



2001 GESCHÄFTSBERICHT

Deutsche Wohnen AG

Mergenthalerallee 73 – 75

65760 Eschborn

Telefon: (0 69) 7 17 04 - 6 28

Telefax: (0 69) 7 17 04 - 9 90

deutsche.wohnen@db.com

www.deutsche-wohnen.de

4	Bericht des Vorstands
6	Unsere Strategie
10	Geschäftsaktivitäten Wohnungsbewirtschaftung Wohnungsprivatisierung
17	Jahresergebnis
18	Dividende
19	Unsere Aktie
20	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Wirtschaftswachstum Wohnungsbau Wohnnebenkosten Preisanstieg Altersvorsorge Wohnungsprivatisierung
25	Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht
50	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
51	Bericht des Aufsichtsrats
52	Vorstand und Aufsichtsrat
	Termine 2002 Impressum



Der Deutsche Wohnen Konzern entstand Ende 1998 aus dem Erwerb von fünf Wohnungsgesellschaften durch die Deutsche Wohnen AG. Die aktuelle Konzernstruktur mit den wesentlichen Gesellschaften ist der Grafik zu entnehmen.

| Die Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und die Rhein-Main Wohnen GmbH gingen aus den Wohnungsgesellschaften des ehemaligen Hoechst-Konzerns hervor, die MT Wohnen GmbH wurde zur Konzentration der Immobilienbewirtschaftungsaktivitäten gegründet. Die übrigen Gesellschaften (Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Rhein-Mosel Wohnen GmbH) bildeten zuvor den gemeinnützigen Heimstätte Rheinland-Pfalz Konzern.

| Am 31.12.2001 belief sich der verwaltete Eigenbestand auf 25.668 Wohnungen sowie 101 Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus verwaltete der Konzern einen Bestand von 4.619 Wohn- und Gewerbeeinheiten für fremde Eigentümer. Die Objekte befinden sich überwiegend in Rheinland-Pfalz und im Rhein-Main-Gebiet.

Kennzahlen (in EUR)	2001	2000	1999
Kennzahlen des Konzerns			
Umsatzerlöse	124,44 Mio.	131,29 Mio.	150,10 Mio.
– aus Hausbewirtschaftung	119,11 Mio.	125,52 Mio.	132,44 Mio.
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17,38 Mio.	15,70 Mio.	– 13,51 Mio.
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	15,50 Mio.	15,54 Mio.	– 10,40 Mio.
Ergebnis nach DVFA/SG	15,15 Mio.	15,09 Mio.	– 5,98 Mio.
Cashflow nach DVFA/SG	33,91 Mio.	34,34 Mio.	22,66 Mio.
EBIT	48,69 Mio.	47,98 Mio.	33,65 Mio.
EBITDA	66,77 Mio.	68,03 Mio.	64,81 Mio.

Anlagevermögen	1.063,37 Mio.	1.115,36 Mio.	1.123,03 Mio.
Umlaufvermögen	148,31 Mio.	128,17 Mio.	158,22 Mio.
Eigenkapital	476,06 Mio.	500,56 Mio.	521,50 Mio.
Verbindlichkeiten	715,53 Mio.	725,27 Mio.	740,31 Mio.
– davon gegenüber Kreditinstituten	564,77 Mio.	575,50 Mio.	583,21 Mio.
Bilanzsumme	1.211,93 Mio.	1.244,24 Mio.	1.282,70 Mio.

Eigenkapitalrendite	3,26 %	3,10 %	– 1,99 %
Eigenkapitalquote	39,28 %	40,23 %	40,66 %
Anlagendeckung I	44,77 %	44,88 %	46,44 %
Anlagendeckung II	105,52 %	104,02 %	105,92 %
Liquiditätsgrad	151,73 %	132,41 %	130,17 %

Kennzahlen der AG

Bilanzsumme	671,06 Mio.	718,72 Mio.	767,03 Mio.
Eigenkapital	411,51 Mio.	459,45 Mio.	507,88 Mio.
Eigenkapitalquote	61,32 %	63,93 %	66,21 Mio.
Jahresfehlbetrag	– 7,94 Mio.	– 11,95 Mio.	– 23,87 Mio.
Bilanzgewinn	40 Mio.	40 Mio.	36,48 Mio.

Kennzahlen je Aktie

Jahresendkurs	148,00	140,50	152,00
Marktkapitalisierung am Jahresende	592 Mio.	562 Mio.	608 Mio.
Ergebnis	3,88	3,89	– 2,60
Ergebnis nach DVFA/SG	3,79	3,77	– 1,50
Cashflow	8,40	8,90	5,19
Cashflow nach DVFA/SG	8,48	8,59	5,67

Dividende	10,00 EUR	10,00 EUR	9,12 EUR
------------------	------------------	------------------	-----------------

Dividendenrendite	7,14 %	7,14 %	6,51 %
--------------------------	---------------	---------------	---------------

(zum Emissionskurs von EUR 140 je Aktie)



Sehr geehrte Aktionäre und Geschäftsfreunde,

das Geschäftsjahr 2001 verlief ähnlich erfolgreich wie das vorangegangene Geschäftsjahr 2000. Mit einem Überschuss von EUR 15,5 Mio. liegt das Konzernergebnis auf Vorjahresniveau (EUR 15,5 Mio.), dies entspricht einem Gewinn pro Aktie von EUR 3,88. Wesentlicher Unterschied gegenüber dem Vorjahr war unsere im vierten Quartal 2001 getroffene Entscheidung, noch in 2001 für die Zukunft wirksame Investitionen in verkaufsvorbereitende und -fördernde Maßnahmen einerseits und das Portfolio verbessernde Investitionen andererseits zu tätigen. Nähere Erläuterungen dazu finden Sie im Kapitel Geschäftsaktivitäten.

Einem unserer wichtigsten Anliegen ist es, die gegenüber dem Vorjahr um 1,36 Prozentpunkte auf 4,81 % erhöhte Leerstandsquote mittelfristig wieder auf ein niedrigeres Maß zu senken. Der Anstieg der Leerstandsquote ist auf erhöhte Vertriebsaktivitäten der operativen Tochtergesellschaften, strategische Portfolioentscheidungen des Managements sowie strukturelle Schwächen insbesondere im Westen von Rheinland-Pfalz zurückzuführen.

Im Bereich der Wohnungsprivatisierung haben wir mit insgesamt 1.057 protokollierten Wohnungsverkäufen zum erstenmal die „Schallmauer“ von 1.000 Verkäufen übertroffen. Der Abverkauf von Wohnungen hat dabei zu keiner Verringerung der Bestandsqualität geführt, ein Resultat der besonders sorgfältigen Auswahl der Verkaufsobjekte. Für das laufende Jahr 2002 gehen wir von Verkäufen auf dem Niveau des Vorjahres aus.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 20. Juni 2002 eine Dividende von EUR 10,00 je Aktie vorschlagen. Bezogen auf den Ausgabepreis in 1999 der Deutsche Wohnen-Aktie von EUR 140,00 ergibt sich eine Dividendenrendite von 7,14 %. Wir freuen uns, den Aktionären damit erneut eine äußerst attraktive Ausschüttung zukommen lassen zu können.



| Das Kursniveau unserer Aktie hat sich seit Anfang 2001 deutlich nach oben orientiert, wobei sich die Aktie dem allgemeinen Abwärtstrend an den Börsen im zweiten Halbjahr 2001 nahezu vollständig entziehen konnte.

| In Ausübung ihrer permanenten Aktivitäten im Bereich Investor Relations hat die Deutsche Wohnen in 2001 wesentlich zur Gründung des „Initiativkreises Immobilien-Aktie“ beigetragen. Seit November 2001 gehört die Deutsche Wohnen des Weiteren zu den 20 größten europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften und ist in diesem Zusammenhang im Branchenindex EPIX-30 des Bankhauses Ellwanger & Geiger gelistet.

| Wir möchten uns bei unseren Aktionären und Geschäftsfreunden für ihr Vertrauen bedanken sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz besonderen Dank aussprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Michael A. Neubürger

Henning Sieh





Qualität langfristig sichern

DIE EFFIZIENZERHÖHUNG IN DEN KERNBEREICHEN UND DIE ERWEITERUNG DES PORTFOLIOS SOLLTEN DIE ERTRAGSLAGE DES KONZERNES ZUKUNFTSWEISER ZUM WERTSTÄRKENDEN UND WERTSTÄRKENDEN ERHÖHEN.



