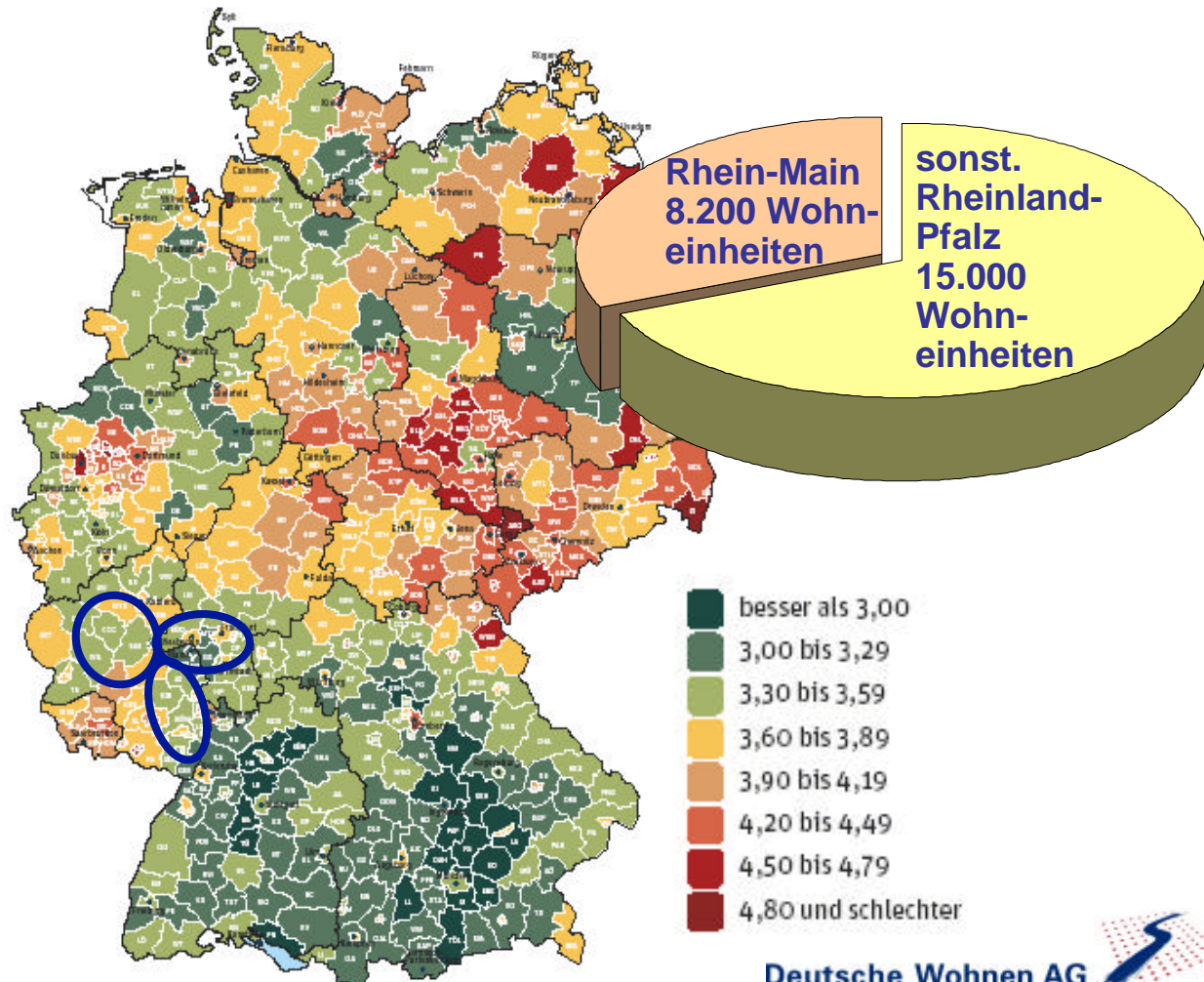




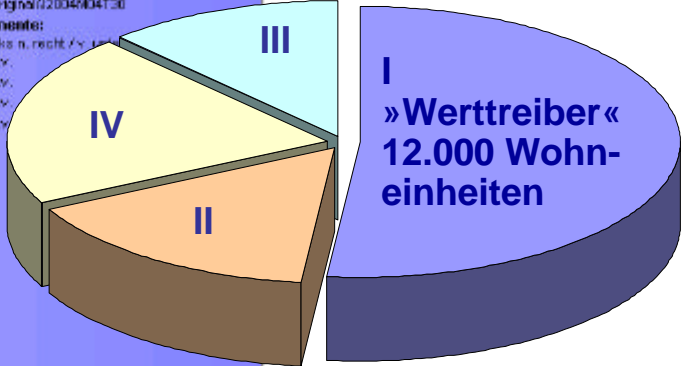
