



01. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2003 ZWISCHENBERICHT





### | Zwischenergebnisse

| In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2003 wurde im Deutsche Wohnen Konzern ein operatives Ergebnis von EUR 18,1 Mio. erwirtschaftet. Bei einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 9,8 Mio. belief sich das Konzernergebnis insbesondere aufgrund von Einkommen- und Ertragsteueraufwand von EUR 6,3 Mio. auf EUR 3,4 Mio. Neben den genannten Aufwandspositionen waren die verminderten Segmentergebnisse ausschlaggebend für das gegenüber den Vorjahren deutlich verminderte Konzernzwischen-ergebnis.

### | Wohnungsbewirtschaftung

| Bis zum 30. September 2003 wurden im Deutsche Wohnen Konzern Mieterlöse (ohne Betriebskosten) von EUR 64,9 Mio. erzielt. Die Verminderung gegenüber dem 30. September 2002 in Höhe von EUR 2,8 Mio. beruht zum einen auf einem – insbesondere maßnahmebedingten – Anstieg der Leerstandsquote auf 7,4 %, wodurch sich der leerstandsbedingte Mietausfall auf EUR 5,7 Mio. erhöht hat. Zum andern hat sich der Wohnungsbestand durch den Abverkauf von Wohnungen verringert.

| Das Instandhaltungsniveau bewegte sich bis zum 30. September 2003 mit EUR 9,32 pro m<sup>2</sup> in etwa auf dem des Geschäftsjahres 2001 und ca. EUR 3,00 unter dem des Geschäftsjahres 2002.

| Das Ergebnis des Segments Hausbewirtschaftung belief sich auf EUR 22,2 Mio. (Vorjahreszeitpunkt: EUR 23,5 Mio.).

### | Wohnungsprivatisierung

| Das Verkaufsergebnis zum 30. September 2003 betrug EUR 12,7 Mio. und hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um EUR 3,7 Mio. verringert.

| Im Rahmen der Wohnungsprivatisierung wurden vom 01. Januar bis zum 30. September 2003 655 Wohnungen verkauft, eine Erhöhung um rd. 10 % gegenüber dem 30. September 2002 (594). 211 bzw. rd. 32 % dieser 655 notariell beurkundeten und damit rechtsverbindlichen Transaktionen sind wegen noch nicht erfolgtem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten nicht in den Konzernabschluss zum 30. September 2003 eingegangen. Ausgehend von einem durchschnittlichen Verkaufspreis von EUR 1.147 pro m<sup>2</sup>, und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 65 m<sup>2</sup> sind im Konzernabschluss zum 30. September 2003 somit insgesamt Verkaufserlöse von rd. EUR 15,7 Mio. noch nicht enthalten. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich in allen 211 Fällen bis zum Jahresende 2003 erfolgen, so dass Verkaufs- und Konzernergebnis 2003 entsprechend positiv beeinflusst sein werden.

| Verkaufsvorbereitungs- und Vertriebskosten fielen in Höhe von EUR 4,1 Mio. an und lagen damit rd. EUR 0,3 Mio. unter dem Niveau des Vorjahreszeitpunktes von EUR 4,4 Mio.





#### | Steuerliche Situation

| Das Konzernergebnis zum 30. September 2003 ist mit Einkommen- und Ertragsteueraufwand von EUR 6,3 Mio. belastet – gegenüber rd. EUR 3,9 Mio. im Vorjahreszeitraum.

#### | Kursentwicklung

| Der Kurs der Deutsche Wohnen Aktie bewegt sich im Jahresverlauf 2003 mit Ausnahme des Kursanstiegs im Vorfeld der Dividendenzahlung im mehrjährigen Durchschnitt.

| Im Vergleich zum DAX sowie zu den Branchenindizes des Bankhauses Ellwanger & Geiger und der EPRA ist die Volatilität des Aktienkurses unverändert äußerst gering.

| Die Börsenumsätze des Jahres 2003 übertreffen die der Vorjahre deutlich. Nach der Einführung der Aktie in den Freiverkehr der Börsen Frankfurt am Main und Stuttgart ist es gelungen, die Börsenumsätze nahezu vollständig auf Frankfurt am Main zu fokussieren. Der 30-Tage-Durchschnitt beträgt im Freiverkehr Frankfurt am Main derzeit rd. EUR 290.000 bzw. rd. 2.000 umgesetzte Aktien pro Börsentag.

