



01. JANUAR – 31. MÄRZ 2003 ZWISCHENBERICHT

**Deutsche Wohnen AG**



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





#### | Konzernergebnis

| Am Ende des ersten Quartals 2003 betrug das Konzernergebnis EUR 0,7 Mio., damit hat es sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum (EUR 5,1 Mio.) um EUR 4,4 Mio. verringert. Dies beruht zum einen auf operativen Effekten und zum anderen auf gegenüber dem ersten Quartal 2002 stark angestiegenem ergebnisminderndem Steueraufwand.

#### | Wohnungsbewirtschaftung

| Am 31. März 2003 standen 1.709 von 24.366 Wohneinheiten markt- und maßnahmebedingt leer, daraus ergab sich eine Leerstandsquote von 7,0%, gegenüber dem 31. März 2002 (6,25% bzw. 1.600 Wohnungen) eine Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte. Der leerstandsbedingte Mietausfall hat sich infolgedessen um EUR 0,6 Mio. auf EUR 2,2 Mio. erhöht, so dass die Mieterlöse (ohne Betriebskosten) im Konzern in den ersten drei Monaten 2003 auf EUR 21,9 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 22,6 Mio.) gesunken sind.

| Die Substanz der Bestandsimmobilien sichernde Investitionen in die Instandhaltung wurden in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 4,6 Mio.) erbracht.

| Nach einem um rd. 50% auf EUR 0,8 Mio. verbesserten Betriebskostenergebnis sowie um rd. 11% niedrigeren Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten stand saldiert ein Hausbewirtschaftungsergebnis von EUR 8,6 Mio. (Vorjahreszeitraum EUR 7,8 Mio.) zu Buche.





### | Wohnungsprivatisierung

| Im Berichtszeitraum wurden 177 Wohnungen veräußert (2002: 219), davon wurden 92 Transaktionen (2002: 147) bilanzwirksam. Buchgewinne resultierten in Höhe von insgesamt EUR 4,5 Mio. (2002: EUR 7,3 Mio.) bzw. EUR 48.913 (2002: EUR 49.775) je verkaufter Wohneinheit.

| Aufgrund der zu Jahresbeginn niedrigeren Anzahl verkaufter Wohnungen sowie der um rd. EUR 0,4 Mio. höheren Verkaufsvorbereitungs- und Vertriebskosten hat sich das Verkaufsrohergebnis um EUR 3,2 Mio. auf EUR 3,0 Mio. verschlechtert.

### | Steuerliche Situation

| Das Konzernergebnis ist mit Steueraufwand von EUR 1,5 Mio. belastet, nachdem hier am 31. März 2002 lediglich rd. EUR 11.000 zu Buche standen. Die im Konzern aufgetretene Steuerbelastung wurde dabei erstmals bereits unterjährig in voller Höhe in den Quartalsabschluss übernommen.