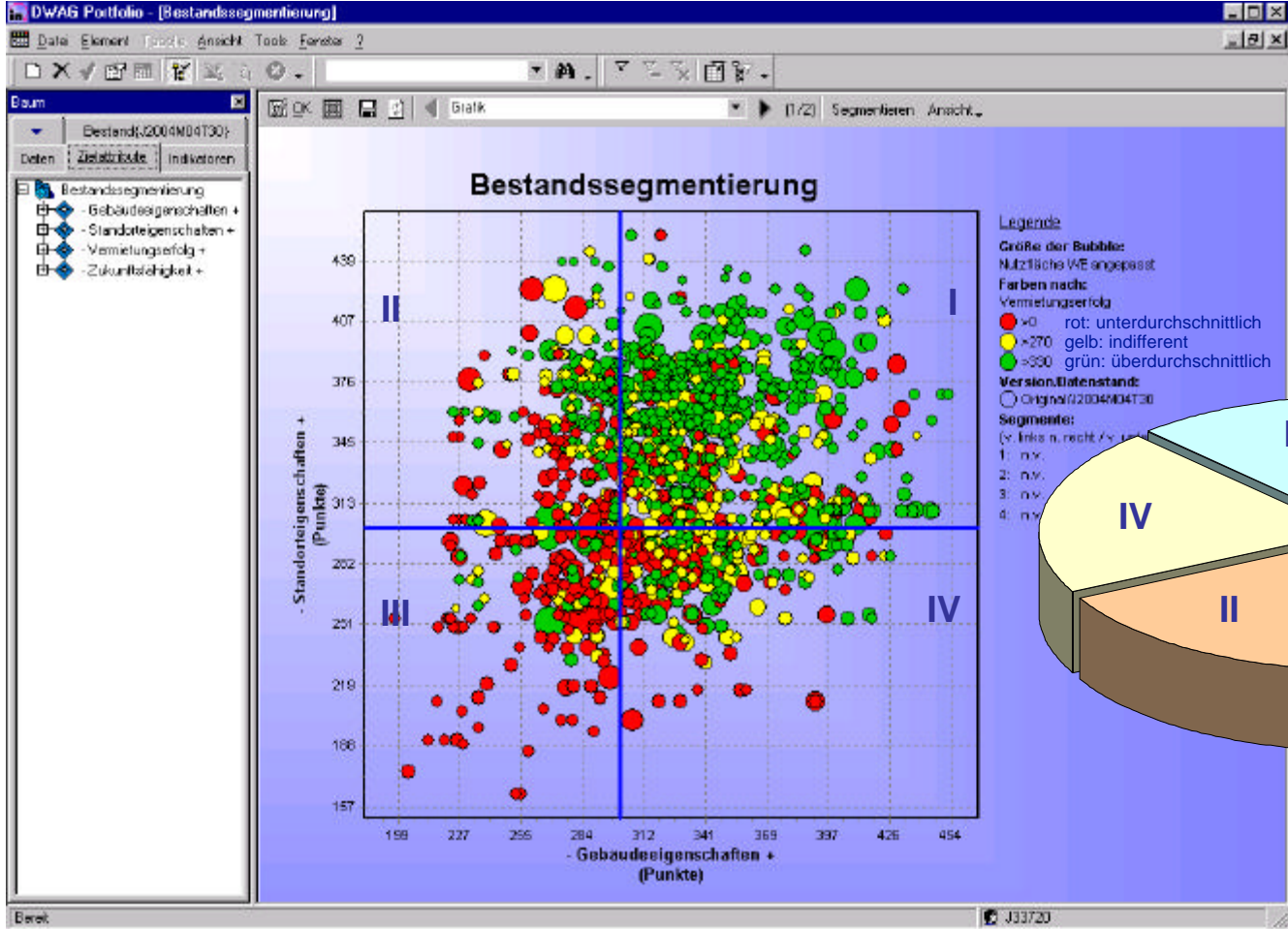
Portfoliostruktur und -potenzial