#### | Ausblick 2003

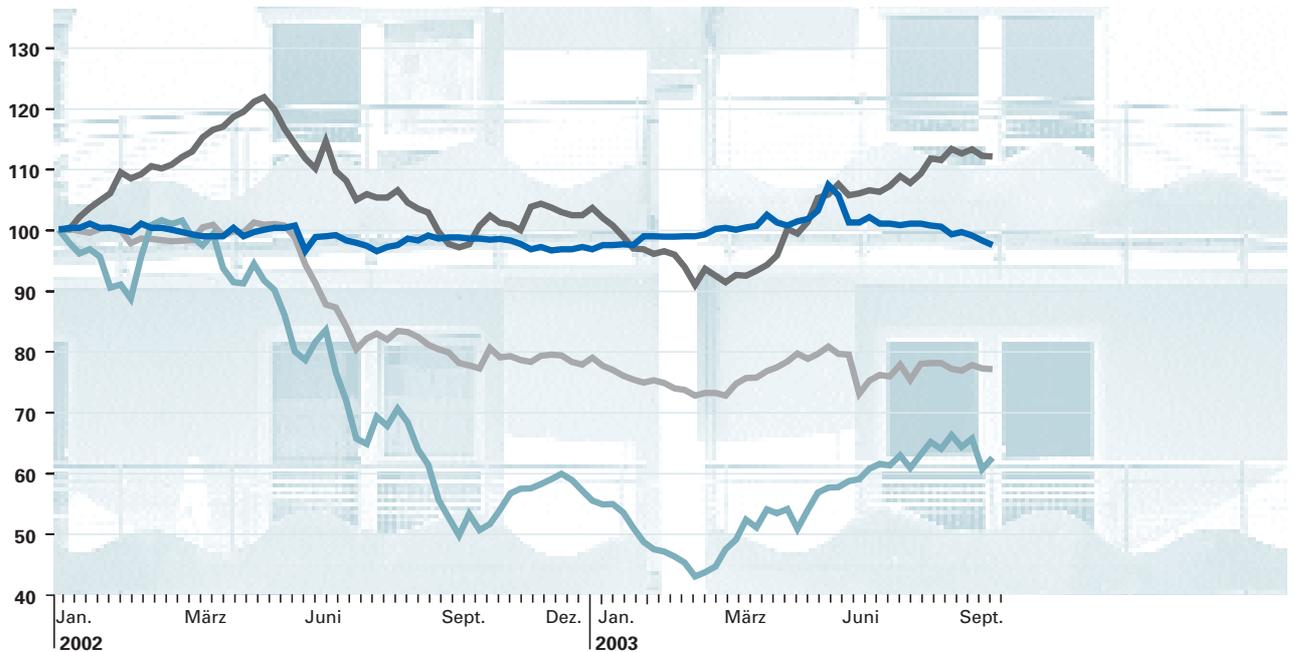
| Trotz des niedrigen Ergebnisses zum 30. September 2003 geht der Vorstand für das Gesamtjahr 2003 derzeit weiter von einem Konzernergebnis im zweistelligen Millionenbereich aus.

| Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2003 wird sich wiederum an dem erwirtschafteten Konzern-Cash-flow orientieren. Sofern dieser durch im Vergleich zum Vorjahr höhere Aufwandspositionen belastet sein sollte, kommt grundsätzlich eine Absenkung der Dividende in Betracht.

| Wir werden Sie frühzeitig, und zwar bereits am 09. Februar 2004, über vorläufige Konzernkennzahlen 2003 informieren.



**Deutsche Wohnen AG vs. DAX, DIMAX und EPRA Europe Total Return Index vom 01.01.2002 bis 30.09.2003** (indexierte Darstellung, Basis 100)