Nach der Aufgabe ehemals betriebener Aktivitäten wie dem Bauträgergeschäft und der Stadtsanierung Anfang 2000 konzentriert sich der Deutsche Wohnen Konzern ausschließlich auf die Bereiche Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung.

| Die Deutsche Wohnen kommt dem mit einer Reihe strategischer, organisatorischer und personeller Maßnahmen nach:

| Bereits im Geschäftsbericht 2000 wurde vom angestrebten Einsatz eines EDV-gestützten **Portfoliomanagementsystems** berichtet. Im Verlauf des Jahres 2001 sind die Immobilienbestandsdaten in das System eingepflegt sowie die erforderlichen personellen und organisatorischen Maßnahmen getroffen worden. Bereits im Jahr 2002 wird das Portfoliomanagementsystem entscheidungsunterstützende Informationen, insbesondere hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung, liefern und gleichermaßen die Entscheidungen im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung als auch in der Wohnungsprivatisierung positiv und wertsteigernd beeinflussen.



| Die **Qualität** des Immobilienbestands gilt es langfristig zu sichern. Dazu tätigen wir Wohnungsverkäufe unter breiter regionaler Verteilung sowie aus allen Baujahresklassen, so dass der Bestand nicht einseitig abverkauft wird. Eine hohe Mieterprivatisierungsquote von derzeit 55 % bewirkt zusätzlich eine anhaltende Motivation der Bewohner bei der Instandhaltung und Pflege der eigenen Wohnung.

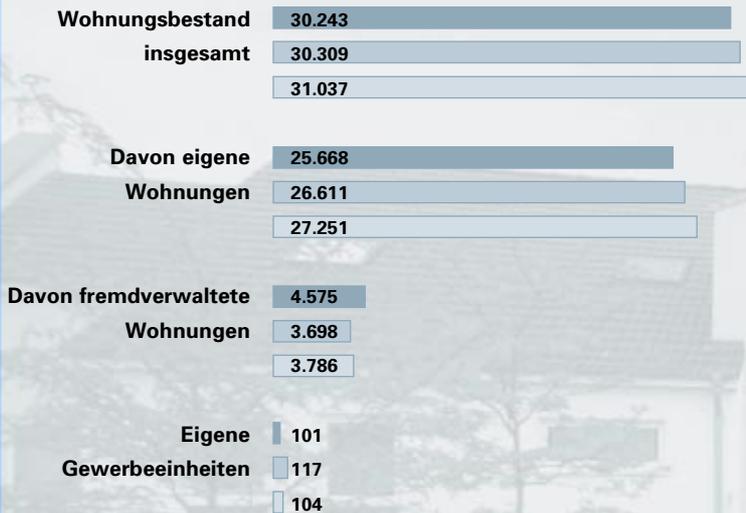
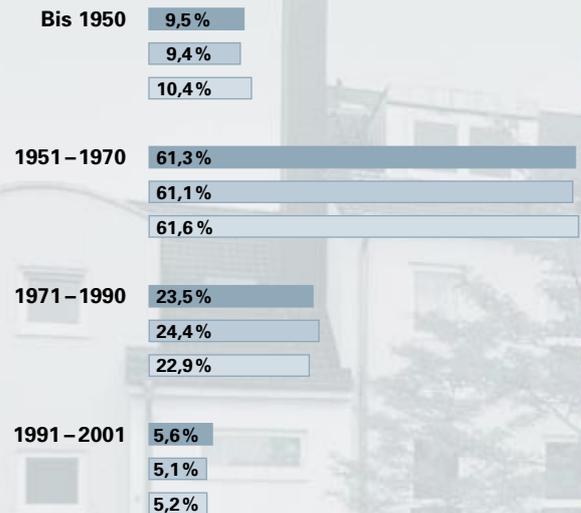
| Die gezielte **Akquisition** von Wohnungsportfolios und deren Einbindung in den aktuellen Bestand soll die langfristige Grundlage für die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen bilden. Die Gesellschaft ist jedoch nicht bereit, ihr Portfolio um jeden Preis zu erweitern und wird daher wirtschaftlich sinnvolle Höchstgrenzen in künftigen Bietungsverfahren nicht überschreiten.



| Die **Effizienzerhöhung** in den Kernbereichen und die Erweiterung des Portfolios sollen die Ertragslage des Konzerns weiter verbessern und den Unternehmenswert erhöhen. Die dadurch zu erwartende Akzeptanz der Kapitalmärkte kann zudem den Wert der Deutsche Wohnen-Aktie steigern.

| Die Beteiligungsform Immobilien-Aktie fördern wir u.a. durch Aktivitäten innerhalb des **„Initiativkreises Immobilien-Aktie“**. Über die gezielte Ansprache nationaler und internationaler Multiplikatoren werden wir den Bekanntheitsgrad unserer Aktie auf den Kapitalmärkten weiter steigern. Die seit Februar 2002 bestehende Mitgliedschaft in der EPRA (European Public Real Estate Association) wird uns über Know-how-Zugewinn in die Lage versetzen, den steigenden Anforderungen internationaler Kapitalmärkte gerecht zu werden.



Immobilienportfolio¹⁾Altersstruktur der Wohneinheiten¹⁾

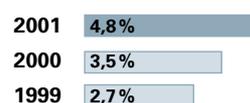
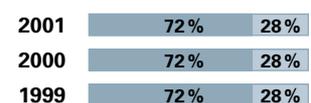
nisierung und Vermietung bzw. Verkauf, so dass wir davon ausgehen, die Leerstandsquote wieder in einen angemessenen Rahmen zurückführen zu können. Der gegebene marktbedingte Leerstand beruht zum einen auf dem laufenden Prozess der Umwandlung ehemals militärisch genutzter Anlagen in verwertbare Objekte (Konversion) und zum anderen auf dem hohen Streubesitzanteil in Rheinland-Pfalz (rd. 70 Standorte mit weniger als 50 Wohneinheiten). Eine mittelfristig angestrebte Anpassung der Struktur der Wohnungsverwaltung in Rheinland-Pfalz mit einer Erhöhung der Anzahl auf insgesamt sechs Immobilien-Center (Vermietung/Verwaltung) wird dazu beitragen, spezifisch regionalen Problemen im Wohnungsbestand (z. B. Westpfalz) mit geeigneten Maßnahmen entgegenzuwirken.

Im Konzern wurden im Jahr 2001 **Betriebskosten** in Höhe von EUR 4,8 Mio. nicht mehr abgerechnet. Diese Erlösminderung wird durch eine Bestandserhöhung von EUR 4,7 Mio. nahezu vollständig kompensiert und die Betriebskosten werden nach erfolgter Abrechnung in 2002 als Erlös gebucht.

Weiter ergaben sich aufgrund der verkaufsbedingten Bestandsverkleinerung um 942 Wohneinheiten sowie der erhöhten Leerstandsquote Mieterlössschmälerungen von EUR 5,5 Mio., die dazu beigetragen haben, dass sich die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung von EUR 125,5 Mio. insgesamt um EUR 6,4 Mio. auf EUR 119,1 Mio. verringerten.