Der Immobilienbestand der Deutsche Wohnen AG befindet sich in attraktiven und wertstabilen Regionen Deutschlands

- 1 Baden-Württemberg
- 2 Bayern
- 3 Rheinland-Pfalz
- 4 Hessen
- 5 Brandenburg
- 6 Niedersachsen
- 6 Schleswig-Holstein
- 8 Nordrhein-Westfalen
- 9 Mecklenburg-Vorpommern
- 10 Thüringen
- 11 Saarland
- 12 Berlin
- 12 Hamburg
- 14 Sachsen
- 15 Sachsen-Anhalt
- 16 Bremen



Das Geschäftsmodell und die Portfoliostrategie setzen konsequent auf die Identifikation und Ausschöpfung von Wertpotenzialen





Ergebnis- und Finanzdaten

Die Ergebnisse der Wohnungsbewirtschaftung und Privatisierung entwickeln sich stetig und stabil auf hohem Niveau

Segmentergebnisse

Mio. EUR	2003	2002	2001	2000	1999
<i>Anzahl eigene Wohneinheiten</i>	23.138	24.466	25.668	26.611	27.251
Mieterlöse	85,3	88,8	91,0	96,6	96,0
Aufwendungen für Instandhaltung	- 22,9	- 24,0	- 21,3	- 27,7	- 32,1
Rohrertrag aus Wohnungsbewirtschaftung	30,3	31,0	34,0	30,2	22,4
Rohrertrag aus Wohnungsprivatisierung	32,5	33,1	21,7	20,4	21,6

Der Cash Flow und das Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit müssen die steigenden Ertragssteuerlasten tragen

Konzernergebnis

Mio. EUR	2003	2002	2001	2000	1999
EBITDA	66,6	69,6	66,8	68,0	64,8
EBIT	48,4	48,9	48,7	48,0	33,7
Finanzergebnis	- 27,8	- 28,8	- 30,6	- 31,7	- 47,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19,9	19,5	17,4	15,7	- 13,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	9,2	6,0	1,8	0,1	10,8
Jahresüberschuss	10,7	13,4	15,5	15,5	- 10,4

Die Geschäftspolitik zielt darauf ab, Vermögen und Kapital in einem ausbalancierten und damit risikoadjustierten Zustand zu halten

Konzernbilanz

Mio. EUR	2003	2002	2001	2000	1999
Anlagevermögen	958,5	1002,0	1063,4	1.115,4	1123,0
Umlaufvermögen	150,9	150,4	148,3	128,2	158,2
Eigenkapital	428,0	449,4	476,1	500,6	521,5
Verbindlichkeiten	650,8	677,3	715,5	725,3	740,3
Bilanzsumme	1.109,4	1.152,4	1.211,9	1.244,2	1.282,7
<i>Eigenkapitalquote</i>	<i>38,6 %</i>	<i>39,0 %</i>	<i>39,3 %</i>	<i>40,2 %</i>	<i>40,7 %</i>

Die Ergebnisse per 30. Juni 2004 lassen Segment- und Konzernjahresergebnisse sowie eine Dividende auf Vorjahresniveau erwarten