**Deutsche Wohnen AG**

**DAX**

**DIMAX**

**EPRA Europe Total Return Index**



Konzernkennzahlen		01.01. bis 30.09.2003	01.01. bis 30.09.2002	01.01. bis 30.09.2001	01.01. bis 30.09.2000	01.01. bis 31.12.2002
Umsatzerlöse	Mio. EUR	85,72	80,61	73,87	93,56	128,39
– aus Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	83,60	77,38	71,20	88,64	122,26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	9,81	14,60	14,29	10,36	19,51
Überschuss	Mio. EUR	3,44	10,69	14,16	10,15	13,38
Ergebnis nach DVFA/SG	Mio. EUR	0,87	8,18	11,78	7,54	10,73
Cashflow nach DVFA/SG	Mio. EUR	15,32	24,25	25,83	24,53	34,42
EBIT	Mio. EUR	31,18	36,10	40,29	35,64	48,92
EBITDA	Mio. EUR	43,09	49,71	51,93	50,06	69,59
<hr/>						
Anlagevermögen	Mio. EUR	977,90	1.029,81	1.086,22	1.132,69	1.001,97
Umlaufvermögen	Mio. EUR	217,38	142,95	131,49	109,03	150,35
Eigenkapital	Mio. EUR	412,89	446,75	474,72	495,17	449,44
Verbindlichkeiten	Mio. EUR	673,97	708,11	727,44	729,84	677,25
– davon gegenüber Kreditinstituten	Mio. EUR	534,73	549,88	560,08	568,94	545,36
Bilanzsumme	Mio. EUR	1.112,00	1.173,00	1.218,19	1.242,53	1.152,36
<hr/>						
Eigenkapitalrendite		0,83 %	2,39 %	2,98 %	2,05 %	2,98 %
Eigenkapitalquote		37,12 %	38,09 %	38,97 %	39,85 %	39,00 %
Anlagendeckung I		42,22 %	43,38 %	43,70 %	43,72 %	44,86 %
Anlagendeckung II		103,97 %	103,76 %	103,32 %	101,35 %	105,98 %
Liquiditätsgrad		129,15 %	122,93 %	118,82 %	102,37 %	150,53 %
<hr/>						
<b>Aktienkennzahlen</b>		<b>30.09.2003</b>	<b>30.09.2002</b>	<b>30.09.2001</b>	<b>30.09.2000</b>	<b>31.12.2002</b>
Aktienkurs	EUR	145,50	146,75	145,00	141,00	144,00
Marktkapitalisierung	Mio. EUR	582	587	580	564	576
Free float		84 %	72 %	71 %	71 %	70 %
Ergebnis nach DVFA/SG	EUR	0,22	2,05	2,95	1,89	2,68
Cashflow nach DVFA/SG	EUR	3,83	6,06	6,46	6,13	8,61
<hr/>						
<b>Net Asset Value</b>		<b>31.03.2003</b>	<b>31.03.2002</b>			
Net Asset Value je Aktie	EUR	230,00	227,91			
Aktienkurs	EUR	148,70	148,00			
<hr/>						
<b>Dividende</b>		<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	
Dividende je Aktie	EUR	10,00	10,00	10,00	9,12	
Dividendenrendite*		6,94 %	6,76 %	7,04 %	6,33 %	

\* bezogen auf den Jahresendkurs



Konzernkennzahlen		01.01. bis 30.09.2003	01.01. bis 30.09.2002	01.01. bis 30.09.2001	01.01. bis 30.09.2000	01.01. bis 31.12.2002
<b>Kennzahlen zur Wohnungsprivatisierung</b>						
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	Mio. EUR	16,82	19,93	17,56	11,83	38,50
Rohergebnis Verkauf	Mio. EUR	12,68	16,37	9,73	10,29	33,10
Verkaufsvorbereitungskosten	Mio. EUR	-2,10	-2,56	-5,62	0	-3,60
Vertriebskosten	Mio. EUR	-2,04	-1,80	-2,37	-2,01	-3,00
Anzahl bilanzwirksamer verkaufter Wohneinheiten		444	449	491	269	1.170
Anzahl insgesamt protokollierter Wohnungsverkäufe		655	594	795	332	1.103
Durchschnittlicher Verkaufspreis	EUR pro m <sup>2</sup>	1.147	1.268	1.084	1.372	1.066
Mieterprivatisierungsquote		39 %	42%	63 %	65 %	43 %
<b>Kennzahlen zur Wohnungsbewirtschaftung</b>						
Eigener Wohnungsbestand	Einheiten	24.015	25.307	26.182	27.026	24.466
Gesamtwohnfläche	Mio. m <sup>2</sup>	1,55	1,63	1,70	1,75	1,58
Leerstandsquote*		7,40 %	5,42 %	4,25 %	3,24 %	6,90 %
Durchschnittliche Monatsmiete	EUR pro m <sup>2</sup>	4,85	4,75	4,62	4,49	4,85
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung	EUR pro m <sup>2</sup>	9,32	12,36	8,93	14,40	14,51

\* Leerstandsquote berücksichtigt seit dem 31.12.2002 alle ab dem ersten Tag leerstehenden Wohnungen