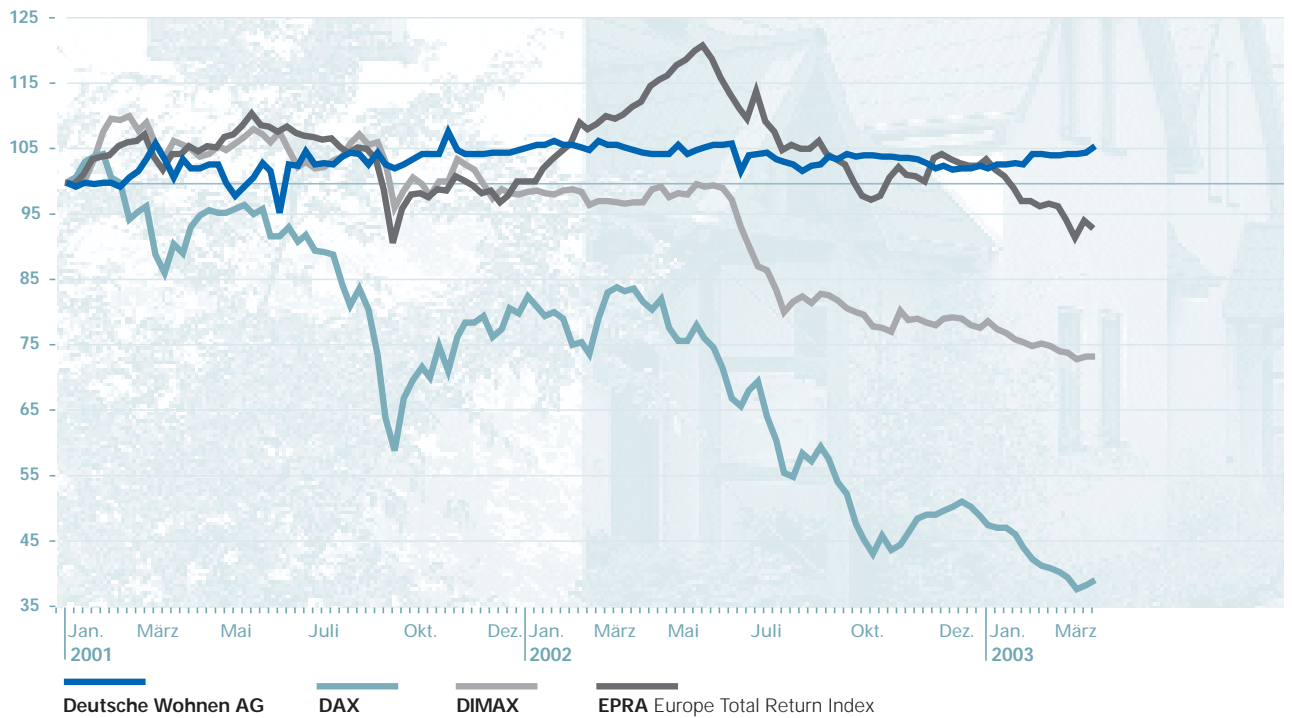
### | Ausblick 2003

| In der Wohnungsprivatisierung bilden die für die nächsten Monate vorgesehenen Verkaufsvorbereitungsmaßnahmen die Voraussetzung für gegenüber dem ersten Quartal 2003 deutlich gesteigerte Verkaufszahlen und ein damit verbessertes Konzernergebnis. Sollte sich die Konjunktur der deutschen Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte 2003 verbessern, ist davon auszugehen, dass dies die Wohnungsprivatisierung der Deutsche Wohnen AG zusätzlich positiv beeinflussen wird.





**Deutsche Wohnen AG vs. DAX, DIMAX und EPRA Europe Total Return Index vom 01.01.2001 bis 31.03.2003 (indexierte Darstellung, Basis 100)**