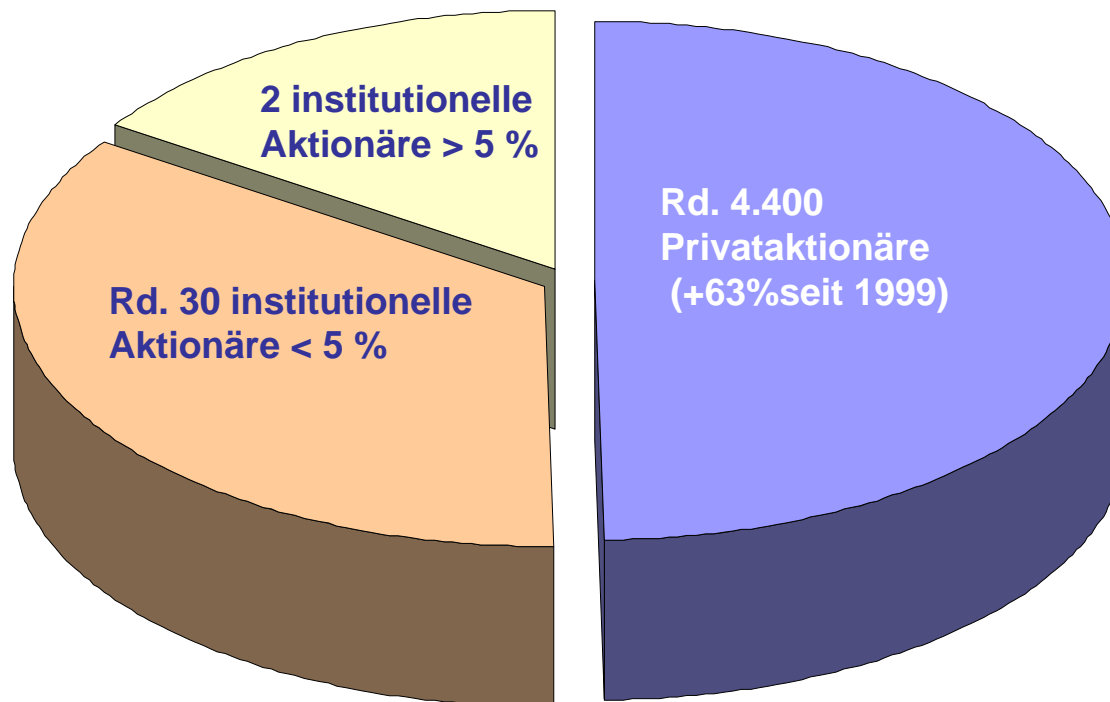
Halbjahresergebnisse 2004

Mio. EUR	1. HJ 2004	1. HJ 2003
Rohertrag aus Wohnungsbewirtschaftung	17,4	16,2
Rohertrag aus Wohnungsprivatisierung	6,5	7,8
EBIT	21,8	22,3
Jahresüberschuss	3,0	2,8

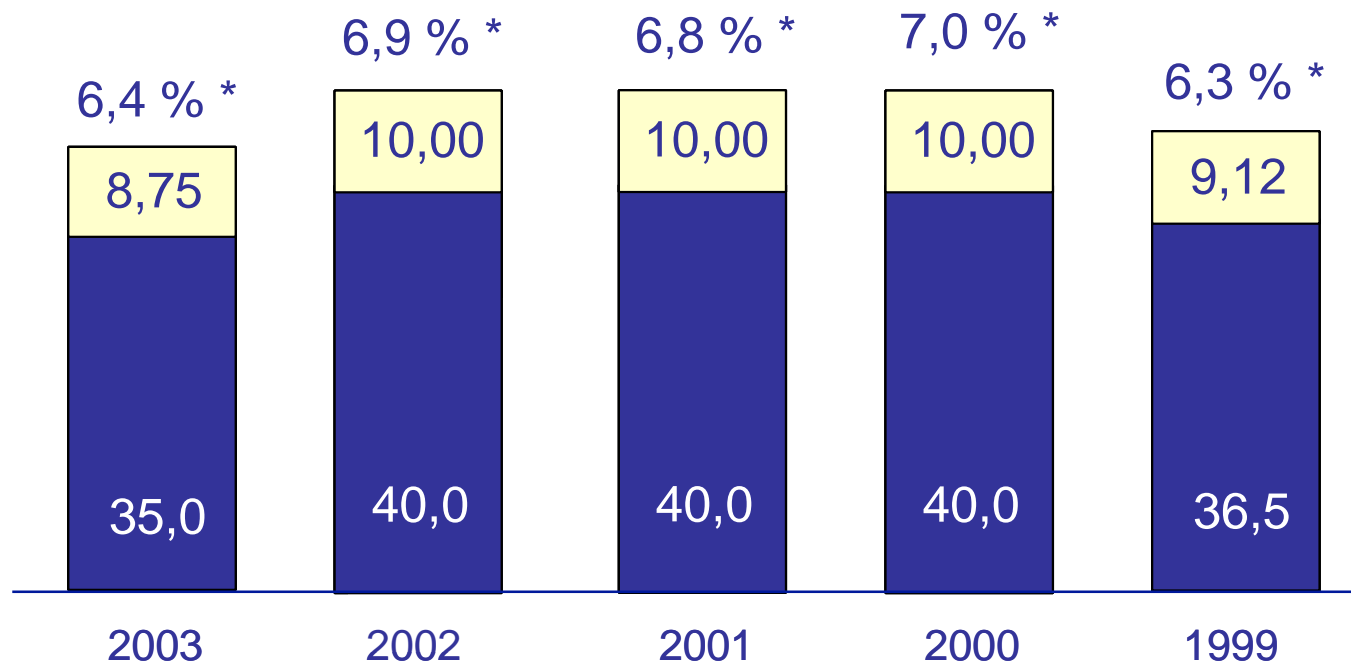
- Die Bemessung der Dividendenhöhe erfolgt auf Basis von Jahresergebnissen → Zwischenergebnisse mit untergeordneter Bedeutung
- Die Veröffentlichung des Zwischenberichts zum 3. Quartal 2004 erfolgt am 08. November 2004.

