



1. Januar – 30. September 2005 Zwischenbericht

Kennzahlen

Konzernkennzahlen						
in Mio. €	1. 1. – 30. 9. 2005	1. 1. – 30. 9. 2004	1. 1. – 30. 9. 2003	1. 1. – 30. 9. 2002	1. 1. – 30. 9. 2001	1. 1. – 31. 12. 2004
Rohertrag aus Hausbewirtschaftung	25,7	27,0	22,2	23,5	27,9	31,9
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	6,3	10,9	12,7	16,4	9,7	31,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5,4	12,8	9,8	14,6	14,3	21,3
Konzernjahresüberschuss	8,5	8,2	3,4	10,7	14,2	13,1
Ergebnis nach DVFA/SG	7,4	8,2	0,9	8,2	11,8	11,8
Cashflow nach DVFA/SG	22,5	19,7	15,3	24,3	25,8	30,8
EBIT	23,4	32,3	35,7	36,9	33,0	47,2
EBITDA	36,2	43,8	49,3	48,5	47,4	64,9
Anlagevermögen	888,3	932,4	977,9	1.029,8	1.086,2	897,8
Umlaufvermögen	124,9	129,1	217,4	143,0	131,5	146,2
Eigenkapital	379,2	401,0	412,9	446,8	474,7	405,8
Verbindlichkeiten	600,6	633,6	674,0	708,1	727,4	609,4
– davon gegenüber Kreditinstituten	471,5	505,8	534,7	549,9	560,1	498,6
Bilanzsumme	1.013,2	1.061,5	1.112,2	1.173,0	1.218,2	1.044,0
Eigenkapitalrendite	2,1%	1,9%	0,8%	2,4%	3,0%	3,1%
Eigenkapitalquote	37,4%	37,8%	37,1%	38,1%	39,0%	38,9%
Anlagendeckung I	42,7%	43,0%	42,2%	43,4%	43,7%	45,2%
Anlagendeckung II	101,1%	102,4%	104,0%	103,8%	103,3%	105,7%
Liquiditätsgrad	108,2%	121,1%	129,2%	122,9%	118,8%	154,3%

Aktienkennzahlen						
in €	30. 9. 2005	30. 9. 2004	30. 9. 2003	30. 9. 2002	30. 9. 2001	31. 12. 2004
Aktienkurs	194,48	126,50	145,50	146,75	145,00	139,52
Marktkapitalisierung (in Mio. €)	778	506	582	587	580	558
Free Float (in %)	93	84	84	72	71	84
Ergebnis nach DVFA/SG	1,85	2,05	0,22	2,05	2,95	2,94
Cashflow nach DVFA/SG	5,63	4,93	3,83	6,06	6,46	7,70
Fair Value/Net Asset Value	31. 12. 2004	31. 3. 2003	31. 3. 2002			
Fair Value (Kernwohnungsportfolio)* (in Mio. €)	1.226,4	–	–			
Fair Value (Kernwohnungsportfolio)* pro m ²	855,78	–	–			
Net Asset Value Konzern (in Mio. €)	787,5	920,0	911,6			
Net Asset Value je Aktie	196,88	230,00	227,91			
Dividende	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Dividende je Aktie	8,75	8,75	10,00	10,00	10,00	9,12
Dividendenrendite** (in %)	6,3	6,4	6,9	6,8	7,0	6,3

* Berechnung entsprechend der International Financial Reporting Standards (IFRS 40).

** Jeweils bezogen auf den Jahresendkurs.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2005



KONZERNERGEBNIS VOR UND NACH STEUERN

Die ergebnisbezogenen Kenndaten im Deutsche Wohnen Konzern entwickelten sich weiter erwartungsgemäß. Der Konzernjahresüberschuss nach Steuern zum 30. September 2005 belief sich auf 8,5 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem 30. September 2004 (8,2 Mio. €) geringfügig um 0,3 Mio. € erhöht. Hierbei ist als positiver Sonder-effekt die im Februar dieses Jahres durchgeführte Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften mit einer Steuerrückholung von 4,4 Mio. € zu berücksichtigen (vgl. Halbjahresbericht zum 30. Juni 2005).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag hingegen bei 5,4 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (12,8 Mio. €) bedeutet dies eine Verminderung um 7,4 Mio. €, die im Wesentlichen auf den Bereich der Wohnungsprivatisierung zurückzuführen ist (vgl. unten).

