Deutsche Wohnen AG

Initiativkreis Immobilien-Aktie
Fachsymposium 2002

Frankfurt am Main, 15. Oktober 2002

Deutsche Wohnen AG

Fakten

		1999	2000	2001
Ergebnis der AG	Mio. EUR	-23,9	-12,0	-7,9
Konzernergebnis	Mio. EUR	-10,4	15,5	15,5
Cashflow nach DVFA/SG (Konzern)	Mio. EUR	22,7	34,3	33,9
Dividendensumme	Mio. EUR	36,5	40,0	40,0
Dividende je Aktie (steuerfrei)	EUR	9,12	10,00	10,00
Dividendenrendite (zum jeweiligen Jahresendkurs)		6,00 %	7,12 %	6,76 %

Ergebnis der AG

Die Einzelgesellschaft Deutsche Wohnen

- hat selbst keine Mitarbeiter (31.12.2001: 273 in den operativen Tochtergesellschaften)
- hat Aufwand und nur äußerst geringfügige Erträge
  ⇒ erwirtschaftet regelmäßig ein negatives Jahresergebnis

		1999	2000	2001
Ergebnis der AG	Mio. EUR	-23,9	-12,0	-7,9

Auf Ebene der Deutsche Wohnen

- wird in jedem Jahr der Bilanzgewinn durch Entnahme aus der Kapitalrücklage in voller Höhe zur Ausschüttung gebracht

Ergebnis des Konzerns

Der Konzern Deutsche Wohnen

- realisiert das im Wohnungsportfolio vorhandene Mieterhöhungspotentzial
  ⇒ stetig steigende Mieterlöse in der Wohnungsbewirtschaftung
- führt die Wohnungsprivatisierung bestandsschonend und sozialverträglich durch
  ⇒ stabile Veräußerungserlöse
- wird beide Geschäftsbereiche sukzessive effizienter gestalten

Das Konzernergebnis hat sich seit 1999 deutlich verbessert:

		1999	2000	2001
Konzernergebnis	Mio. EUR	-10,4	15,5	15,5

Substanzerhalt steht im Vordergrund

- Die langfristige Aufrechterhaltung eines homogenen Wohnungsportfolios bewirkt

  ⇒ die langfristige Attraktivität der verwalteten Wohnungen für Käufer (im Bereich der Wohnungsprivatisierung)

  ⇒ eine konstante Erlössituation (in beiden Geschäftsbereichen)

Cashflow nach DVFA/SG (Konzern)

Der Cashflow profitiert von den Effizienzsteigerungen in den Geschäftsbereichen des Konzerns:

		1999	2000	2001
Cashflow nach DVFA/SG (Konzern)	Mio. EUR	22,7	34,3	33,9

Die gegenüber dem freien Cashflow höheren Ausschüttungen ...

Mio. EUR	Mio. EUR	1999	2000	2001
Dividendensumme		36,5	40,0	40,0

Ausschüttung

... sind gerechtfertigt:

- Beispiel 2001: unter Berücksichtigung aller in 2001 protokollierten und in 2001 nicht mehr bilanzwirksam gewordenen 113 Wohnungsverkäufe ist die Ausschüttung von EUR 40 Mio. zu rd. 95 % erwirtschaftet

- Kontinuierliche Verkaufsvorbereitungsmaßnahmen
  ⇒ Langfristig stabile Ertragssituation
  ⇒ Bildung stiller Reserven
  ⇒ Unternehmenssubstanz bleibt gewahrt

Ausschüttungskonzept

Net Asset Value

Die Substanz eines (Immobilien-) Unternehmens kommt im inneren Unternehmenswert (Net Asset Value) zum Ausdruck.

⇒ Die Deutsche Wohnen AG stellt sich den Anforderungen der Kapitalmärkte nach höherer Transparenz.

