



1. Januar – 30. September 2004 Zwischenbericht

Kennzahlen

Konzernkennzahlen						
in Mio. €	1.1.–30.9. 2004	1.1.–30.9. 2003	1.1.–30.9. 2002	1.1.–30.9. 2001	1.1.–30.9. 2000	1.1.–31.12. 2003
Rohertrag aus Hausbewirtschaftung	27,00	22,19	23,47	27,87	22,47	30,33
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	10,89	12,68	16,37	9,73	10,29	32,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	12,82	9,81	14,60	14,29	10,36	19,94
Ergebnis nach Steuern	8,24	3,44	10,69	14,16	10,15	10,67
Ergebnis nach DVFA/SG	8,19	0,87	8,18	11,78	7,54	8,07
Cashflow nach DVFA/SG	19,71	15,32	24,25	25,83	24,53	29,05
EBIT*	32,34	30,70	35,68	36,91	32,95	47,71
EBITDA*	43,78	42,61	49,29	48,54	47,37	65,98
Anlagevermögen	932,40	977,90	1.029,81	1.086,22	1.132,69	958,53
Umlaufvermögen	129,14	217,38	142,95	131,49	109,03	150,86
Eigenkapital	400,96	412,89	446,75	474,72	495,17	427,97
Verbindlichkeiten	633,62	673,97	708,11	727,44	729,84	650,78
– davon gegenüber Kreditinstituten	505,77	534,73	549,88	560,08	568,94	527,55
Bilanzsumme	1.061,54	1.112,00	1.173,00	1.218,19	1.242,53	1.109,44
Eigenkapitalrendite	1,92 %	0,83 %	2,39 %	2,98 %	2,05 %	2,49 %
Eigenkapitalquote	37,77 %	37,12 %	38,09 %	38,97 %	39,85 %	38,58 %
Anlagendeckung I	43,00 %	42,22 %	43,38 %	43,70 %	43,72 %	44,65 %
Anlagendeckung II	102,41 %	103,97 %	103,76 %	103,32 %	101,35 %	106,11 %
Liquiditätsgrad	121,05 %	129,15 %	122,93 %	118,82 %	102,37 %	159,68 %

Aktienkennzahlen						
in €	30.9.2004	30.9.2003	30.9.2002	30.9.2001	30.9.2000	31.12.2003
Aktienkurs	126,50	145,50	146,75	145,00	141,00	136,20
Marktkapitalisierung (in Mio.)	506	582	587	580	564	545
Free float	84 %	84 %	72 %	71 %	71 %	84 %
Ergebnis nach DVFA/SG	2,05	0,22	2,05	2,95	1,89	2,02
Cashflow nach DVFA/SG	4,93	3,83	6,06	6,46	6,13	7,26
Net Asset Value	31.3.2003	31.3.2002				
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 %	

* Erstmalige Berücksichtigung der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

** Veröffentlichung des Net Asset Value per 31. Dezember 2004 am 17. Februar 2005 im Rahmen der Veröffentlichung von Konzernkennzahlen 2004.

*** Bezogen auf den Jahresendkurs.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN 2004



Die ergebnisrelevanten Kenndaten entwickelten sich bis zum 30.9.2004 für beide Segmente des Deutsche Wohnen-Konzerns positiv.

Das Rohergebnis des Property-Managements hat sich gegenüber dem Vergleichszeitraum 2003 um 4,8 Mio. € bzw. 22% auf 27,0 Mio. € verbessert. Gründe hierfür waren geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie niedrigere Abschreibungen auf Wohnbauten und Mietforderungen. Die erneute Realisierung von Optimierungspotenzial in der Instandhaltung ist Ausdruck der erfolgreichen Arbeit des Portfolio-Managements, das die Bestandsbewirtschaftung durch regelmäßige Monitoringmaßnahmen unterstützt. Bedingt durch die Wohnungsverkäufe sind die Mieterlöse gesunken, sie beliefen sich bis zum 30.9.2004 auf Ist-Mieten von 62,7 Mio. €.