Aktionärsstruktur und Dividende

Eine der größten deutschen börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften mit breiter Aktionärsbasis sichert allgemein vorteilhafte Unternehmensentscheidungen

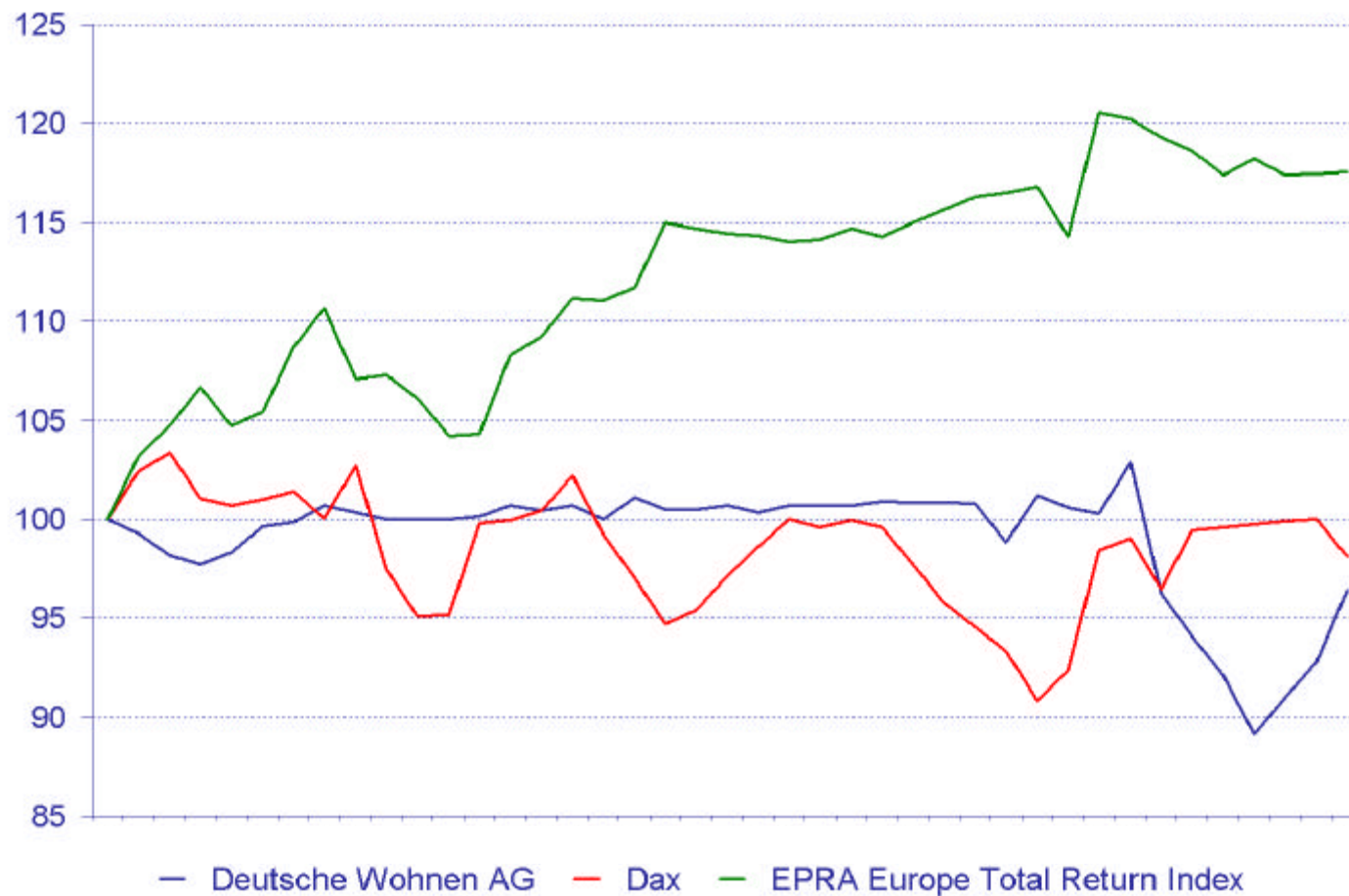