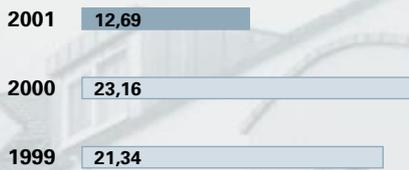
Der **Rohrertrag** aus Hausbewirtschaftung hat sich trotzdem von EUR 30,2 Mio. auf EUR 34,0 Mio. erhöht. Dies liegt insbesondere an den von EUR 27,7 Mio. (EUR 17,60 pro m²) in 2000 um EUR 6,4 Mio. auf EUR 21,3 Mio. (EUR 12,44 pro m²) gesenkten Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung. Weitere Gründe für den gestiegenen Rohrertrag aus Hausbewirtschaftung sind das um EUR 2,2 Mio. verminderte Betriebskostenergebnis sowie die um EUR 1,3 Mio. verringerten Zinsaufwendungen im Bereich der Objektfinanzierung.

Leerstandsquote am Jahresende

Öffentliche Förderung¹⁾

¹⁾ ■ Freier Wohnungsbestand
■ Preisgebundener Wohnungsbestand

Instandsetzung/Modernisierung (EUR pro m²)



Hausbewirtschaftung Rohertrag (Mio. EUR)



Durchschnittsmiete im Vergleich¹⁾ (EUR pro m²)



Durchschnittliche Verkaufspreise (EUR pro m²)



¹⁾ ■ Monatliche Durchschnittsmiete aller verkauften Wohneinheiten
 □ Durchschnittliche Monatsmiete Gesamtbestand

Der **Rückgang** der Instandhaltungsaufwendungen auf EUR 21,3 Mio. und entgegengesetzt die auf EUR 34,7 Mio. (2000: 32,7 Mio.) gestiegenen Betriebskosten haben im Saldo die Verringerung der Hausbewirtschaftungsaufwendungen auf EUR 56,9 Mio. (2000: EUR 61,0 Mio.) bewirkt.

Neben den Instandhaltungsmaßnahmen haben wir die aktivierungspflichtigen **Modernisierungen** auf EUR 0,25 pro m² (2000: EUR 5,56 pro m²) abgesenkt. Wir haben uns im Verlauf des Jahres 2001 dazu entschlossen, in 2001 ausschließlich dringend erforderliche und den Verkauf fördernde Modernisierungsarbeiten vorzunehmen. Die umfassenden Instandsetzungen für Verkaufsobjekte spiegeln sich in der deutlich erhöhten Anzahl verkaufter Wohnungen wider (siehe dazu die Erläuterungen zur Wohnungsprivatisierung).

Die Gesamtposition Instandhaltung und Modernisierung belief sich für das Berichtsjahr auf EUR 12,69 pro m² bzw. rd. EUR 827,00 pro Wohneinheit (2000: EUR 23,15 pro m² bzw. EUR 1.514,00 pro Einheit).

Die Reduzierung von Instandsetzung und Modernisierung in 2001 war in dieser Form einmalig. Das konzernweitliche **Portfoliomanagementsystem**, für das in 2001 die Datenbasis erstellt und die Systemsoftware installiert wurde, wird uns in die Lage versetzen, in der Zukunft wieder verstärkt und dabei noch zielgerichteter als bisher in die Aufbereitung des Bestands zu investieren. Wir gehen bereits für das Geschäftsjahr 2002 von wieder erhöhten Ausgaben für diesen Bereich aus, möchten jedoch, wie bereits in den Geschäftsberichten der Jahre 1999 und 2000 dargestellt, dass es unser Ziel ist, Instandhaltung und Modernisierung sukzessive branchenüblichen Standards anzugleichen. Nach wie vor ist es Teil unserer Strategie, vorrangig unverhältnismäßig hohe Verwaltungskosten hervorrufoende Objekte zu veräußern.

Wir arbeiten zur Zeit daran, das Portfoliomanagementsystem zu optimieren. Wir gehen daher davon aus, Ihnen im Bericht über das erste Halbjahr 2002 verlässliche und aus dem Portfoliomanagementsystem hervorgegangene Informationen über die aktuelle Vermögenssubstanz unseres Unternehmens (Net Asset Value) liefern zu können.





Wohnungsprivatisierung

DIE PRIVATISIERUNG VORRANGIG AN DIE MIETER

BEWIRKT SOWOHL DIE AUFRECHTERHALTUNG BESTEHENDER SOZIALER KONTAKTE UNTERER MIETER UNTEREINANDER.



Es ist uns gelungen, im Jahr 2001 insgesamt 942 Wohnungen (Vorjahr: 700 Wohnungen) zu verkaufen. Für weitere 115 Einheiten wurden notarielle Kaufverträge geschlossen. Die Erlöse dieser 115 Transaktionen werden in das Konzernergebnis 2002 eingehen.

| 55 % der Wohnungsverkäufe erfolgten an die bisherigen Mieter. Die Privatisierung vorrangig an die Mieter bewirkt sowohl die Aufrechterhaltung bestehender sozialer Kontakte der Bewohner untereinander als auch eine verbesserte Identifizierung bisheriger Mieter mit der Wohnung nach dem Erwerb von Wohnungseigentum. Dies erhält die Substanz einer Wohnung nachhaltig, da eigener Wohnraum besser gepflegt und instandgehalten wird als lediglich angemieteter Wohnraum.

| Der Bereich **Vertrieb** hat sich sowohl quantitativ als auch qualitativ fortentwickelt. Obwohl wir in 2001 mehr als noch in 2000 aus dem qualitativ etwas niedriger zu bewertenden Bestand unserer Rhein-Pfalz-Gesellschaften verkauft haben, liegt der durchschnittliche Verkaufspreis mit EUR 1.167,00 pro m² nur rd. 2,60 % unter dem des Vorjahres (EUR 1.198,00 pro m²). Noch immer liegen wir damit deutlich über der im Vorfeld der Aktienplatzierung in 1999 getroffenen Prognose von EUR 970,00 pro m², die allerdings nicht die erforderlichen Investitionen in die Vorbereitung von Objekten zum Verkauf berücksichtigt hat.

| Wie bereits dargestellt ist es Teil unserer Planung, aus dem Portfolio gleichmäßig sowohl aus allen Baujahresklassen als auch aus allen Regionen unseres Wohnungsbestands zu verkaufen (vgl. Seiten 8/9). Damit erreichen wir unser Ziel eines homogenen und langfristig attraktiven Wohnungsbestandes. Die durchschnittliche Monatsmiete aller verkauften Einheiten lag im vergangenen Jahr mit EUR 4,66 pro m² nur geringfügig unter der des Gesamtbestandes von EUR 4,68 pro m², ein weiteres Indiz für die besonders gleichmäßige Auswahl der in den Vertrieb gegebenen Wohnungen.

Kennzahlen zum Verkaufsergebnis (Mio. EUR)	2001	2000	1999
Rohertrag aus Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens	34,8	24,4	13,0
Rohertrag aus Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens	0,4	0,5	3,2
Rohertrag aus Verkauf von unbebauten Grundstücken des Anlage- und Umlaufvermögens	0,2	0,3	6,3
Vertriebskosten	- 4,2	- 2,4	0,9
Verkaufsvorbereitungskosten	- 9,5	- 2,5	-
Rohertrag Verkauf gesamt	21,7	20,4	21,6

Von 942 **Wohnungsveräußerungen** erfolgten 922 aus dem Anlagevermögen, wobei die Verkaufserlöse aus Anlagevermögen innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung saldiert mit den Buchwertabgängen in den sonstigen betrieblichen Erträgen abgebildet werden. Von sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt EUR 38,8 Mio. (Vorjahr: EUR 29,0 Mio.) entfallen EUR 35,0 Mio. (2000: EUR 24,5 Mio.) bzw. rd. 90 % auf Buchgewinne aus Anlagenabgang.