Konzernkennzahlen		01.01.– 31.03.2003	01.01.– 31.03.2002	01.01.– 31.03.2001	01.01.– 31.03.2000	01.01.– 31.12.2002
Umsatzerlöse	Mio. EUR	24,72	23,68	24,76	26,48	128,39
– aus Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	24,00	22,82	23,94	24,41	122,26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	2,24	5,16	3,27	–0,24	19,51
Überschuss/Fehlbetrag	Mio. EUR	0,69	5,14	3,25	–0,25	13,38
Ergebnis nach DVFA/SG	Mio. EUR	–0,28	5,15	2,72	–3,11	10,73
Cashflow nach DVFA/SG	Mio. EUR	4,98	9,90	7,88	4,31	34,42
EBIT	Mio. EUR	9,26	13,09	10,80	8,20	48,92
EBITDA	Mio. EUR	13,57	17,85	15,09	12,80	69,59
<hr/>						
Anlagevermögen	Mio. EUR	994,38	1.051,43	1.108,12	1.140,85	1.001,97
Umlaufvermögen	Mio. EUR	162,15	162,98	151,55	134,8	150,35
Eigenkapital	Mio. EUR	450,13	481,20	503,81	521,25	449,44
Verbindlichkeiten	Mio. EUR	681,45	710,99	737,16	738,04	677,25
– davon gegenüber Kreditinstituten	Mio. EUR	542,34	551,74	568,53	568,00	545,36
Bilanzsumme	Mio. EUR	1.156,57	1.214,73	1.260,39	1.276,98	1.152,36
<hr/>						
Eigenkapitalrendite		0,15 %	1,07 %	0,65 %	–0,05 %	2,98 %
Eigenkapitalquote		38,92 %	39,61 %	39,97 %	40,82 %	39,00 %
Anlagendeckung I		45,27 %	45,77 %	45,47 %	45,69 %	44,86 %
Anlagendeckung II		106,12 %	105,33 %	104,12 %	104,33 %	105,98 %
Liquiditätsgrad		149,15 %	144,21 %	128,75 %	136,90 %	150,53 %
<hr/>						
<b>Aktienkennzahlen</b>		<b>31.03.2003</b>	<b>31.03.2002</b>	<b>31.03.2001</b>	<b>31.03.2000</b>	<b>31.12.2002</b>
Aktienkurs	EUR	148,70	148,00	142,00	144,00	144,00
Marktkapitalisierung	Mio. EUR	595	592	568	576	576
Free Float		79 %	70 %	70 %	70 %	70 %
Ergebnis nach DVFA/SG	EUR	–0,07	1,29	0,68	–0,78	2,68
Cashflow nach DVFA/SG	EUR	1,25	2,48	1,97	1,08	8,61
<hr/>						
<b>Net Asset Value</b>		<b>31.03.2002</b>				
Net Asset Value je Aktie	EUR	227,91*				
Aktienkurs	EUR	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 %	

\* Berechnung basierend auf einem Gutachten der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg – nähere Informationen zur Ermittlung des Net Asset Value im Halbjahresbericht 2002.

\*\* Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 26. Juni 2003.

\*\*\* Bezogen auf den Jahresendkurs.



Konzernkennzahlen		01.01.– 31.03.2003	01.01.– 31.03.2002	01.01.– 31.03.2001	01.01.– 31.03.2000	01.01.– 31.12.2002
<b>Kennzahlen zur Wohnungsprivatisierung</b>						
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	Mio. EUR	4,46	7,27	3,73	0,87	38,50
Rohergebnis Verkauf	Mio. EUR	3,00	6,23	3,27	1,26	33,10
Verkaufsvorbereitungskosten	Mio. EUR	-1,20	-0,45	-	-	-3,60
Vertriebskosten	Mio. EUR	-0,31	-0,64	-	-	-3,00
Anzahl bilanzwirksam verkaufter Wohneinheiten		92	147	96	30	1.170
Anzahl insgesamt protokollierter Wohnungsverkäufe		177	219	257	-	1.103
Durchschnittlicher Verkaufspreis	EUR pro m <sup>2</sup>	1.132	1.247	1.094	1.451	1.066
Mieterprivatisierungsquote		23 %	19 %	56 %	59 %	43 %
<b>Kennzahlen zur Wohnungsbewirtschaftung</b>						
Eigener Wohnungsbestand	Einheiten	24.366	25.609	26.515	27.212	24.466
Gesamtwohnfläche	Mio. m <sup>2</sup>	1,57	1,65	1,72	1,86	1,58
Leerstandsquote		7,01 %	6,25 %	4,92 %	3,00 %	6,90 %
Durchschnittliche Monatsmiete	EUR pro m <sup>2</sup>	4,81	4,70	4,60	4,40	4,85
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung	EUR pro m <sup>2</sup>	2,45	2,74	3,56	3,79	14,51



