



1. Januar – 30. Juni 2005 Halbjahresbericht

## Kennzahlen

<b>Konzernkennzahlen</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2005</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2004</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2003</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2002</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2001</b>	<b>1. 1. – 31. 12. 2004</b>
Rohertrag aus Hausbewirtschaftung	17,5	17,4	16,2	15,1	19,2	31,9
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	3,1	6,5	7,8	11,2	9,4	31,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4,3	6,4	6,7	9,9	10,7	21,3
Überschuss	7,5	3,0	2,8	9,0	10,6	13,1
Ergebnis nach DVFA/SG	6,6	2,7	0,9	7,7	8,6	11,8
Cashflow nach DVFA/SG	13,4	10,7	10,7	18,1	19,0	30,8
EBIT	16,0	19,7	20,3	23,5	25,5	47,2
EBITDA	23,2	27,4	28,3	32,5	33,8	64,9
Anlagevermögen	899,5	943,6	985,8	1.036,9	1.094,6	897,8
Umlaufvermögen	161,2	151,0	122,4	137,7	129,7	146,2
Eigenkapital	413,2	430,8	412,3	445,1	471,2	405,8
Verbindlichkeiten	613,6	632,8	672,2	714,6	735,4	609,4
– davon gegenüber Kreditinstituten	470,4	505,4	528,9	554,0	574,5	498,6
Bilanzsumme	1.060,8	1.094,6	1.108,3	1.175,0	1.224,8	1.044,0
Eigenkapitalrendite	1,7%	0,7%	0,7%	2,0%	2,3%	3,1%
Eigenkapitalquote	38,9%	39,4%	37,2%	37,9%	38,5%	38,9%
Anlagendeckung I	45,9%	45,7%	41,8%	42,9%	43,1%	45,2%
Anlagendeckung II	103,5%	105,8%	102,9%	104,3%	102,6%	105,7%
Liquiditätsgrad	124,5%	149,5%	107,1%	131,3%	109,8%	154,3%

<b>Aktienkennzahlen</b>						
<b>in €</b>	<b>30. 6. 2005</b>	<b>30. 6. 2004</b>	<b>30. 6. 2003</b>	<b>30. 6. 2002</b>	<b>30. 6. 2001</b>	<b>31. 12. 2004</b>
Aktienkurs	182,85	139,80	150,55	146,80	145,00	139,52
Marktkapitalisierung (in Mio. €)	731	559	602	587	580	558
Free Float (in %)	84%	84%	79%	72%	71%	84%
Ergebnis nach DVFA/SG	1,65	0,67	0,23	1,92	2,15	2,94
Cashflow nach DVFA/SG	3,35	2,69	2,68	4,52	4,76	7,70
<b>Fair Value/Net Asset Value</b>	<b>31. 12. 2004</b>	<b>31. 3. 2003</b>	<b>31. 3. 2002</b>			
Fair Value Konzern* (in Mio. €)	1.226,4	–	–			
Fair Value pro m <sup>2</sup> *	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			
<b>Dividende</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
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 IM ERSTEN HALBJAHR 2005



## KONZERNERGEBNIS VOR UND NACH STEUERN

Im Deutsche Wohnen Konzern belief sich das Konzernnachsteuerergebnis zum 30. Juni 2005 auf 7,5 Mio. €. Es hat sich gegenüber dem 30. Juni 2004 (3,0 Mio. €) um 4,5 Mio. € erhöht.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit dagegen belief sich auf 4,3 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (6,4 Mio. €) eine Verminderung um 2,1 Mio. €.

Allein ausschlaggebend für das deutlich angestiegene Nachsteuerergebnis war eine Steuerrückholung von 4,4 Mio. € in Verbindung mit aktivierter Grunderwerbsteuer. Diese resultierte aus der im Februar 2005 durchgeführten Verschmelzung zweier Konzerngesellschaften (vgl. Zwischenbericht zum 31. März 2005) und führte innerhalb der Konzern-GuV zu einem voll ergebniswirksamen Steuerguthaben.

Operativ ist zu sagen, dass in den ersten Monaten eines Geschäftsjahres insbesondere das Rohergebnis der Wohnungsprivatisierung weiter nur bedingt aussagekräftig ist, dies sowohl gegenüber der Jahresplanung als auch gegenüber dem Vorjahr.

## WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

Das verringerte Nachsteuerergebnis resultiert im Wesentlichen aus reduzierten Buchgewinnen im Verkauf (4,3 Mio. € gegenüber 8,9 Mio. € im Berichtszeitraum 2004).

Bis zum 30. Juni 2005 wurden 150 Wohnungsverkäufe bilanziert (erstes Halbjahr 2004: 226). Das Verkaufsrohergebnis belief sich auf 3,1 Mio. €. (30. Juni 2004: 6,5 Mio. €).



| Allerdings hat sich die Gesamtzahl protokollierter Wohnungsveräußerungen gegenüber dem Vorjahr (331) um rund 23% auf 406 erhöht. Mit dieser Zahl hat das Vertriebsteam erneut die unterjährige Businessplanung erfüllt; diese Protokollierungen werden allerdings erst im weiteren Jahresverlauf bilanzwirksam.

## WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

| Das Segmentergebnis der Hausbewirtschaftung bewegt sich mit 17,5 Mio. € nahezu exakt auf Vorjahresniveau (17,4 Mio. €).

| Soll- und Istmieterlöse (44,6 Mio. € bzw. 40,5 Mio. €) haben sich infolge der Wohnungsvverkäufe im Vergleich zum Vorjahr (45,2 Mio. € bzw. 41,5 Mio. €) um 0,6 Mio. € bzw. 1,0 Mio. € verringert.

## WEITERE KONZERNKENNZAHLEN

| Auf Basis dieser operativen Ergebnisse haben sich aus den oben beschriebenen Effekten der Wohnungsprivatisierung die Kennzahlen EBIT (-19%) und EBITDA (-15%) gegenüber dem ersten Halbjahr 2004 verringert. Der nach DVFA/SG-Maßstäben ermittelte Konzern-Cashflow hat sich infolge des gestiegenen Nachsteuerergebnisses sowie um 0,5 Mio. € geminderter Abschreibungen (insbesondere auf Sachanlagen) gegenüber dem 30. Juni 2004 um rund 25% erhöht.

## AUSBLICK JAHRESENDE 2005

| Für das Gesamtjahr 2005 geht der Vorstand für den Konzern bei einem erstmalig erstellten IFRS-Konzernabschluss ceteris paribus von einem deutlich verminderten IFRS-Nachsteuerergebnis aus, da nach den IFRS gegenüber dem HGB die Grunderwerbsteuer nicht aktiviert, sondern im Aufwand gebucht wird.

## Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2005

<b>Kennzahlen zur Wohnungsprivatisierung</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2005</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2004</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2003</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2002</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2001</b>	<b>1. 1. – 31. 12. 2004</b>
Rohergebnis Verkauf	3,1	6,5	7,8	11,2	9,4	31,3
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	4,3	8,9	10,6	14,5	10,8	40,1
Verkaufsvorbereitungskosten	-0,5	-1,9	-1,5	-1,7	-	-3,6
Vertriebskosten	-0,9	-0,5	-1,3	-2,6	-1,6	-4,3
<b>in Einheiten</b>						
Anzahl der im Berichtszeitraum protokollierten Wohnungsverkäufe	406	331	393	417	564	1.095
Anzahl bilanzwirksamer verkaufter Wohneinheiten	150	226	265	304	352	1.338
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Durchschnittlicher Verkaufspreis der bilanzierten Verkäufe	944	1.133	1.137	1.306	1.115	1.035
<b>in %</b>						
Mieterprivatisierungsquote	53	51	28	17	66	49

<b>Kennzahlen zur Wohnungsbewirtschaftung</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2005</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2004</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2003</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2002</b>	<b>1. 1. – 30. 6. 2001</b>	<b>1. 1. – 31. 12. 2004</b>
Rohergebnis Wohnungsbewirtschaftung	17,5	17,4	16,2	15,1	19,2	31,9
<b>in Einheiten</b>						
Eigener Wohnungsbestand	22.625	22.939	24.193	25.452	25.180	22.779
<b>in Mio. m<sup>2</sup></b>						
Gesamtwohnfläche	1,44	1,48	1,59	1,64	1,70	1,45
<b>in %</b>						
Leerstandsquote	7,9*	7,7	7,1	6,8	5,2	7,3
<b>in Mio. €</b>						
Erlöse Sollmiete	44,6	45,2	47,4	47,2	49,6	90,3
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	4,93*	4,86	4,81	4,72	4,60	4,96
<b>in Mio. €</b>						
Erlöse Istmiete	40,5	41,5	43,7	44,0	47,7	82,5
<b>in Mio. €</b>						
Investitionen in Instandhaltung	-7,1	-7,1	-9,0	-10,9	-8,8	-19,1
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Investitionen in Instandhaltung	5,07*	4,64	5,61	6,77	5,67	12,92

\* Ohne Nordhessen-Portfolio (Akquisition 2004)

Deutsche Wohnen-Aktie in 2005 (1. Januar bis 15. Juli 2005; XETRA)



## DIE DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

Das Aktienkursniveau hat sich seit Jahresbeginn 2005 deutlich erhöht. Am 21. Juni 2005 wurde auf XETRA das bisherige Allzeithoch von 194,74 € erreicht.

Unverändert (vgl. Zwischenbericht zum 31. März 2005) basiert das hohe Kursniveau auf den positiven Zukunftsprognosen des internationalen Kapitalmarktes zur Deutsche Wohnen, die wesentlich aus den Themen REITs sowie Entherrschung vom Deutsche Bank Konzern resultieren.