Der Anstieg der Buchgewinne wird durch die in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gebuchten Verkaufsvorbereitungskosten von EUR 9,5 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.) und Vertriebskosten von EUR 4,2 Mio. (EUR 1,9 Mio.) jedoch weitgehend kompensiert, so dass im Verhältnis der Verkaufszahlen ein gegenüber dem Vorjahr (EUR 20,4 Mio.) nur um EUR 1,3 Mio. gestiegenes Verkaufsergebnis von EUR 21,7 Mio. zu Buche steht.

Die Vertriebskosten betreffen Provisionen an externe Vertriebsgesellschaften.

In die **Verkaufsvorbereitungskosten** fallen insbesondere die im Vorfeld von Objektverkäufen getroffenen Aufwendungen für Instandhaltung. Die Investitionen in die Verkaufsvorbereitung sind für unseren Konzern Investitionen in die Zukunft. Es steht uns aufgrund der im Berichtsjahr in die Verkaufsvorbereitung investierten Mittel mittlerweile ein Portfolio von 2.500 kurzfristig veräußerbaren Wohneinheiten zur Verfügung, das ab 2002 sukzessive abverkauft werden wird. In Anbetracht der daraus erwachsenden Perspektiven für die Privatisierung ist das im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,4 Mio. auf EUR 21,7 Mio. gestiegene Verkaufsergebnis als Erfolg zu werten, da die in Verkaufsobjekte getätigten Aufwendungen, die im Jahresergebnis 2001 bereits enthalten sind, zur Bildung entsprechender stiller Reserven bei den jetzt renovierten und zum Verkauf stehenden Wohneinheiten geführt hat.

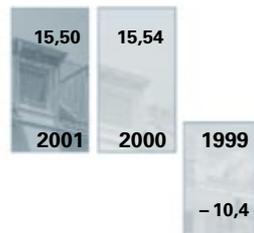


Sowohl das nach HGB (EUR 15,5 Mio.) als auch das nach den DVFA/SG-Grundsätzen ermittelte Konzernergebnis (EUR 15,2 Mio.) liegt auf Vorjahresniveau (EUR 15,5 Mio. bzw. EUR 15,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie beträgt EUR 3,88 (nach DVFA/SG: EUR 3,79).

| Der Cashflow betrug am Jahresende 2001 insgesamt EUR 33,6 Mio. (Vorjahr: EUR 35,6 Mio.) bzw. je Aktie EUR 8,40 (Vorjahr: EUR 8,90).

| Nach DVFA/SG ergab sich ein gesamter Cashflow von EUR 33,9 Mio. (2000: EUR 34,3 Mio.) bzw. je Aktie EUR 8,48 (2000: EUR 8,59).

Konzernergebnis (Mio. EUR)



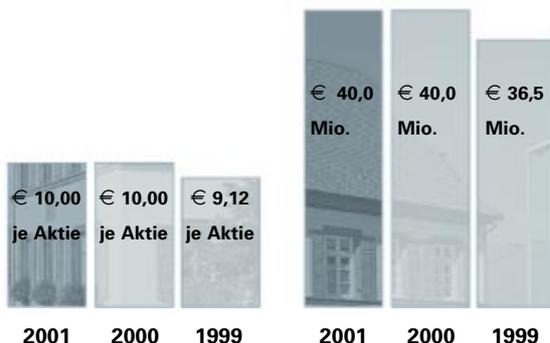


Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG werden der Hauptversammlung am 20. Juni 2002 die **Ausschüttung** einer Dividende je Aktie von EUR 10,00 vorschlagen. Wie in den Vorjahren erfolgt die Ausschüttung für den deutschen Anleger ohne Steuerabzug. Wir gehen davon aus, die Steuerfreiheit der Dividende für die nächsten 6–8 Jahre der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG aufrechterhalten zu können.

Die **Dividendensumme** von EUR 40,0 Mio. ist aus der Hausbewirtschaftung und den protokollierten Verkäufen zu rd. 95 % erwirtschaftet. Nachdem wir uns aber, wie dargestellt, dazu entschlossen haben, noch in 2001 hohe Mittel in die Verkaufsvorbereitung zu investieren, möchten

wir unseren Aktionären eine Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau zukommen lassen, so dass wir, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung, eine Dividendensumme von EUR 40,0 Mio. ausschütten werden. Die zukunftsorientiert erfolgten Investitionen in die Verkaufsvorbereitung werden die Ertragskraft der Deutsche Wohnen nachhaltig steigern, so dass wir die über dem freien Cashflow liegende Ausschüttung als gerechtfertigt ansehen.

Die Konstruktion der Ausschüttung hat sich im Übrigen nicht verändert: Die aus den Tochtergesellschaften in die Deutsche Wohnen AG fließenden Erträge werden in den Bereichen Wohnungsbewirtschaftung und Wohnungsprivatisierung erwirtschaftet. Auf Ebene der Deutsche Wohnen AG ist über eine Entnahme aus der Kapitalrücklage bis zum Jahresende 2001 ein Bilanzgewinn von EUR 40,0 Mio. entstanden, den wir über die Ausschüttung unseren Aktionären zukommen lassen.



In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich die umsatz-, gewerbe- und einkommensteuerlichen Rahmenbedingungen zum Teil ab dem Geschäftsjahr 2001, zum Teil ab 2002 geändert haben. U. a. erfolgt die Ausschüttung am 21. Juni 2002 unter Heranziehung des Halbeinkünfteverfahrens (vormals: Anrechnungsverfahren). Der Vorstand ist bestrebt, zukünftige steuerliche Belastungen so gering wie möglich zu halten.

Deutsche Wohnen vs. DAX (indexierte Darstellung, Basis 100)



Die Deutsche Wohnen AG ist mit einer Marktkapitalisierung von EUR 592 Mio. (Stand: 28. Dezember 2011) die sechstgrößte börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft in Deutschland.

Nachdem die Deutsche Wohnen AG bereits seit ihrer Börseneinführung Anfang November 1999 im Branchenindex DIMAX des Stuttgarter Bankhauses Ellwanger & Geiger vertreten ist, erfolgte Mitte November 2011 die Aufnahme in den europäischen Branchenindex EPIX-30. Nach dem Eintritt in die EPRA im Februar 2012 streben wir mittelfristig die Aufnahme in die von der EPRA veröffentlichten Indizes an.

An den Börsen Düsseldorf und Berlin notierte die Aktie in 2011 auf einem gegenüber 2000 deutlich erhöhten Niveau. Die Aktie konnte sich dem insbesondere in der zweiten Jahreshälfte aufgetretenen Abwärtstrend an den Börsen nahezu vollständig entziehen.

Die Entwicklung des Aktienkurses zeigt die Fähigkeit unserer Aktie, ein stabilisierender Bestandteil eines jeden Aktienportfolios zu sein.





Wirtschaftswachstum

ES IST DAVON AUSZUGEHEN, DASS SICH DAS WACHSTUM DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT NACH EINEM VERHALTENEN START IN DAS JAHR AB DEM ZWEITEN QUARTAL MERKLIICH BESCHLEUNIGT.



Das Erfordernis eigener privater Altersvorsorge und die in diesem Zusammenhang vorliegende unbestrittene Attraktivität von Wohnungseigentum lassen den Schluss zu, dass das Privatisierungskonzept der Deutsche Wohnen AG langfristig Erfolg haben wird. Die in Deutschland gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützen unsere Auffassung, mit der Deutsche Wohnen AG in einem Geschäftsfeld mit Perspektive angesiedelt zu sein.

| Wirtschaftswachstum steht kurz bevor

Es ist davon auszugehen, dass sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft nach einem verhaltenen Start in das Jahr ab dem zweiten Quartal merklich beschleunigt und bis in das vierte Quartal 2002 kontinuierlich ansteigt. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Wachstumsrate aufgrund des schwachen ersten Halbjahrs jedoch kaum über 0,5 % zu liegen kommen. Die größten Wachstumsimpulse gehen 2002 vom öffentlichen und privaten Konsum aus. Für das Jahr 2002 ist keine Verringerung des Defizits des öffentlichen Sektors zu erwarten, nachdem es 2001 ein Niveau von 2,7 % des Bruttoinlandsprodukts erreicht hat. Hierfür zeichnete vor allem die Wachstumsschwäche verantwortlich, die zu geringen Steuereinnahmen sowie zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit (Jahresdurchschnitt 2001: 9,4 %) geführt hat.