Wie bereits in den Vorjahren, ist der unterjährige Ertrag aus den operativen Geschäftsbereichen nur bedingt aussagekräftig. Aufgrund des zu erwartenden, planmäßig verlaufenden Geschäfts ist nach Neutralisierung des Verschmelzungseffekts von einem Geschäftserfolg auf Vorjahresniveau auszugehen.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

Bis zum 30. September 2005 wurden 393 Wohnungsverkäufe bilanziert, dies bedeutet eine Verringerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 113 Verkäufen. Die Anzahl protokollierter Wohnungsverkäufe hat sich dem gegenüber um rund 21 % auf 802 erhöht; diese Protokollierungen werden allerdings erst im weiteren Jahresverlauf bilanzwirksam.



| Hauptsächlich aufgrund der bilanzierten Verkäufe verringerte sich das Verkaufsrohergebnis von 6,3 Mio. € gegenüber dem 30. September 2004 um 4,6 Mio. € bzw. 42%. Weiterhin wurden aufgrund von Bestandsbereinigungen niedrigere durchschnittliche Verkaufspreise von 941 € pro m² gegenüber dem Vorjahr von 1.052 € pro m² erzielt. Insgesamt lag der erzielte Buchgewinn mit 10,8 Mio. € rund 30% unter dem Vorjahreszeitraum 2004.

| Im dritten Quartal 2005 lag der Schwerpunkt der Wohnungsprivatisierung in Rheinland-Pfalz. Allein im Süd- und Nordwesten von Rheinland-Pfalz wurden knapp die Hälfte aller bilanzwirksamen Verkäufe durchgeführt. Damit wird verdeutlicht, dass der werthaltigere Teil des Portfolios im Rhein-Main-Gebiet bislang nicht überproportional ausprivatisiert wurde.

| Die Verkäufe in dem im Vorjahr zugekauften Portfolio Nordhessen laufen mit über 100 protokollierten Wohneinheiten ebenfalls nach Plan. Entsprechend des bisherigen Verkaufsvorlaufs wird bis zum Jahresende diese Anzahl deutlich gesteigert werden.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

| Die Soll- und Istmieterlöse (66,7 Mio. € bzw. 60,6 Mio. €) haben sich infolge der Wohnungsverkäufe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (67,8 Mio. € bzw. 62,2 Mio. €) um 1,1 Mio. € bzw. 1,6 Mio. € verringert. Wegen weiter fortschreitender Optimierungserfolge im Wesentlichen in der Objektfinanzierung konnte diese privatisierungsbedingte Mieterlösreduktion teilweise kompensiert werden. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bewegte sich mit 25,7 Mio. € um rund 1,3 Mio. € nur knapp unterhalb des Vorjahresniveaus von 27,0 Mio. €.

WEITERE KONZERNKENNZAHLEN

| Auf Basis dieser operativen Ergebnisse haben sich insbesondere aus den oben beschriebenen Effekten der Wohnungsprivatisierung die Kennzahlen EBIT und EBITDA (23,4 Mio. € und 36,2 Mio. €) gegenüber den ersten neun Monaten 2004 verringert (EBIT: – 28%, EBITDA: – 17%). Der nach DVFA/SG-Maßstäben ermittelte Konzern-Cashflow hat sich infolge des um

Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2005

Kennzahlen zur Wohnungsprivatisierung						
in Mio. €	1. 1. – 30. 9. 2005	1. 1. – 30. 9. 2004	1. 1. – 30. 9. 2003	1. 1. – 30. 9. 2002	1. 1. – 30. 9. 2001	1. 1. – 31. 12. 2004
Rohergebnis Verkauf	6,3	10,9	12,7	16,4	9,7	31,3
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	10,8	15,4	16,8	19,9	17,6	40,1
Verkaufsvorbereitungskosten	-2,2	-4,0	-2,1	-2,6	-5,6	-3,6
Vertriebskosten	-1,7	-0,6	-2,0	-1,8	-2,4	-4,3
in Einheiten						
Anzahl der im Berichtszeitraum protokollierten Wohnungsverkäufe	802	636	655	594	795	1.095
Anzahl bilanzwirksamer verkaufter Wohneinheiten	393	506	444	449	491	1.338
in € pro m²						
Durchschnittlicher Verkaufspreis der bilanzierten Verkäufe	941*	1.052	1.147	1.268	1.084	1.040*
in %						
Mieterprivatisierungsquote	55	53	39	18	63	49