⇒ Im Halbjahresbericht 2002:

Erstmalige Veröffentlichung des Net Asset Value

Net Asset Value

Die Kennzahl Net Asset Value

- ist als zentrale Maßgröße für die Bewertung insbesondere von bestandshaltenden Immobilienunternehmen hervorragend geeignet

- Datenbasis bei der Deutsche Wohnen:

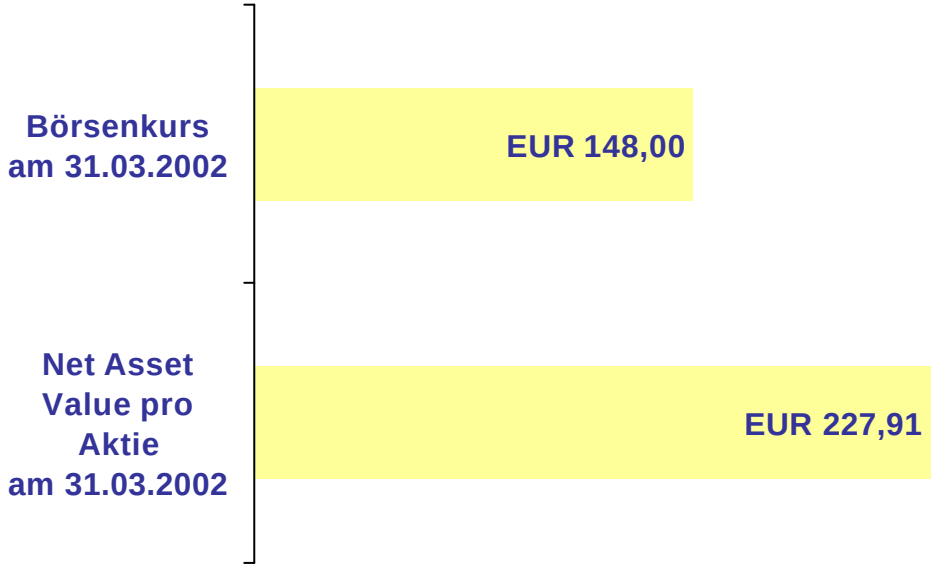
  Gutachten der GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg

Herleitung des Net Asset Value

Beträge in EUR		31.03.2002
Aktiva	Immobilien	1.493 Mio.
	Sonstiges Anlagevermögen	26,3 Mio.
	Umlaufvermögen (ohne Grundstücke und Gebäude)	41,9 Mio.
	Forderungen und Wertpapiere	28,0 Mio.
	Flüssige Mittel	77,7 Mio.
	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,3 Mio.
Summe Aktiva		**1.668 Mio.**
Passiva	Anteile anderer Gesellschafter	0,5 Mio.
	Rückstellungen ohne Bauinstandhaltung	16,5 Mio.
	Verbindlichkeiten	711,0 Mio.
	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5,0 Mio.
Summe Passiva		**732,9 Mio.**
Barwert d. Overheadkosten		**23,5 Mio.**
Net Asset Value		**911,6 Mio.**