Für das laufende Jahr 2002 ist im Jahresmittel mit einer Arbeitslosenquote von 9,8 % zu rechnen. Im Jahr 2003 könnte sich diese Entwicklung aufgrund der dann spürbaren konjunkturellen Beschleunigung auf 2,5 % umkehren und zu einem leichten Rückgang des Defizits führen.

| Wohnungsbau rückläufig

Der Trend im deutschen Wohnungsbau ist weiter rückläufig. 2001 wurden in Deutschland lediglich rd. 340.000 Wohnungen fertig gestellt, gegenüber 2000 entspricht das einem Rückgang von rd. 20 %. Da bei dem Rückgang der Baugenehmigungen noch keine Bodenbildung zu erkennen ist, kann frühestens das Jahr 2003 die Wende am Wohnungsbaumarkt bringen. Für 2002 wird mit weniger als 300.000 Fertigstellungen gerechnet. Dem gegenüber steht eine Nachfrage nach rd. 400.000 bis 430.000 Neubauwohnungen.

Wir gehen derzeit davon aus, dass die staatliche Eigenheimförderung sowohl in 2002 als auch in den Folgejahren unverändert weitergeführt wird.



An Wohnungen werden zunehmend neue Anforderungen gestellt. Es bedarf der Reaktion auf mehr Einzelhaushalte und eine zunehmend ältere Bevölkerung mit anderen Wohnansprüchen. Häufigere Arbeitsplatzwechsel führen zu höherer Mobilität der Bevölkerung, daraus resultiert ein steigender Bedarf für Modernisierung und Instandsetzung.

| Entwicklung der Wohnnebenkosten

Erstmals seit 1985 war der Preisauftrieb der Wohnnebenkosten im Jahr 2001 geringer als für die allgemeine Lebenshaltung und war damit indes noch immer kräftiger als der Anstieg der Wohnungsmieten. Die Wohnnebenkosten haben sich 2001 gegenüber 2000 um 1,6 % erhöht. Die Nettokaltmieten sind demgegenüber nur um 1,1 % gestiegen. Der Anstieg der Wohnnebenkosten beruht im Wesentlichen auf Verteuerungen von Gas (Anstieg von rd. 23 %), Strom (4,1 %) und Müllabfuhr (2,8 %).

| Verlangsamung des Preisanstiegs

Die Krise der deutschen Konjunktur wirkt sich in einer schwächeren Nachfrage nach Wohneigentum aus und verlangsamt den Preisanstieg. Die höchsten jährlichen Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern sind in Wiesbaden (4,4 %), Frankfurt am Main (4,3 %) und Mainz (4,2 %) zu erwarten. Bei Eigentumswohnungen dürften in Köln (3,5 %), Stuttgart (3,4 %) und Wiesbaden (3,2 %) die höchsten Zuwachsraten realisiert werden, und die höchsten jährlichen Mietsteigerungen bei Eigentumswohnungen werden für München (3,4 %), den Hochtaunuskreis (3,2 %) sowie für Hamburg (3,0 %) erwartet. Außerhalb der Ballungsgebiete ist mit noch schwächeren Preisanstiegen zu rechnen, abhängig von konjunkturellen und wohnungsmarktspezifischen Gegebenheiten (z. B. Konversion ehemals militärisch genutzter Standorte).



| Wohneigentum als Bestandteil der Altersvorsorge

Die Bildung von Wohneigentum ist stark angewachsen. Beispielsweise haben in 1999 etwa mit 650.000 Haushalten rd. 2 % aller deutschen Haushalte Wohneigentum gebildet. Ursachen für das Wachstum sind insbesondere die staatliche Eigenheimzulage sowie die niedrigen Finanzierungszinsen. Die Bildung von Wohneigentum spielt im Rahmen der erforderlichen privaten Altersvorsorge eine herausragende Rolle. Über den Erwerb von Wohneigentum ist es möglich, Wohnkosten langfristig zu verringern. Wie kaum eine andere Kapitalanlage leistet der Erwerb einer eigenen Immobilie einen Beitrag zur Vermögensbildung, da die Wohneigentumsbildung das Spar- und Konsumverhalten sowohl vor als auch nach der Anschaffung des Wohneigentums prägt. Die Beschäftigungswirkung ist in diesem Zusammenhang hoch, da mit 2–3 Beschäftigten pro Einfamilienhaus zu rechnen ist. Der Eigentumswohnungsbau ist damit zugleich ein stabilisierender Faktor der Bauwirtschaft.

| Wohnungsprivatisierung

Für den Bund, die Länder und die Kommunen bietet die Veräußerung öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften nach wie vor die Möglichkeit, bisher ungenutzte finanzielle Potenziale zu realisieren. Für die nächsten Jahre ist mit einer steigenden Zahl von Bietungsverfahren zu rechnen. Immobilienunternehmen werden damit zunehmend Gelegenheit haben, bestehende Wohnungsbestände sukzessive zu erweitern. Dies wird sich unmittelbar positiv auf die Vermögenssubstanz sowie die Ertragskraft der Unternehmen auswirken.





Jahresabschluss

2001

		Aktiva	
		EUR	31.12.2000 EUR
A Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
	Anteile an verbundenen Unternehmen	272.105.866,64	272.105.596,67
		272.105.866,64	272.105.596,67
B Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	398.776.267,94	446.586.669,40
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	180.678,51	26.418,93
		398.956.946,45	446.613.088,33
Summe Aktiva		671.062.813,09	718.718.685,00



Passiva

	EUR	31.12.2000 EUR
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62	10.225.837,62
II. Kapitalrücklage	361.288.158,03	409.223.341,94
III. Bilanzgewinn	40.000.000,00	40.000.000,00
	411.513.995,65	459.449.179,56
B Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	1.478.947,17	1.449.047,17
	1.478.947,17	1.449.047,17
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257.404.439,57	257.404.439,57
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.445,07	155.326,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	575.841,50	3.674,02
4. Sonstige Verbindlichkeiten	65.144,13	257.017,79
	258.069.870,27	257.820.458,27
Summe Passiva	671.062.813,09	718.718.685,00



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001

	EUR	2000 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	84.701,70	432,15
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.494.534,09	4.448.061,69
3. Erträge aus Beteiligungen	484.697,99	74.780,46
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 484.697,99 (Vorjahr: EUR 74.780,46)		
– davon aus Gewinnabführungsvertrag EUR 484.697,99 (Vorjahr: EUR 0,00)		
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.565.543,60	5.688.460,28
– davon aus verbundene Unternehmen EUR 6.926.109,76 (Vorjahr: EUR 5.688.460,28)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.575.593,11	13.268.724,35
– davon an verbundene Unternehmen EUR 185.577,26 (Vorjahr: EUR 426,40)		
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit = Jahresfehlbetrag	– 7.935.183,91	– 11.953.113,15
7. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	47.935.183,91	61.338.282,89
8. Bilanzgewinn	40.000.000,00	40.000.000,00



I. Allgemeines

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

| Allgemeines

Guthaben bei Kreditinstituten, die sogleich verbundene Unternehmen sind, werden unter dem Posten Forderungen gegen verbundene Unternehmen, und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die gleichfalls verbundene Unternehmen sind, unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Der Jahresabschluss wird in EUR aufgestellt.

| Anlagevermögen

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen waren im Geschäftsjahr nicht erforderlich. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage A dem Anhang beigelegt.

| Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert beziehungsweise den Anschaffungskosten angesetzt.

| Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen sind so bemessen, dass sie allen erkennbaren Risiken Rechnung tragen. Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

| Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens, das ausschließlich aus Anteilen an verbundenen Unternehmen besteht, wird nachfolgend dargestellt.

| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten im Wesentlichen kurzfristig vergebene Darlehen in Höhe von EUR 391.728.857,31 (Vorjahr: EUR 442.428.857,31).