Aufgrund der Struktur des Verkaufsprogramms ist das Verkaufsrohergebnis zum 30.9.2004 gegenüber dem 30.9.2003 um 1,8 Mio. € auf 10,9 Mio. € gesunken. 508 Wohnungsverkäufe gingen in den Konzernabschluss zum 30.9.2004 ein (gegenüber 444 per 30.9.2003), die Anzahl insgesamt protokollierter Einheiten belief sich bei einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 1.048 € pro m² auf 636 (30.9.2003: 655).

Zum 30.9.2004 beläuft sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf 12,8 Mio. €. Dies bedeutet gegenüber dem 30.09.2003 eine Steigerung um 3,0 Mio. € oder 30,6%. Die Belastung des Konzernergebnisses mit Ertragsteuern in Höhe von 4,5 Mio. € hat sich gegenüber dem 30.9.2003 um 1,8 Mio. € verringert, sodass das Konzernergebnis nach Steuern mit 8,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 140% verbessert ist.

Die Konzernsteuerungskennzahlen EBIT und EBITDA liegen mit 32,3 Mio. € bzw. 43,8 Mio. € ebenfalls deutlich über den Werten des vergangenen Jahres.



| Wie bereits in der Hauptversammlung angekündigt, erfordert die internationale Rechnungslegung für Aktiengesellschaften eine Bewertung des Anlagevermögens gemäß den so genannten International Financial Reporting Standards (IFRS). Zum Ausblick auf das Jahr 2004 bleibt das Ergebnis dieser Neubewertung aller Gebäude und Liegenschaften abzuwarten.

| Bei einem plangemäß verlaufenden vierten Quartal 2004 ist ein gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht verbessertes operatives Konzernjahresergebnis im Bereich von 20 Mio. € zu erwarten. Derzeit ist von einem Konzernjahresergebnis nach Steuern von rund 12 Mio. € auszugehen. Bedingt durch das Verkaufsprogramm dürfte der Steueraufwand um rund 1,4 Mio. € vermindert sein.

| Die Dividende für das Geschäftsjahr 2004 könnte dann der Dividende 2003 entsprechen: 8,75 € je Aktie.

Kennzahlen zur Wohnungsprivatisierung						
in Mio. €	1.1.–30.9. 2004	1.1.–30.9. 2003	1.1.–30.9. 2002	1.1.–30.9. 2001	1.1.–30.9. 2000	1.1.–31.12. 2003
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	15,42	16,77	19,93	17,56	11,83	41,34
Verkaufsvorbereitungskosten	-4,00	-2,10	-2,56	-5,62	-	-4,00
Vertriebskosten	-0,55	-2,04	-1,80	-2,37	-2,01	-4,00
Anzahl bilanzwirksamer verkaufter Wohneinheiten	508	444	449	491	269	1.317
Anzahl insgesamt protokollierter Wohnungsverkäufe	636	655	594	795	332	1.334
in € pro m²						
Durchschnittlicher Verkaufspreis	1.048	1.055	1.268	1.084	1.372	1.015
in %						
Mieterprivatisierungsquote	53	39	18	63	65	39

Kennzahlen zur Wohnungsbewirtschaftung						
in Einheiten	1.1.–30.9. 2004	1.1.–30.9. 2003	1.1.–30.9. 2002	1.1.–30.9. 2001	1.1.–30.9. 2000	1.1.–31.12. 2003
Eigener Wohnungsbestand	22.648	24.015	25.307	26.182	27.026	23.138
in Mio. m²						
Gesamtwohnfläche	1,46	1,55	1,63	1,70	1,75	1,49
in %						
Leerstandsquote	7,69	7,40	5,42	4,25	3,24	7,80
in Mio. €						
Erlöse Soll-Miete	68,31	70,63	72,89	74,85	74,77	92,40
in € pro m²						
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	4,91	4,85	4,75	4,62	4,49	4,96
in Mio. €						
Erlöse Ist-Miete	62,65	64,89	67,68	71,21	71,71	85,30
in Mio. €						
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung	-10,44	-14,87	-16,99	-13,38	-20,42	-22,89
in € pro m²						
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung	6,92	9,32	12,36	8,93	14,40	14,44

Aktienkurs der Deutsche Wohnen AG (in €)



Nachdem der Aktienkurs im ersten Halbjahr 2004 lange Zeit auf einem stabilen Niveau zwischen 139 € und 140 € notierte, zeigte sich das dritte Quartal deutlich volatil. Die Zahlung der Dividende 2003 am 30.8.2004 bewirkte die Ex-Dividenden-Stellung und zunächst ein Kursniveau um 132 €. Ab Mitte September verschlechterte sich jedoch das Kursniveau deutlich, der Tiefpunkt war am 27.9.2004 bei einem Kurs von 123 €. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Zwischenberichts hat sich das Kursniveau jedoch wieder deutlich verbessert. Auf XETRA notierte der Aktienkurs am Abend des 27.10.2004 bei 137,50 €.