Die steuerliche Konstruktion erlaubt auch für die kommenden Jahre steuerfreie Dividendenzahlungen auch für die nicht steuerprivilegierten Aktionäre



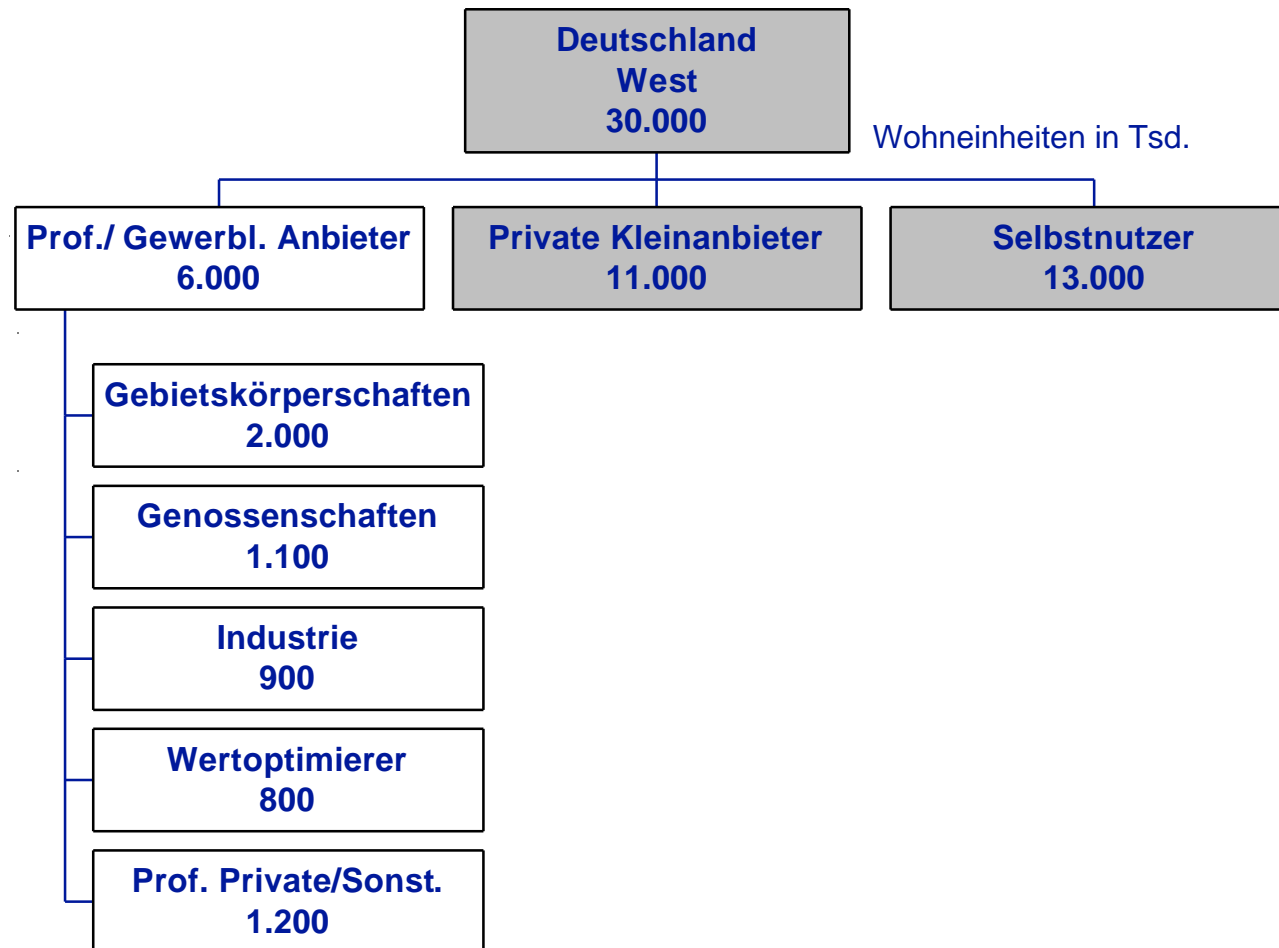
- Dividende je Aktie (EUR)
- Dividendensumme (in Mio. EUR)
- * Dividendenrendite