Weiterhin werden unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen kurzfristig fällige Guthaben bei der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, in Höhe von EUR 6.415.468,97 (Vorjahr: EUR 3.818.251,14) ausgewiesen.

| Eigenkapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2001 wurde das Grundkapital von DM 20.000.000,00 auf EUR 10.225.837,62 umgestellt. Es ist eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien. Der wesentliche Anteil der Aktien befand sich am Jahresende in Streubesitz.

Mit Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2001 wurde dem Aufsichtsrat eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 47.935.183,91 (Vorjahr: EUR 51.953.113,15) zur Zustimmung vorgelegt. Durch die Entnahme aus der Kapitalrücklage weist die Deutsche Wohnen AG einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 40.000.000,00 (Vorjahr: EUR 40.000.000,00) aus, der zur Ausschüttung vorgesehen ist. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2001 in voller Höhe ausgeschüttet.

Anlagenspiegel						
in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			Abschreibungen	Buchwert	
	Vortrag 1.1.2001	Zugänge	Stand 31.12.2001	Stand 31.12.2001	31.12.2001	31.12.2000
I. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	272.105.596,67	269,97	272.105.866,64	0,00	272.105.866,64	272.105.596,67
Summe Anlagevermögen	272.105.596,67	269,97	272.105.866,64	0,00	272.105.866,64	272.105.596,67

Von den nachfolgend aufgeführten Aktionären wurde mitgeteilt, dass sie einen Aktienbestand von mehr als 5 % an der Deutsche Wohnen AG halten.

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Beteiligungs-/ Stimmrechtsanteil in Prozent	Stimmrechtsanteil am eingetragenen Grundkapital in EUR
Ärzteversorgung Niedersachsen Einrichtung der Ärztekammer Niedersachsen Körperschaft des öffentlichen Rechts, Hannover	02. Nov. 1999	5,36	548.105
Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe Körperschaft des öffentlichen Rechts, Münster	02. Nov. 1999	9,00	920.325
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	30. Dez. 1999	7,64*	781.254
Deutscher Herold Lebensversicherung AG, Bonn	02. Nov. 1999	6,70*	685.131
Robert Bosch GmbH, Stuttgart	02. Nov. 1999	8,93	913.167
Versicherungsholding der Deutsche Bank AG, Bonn	30. Dez. 1999	7,59*	776.141

* Hinzurechnung gem. § 22 WpHG

| Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten die Kosten der Jahresabschlussprüfung und -veröffentlichung 2001, der Konzernabschlussprüfung und -prüfung 2001, die Erstellung des Geschäftsberichts 2001, sowie eine Rückstellung für eine ausschüttungsabhängige Vergütung der DGMG gemäß § 5 Absatz 2 des Beherrschungsvertrages vom 7. Mai 1999.

den Zahlungsverpflichtungen aus der Umsatzsteuerorganschaft gegenüber der MT Wohnen GmbH von EUR 111.034,04 ausgewiesen.

| Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Umsatzsteuerverbindlichkeiten für den Veranlagungszeitraum 2001 in Höhe von EUR 65.144,13 (Vorjahr: EUR 257.017,79) gegenüber dem Finanzamt Wiesbaden.

Verbindlichkeiten

| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Betrag in Höhe von EUR 257.404.439,57 (Vorjahr: EUR 257.404.439,57) beinhaltet Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 199.659.479,61 mit einer Laufzeit bis zum 6. Mai 2014 und ein Tilgungsdarlehen in Höhe von EUR 51.129.188,12 mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2014 der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main und Erfurt. Außerdem sind unter dem Posten in Höhe von EUR 6.615.771,84 Zinsverbindlichkeiten für vorgenannte Darlehen verbucht.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

| Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2.494.534,09 (Vorjahr: EUR 4.448.061,69) beinhalten im Wesentlichen:

Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber der Deutsche Grundbesitz Management GmbH für die Übernahme des Rechnungswesens und der Aktionärsbetreuung sowie eine ausschüttungsabhängige Vergütung gemäß § 5 Absatz 2 des Beherrschungsvertrages vom 7. Mai 1999.

| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen

| Unternehmen

Die Verpflichtungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH belaufen sich auf EUR 464.603,20. Des Weiteren wer-

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal. Sie hat die Deutsche Grundbesitz Management GmbH mit der Besorgung der Geschäfte beauftragt. Die gewährten Aufsichtsratsvergütungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 25.000,00.

Verbindlichkeitspiegel in EUR	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	257.404.439,57 (257.404.439,57)	6.615.771,84 (6.615.771,84)	0,00 (0,00)	250.788.667,73 (250.788.667,73)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	24.445,07 (155.326,89)	24.445,07 (155.326,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	575.841,50 (3.674,02)	575.841,50 (3.674,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	65.144,13 (257.017,79)	65.144,13 (257.017,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt:	258.069.870,27	7.281.202,54	0,00	250.788.667,73
Gesamt (Vorjahr):	(257.820.458,27)	(7.031.790,54)	(0,00)	(250.788.667,73)

Für oben genannte Verbindlichkeiten wurden keine Sicherheiten geleistet.

Aufsichtsrat

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz
(ab 01. Dezember 2001)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
(ab 01. Dezember 2001)

DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
(ab 14. Dezember 2001)

Helmut Ullrich

– Vorsitzender (ab 01. Januar 2002) –
Geschäftsführer der Deutsche Grundbesitz Management GmbH,
Eschborn

- a) Deutsche EuroShop AG, Eschborn
– Vorsitzender –
DRIHO Beteiligungs AG, Eschborn
RIKO Beteiligungs AG, Eschborn (ab 30. November 2001)
DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf
(ab 14. Dezember 2001)
- b) Wohnungsbaugesellschaft JADE GmbH, Wilhelmshaven
BANA Immobilien GmbH, Eschborn (ab 01. Juli 2001)
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main (ab 01. November 2001)
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
(ab 01. November 2001)
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(ab 01. November 2001)
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
(ab 01. Dezember 2001)

Dr. Michael Gellen

– (ab 01. Januar 2002) –
Geschäftsführer der Deutsche Grundbesitz
Management GmbH, Eschborn

- a) DRIHO Beteiligungs AG, Eschborn
– Vorsitzender – (ab 21. November 2001)
Deutsche Bank Realty Advisors Inc., New York, USA
– Member of the Board of Directors –
(ab 01. November 2001)
DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH,
Düsseldorf (ab 14. Dezember 2001)
Deutsche Grundbesitz Europa Kapitalanlage-
gesellschaft mbH, Eschborn (ab 01. November 2001)
- b) DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH,
Berlin (ab 14. Dezember 2001)
Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH,
Wilhelmshaven (ab 01. Dezember 2001)

Harry Gutte

Geschäftsführer der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

- a) DRIHO Beteiligungs AG, Eschborn
(ab 21. November 2001)
- b) GTG Gesellschaft für Technisches Gebäudemanagement mbH, Frankfurt am Main

ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH, Eschborn
– Vorsitzender – (ab 01. Mai 2001)

BANA Immobilien GmbH, Eschborn (ab 01. Juli 2001)

Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
(ab 01. Dezember 2001)

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(ab 01. Dezember 2001)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(ab 01. Dezember 2001)

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
(ab 01. November 2001)

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz
(ab 01. November 2001)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
(ab 01. November 2001)

Matthias Hünlein

Abteilungsleiter Kapitalmarkt und Innovationen der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

