



1. Januar – 31. März 2004 Zwischenbericht

Kennzahlen

Konzernkennzahlen						
in Mio. €	1.1.–31.03. 2004	1.1.–31.03. 2003	1.1.–31.03. 2002	1.1.–31.03. 2001	1.1.–31.03. 2000	1.1.–31.12. 2003
Rohertrag aus Hausbewirtschaftung	8,52	8,61	7,83	9,16	7,62	30,33
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	2,59	3,00	6,23	3,27	1,26	32,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,46	2,24	5,16	3,27	-0,24	19,94
Überschuss	1,15	0,69	5,14	3,25	-0,25	10,67
Ergebnis nach DVFA/SG	0,98	-0,28	5,15	2,72	-3,11	8,07
Cashflow nach DVFA/SG	5,16	4,98	9,90	7,88	4,31	29,05
EBIT	10,35	9,26	13,09	10,80	8,20	48,38
EBITDA	14,36	13,57	17,85	15,09	12,80	66,64
Anlagevermögen	926,63	994,38	1.051,43	1.108,12	1.140,85	958,53
Umlaufvermögen	167,43	162,15	162,98	151,55	134,80	150,86
Eigenkapital	429,11	450,13	481,20	503,81	521,25	427,97
Verbindlichkeiten	660,56	681,45	710,99	737,16	738,04	650,78
– davon gegenüber Kreditinstituten	528,36	542,34	551,74	568,53	568,00	527,55
Bilanzsumme	1.119,28	1.156,57	1.214,73	1.260,39	1.276,98	1.109,44
Eigenkapitalrendite	0,27 %	0,15 %	1,07 %	0,65 %	-0,05 %	2,49 %
Eigenkapitalquote	38,34 %	38,92 %	39,61 %	39,97 %	40,82 %	38,58 %
Anlagendeckung I	45,08 %	45,27 %	45,77 %	45,47 %	45,69 %	44,65 %
Anlagendeckung II	106,56 %	106,12 %	105,33 %	104,12 %	104,33 %	106,11 %
Liquiditätsgrad	159,42 %	149,15 %	144,21 %	128,75 %	136,90 %	159,68 %

Aktienkennzahlen						
in €	31.03.2004	31.03.2003	31.03.2002	31.03.2001	31.03.2000	31.12.2003
Aktienkurs	138,80	148,70	148,00	142,00	144,00	136,20
Marktkapitalisierung (in Mio.)	555	595	592	568	576	545
Free Float	84 %	79 %	70 %	70 %	70 %	84 %
Ergebnis nach DVFA/SG	0,25	-0,07	1,29	0,68	-0,78	2,02
Cashflow nach DVFA/SG	1,29	1,25	2,48	1,97	1,08	7,26
Net Asset Value *	31.03.2003	31.03.2002				
Net Asset Value je Aktie	230,00	227,91				
Aktienkurs	148,70	148,00				
Dividende	2003	2002	2001	2000	1999	
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. März 2004 im Halbjahresbericht 2004 (Veröffentlichung am 9. August 2004).

** Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 15. Juli 2004.

*** Bezogen auf den Jahresendkurs.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL 2004



Im ersten Quartal 2004 hat sich das Konzernergebnis des Deutsche Wohnen Konzerns gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres um rund 67% auf 1,2 Mio. € erhöht.

Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem strategischen Portfoliomanagement des Konzerns. Danach werden die Modernisierungsaufwendungen gezielt standort- und gebäudebezogen eingesetzt (Senkung um 0,6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum). Darüber hinaus resultierte die Erhöhung des Konzernergebnisses auch aus dem Wegfall außerplanmäßiger Abschreibungen (Vorjahreszeitraum: 0,3 Mio. €) und einem um rund 0,3 Mio. € verringerten Einkommen- und Ertragsteueraufwand.

Durch bewirtschaftungsbezogene Maßnahmen der Vermietung und Modernisierung konnte das Hausbewirtschaftungsergebnis gegenüber dem Vorjahr trotz Bestandsverkäufen in etwa konstant gehalten werden.

Als Resultat dieser Geschäftspolitik haben sich im Berichtszeitraum neben dem Konzernergebnis die wesentlichen Kennzahlen EBIT (+12 %), EBITDA (+6 %) und Cashflow (+4 %) gegenüber dem ersten Quartal 2003 verbessert.