Die Kursentwicklung der Deutsche Wohnen AG im Jahr 2004 spiegelt den derzeit atypischen Charakter der Aktie wieder

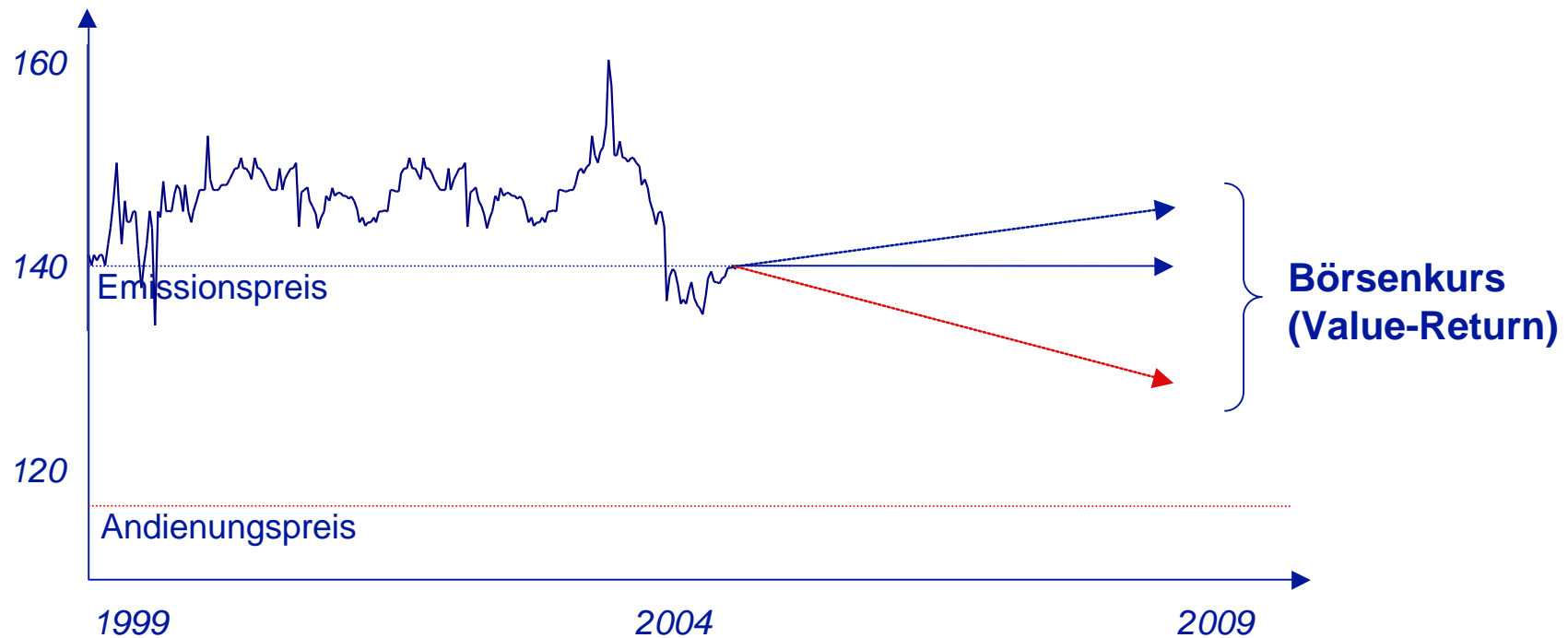


Strategische Handlungsoptionen

Der westdeutsche Markt bietet beste Voraussetzungen, das erfolgreiche Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen AG zu vervielfältigen



Eine aktive Kurspflege erfordert eine Geschäftspolitik, die nicht allein darauf abstellt, den vorhandenen Bestand vollständig zu privatisieren



Herauslösung aus dem Deutsche Bank Konzern

Ein mögliches Wachstum tangiert unmittelbar den Konzernbezug zur Deutsche Bank AG und damit den Beherrschungsvertrag und das Andienungsrecht