Geschäftsführer der Deutsche Grundbesitz Europa Kapitalanlagegesellschaft mbH, Eschborn

- b) Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH, Eschborn

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz

Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn

Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH,
Wilhelmshaven

Hans-Werner Jacob

Mitglied der Geschäftsführung Deutsche Bank AG, Filiale München

- a) Leoni AG, Nürnberg

GKM AG, Kelheim-Kapfelberg
- b) Völk GmbH & Co. KG, Straubing

Dr. rer. pol. Andreas Kretschmer

Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe Körperschaft des öffentlichen Rechts

- a) Biogenerics AG, Bad Vilbel

DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf
- b) Deutsche Apotheker- und Ärztekammer eG, Düsseldorf

Bayerische Hypo- u. Vereinsbank AG, München

AP-Anlage & Privatbank AG, Bäch/Schweiz

TRITON, St. Helier/Jersey

Hartwig K. Hasenkamp

– Vorsitzender – (bis 31. Dezember 2001)

Geschäftsführer der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn (bis 02. November 2001)

- a) Deutsche Bank Realty Advisors, Inc., New York, USA
– Member of the Board of Directors – (bis 31. Oktober 2001)

Deutsche EuroShop AG, Eschborn
– stellvertretender Vorsitzender –

Deutsche Grundbesitz Europa Kapitalanlagegesellschaft mbH, Eschborn
– Vorsitzender – (bis 31. Oktober 2001)

DRIHO Beteiligungs AG, Eschborn
– Vorsitzender – (bis 31. Oktober 2001)

RIKO Beteiligungs AG, Eschborn
– Vorsitzender – (bis 31. Oktober 2001)

DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf
(bis 14. Dezember 2001)
- b) Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
– Vorsitzender – (bis 30. November 2001)

DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
(bis 14. Dezember 2001)

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
– Vorsitzender – (bis 30. November 2001)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
– Vorsitzender – (bis 30. November 2001)

ARBI Beteiligungsgesellschaft mbH, Eschborn
– Vorsitzender – (bis 30. April 2001)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
– Vorsitzender – (bis 30. November 2001)

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz
– Vorsitzender – (bis 30. November 2001)

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
– Vorsitzender – (bis 30. November 2001)

Wohnbau GmbH, Bonn
– Vorsitzender –

Wohnbau Service GmbH, Bonn
– Vorsitzender –

Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven
(bis 30. November 2001)

Dr. Lutz Mellinger

– stellvertretender Vorsitzender – (bis 31. Dezember 2001)
Mitglied des Bereichsvorstandes „Unternehmen und Immobilien“
der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main (bis 30. Juni 2001)

a) AGIV AG, Frankfurt am Main

Deutsche Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH, Eschborn
– erster stellv. Vorsitzender – (bis 19. Juni 2001)

Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der
Deutschen Bank, Frankfurt am Main
– stellv. Vorsitzender – (bis 30. Juni 2001)

DEUTSCHBAU Immobilien-Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf
– stellv. Vorsitzender – (bis 14. Dezember 2001)

b) AV America Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH,
Frankfurt am Main (bis 30. Juni 2001)

BANA Immobilien GmbH, Frankfurt am Main (bis 30. Juni 2001)

CF Club und Freizeit GmbH, Frankfurt am Main

DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
– stellv. Vorsitzender – (bis 14. Dezember 2001)

Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn
(bis 19. Juni 2001)

Deutsche Grundbesitz-Anlagegesellschaft mbH, Eschborn
(bis 19. Juni 2001)

Deutsche Projektentwicklungs-Gesellschaft für
Grundvermögen mbH, Eschborn (bis 30. Juni 2001)

IVG Holding AG, Bonn

JG Japan Grundbesitzverwaltungsgesellschaft mbH,
Eschborn (bis 30. Juni 2001)

Vorstand

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Michael A. Neubürger

(ab 16. Oktober 2001)

Henning Sieh

b) DEUTSCHBAU Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin

Dieter F. Kasten

(bis 26. Oktober 2001)

Geschäftsführer der Deutsche Grundbesitz Management
GmbH, Eschborn (bis 31. Oktober 2001)

a) Deutsche Bank Realty Advisors, Inc., New York, USA
– Member of the Board of Directors –
(bis 31. Oktober 2001)

b) Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn
(bis 31. Oktober 2001)

MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 31. Oktober 2001)

Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
(bis 31. Oktober 2001)

Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
(bis 31. Oktober 2001)

Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz
(bis 31. Oktober 2001)

Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
(bis 31. Oktober 2001)

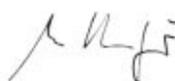
| Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, der Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG und der MT Wohnen GmbH. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss, der beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Reg. Nr. HRB 42388) hinterlegt wird.

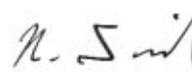
Die Gesellschaft hat im Rahmen der Hauptversammlung am 7. Mai 1999 einen Beherrschungsvertrag mit der Deutsche Grundbesitz Management GmbH abgeschlossen. Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen AG wird in den Konzernabschluss der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der Konzernabschluss der Deutsche Bank AG wird beim Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nr. HRB 30000 hinterlegt.

Eschborn, den 06. März 2002

Deutsche Wohnen AG



Michael A. Neubürger
– Vorstand –



Henning Sieh
– Vorstand –

**Anteilsbesitz der Deutsche Wohnen AG, Eschborn
zum 31. Dezember 2001 gemäß § 285 Nr. 11 HGB**

	Anteil am Kapital in %		Eigenkapital TEUR	Jahres- ergebnis TEUR
	insgesamt	mittelbar		
1. Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	99,99	–	17.789	13.443
2. MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	100,00	–	26	0*
3. Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	99,99	–	22.231	-4.581
4. Arbeitsgemeinschaft „Wohnpark Am Großen Sand“ Bauträgersgesellschaft des öffentlichen Rechts (GbR), Mainz	50,00	50,00	– 1.853	2.070
5. Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	34,00	34,00	25	***
6. Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG i.G., Mainz	34,00	34,00	500	***
7. Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz **	99,75	99,75	59.882	6.289
5. Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz **	99,87	99,87	75.526	9.738
6. Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main **	99,99	99,99	105.208	26.750

* Gewinnabführungsvertrag mit Deutsche Wohnen AG

** Große Kapitalgesellschaft, an der der Stimmrechtsanteil 5 % überschreitet

*** Ergebnis liegt derzeit nicht vor





Konzernabschluss

		Aktiva	
	31.12.2001 EUR	31.12.2001 EUR	31.12.2000 EUR
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		85.360,84	96.470,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	978.958.328,72		1.026.182.437,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.399.345,61		25.125.811,40
3. Grundstücke ohne Bauten	30.734.622,33		33.052.960,33
4. Bauten auf fremden Grundstücken	742.784,06		803.291,10
5. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	549.391,39		549.391,39
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	487.646,92		669.233,73
7. Anlagen im Bau	1.421.818,32		2.981.746,83
8. Bauvorbereitungskosten	236.365,13		109.165,42
		1.037.530.302,48	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	4.254.223,35		4.197.922,11
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		5.215,18
3. Sonstige Ausleihungen	21.502.969,04		21.589.053,14
		25.757.192,39	
		1.063.372.855,71	1.115.362.698,23
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.505.405,79		3.504.421,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.101.657,28		3.467.899,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	10.115.083,53		11.512.884,45
4. Unfertige Leistungen	33.701.764,02		28.777.783,05
		49.423.910,62	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.719.429,55		1.439.391,05
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	14.254.044,50		25.254.677,04
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.240.766,56		1.557.846,99
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.771,73		33.246,16
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	84.940,80		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	16.166.083,35		10.321.212,94
		33.539.036,49	
III. Wertpapiere			
Eigene Anteile		9.821,92	9.821,92
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		65.334.815,20	42.290.047,64
		148.307.584,23	128.169.232,53
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Disagio	228.745,89		704.009,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.962,32		4.692,78
		249.708,21	708.702,07
Summe Aktiva		1.211.930.148,15	1.244.240.632,83