Seit Jahresbeginn 2004 liegt der Fokus der Immobilienbewirtschaftung auch auf der sukzessiven Verringerung marktbedingter Leerstände. Die Leerstandsquote im konzerneigenen Wohnungsbestand hat sich in den ersten drei Monaten 2004 um rund 0,5 Prozentpunkte auf rund 7,4 % und infolgedessen der leerstandsbedingte Mietausfall um mehr als 0,4 Mio. € vermindert. Der Anteil des marktbedingten Leerstandes an der verringerten Leerstandsquote beträgt rund 0,4 Prozentpunkte.

Ein weiterer Schwerpunkt der Immobilienbewirtschaftung liegt auf der Reduzierung der Zahlungsrückstände durch Intensivierung der Mieterbetreuung. Diese sind gegen den Branchentrend im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken – auch bei wesentlich geringerem Abschreibungsbedarf.



| In der Wohnungsprivatisierung hat die Konkretisierung der Mittel- und Langfristplanung für das laufende Geschäftsjahr (insbesondere Steuerung des externen Vertriebs und der Verkaufsvorbereitung) in den ersten Wochen die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass bis zum Jahresende 2004 erneut rund 1.100 bis 1.300 Wohneinheiten verkauft werden können. Die bilanzwirksamen Verkaufserlöse sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu konstant geblieben.

| Der Problematik des zum 1. Januar 2004 neu eingeführten § 8a KStG wurde im Konzern durch eine Umstrukturierung der Darlehensbeziehungen entgegengewirkt. Durch die Erarbeitung mehrerer Lösungsmöglichkeiten bei Fortbestand des § 8a KStG werden sich die Auswirkungen auf das Konzernergebnis geringfügig niederschlagen.

Kennzahlen Wohnungsprivatisierung						
in Mio. €	1.1.–31.03. 2004	1.1.–31.03. 2003	1.1.–31.03. 2002	1.1.–31.03. 2001	1.1.–31.03. 2000	1.1.–31.12. 2003
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	3,49	4,46	7,27	3,73	0,87	41,30
Rohergebnis Verkauf	2,56	3,00	6,23	3,27	1,26	32,50
Verkaufsvorbereitungskosten	-0,64	-1,20	-0,45	-	-	-4,00
Vertriebskosten	-0,29	-0,31	-0,64	-	-	-4,00
Anzahl bilanzwirksamer verkaufter Wohneinheiten	73	92	147	96	30	1.317
Anzahl insgesamt protokollierter Wohnungsverkäufe	109	177	219	257	-	1.334
in € pro m²						
Durchschnittlicher Verkaufspreis	1.085	1.015	1.193	1.094	1.451	1.015
in %						
Mieterprivatisierungsquote	64	23	39	56	59	39

Kennzahlen Wohnungsbewirtschaftung						
in Einheiten	1.1.–31.03. 2004	1.1.–31.03. 2003	1.1.–31.03. 2002	1.1.–31.03. 2001	1.1.–31.03. 2000	1.1.–31.12. 2003
Eigener Wohnungsbestand	23.059	24.366	25.609	26.515	27.212	23.136
in Mio. m²						
Gesamtwohnfläche	1,48	1,57	1,65	1,72	1,86	1,49
in %						
Leerstandsquote	7,35	7,01	6,25	4,92	3,00	7,78
in € pro m²						
Durchschnittliche Monatsmiete	4,81	4,81	4,70	4,60	4,40	4,96
in € pro m²						
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung	2,20	2,45	2,74	3,56	3,79	14,44

Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG (in €)



DIE DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

Die Veröffentlichung der Dividendenhöhe 2003 (8,75 € je Aktie bzw. 6,4 % nach Steuern) am 9. Februar 2004 hat zu einer gesteigerten Nachfrage nach der Deutsche Wohnen-Aktie geführt (gesamtes Börsenumsatzvolumen bei rund 35 Mio. € an der umsatzstärksten Börse Frankfurt am Main). Dies hat den Aktienkurs positiv beeinflusst, sodass sich das Kursniveau auf rund 139 € verbessert hat. Anfang Mai 2004 notiert die Aktie auf einem Niveau von mittlerweile 140 €.