Aus fundamentaler Sicht gibt es keine Gründe für diese Volatilität des Aktienkurses. Insbesondere dürfte die Deutsche Wohnen AG auch in diesem Jahr ihr Ergebnis- und Dividendenpotenzial bestätigen. Es besteht jedoch eine gewisse Verunsicherung mit der Folge zahlreicher Aktienverkäufe insbesondere privater Aktionäre durch die angekündigte bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern.



| Eine bilanzielle Entflechtung aus dem Deutsche Bank-Konzern als Grundlage einer wachstumsorientierten Neuausrichtung hängt von zwei Faktoren ab. Zum einen müssten die Aktionäre einer Aufhebung des Beherrschungsvertrags zustimmen, der bis zum Jahre 2014 zwischen der Deutsche Bank AG bzw. genauer der DB Real Estate Management GmbH und der Deutsche Wohnen AG geschlossen wurde.

| In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass dieser Beherrschungsvertrag ein Bestandteil der Kaufverträge sowohl mit dem Land Rheinland-Pfalz als auch mit dem ehemaligen Hoechst-Konzern war. Mit diesem Beherrschungsvertrag sollte der sensible Umgang mit dem Produkt „Wohnen“ sichergestellt werden. Heute betrachten sowohl das Land Rheinland-Pfalz als auch der Hoechst-

Konzern den Verkauf ihrer Portfolios an die Deutsche Wohnen AG als Erfolgsstory. Insofern stehen sie der weiteren Entwicklung der Gesellschaft nicht mehr im Wege und sind bereit, den damaligen Kaufvertrag in dieser Hinsicht nachzubessern. Damit ist die Voraussetzung dafür geschaffen, die Hauptversammlung ebenso die Entscheidung treffen zu lassen, den Beherrschungsvertrag aufzuheben.

| Damit wäre noch das Andienungsrecht zu thematisieren. Das Andienungsrecht ist vertraglich zwischen der DB Real Estate Management GmbH und den Aktionären der Deutsche Wohnen AG vereinbart. Die Deutsche Wohnen AG ist selbst in diesen Vertrag nicht eingebunden.



| Sofern bei Aufhebung des Beherrschungsvertrags die Deutsche Bank AG ihren unmittelbaren Einfluss auf die Deutsche Wohnen AG verliert, kann sie aus verständlichen Gründen nicht mehr vollumfänglich Garant für das Andienungsrecht sein. Das heißt, es besteht ein Entscheidungszusammenhang zwischen dem Wegfall des Beherrschungsvertrags und der Aufhebung des Andienungsrechts mit einer entscheidenden Besonderheit: Der Verzicht auf das Andienungsrecht ist nicht von der Hauptversammlung, sondern von jedem einzelnen Aktionär individuell zu erklären.

| Dabei würde es jedoch keinen Zwang zu einem Verzicht auf das Andienungsrecht geben. Selbstredend würde die Deutsche Bank AG ihrerseits ohne eine breite Mehrheit der Aktionäre einer Aufhebung des Beherrschungsvertrags nicht zustimmen.

| Der Vorstand der Deutsche Wohnen AG wird die Aktionäre und den Kapitalmarkt über diesbezügliche Fortentwicklungen zeitnah und umfassend informieren.



WOHNEN ZU HAUSE

Mit dem Erwerb privaten Wohnungseigentums ermöglichen wir unseren Kunden die Grundlage zur Schaffung eines eigenen Zuhauses.