Verhältnis des NAV zum Aktienkurs

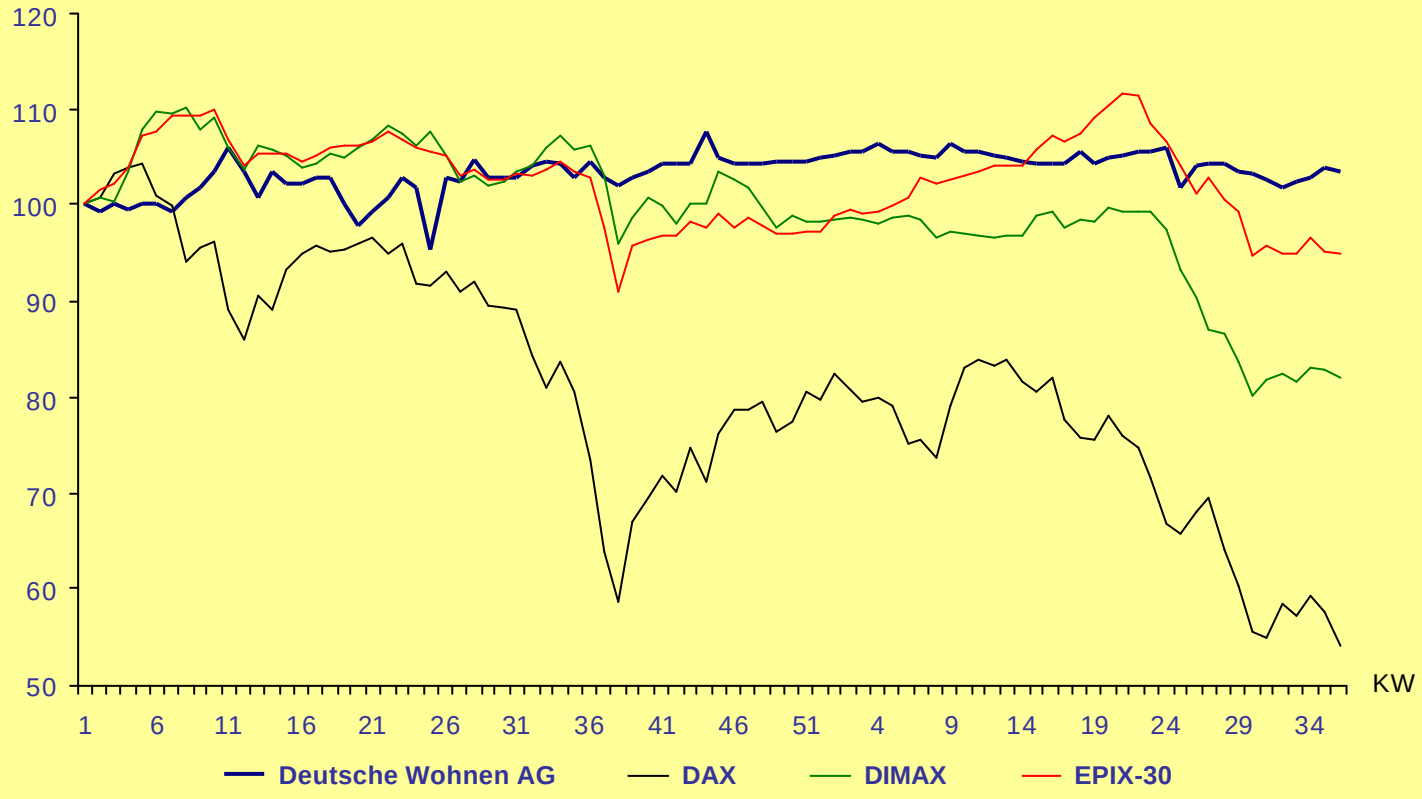
Net Asset Value	EUR 911,6 Mio.
Anzahl umlaufender Aktien	4 Mio.
Net Asset Value pro Aktie	EUR 227,91
Börsenkurs am 31.03.2002	EUR 148,00
Abschlag auf den Net Asset Value	35%