Die Herauslösung aus dem Deutsche Bank Konzern wird von der Deutsche Wohnen AG weiter angestrebt; es ist jedoch nicht absehbar, ob und wann sie zu realisieren ist. Eine durchgehende Bereitschaft der Aktionäre, auf das Andienungsrecht zu verzichten, ist nicht gegeben. Die Deutsche Bank macht deutlich, dass sie als Garant für das Andienungsrecht ihrerseits daher nicht darauf verzichten kann, beherrschenden Einfluss auf das Geschäft der Deutsche Wohnen AG auszuüben.

# Konzernbilanz zum 30. Juni 2005

## AKTIVA

in €	30. 6. 2005	30. 6. 2005	31. 12. 2004
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		69.689,00	91.324,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	818.023.828,06		818.750.779,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.390.701,88		24.402.724,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.815.154,43		27.558.955,45
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	466.859,74		456.006,48
5. Bauten auf fremden Grundstücken	498.070,77		533.180,78
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.667,62		124.402,55
7. Anlagen im Bau	226.611,49		203.416,95
8. Bauvorbereitungskosten	826.795,77		523.654,78
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		174.000,00
		<b>874.507.689,76</b>	<b>872.727.120,81</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	3.904.000,51		3.944.250,51
2. Sonstige Ausleihungen	21.054.223,81		21.081.246,69
		24.958.224,32	25.025.497,20
		<b>899.535.603,08</b>	<b>897.843.942,01</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.144.421,81		3.281.459,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	8.944.194,74		8.951.781,05
3. Unfertige Leistungen	37.502.848,95		25.586.897,35
4. Andere Vorräte	218.888,58		395.061,75
5. Geleistete Vorräte	654.328,74		0,00
		50.464.682,82	38.215.199,32
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	1.550.705,63		2.044.733,90
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.108.102,33		24.477.121,96
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.783.276,48
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	208,13		87.090,80
5. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		2.614,57
6. Sonstige Vermögensgegenstände	23.769.153,42		13.506.996,84
		31.428.169,51	41.901.834,55
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		9.821,92	9.821,92
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		79.334.539,13	66.054.109,67
		<b>161.237.213,38</b>	<b>146.180.965,46</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagio	5.478,22		2.478,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		20.816,27
		5.478,22	23.294,49
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.060.778.294,68</b>	<b>1.044.048.201,96</b>

PASSIVA

in €	30. 6. 2005	30. 6. 2005	31. 12. 2004
<b>A. Eigenkapital</b>			
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	127.286.448,88		119.812.277,52
VI. Anteile anderer Gesellschafter	295.508,07		361.852,86
		<b>413.174.945,37</b>	<b>405.767.118,80</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.856.676,89		3.882.370,41
2. Steuerrückstellungen	17.806.083,29		10.313.951,29
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	483.184,24		483.184,24
4. Sonstige Rückstellungen	11.859.027,24		14.201.142,02
		<b>34.004.971,66</b>	<b>28.880.647,96</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	470.380.843,53		498.582.725,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.925.903,32		55.430.965,38
3. Erhaltene Anzahlungen	65.992.646,78		30.924.410,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.963.430,60		10.885.402,08
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	140,15		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.863.723,15		830.549,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	15.471.690,12		12.746.382,60
		<b>613.598.377,65</b>	<b>609.400.435,20</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Summe Passiva**

**1.060.778.294,68**

**1.044.048.201,96**

# Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 30. Juni 2005

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

in €	30. 6. 2005	30. 6. 2005	31. 12. 2004
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.613.232,34		113.761.844,49
b) aus Verkauf von Grundstücken	451.700,00		365.343,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.099.674,62		2.500.993,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.143,01		295.152,85
		<b>44.245.749,97</b>	<b>116.923.333,85</b>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (31.12.2004: Verminderung)		11.911.932,85	- 1.896.818,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		5.392.535,67	44.601.489,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.957.496,21		51.188.371,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	182.771,96		278.371,62
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		6.921,68
		<b>23.140.268,17</b>	<b>51.473.664,87</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.495.031,35		14.294.484,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.780.170,32		3.868.204,03
		<b>8.275.201,67</b>	<b>18.162.688,93</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		7.178.876,50	17.755.891,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.943.209,35	25.054.716,46
8. Erträge aus den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		326.638,15	660.244,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		833.806,28	2.134.651,82
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		15.493,90	27.703,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.853.901,46	28.698.648,60
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.303.711,87</b>	<b>21.249.587,75</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 3.194.162,58	8.056.720,96
14. Sonstige Steuern		30.865,92	111.301,10
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>7.467.008,53</b>	<b>13.081.565,69</b>
16. Gewinnvortrag		119.812.277,52	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		- 7.162,83	61.423,26
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>127.286.448,88</b>	<b>119.812.277,52</b>

## Vorstand, Aufsichtsrat und Termine

### VORSTAND

(Stand: Juli 2005)

#### **Andreas Lehner**

– Vorsitzender –  
Bochum

#### **Michael Neubürger**

Bad Homburg

### AUFSICHTSRAT

(Stand: Juli 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

#### **26. Oktober 2005**

Fachkonferenz „Initiative Immobilien-Aktie“,  
Frankfurt am Main

#### **8. November 2005**

Veröffentlichung Zwischenbericht  
zum 30. September 2005



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