	31.03.2003	31.03.2003	Aktiva
	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		57.448,16	48.501,73
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	916.418.384,78		923.652.405,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.594.310,21		22.687.798,12
3. Grundstücke ohne Bauten	27.836.503,90		27.994.686,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	501.199,57		501.199,57
5. Bauten auf fremden Grundstücken	652.681,45		672.664,45
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.245,41		295.850,86
7. Anlagen im Bau	0,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	473.047,49		459.249,30
		968.703.372,81	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	4.254.251,03		4.254.251,03
2. Sonstige Ausleihungen	21.369.266,07		21.405.223,55
		25.623.517,10	
		994.384.338,07	1.001.971.831,05
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.437.672,05		3.464.357,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.593.290,22		7.670.402,51
4. Unfertige Leistungen	36.589.202,52		30.583.748,44
		47.620.164,79	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	1.624.957,90		2.153.080,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.793.721,10		20.954.866,17
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.450.842,49		1.647.293,58
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.131,30		50.282,20
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.394,23		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	15.228.224,35		14.505.142,61
		29.181.271,37	
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		9.856,56	9.856,56
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		85.334.519,53	69.312.933,63
		162.145.812,25	150.351.964,39
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagio	16.042,30		228.745,89
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.993,29		21.993,29
		38.035,59	38.035,59
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.156.568.185,91</b>	<b>1.152.361.831,03</b>





Passiva

	31.03.2003	31.03.2003	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
		781.752,04	
IV. Konzernbilanzgewinn		102.674.770,90	101.985.925,83
V. Anteile anderer Gesellschafter		491.856,87	492.437,24
		450.128.389,60	449.440.124,90
<b>B Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.856.355,34		3.868.245,45
2. Steuerrückstellungen	6.536.081,68		5.016.081,68
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.003.709,44		1.003.709,44
4. Sonstige Rückstellungen	13.594.930,12		15.778.001,81
		24.991.076,58	25.666.038,38
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	542.344.818,60		545.361.883,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.748.350,64		71.672.424,70
3. Erhaltene Anzahlungen	44.159.806,55		36.562.226,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.928.025,62		10.506.614,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.573.349,92		1.055.436,32
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111.206,28		29.369,60
7. Sonstige Verbindlichkeiten	12.583.162,12		12.066.457,03
		681.448.719,73	677.254.413,14
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	1.254,61
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.156.568.185,91</b>	<b>1.152.361.831,03</b>



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2003

	01.01.–31.03.2003	01.01.–31.03.2003	2002
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.988.111,01		122.264.022,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	225.326,00		3.786.329,04
c) aus Betreuungstätigkeit	392.153,55		1.856.317,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.484,10		479.988,05
		24.719.074,66	128.386.656,69
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.045.385,74		–6.603.327,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	100.345,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.710.975,81	43.505.743,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.612.414,42		56.617.168,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.216,53		116.697,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.944,18		8.853,24
		13.641.575,13	56.742.719,41
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.270.289,17		12.980.332,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	836.526,45		4.064.634,15
		4.106.815,62	17.044.966,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.306.631,14	20.672.707,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.263.723,16	22.716.905,47
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	50.000,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		108.187,05	658.367,63
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		266.250,10	1.884.300,26
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.836,83
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.288.857,01	31.291.764,06
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.242.271,30</b>	<b>19.511.185,75</b>
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.520.914,70	6.010.122,53
16. Sonstige Steuern		33.091,90	118.460,52
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>688.264,70</b>	<b>13.382.602,70</b>
18. Gewinnvortrag		101.985.925,83	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		–580,37	45.550,37
<b>23. Konzernbilanzgewinn</b>		<b>102.674.770,90</b>	<b>101.985.925,83</b>



## Vorstand

(Stand: Mai 2003)