	30.09.2003	30.09.2003	<b>Aktiva</b> 31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		39.655,31	48.501,73
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	898.654.858,64		923.652.405,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.612.565,53		22.687.798,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.128.372,93		27.994.686,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	501.199,57		501.199,57
5. Bauten auf fremden Grundstücken	612.716,45		672.664,45
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.342,29		295.850,86
7. Anlagen im Bau	949.334,32		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	663.681,47		459.249,30
		952.338.071,20	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	4.278.751,03		4.254.251,03
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00
3. Sonstige Ausleihungen	21.246.182,46		21.405.223,55
		25.524.933,49	
		977.902.660,00	
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.455.731,79		3.464.357,80
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.451.890,53		7.670.402,51
5. Unfertige Leistungen	35.036.896,51		30.583.748,44
		45.944.518,83	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.214.680,13		2.153.080,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.691.015,78		20.954.866,17
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.909.471,10		1.647.293,58
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.492,25		50.282,20
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.046,37		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	16.088.319,89		14.505.142,61
		22.949.025,52	
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		9.856,56	9.856,56
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		65.171.248,54	69.312.933,63
		134.074.649,45	
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagio	16.042,30		16.042,30
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	201.334,23		21.993,29
		217.376,53	
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.112.194.685,98</b>	<b>1.152.361.831,03</b>



KONZERNBILANZ NACH HGB  
ZUM 30. SEPTEMBER 2003

	30.09.2003	30.09.2003	Passiva 31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
<b>A Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62		10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	335.954.172,17		335.954.172,17
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	771.895,48		771.895,48
2. Rücklage für eigene Anteile	9.856,56		9.856,56
IV. Konzernbilanzgewinn	65.410.417,47		101.985.925,83
V. Anteile anderer Gesellschafter	504.928,36		492.437,24
		412.877.107,66	449.440.124,90
<b>B Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.839.804,14		3.868.245,45
2. Steuerrückstellungen	11.109.376,60		5.016.081,68
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	803.709,44		1.003.709,44
4. Sonstige Rückstellungen	9.495.381,31		15.778.001,81
		25.248.271,49	
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	534.729.759,17		545.361.883,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.099.029,85		71.672.424,70
3. Erhaltene Anzahlungen	46.249.182,01		36.562.226,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.476.380,32		10.506.614,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.226.348,70		1.055.436,32
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	333.618,84		29.369,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten	11.859.981,71		12.066.457,03
		673.974.300,60	
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		95.006,23	1.254,61
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.112.194.685,98</b>	<b>1.152.361.831,03</b>



## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung nach HGB für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2003

	01.01.–30.09.2003	01.01.–30.09.2003	01.01.–31.12.2002
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	83.603.591,78		122.264.022,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	384.803,00		3.786.329,04
c) aus Betreuungstätigkeit	1.316.439,81		1.856.317,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	418.747,69		479.988,05
		85.723.582,28	
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.638.036,38	–6.603.327,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	100.345,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		19.976.841,40	43.505.743,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	41.855.739,21		56.617.168,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.216,53		116.697,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.194,82		8.853,24
		41.888.150,56	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.274.746,53		12.980.332,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.621.743,58		4.064.634,15
		12.896.490,11	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.912.895,36	20.672.707,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		12.978.852,36	22.716.905,47
9. Erträge aus Beteiligungen		40.000,00	50.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		479.837,88	658.367,63
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.017.566,75	1.884.300,26
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.836,83
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		22.392.045,06	31.291.764,06
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>9.807.431,24</b>	<b>19.511.185,75</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.310.376,10	6.010.122,53
16. Sonstige Steuern		60.072,38	118.460,52
<b>17. Ergebnis</b>		<b>3.436.982,76</b>	<b>13.382.602,70</b>
18. Gewinnvortrag		61.985.925,83	64.086.817,76
19. Entnahme aus der Kapitalrücklage		0,00	25.333.985,86
20. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00	771.895,48
21. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	34,64
22. Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss		12.491,12	45.550,37
<b>23. Konzernbilanzgewinn</b>		<b>65.410.417,47</b>	<b>101.985.925,83</b>



## Vorstand

(Stand: Oktober 2003)

### Michael A. Neubürger

Bad Homburg v. d. Höhe

### Henning Sieh

Frankfurt am Main

## Aufsichtsrat

(Stand: Oktober 2003)

