



1. Januar – 31. März 2005 Zwischenbericht

**Deutsche Wohnen AG**



## Kennzahlen

<b>Konzernkennzahlen</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2005</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2004</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2003</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2002</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2001</b>	<b>1. 1. – 31. 12. 2004</b>
Rohertrag aus Hausbewirtschaftung	9,2	8,5	8,6	7,8	9,2	31,9
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	0,4	2,6	3,0	6,2	3,3	31,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1,2	2,5	2,2	5,2	3,3	21,3
Überschuss	0,5	1,2	0,7	5,1	3,3	13,1
Ergebnis nach DVFA/SG	0,1	1,0	-0,3	5,2	2,7	11,8
Cashflow nach DVFA/SG	4,0	5,2	5,0	10,0	7,9	30,8
EBIT	7,3	9,4	9,2	13,0	10,6	47,2
EBITDA	10,9	13,4	13,5	17,8	14,9	64,9
Anlagevermögen	893,6	926,6	994,4	1.051,4	1.108,1	897,8
Umlaufvermögen	170,6	167,4	162,2	163,0	151,6	146,2
Eigenkapital	406,2	429,1	450,1	481,2	503,8	405,8
Verbindlichkeiten	630,3	660,6	681,5	711,0	737,2	609,4
– davon gegenüber Kreditinstituten	496,9	528,4	542,3	551,7	568,6	498,6
Bilanzsumme	1.064,7	1.119,3	1.156,6	1.214,7	1.260,4	1.044,0
Eigenkapitalrendite	0,11%	0,27%	0,15%	1,07%	0,65%	3,06%
Eigenkapitalquote	38,15%	38,34%	38,92%	39,61%	39,97%	38,93%
Anlagendeckung I	45,46%	45,08%	45,27%	45,77%	45,47%	45,19%
Anlagendeckung II	105,61%	106,56%	106,12%	105,33%	104,12%	105,66%
Liquiditätsgrad	141,12%	159,42%	149,15%	144,21%	128,75%	154,25%

<b>Aktienkennzahlen</b>						
<b>in €</b>	<b>31. 3. 2005</b>	<b>31. 3. 2004</b>	<b>31. 3. 2003</b>	<b>31. 3. 2002</b>	<b>31. 3. 2001</b>	<b>31. 12. 2004</b>
Aktienkurs	159,75	138,80	148,70	148,00	142,00	139,52
Marktkapitalisierung (in Mio. €)	639	555	595	592	568	558
Free Float	84%	84%	79%	70%	70%	84%
Ergebnis nach DVFA/SG	0,03	0,25	-0,07	1,29	0,68	2,94
Cashflow nach DVFA/SG	1,01	1,29	1,25	2,48	1,97	7,70
<b>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 <sup>1</sup>	–	–			
Fair Value pro m <sup>2</sup>	855,78 <sup>1</sup>	–	–			
Net Asset Value Konzern (in Mio. €)	787,5	–	–			
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>	
Dividende je Aktie	8,75 <sup>2</sup>	8,75	10,00	10,00	10,00	
Dividendenrendite <sup>3</sup>	6,27%	6,42%	6,94%	6,76%	7,04%	

<sup>1</sup> Berechnung entsprechend der International Financial Reporting Standards (IFRS 40).

<sup>2</sup> Vorbehaltlich der Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung 2005.

<sup>3</sup> Bezogen auf den jeweiligen Jahresschlusskurs.



# GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL 2005



## KONZERNERGEBNIS NACH STEUERN

Im Deutsche Wohnen Konzern belief sich das Konzernnachsteuerergebnis des ersten Quartals 2005 auf 0,5 Mio. €. Es hat sich gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres (1,2 Mio. €) um 0,7 Mio. € vermindert.

Hierzu ist anzumerken, dass in den ersten Monaten eines Geschäftsjahres insbesondere das Rohergebnis der Wohnungsprivatisierung nur bedingt aussagekräftig ist.

## WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

Das verringerte Nachsteuerergebnis resultiert im Wesentlichen aus reduzierten Buchgewinnen im Verkauf (0,8 Mio. € gegenüber 3,5 Mio. € im Berichtszeitraum 2004).

Bis zum 31. März 2005 wurden 32 Wohnungsvverkäufe bilanziert (erstes Quartal 2004: 73). Das Verkaufsergebnis belief sich auf 0,4 Mio. € (31. März 2004: 2,6 Mio. €).

Allerdings hat sich die Gesamtzahl protokollierter Wohnungsveräußerungen gegenüber dem Vorjahr (109) um rund 37% auf 149 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 hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 8% verbessert (9,2 Mio. € gegenüber 8,5 Mio. €). Gründe hierfür waren um rund 0,3 Mio. € verminderte Instandhaltungsaufwendungen sowie um 0,4 Mio. € niedrigere Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten.