BÖRSENUMSATZ IN FRANKFURT AM MAIN VOM 1. JANUAR – 31. MÄRZ 2004

Anzahl umgesetzter Aktien pro Börsentag	3.944
Gehandeltes Volumen pro Börsentag	543.543,56 €
Anzahl umgesetzter Aktien gesamt	252.424
Gehandeltes Volumen im ersten Quartal 2004	34.786.788,09 €

Konzernbilanz nach HGB zum 31. März 2004

AKTIVA

in €	31.03.2004	31.03.2004	31.12.2003
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		32.401,45	39.870,45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	868.436.883,48		874.703.648,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.905.468,70		27.043.729,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.828.771,17		28.106.766,22
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	501.199,57		501.199,57
5. Bauten auf fremden Grundstücken	585.014,93		602.544,84
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.686,95		188.951,12
7. Anlagen im Bau	1.406.843,32		1.197.270,69
8. Bauvorbereitungskosten	787.074,89		671.943,31
		926.628.943,01	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.984.500,51		4.238.750,52
2. Sonstige Ausleihungen	21.196.210,99		21.234.982,61
		25.180.711,50	
		951.842.055,96	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.352.819,16		3.349.310,74
2. Unfertige Leistungen	34.652.095,86		27.973.743,72
		38.004.915,02	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.996.535,42		2.141.893,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.547.774,93		28.417.515,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	140.293,00		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	14.039.955,64		11.269.666,08
		24.729.671,90	
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		9.821,92	9.821,92
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		104.683.489,81	76.019.134,70
		167.427.898,65	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Disagio	5.411,00		5.411,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		38.416,00
		5.411,00	
Summe Aktiva		1.119.275.365,61	1.109.437.967,91

PASSIVA

in €	31.03.2004	31.03.2004	31.12.2003
A. Eigenkapital			
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	103.828.820,56		102.690.808,59
V. Anteile anderer Gesellschafter	588.490,40		581.058,55
		429.111.625,88	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.948.916,01		3.945.319,43
2. Steuerrückstellungen	13.820.261,80		12.804.153,97
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	483.184,24		483.184,24
4. Sonstige Rückstellungen	11.347.587,39		13.451.574,50
		29.599.949,44	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	528.364.806,17		527.547.602,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.529.107,59		65.482.019,57
3. Erhaltene Anzahlungen	43.123.871,61		33.155.039,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.128.442,67		10.432.972,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.075.719,55		1.064.713,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	210.211,09		69.337,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten	14.131.631,61		13.023.413,64
		660.563.790,29	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	12.454,96
Summe Passiva		1.119.275.365,61	1.109.437.967,91

Konzernbilanz nach HGB zum 31. März 2004

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG NACH HGB ZUM 31. MÄRZ 2004

in €	31.03.2004	31.03.2004	31.12.2003
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.869.372,50		119.933.858,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.523.760,01
c) aus Betreuungstätigkeit	528.866,62		2.087.620,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.266,17		366.163,59
		22.473.505,29	
2. Bestandsveränderung		7.100.754,58	./ 4.432.251,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		4.158.058,78	46.876.416,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.314.529,40		57.380.694,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		463.625,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.724,55		6.233,61
		12.316.253,95	
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.659.635,44		13.922.034,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	923.854,10		4.043.312,06
		4.583.489,54	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.006.233,63	18.261.772,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.434.022,66	25.562.531,95
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		157.146,61	664.180,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		401.564,55	1.590.713,24
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.040,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.487.752,98	30.032.517,71
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.463.277,05	19.936.698,21
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.258.878,79	9.197.793,52
14. Sonstige Steuern		58.954,44	67.499,49
15. Ergebnis		1.145.443,82	10.671.405,20
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		7.431,85	79.191,05
21. Bilanzgewinn/-verlust		10.828.820,56	102.690.808,59

Vorstand, Aufsichtsrat und Termine

VORSTAND

(Stand: Mai 2004)

Andreas Lehner

– Vorsitzender –
(ab 1. Januar 2004)

Michael Neubürger

Bad Homburg

AUFSICHTSRAT

(Stand: Mai 2004)

Helmut Ullrich

– Vorsitzender –
Königstein
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH

Dr. Michael Gellen

stellvertretender Vorsitzender
Köln
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH

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

15. Juli 2004

Hauptversammlung

16. Juli 2004

Dividendenzahlung

9. August 2004

Halbjahresbericht 2004

8. November 2004

Zwischenbericht zum 30. September 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

www.deutsche-wohnen.de