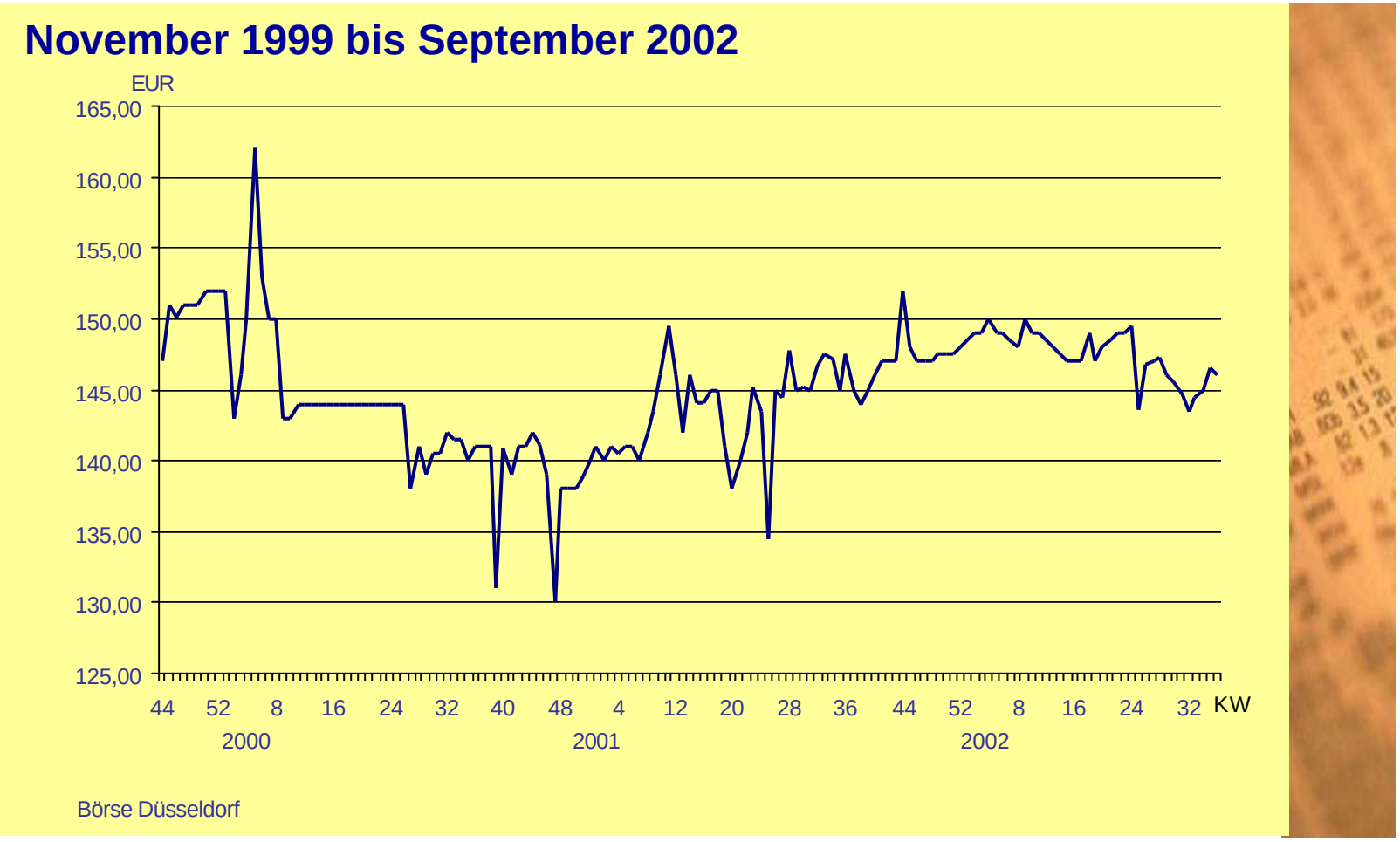
Deutsche Wohnen AG

Aktienkurs vs. DAX, DIMAX und EPIX-30

Januar 2001 bis September 2002 (indexierte Darstellung, Basis 100)



Aktienkurs


November 1999 bis September 2002
EUR
165,00
160,00
155,00
150,00
145,00
140,00
135,00
130,00
125,00
44 52 8 16 24 32 40 48 4 12 20 28 36 44 52 8 16 24 32 KW
2000
2001
2002
Börse Düsseldorf

Zwischenbilanz

Beispiel: Erwerb von 365 Aktien (entsprach EUR 51.100) in 1999 (Mindestzeichnung) -

Was hat der Aktionär seitdem verdient ?

- Juni 2000: Ausschüttung von EUR 9,12 je Aktie
  (Auszahlung anteilig nach Beitrittstermin in 1999)
  ⇒ Zahlung von EUR 832,- (bei Beitritt in 9/99):
- Juni 2001: Ausschüttung von EUR 10,00 je Aktie
  ⇒ Zahlung von EUR 3.650,-
- Juni 2002: Ausschüttung von EUR 10,00 je Aktie
  ⇒ Zahlung von EUR 3.650,-

⇒ Erhaltene Dividendenzahlungen seit Beitritt: EUR 8.132,-

⇒ Der Aktienkurs hat sich seit Emission um derzeit ∅ 6 % bzw. EUR 8,- erhöht

Aktie als Baustein der Altersvorsorge

Die Vorteile der Deutsche Wohnen Aktie für unsere Aktionäre:

- ⇒ Kursniveaustabilität
- ⇒ Attraktive steuerfreie Ausschüttungen
- ⇒ Andienungsrecht in 2009

⇒ Die Deutsche Wohnen Aktie ist idealer Bestandteil eines jeden Aktienportfolios

Deutsche Wohnen AG

Initiativkreis Immobilien-Aktie
Fachsymposium 2002

Frankfurt am Main, 15. Oktober 2002