Soll- und Istmieterlöse (22,3 Mio. € bzw. 20,3 Mio. €) wurden trotz der Wohnungsverkäufe im Vorjahr nahezu auf dem identischen Niveau wie 2004 (22,4 Mio. € bzw. 20,6 Mio. €) erwirtschaftet.

## WEITERE KONZERNKENNZAHLEN

Auf Basis dieser operativen Ergebnisse haben sich aus den oben beschriebenen Effekten der Wohnungsprivatisierung neben dem Nachsteuerergebnis die Kennzahlen EBIT (- 22%), EBITDA (- 19%) und Cashflow (- 22%) gegenüber dem ersten Quartal 2004 verringert.

## VERSCHMELZUNG ZWEIER KONZERN-GESELLSCHAFTEN

Im Februar 2005 wurde eine konzerninterne Umstrukturierung durchgeführt. Die Rhein-Main Wohnen GmbH wurde auf die Rhein-Nahe Wohnen GmbH verschmolzen.

Die Verschmelzung wird im laufenden Geschäftsjahr 2005 einen einmalig anfallenden Grunderwerbsteueraufwand zur Folge haben. Dem stehen jedoch deutlich reduzierte Körperschaft- und Gewerbesteuerbelastungen in den kommenden Geschäftsjahren gegenüber.

Auf Basis dieses grunderwerbsteuerlichen Sondereffekts geht der Vorstand für das Gesamtjahr 2005 daher von einem gegenüber 2004 verringerten Konzernjahresergebnis nach Steuern aus.

<b>Kennzahlen zur Wohnungsprivatisierung</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2005</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2004</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2003</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2002</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2001</b>	<b>1. 1. – 31. 12. 2004</b>
Rohergebnis Verkauf	0,4	2,6	3,0	6,2	3,3	31,3
Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	0,8	3,5	4,5	7,3	3,7	40,1
Verkaufsvorbereitungskosten	–	–0,6	–1,2	–0,5	–	–3,6
Vertriebskosten	0,4	–0,3	–0,3	–0,6	–	–4,3
<b>in Einheiten</b>						
Anzahl der im Berichtszeitraum protokollierten Wohneinheiten	149	109	177	219	257	1.084
Anzahl der im Berichtszeitraum bilanzwirksam verkauften Wohneinheiten	32	73	92	147	96	1.338
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Durchschnittlicher Verkaufspreis der bilanzierten Verkäufe	1.006	1.295	1.220	1.247	1.054	1.035
<b>in %</b>						
Mieterprivatisierungsquote	49	64	23	19	56	

<b>Kennzahlen zur Wohnungsbewirtschaftung</b>						
<b>in Mio. €</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2005</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2004</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2003</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2002</b>	<b>1. 1. – 31. 3. 2001</b>	<b>1. 1. – 31. 12. 2004</b>
Rohergebnis Wohnungsbewirtschaftung	9,2	8,5	8,6	7,8	9,2	31,9
<b>in Einheiten</b>						
Eigener Wohnungsbestand	22.748	23.059	24.366	25.609	26.515	22.779
<b>in Mio. m<sup>2</sup></b>						
Gesamtwohnfläche	1,45	1,48	1,57	1,65	1,72	1,45
<b>in %</b>						
Leerstandsquote	7,7	7,4	7,0	6,3	4,9	7,3
<b>in Mio. €</b>						
Erlöse Sollmiete	22,3	22,4	24,1	24,3	24,6	90,3
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	4,92	4,81	4,81	4,70	4,60	4,96
<b>in Mio. €</b>						
Erlöse Istmiete	20,3	20,6	21,9	22,6	23,7	82,5
<b>in Mio. €</b>						
Investitionen in Instandhaltung	–3,1	–3,4	–4,0	–4,6	–4,8	19,1
<b>in € pro m<sup>2</sup></b>						
Investitionen in Instandhaltung	2,11	2,20	2,45	2,74	3,56	12,92

Deutsche Wohnen-Aktie in 2005 (3. Januar bis 18. April 2005; XETRA)



## DIE DEUTSCHE WOHNEN-AKTIE

Das Niveau des Aktienkurses hat sich seit Jahresbeginn deutlich erhöht. Ausgehend von einem Jahresschlusskurs von 139,52 € (XETRA) wurde bis Mitte Februar das Allzeithoch 170,30 € erreicht. Nach einer Zeit der Konsolidierung notiert der Kurs im Zeitpunkt der Entstehung dieses Zwischenberichts (Mitte April 2005) auf einem Niveau zwischen 163 € und 165 €.

Zwei Gründe dürften wesentlich für das verbesserte Kursniveau sein:

Zum einen hat die Ankündigung der Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland ab 2006 das Interesse insbesondere internationaler Investoren an deutschen Immobilien-Aktien stark ansteigen lassen.