Kennzahlen zur Wohnungsbewirtschaftung						
in Mio. €	1. 1. – 30. 9. 2005	1. 1. – 30. 9. 2004	1. 1. – 30. 9. 2003	1. 1. – 30. 9. 2002	1. 1. – 30. 9. 2001	1. 1. – 31. 12. 2004
Rohergebnis Wohnungsbewirtschaftung	25,7	27,0	22,2	23,5	27,9	31,9
in Einheiten						
Eigener Wohnungsbestand	22.378	22.648	24.015	25.307	26.182	22.779
in Mio. m²						
Gesamtwohnfläche	1,43	1,46	1,55	1,63	1,70	1,45
in %						
Leerstandsquote	7,8*	7,7	7,4	5,4	4,3	7,3
in Mio. €						
Erlöse Sollmiete	66,7	67,8	70,6	72,9	74,9	90,3
in € pro m²						
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	4,95*	4,91	4,85	4,75	4,62	4,95
in Mio. €						
Erlöse Istmiete	60,6	62,2	64,9	67,7	71,2	82,5
in Mio. €						
Investitionen in Instandhaltung	-11,0	-10,4	-14,9	-17,0	-13,4	-19,1
in € pro m²						
Investitionen in Instandhaltung	7,83*	6,92	9,32	12,36	8,93	12,92

* Ohne Nordhessen-Portfolio (Akquisition 2004)

Deutsche Wohnen-Aktie in 2005 (1. Januar bis 10. Oktober 2005; XETRA)

0,3 Mio. € erhöhten Nachsteuerergebnisses, der um 1,3 Mio. € verminderten Abschreibungen (insbesondere auf Sachanlagen) sowie der Veränderungen mittel- und langfristiger Rückstellungen (in Höhe von 1,3 Mio. €) gegenüber dem 30. September 2004 um rund 2,8 Mio. €. bzw. 14% erhöht.

AUSBLICK JAHRESENDE 2005

■ Auf operativer Ebene sind bis zum Jahresende 2005 ein Hausbewirtschaftungsrohergebnis auf Vorjahresniveau und erneut zwischen 1.000 und 1.200 bilanzierte Wohnungsverkäufe zu erwarten. Insofern ist, wie bereits oben erwähnt, von einem Geschäftserfolg auf Vorjahresniveau auszugehen.

■ Anzumerken ist dabei der erstmals für das Geschäftsjahr 2005 zu erstellende IFRS-Konzernabschluss für börsennotierte Gesellschaften. Für den Konzern geht der Vorstand bei Konstanz aller anderen Faktoren von einem buchungstechnisch deutlich verminderten IFRS-Nachsteuerergebnis aus, da nach den IFRS gegenüber dem HGB die Grunderwerbsteuer nicht aktiviert und dann sukzessive abgeschrieben, sondern direkt als Aufwand gebucht wird.

DIE DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

■ Der Aktienkurs hat sich seit Jahresbeginn 2005 deutlich erhöht. Anfang August 2005 wurde auf XETRA kurzzeitig ein bisheriger Höchststand von knapp 215 € je Aktie erreicht. Eingependelt hat sich seit Juli dieses Jahres ein vergleichsweise stabiles Kursniveau um 190 € je Aktie.

■ Unverändert basiert das hohe Kursniveau auf positiven Zukunftsprognosen des internationalen Kapitalmarkts zur Deutsche Wohnen, die wesentlich aus marktbezogenen Rahmenbedingungen wie der erwarteten Einführung deutscher Real Estate Investments Trusts (G-REITs) sowie aus erwarteten Wertnachholungen des deutschen Wohnungsmarkts gegenüber europäischer Nachbarstaaten ableitbar sind.

■ Zur bilanziellen Entflechtung der Deutsche Wohnen AG aus dem Deutsche Bank Konzern wird auf den Bericht des Vorstands auf der Hauptversammlung 2005 verwiesen. Bis auf weiteres bleibt es somit beim Status Quo.

