,23	1.590.713,24
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.040,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		14.562.250,59	30.032.517,71
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>6.348.198,60</b>	<b>19.936.698,21</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.292.864,05	9.197.793,52
14. Sonstige Steuern		78.037,62	67.499,49
<b>15. Ergebnis</b>		<b>2.977.296,93</b>	<b>10.671.405,20</b>
16. Gewinnvortrag		102.690.808,59	69.831.147,53
17. Entnahme aus der Kapitalrücklage		0,00	22.518.100,55
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00	250.688,28
19. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	34,64
20. Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss		19.529,49	79.191,05
<b>21. Bilanzgewinn/-verlust</b>		<b>105.648.576,03</b>	<b>102.690.808,59</b>

## Vorstand, Aufsichtsrat und Termine

### VORSTAND

(Stand: Juli 2004)

#### **Andreas Lehner**

– Vorsitzender –  
(ab 1. Januar 2004)

#### **Michael Neubürger**

Bad Homburg

### AUFSICHTSRAT

(Stand: Juli 2004)

#### **Helmut Ullrich**

– Vorsitzender –  
Königstein  
Managing Director  
DB Real Estate Management GmbH

#### **Dr. Michael Gellen**

stellvertretender Vorsitzender  
Köln

#### **Harry Gutte**

Frechen  
Managing Director  
DB Real Estate Management GmbH

#### **Matthias Hünlein**

Oberursel  
Managing Director  
DB Real Estate Management GmbH

#### **Hans-Werner Jacob**

Vaterstetten  
Deutsche Bank AG  
Geschäftsleitung Vertrieb Deutschland

#### **Dr. Andreas Kretschmer**

Düsseldorf  
Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe  
Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe  
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –

### TERMINE

#### **21. Oktober 2004**

Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“ in  
Frankfurt am Main

#### **8. November 2004**

Zwischenbericht zum 30. September 2004

#### **23. November 2004**

Deutsches Eigenkapitalforum in Frankfurt am Main

#### **17. Februar 2005**

Vorläufige Konzernzahlen 2004



**Deutsche Wohnen AG**

Investor Relations

Mergenthalerallee 73–75

65760 Eschborn

Telefon: (0 69) 7 17 04-628

Telefax: (0 69) 7 17 04-990

[deutsche.wohnen@db.com](mailto:deutsche.wohnen@db.com)

[www.deutsche-wohnen.de](http://www.deutsche-wohnen.de)