Zudem ist die Deutsche Wohnen AG die einzige Publikumsgesellschaft, die aufgrund der Handelbarkeit ihrer Aktien breiten Investorenschichten den Zugang zum deutschen Wohnungsmarkt eröffnet.

# Konzernbilanz zum 31. März 2005

## AKTIVA

in €	31.3.2005	31.3.2005	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		80.429,00	91.324,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	814.756.190,11		818.750.779,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.229.132,25		24.402.724,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	27.558.954,43		27.558.955,45
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	456.006,48		456.006,48
5. Bauten auf fremden Grundstücken	515.625,77		533.180,78
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.589,74		124.402,55
7. Anlagen im Bau	224.541,85		203.416,95
8. Bauvorbereitungskosten	616.984,05		523.654,78
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		174.000,00
		<b>868.480.024,68</b>	<b>872.727.120,81</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	3.944.250,51		3.944.250,51
2. Sonstige Ausleihungen	21.066.124,14		21.081.246,69
		25.010.374,65	25.025.497,20
		<b>893.570.828,33</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	3.259.349,17		3.281.459,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	8.951.781,05		8.951.781,05
3. Unfertige Leistungen	32.216.077,84		25.586.897,35
4. Andere Vorräte	371.209,47		395.061,75
	162.048,21		0,00
		44.960.465,74	<b>38.215.199,32</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.955.186,54		2.044.733,90
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.599.101,58		24.477.121,96
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	49.365,34		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	16.794.881,62		13.506.996,84
		29.398.743,21	<b>41.901.834,55</b>
<b>III. Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		9.821,92	<b>9.821,92</b>
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		96.254.363,03	66.054.109,67
		<b>170.623.393,90</b>	<b>146.180.965,46</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagio	452.368,12		2.478,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		20.816,27
		452.368,12	23.294,49
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.064.646.590,35</b>	<b>1.044.048.201,96</b>



PASSIVA

in €	31.3.2005	31.3.2005	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
IV. Konzernbilanzgewinn	120.264.768,82		119.812.277,52
V. Anteile anderer Gesellschafter	339.541,75		361.852,86
		<b>406.197.298,99</b>	<b>405.767.118,80</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.883.437,52		3.882.370,41
2. Steuerrückstellungen	10.983.951,29		10.313.951,29
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	483.184,24		483.184,24
4. Sonstige Rückstellungen	12.792.890,04		14.201.142,02
		<b>28.143.463,09</b>	<b>28.880.647,96</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	495.885.163,52		498.582.725,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.985.459,93		55.430.965,38
3. Erhaltene Anzahlungen	55.528.165,68		30.924.410,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.795.256,89		10.885.402,08
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	140,15		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.517.174,68		830.549,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	12.594.467,42		12.746.382,60
		<b>630.305.828,27</b>	<b>609.400.435,20</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.064.646.590,35</b>	<b>1.044.048.201,96</b>

# Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung zum 31. März 2005

## KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2005

in €	31.3.2005	31.3.2005	31.12.2004
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.562.182,07		113.761.844,49
b) aus Verkauf von Grundstücken	140.000,00		365.343,00
c) aus Betreuungstätigkeit	413.940,07		2.500.993,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.318,80		295.152,85
		<b>21.172.440,94</b>	<b>116.923.333,85</b>
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.293.509,00	- 1.896.818,74
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.003.317,41	44.601.489,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.618.140,54		51.188.371,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.150,00		278.371,62
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		6.921,68
		<b>10.621.290,54</b>	<b>51.473.664,87</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.224.191,02		14.294.484,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	990.352,65		3.868.204,03
		<b>4.214.543,67</b>	<b>18.162.688,93</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		3.585.619,92	17.755.891,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.740.711,19	25.054.716,46
8. Erträge aus den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		154.868,86	660.244,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		283.955,53	2.134.651,82
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	27.703,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.593.050,08	28.698.648,60
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.152.876,34</b>	<b>21.249.587,75</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		670.000,00	8.056.720,96
14. Sonstige Steuern		26.283,89	111.301,10
<b>15. Konzernüberschuss</b>		<b>456.592,45</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		4.101,15	61.423,26
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>120.264.768,82</b>	<b>119.812.277,52</b>

## Vorstand, Aufsichtsrat und Termine

### VORSTAND

(Stand: Mai 2005)

#### **Andreas Lehner**

– Vorsitzender –  
Bochum

#### **Michael Neubürger**

Bad Homburg

### AUFSICHTSRAT

(Stand: Mai 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  
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

#### **2. Juni 2005**

Kempen & Co European Property Seminar,  
Amsterdam

#### **16. August 2005**

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2005

#### **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  
deutsche.wohnen@db.com  
www.deutsche-wohnen.de