Konzernbilanz nach HGB zum 30. September 2004

AKTIVA

in €	30.9.2004	30.9.2004	31.12.2003
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.188,00	26.188,00	39.870,45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	849.246.379,81		874.703.648,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.221.390,44		27.043.729,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.727.128,38		28.106.766,22
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	456.006,48		501.199,57
5. Bauten auf fremden Grundstücken	550.735,78		602.544,84
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.194,74		188.951,12
7. Anlagen im Bau	1.885.390,63		1.197.270,69
8. Bauvorbereitungskosten	1.089.264,93		671.943,31
		907.317.491,19	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.944.250,51		4.238.750,52
2. Sonstige Ausleihungen	21.107.982,22		21.234.982,61
		25.052.232,73	
		932.395.911,92	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.344.121,30		3.349.310,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	8.942.290,60		
3. Unfertige Leistungen	34.502.004,98		27.973.743,72
4. Geleistete Anzahlungen	306.639,61		
		47.095.056,49	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.246.379,75		2.141.893,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.040.840,57		28.417.515,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	632.196,62		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	21.090.238,09		11.269.686,08
		32.014.767,94	
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile	9.821,92	9.821,92	9.821,92
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	50.021.281,12	50.021.281,12	76.019.134,70
		129.140.927,47	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Disagio	5.411,00		5.411,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		38.416,60
		5.411,00	
Summe Aktiva		1.061.542.250,39	1.109.437.967,91

PASSIVA

in €	30.9.2004	30.9.2004	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	75.896.012,53		102.690.808,59
V. Anteile anderer Gesellschafter	374.095,14		581.058,55
		400.964.422,59	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.977.656,62		3.945.319,43
2. Steuerrückstellungen	11.855.970,67		12.804.153,97
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	483.184,24		483.184,24
4. Sonstige Rückstellungen	10.637.777,42		13.451.574,50
		26.954.588,95	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	505.768.678,02		527.547.602,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.953.958,58		65.482.019,57
3. Erhaltene Anzahlungen	49.749.154,20		33.155.039,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.581.984,89		10.432.972,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.110.227,92		1.064.713,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	333.618,84		69.337,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten	13.125.616,40		13.023.413,64
		633.623.238,85	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	12.454,96
Summe Passiva		1.061.542.250,39	1.109.437.967,91

Konzernbilanz nach HGB zum 30. September 2004

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG NACH HGB ZUM 30. SEPTEMBER 2004

in €	30.9.2004	30.9.2004	31.12.2003
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	78.335.326,55		119.933.858,79
b) Verkauf von Grundstücken	90.800,00		2.523.760,01
c) Aus Betreuungstätigkeit	1.639.886,03		2.087.620,07
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.575,85		366.163,59
		80.250.588,43	
2. Bestandsveränderung	6.759.485,95		./ 4.432.251,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	18.196.618,29		46.876.416,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.474.772,48		57.380.694,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		463.625,94
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.115,74		6.233,61
		35.480.888,22	
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.444.110,21		13.922.034,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.767.611,13		4.043.312,06
		13.211.721,34	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	11.443.327,07		18.261.772,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.730.957,84		25.562.531,95
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	484.886,31		664.180,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.565.609,54		1.590.713,24
10. Abschreibungen Finanzanlagen	0,00		1.040,14
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.568.314,47		30.032.517,71
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.821.979,58	19.936.698,21
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.488.247,35		9.197.793,52
14. Sonstige Steuern	95.792,54		67.499,49
15. Ergebnis		8.237.939,69	10.671.405,20
16. Gewinnvortrag	67.690.808,59		69.831.147,53
17. Entnahme aus 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	32.735,75		79.191,05
21. Bilanzgewinn/-verlust		75.896.012,53	102.690.808,59

Vorstand, Aufsichtsrat und Termine

VORSTAND

(Stand: November 2004)

Andreas Lehner

– Vorsitzender –
Bochum

Michael Neubürger

Bad Homburg

AUFSICHTSRAT

(Stand: November 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 Investment 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

23. November 2004

Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

17. Februar 2005

Vorläufige Konzernkennzahlen 2004



Deutsche Wohnen AG

Investor Relations

Büro Mainz

Hindenburgstraße 10–16

55118 Mainz

Telefon: (0 61 31) 6397-116

Telefax: (0 61 31) 6397-199

deutsche.wohnen@db.com

www.deutsche-wohnen.de