Konzernbilanz zum 30. September 2005

AKTIVA

in €	30.9.2005	30.9.2005	31.12.2004
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		59.105,00	91.324,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	807.323.903,25		818.750.779,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.686.542,11		24.402.724,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.943.917,04		27.558.955,45
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	466.859,74		456.006,48
5. Bauten auf fremden Grundstücken	480.515,76		533.180,78
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.205,15		124.402,55
7. Anlagen im Bau	267.220,27		203.416,95
8. Bauvorbereitungskosten	864.730,50		523.654,78
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		174.000,00
		863.276.893,82	872.727.120,81
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.904.000,51		3.944.250,51
2. Sonstige Ausleihungen	21.026.683,79		21.081.246,69
		24.930.684,30	25.025.497,20
		888.266.683,12	897.843.942,01
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.009.349,10		3.281.459,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	8.689.330,69		8.951.781,05
3. Unfertige Leistungen	35.864.628,12		25.586.897,35
4. Andere Vorräte	7.954,34		395.061,75
5. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		47.571.262,25	38.215.199,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.489.864,85		2.044.733,90
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.308.201,30		24.477.121,96
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.008.161,67		1.783.276,48
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		87.090,80
5. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	608,54		2.614,57
6. Sonstige Vermögensgegenstände	18.594.353,91		13.506.996,84
		25.401.190,27	41.901.834,55
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		9.821,92	9.821,92
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		51.960.805,76	66.054.109,67
		124.943.080,20	146.180.965,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Disagio	2.478,22		2.478,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		20.816,27
		2.478,22	23.294,49
Summe Aktiva		1.013.212.241,54	1.044.048.201,96

PASSIVA

in €	30.9.2005	30.9.2005	31.12.2004
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62		10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	274.334.745,12		274.334.745,12
III. Rücklage für eigene Anteile	9.821,92		9.821,92
IV. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.022.583,76		1.022.583,76
V. Konzernbilanzgewinn	93.264.097,92		119.812.277,52
VI. Anteile anderer Gesellschafter	303.925,16		361.852,86
		379.161.011,50	405.767.118,80
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.860.770,80		3.882.370,41
2. Steuerrückstellungen	17.427.996,42		10.313.951,29
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	483.184,24		483.184,24
4. Sonstige Rückstellungen	11.643.775,44		14.201.142,02
		33.415.726,90	28.880.647,96
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	471.467.824,52		498.582.725,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.722.641,90		55.430.965,38
3. Erhaltene Anzahlungen	54.831.432,05		30.924.410,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.387.367,96		10.885.402,08
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.051.590,89		830.549,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	14.174.645,82		12.746.382,60
		600.635.503,14	609.400.435,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00

Summe Passiva

1.013.212.241,54

1.044.048.201,96

Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 30. September 2005

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2005

in €	30.9.2005	30.9.2005	31.12.2004
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	72.499.836,74		113.761.844,49
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.050.400,00		365.343,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.422.977,15		2.500.993,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.993,84		295.152,85
		75.075.207,73	116.923.333,85
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (31.12.2004: Verminderung)		10.273.712,02	- 1.896.818,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		12.473.633,75	44.601.489,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.042.725,00		51.188.371,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	551.901,79		278.371,62
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		6.921,68
		36.594.626,79	51.473.664,87
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.622.126,03		14.294.484,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.740.635,25		3.868.204,03
		12.362.761,28	18.162.688,93
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		12.736.637,91	17.755.891,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		12.683.615,90	25.054.716,46
8. Erträge aus den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		486.634,80	660.244,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.093.560,80	2.134.651,82
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		15.493,90	27.703,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		19.637.589,16	28.698.648,60
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.372.024,16	21.249.587,75
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 3.129.008,64	8.056.720,96
14. Sonstige Steuern		45.172,39	111.301,10
15. Konzernjahresüberschuss		8.455.860,41	13.081.565,69
16. Gewinnvortrag		84.812.277,52	67.690.808,59
17. Entnahme aus Kapitalrücklage		0,00	39.101.326,50
18. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0,00	0,00
19. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0,00	0,00
20. Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss		4.040,01	61.423,26
21. Bilanzgewinn		93.264.097,92	119.812.277,52

VORSTAND

(Stand: November 2005)

Andreas Lehner

– Vorsitzender –
Bochum

Michael Neubürger

Bad Homburg

AUFSICHTSRAT

(Stand: November 2005)

Helmut Ullrich

– Vorsitzender –
Königstein
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH, Eschborn
DB Real Estate Investment GmbH, Eschborn

Dr. Michael Gellen

– stellvertretender Vorsitzender –
Köln
Rechtsanwalt

Harry Gutte

Frechen
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH

Matthias Hünlein

Oberursel
Managing Director
DB Real Estate Management GmbH

Hans-Werner Jacob

Vaterstetten
Mitglied der Geschäftsleitung Deutschland
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG

Dr. Andreas Kretschmer

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

TERMINE

Der Finanzkalender 2006 befindet sich noch in Erstellung und wird auf der Website <http://www.deutsche-wohnen.de> ständig aktuell gehalten.



Deutsche Wohnen AG

Firmensitz:
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Mainz:
Hindenburgstraße 10–16
55118 Mainz
Telefon: (06131) 6397-0
Telefax: (06131) 6397-199
hubert.bonn@db.com
www.deutsche-wohnen.de