### Michael A. Neubürger

Bad Homburg v. d. Höhe

### Henning Sieh

Frankfurt am Main

## Aufsichtsrat

(Stand: Mai 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

26. Juni 2003

Hauptversammlung

27. Juni 2003

Dividendenzahlung

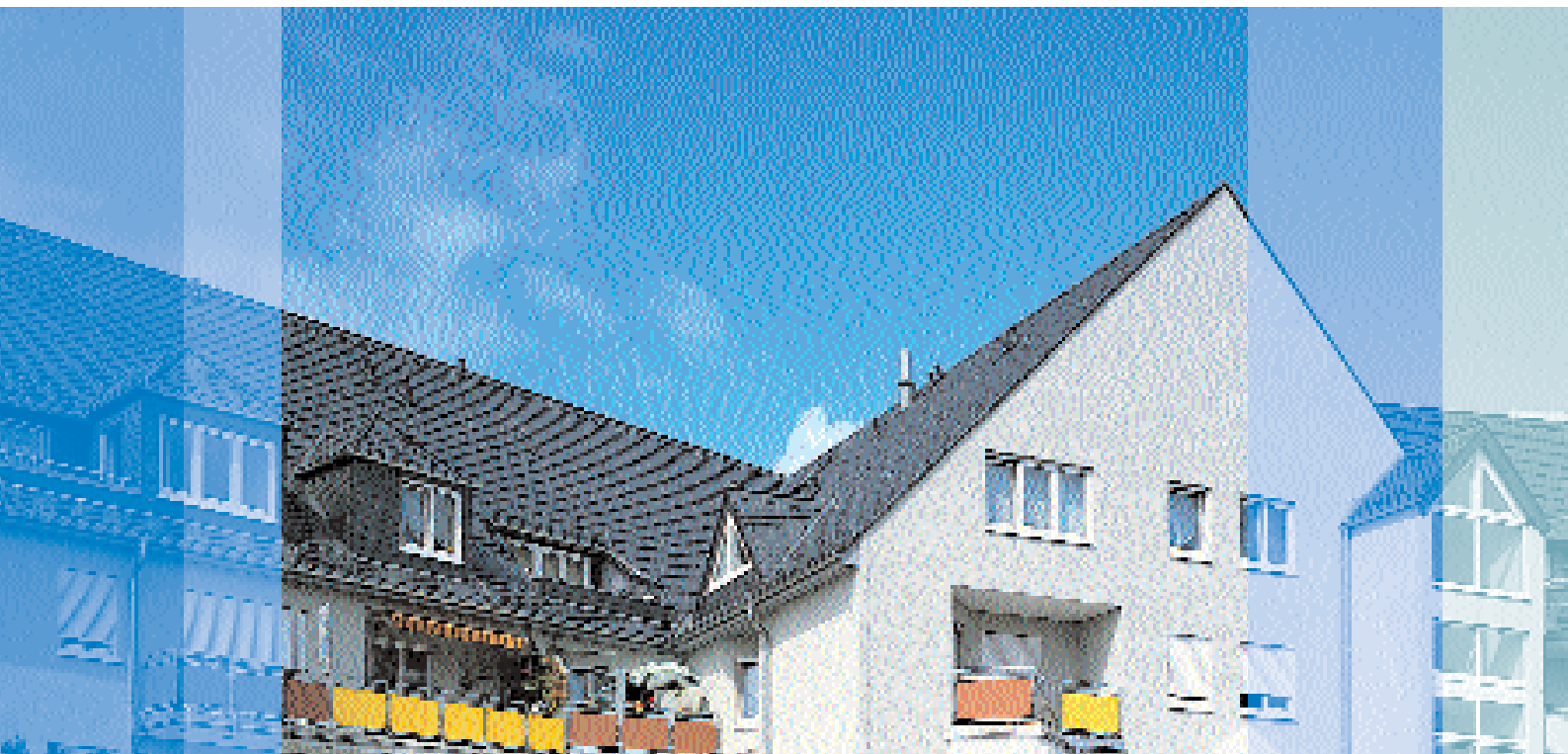
11. August 2003

Zwischenbericht zum 30. Juni 2003

10. November 2003

Zwischenbericht zum 30. September 2003





**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)