### 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

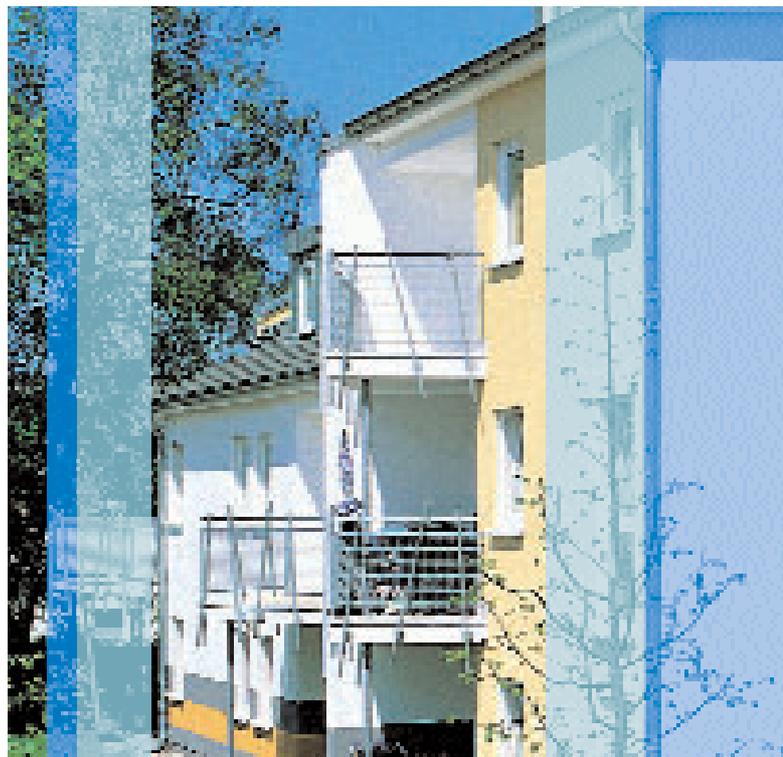
Düsseldorf

Geschäftsführer der Ärzteversorgung

Westfalen-Lippe

Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe

Körperschaft des öffentlichen Rechts

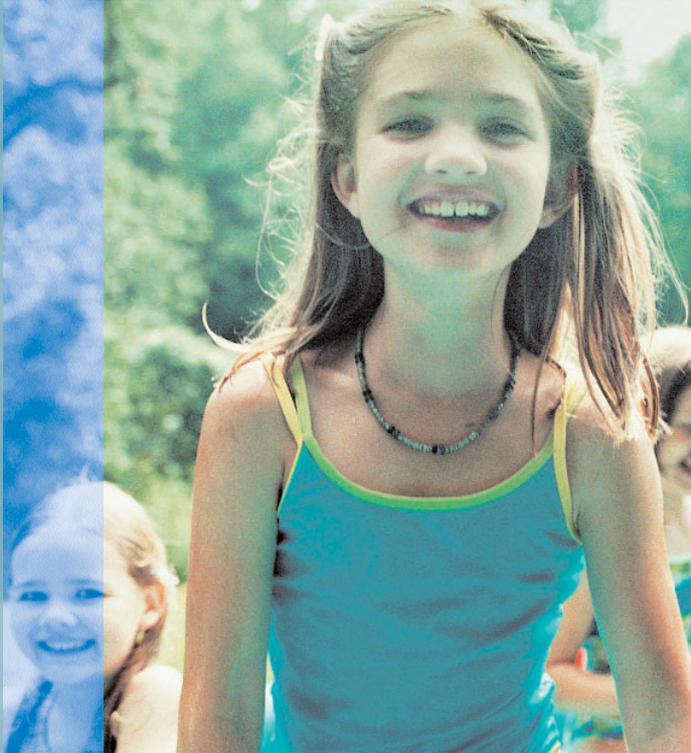


## Termine

### 09. Februar 2004

Vorläufige Konzernkennzahlen 2003





| Lebensräume schaffen für Mensch und Natur. Das ist die Aufgabe, der sich die Deutsche Wohnen AG verpflichtet hat. Zukunft gestalten heißt für uns deshalb: das Ganze sehen. Die Menschen und ihre Bedürfnisse bei der Gestaltung des privaten Lebensraums. Ein lebenswertes Umfeld, in dem gute nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und gepflegt werden können. Und eine ausgewogene Balance im Zusammenspiel von bebautem Raum und einem natürlichen Umfeld. Der Erfolg dieser Philosophie zeigt sich in der langfristigen Mieterbindung, aber auch im wachsenden Wunsch unserer Mieter, über die Privatisierung von Mietwohnungen ein eigenes Zuhause zu schaffen. So sorgen wir für die langfristige und stabile Wertentwicklung unserer Immobilien.

## LEBENSÄÄUME GESTALTEN FÜR MENSCH UND NATUR.

### **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)