		Passiva	
		31.12.2001	31.12.2000
		EUR	EUR
A Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	10.225.837,62	10.225.837,62
II.	Kapitalrücklage	361.288.158,03	409.223.341,94
III.	Gewinnrücklagen		
	Rücklage für eigene Anteile	9.821,92	9.821,92
IV.	Konzernbilanzgewinn	104.086.817,76	80.736.597,76
V.	Anteile anderer Gesellschafter	446.802,24	366.718,88
		476.057.437,57	500.562.318,12
B Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.389.596,19	3.257.052,50
2.	Steuerrückstellungen	450.260,00	2.038.862,26
3.	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.136.684,53	1.288.455,54
4.	Sonstige Rückstellungen	12.717.550,82	11.759.344,92
		17.694.091,54	18.343.715,22
C Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	564.767.093,48	575.503.901,72
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	85.566.188,61	94.527.362,82
3.	Erhaltene Anzahlungen	40.233.502,34	34.081.907,08
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.882.144,21	8.872.983,16
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.216.682,20	1.350.407,75
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	464.603,20	0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	13.396.898,20	10.928.903,18
		715.527.112,24	725.265.465,71
D Rechnungsabgrenzungsposten		2.651.506,80	69.133,78
Summe Passiva		1.211.930.148,15	1.244.240.632,83



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001

	2001 EUR	2001 EUR	2000 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	119.109.719,21		125.524.217,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.301.960,39		3.751.052,80
c) aus Betreuungstätigkeit	1.438.219,10		1.908.631,48
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	589.391,90		101.112,54
		124.439.290,60	131.285.013,93
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		2.310.900,07	2.326.405,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		197.872,40	2.823.668,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		38.833.798,39	29.005.316,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	56.941.403,40		60.974.912,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	208.135,52		1.068.571,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	80.110,66		49.653,03
		57.229.649,58	62.093.136,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.020.225,56		11.121.436,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.453.127,94		3.149.731,00
		15.473.353,50	14.271.167,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		18.078.778,72	20.051.186,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		27.040.744,57	17.006.813,98
9. Erträge aus Beteiligungen		50.009,49	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		680.551,16	614.154,07
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.897.475,74	1.557.935,92
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		658,37	1.455,05
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		33.210.836,14	33.837.281,68
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		17.375.876,97	15.698.641,56
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.800.567,57	100.964,29
16. Sonstige Steuern		80.322,98	59.557,16
17. Jahresüberschuss		15.494.986,42	15.538.120,11
18. Gewinnvortrag		40.736.597,76	13.339.365,73
19. Entnahme aus der Kapitalrücklage		47.935.183,91	51.953.113,15
20. Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss		79.950,33	94.001,23
21. Konzernbilanzgewinn		104.086.817,76	80.736.597,76

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2001 wurden nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgestellt. Die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen gegliedert. Bei der Gliederung und Bezeichnung sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Konzerns berücksichtigt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Konzernbilanz sowie der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Konzernbilanz sowie Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang anzubringen sind, insgesamt im Konzernanhang aufgeführt.

II. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss wurden auf Basis der Vollkonsolidierung einbezogen:

Tochterunternehmen

	Stammkapital/Kapital EUR	Anteil am Stammkapital/Kapital %
a) unmittelbar verbunden		
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn	4.346.100,00	99,99
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	25.600,00	100,00
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz	9.714.545,75	99,85
b) mittelbar verbunden		
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main	5.166.093,17	99,99
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz	10.026.648,54	99,75
Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz	9.203.253,87	99,87

III. Assoziierte Unternehmen

Der Konzern ist außerdem beteiligt an:

Gesellschaft

	Stammkapital/Kapital EUR	Anteil am Stammkapital/Kapital %
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH & Co. KG i. G, Mainz	500.000,00	34,0 %
Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH, Mainz	25.000,00	34,0 %

Ein Konzernunternehmen ist am Gesellschaftsvermögen sowie am Gewinn und Verlust der Arbeitsgemeinschaft „Wohnpark Am Großen Sand GbR“, Mainz, mit 50,0 % (mittelbar: 49,9 %) beteiligt; für die Gesellschafter der Arbeitsgemeinschaft besteht eine uneingeschränkte persönliche Haftung. Zweck der Arbeitsgemeinschaft ist die Projektierung und Errichtung von 402 zum Verkauf bestimmten Wohnungen.

Die Beteiligungen sind im Sinne von § 311 Abs. 2 HGB von untergeordneter Bedeutung für den Konzern, so dass die Vorschriften für Wertansatz und Ausweis als assoziiertes Unternehmen nicht angewendet wurden.

Die im Vorjahr gehaltene Beteiligung an der Umwelt-Campus Birkenfeld Entwicklungs- und Management GmbH, Hoppstädten-Weiersbach, wurde im Berichtsjahr veräußert.

IV. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB).

Stichtag für die Erstkonsolidierung war der 31. Dezember 1998.

Aus der Erstkonsolidierung zum 31. Dezember 1998 ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von EUR 472.568.015,48. In Höhe von EUR 472.564.848,00 wurden in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ruhende stille Reserven aufgedeckt. In Höhe von EUR 3.167,48 wurde ein Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen, der aus der Konsolidierung der MT Wohnen GmbH entstanden war; dieser Geschäfts- oder Firmenwert wurde 1999 in voller Höhe abgeschrieben.

Bei der Ermittlung der Anteile anderer Gesellschafter ergaben sich bei der Erstkonsolidierung auf indirekte Anteile anderer Gesellschafter entfallende aktive Unterschiedsbeträge von EUR 392.908,05; in dieser Höhe wurden zusätzlich in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ruhende stille Reserven aufgedeckt.

Die Ausleihungen, unfertigen Leistungen, Forderungen, erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden weggelassen. Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse zwischen den konsolidierten Unternehmen wurden eliminiert.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2001, erstellt.

V. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden der einbezogenen Unternehmen sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Die Konzernanschaffungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten umfassen auch die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven. Die Abschreibung der Wohnbauten erfolgt unter Zugrundelegung einer Abschreibungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren, beginnend zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung; sofern die tatsächliche Restnutzungsdauer von Gebäuden am 1. Januar 1999 weniger als 50 Jahre betrug, erfolgt die planmäßige Abschreibung über den entsprechend kürzeren Zeitraum.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von EUR 1.705.747,45 vorgenommen; sie betreffen Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke ohne Bauten.

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert. Unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesene niedrig verzinsliche bzw. unverzinsliche Darlehen sind auf den Barwert abgezinst, sofern die Refinanzierung nicht zu gleichen Sätzen erfolgte. Bedingt rückzahlbare Ausleihungen sind in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung des Umlaufvermögens wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Voraussichtlichen Verwertungsrisiken bei unbebauten und bebauten Grundstücken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Disagioträge werden über die Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Die Rückstellungen tragen den einzeln ermittelten, ungewissen Verbindlichkeiten und den pauschal nach entsprechenden Bemessungsgrundlagen bewerteten Risiken Rechnung.

Die Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6,0 % und der Richttafeln 1998 von Prof. Dr. Heubeck bewertet.

Den Arbeitnehmern ist zum Teil eine Zusatzversorgung nach den Regeln im öffentlichen Dienst gewährt, die über eine öffentliche Zusatzversorgungskasse abgewickelt wird. Nach allgemeiner Bilanzierungspraxis ist diese Verpflichtung im Hinblick auf die Mitgliedschaft bei der Zusatzversorgungskasse nicht bilanziert.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

VI. Erläuterungen zum Konzernabschluss

| 1. Konzernbilanz

Die Entwicklung und Aufgliederung des Anlagevermögens ist dem in der Anlage A beigefügten Anlagespiegel zu entnehmen.

Unter den unfertigen Leistungen werden im Wesentlichen mit EUR 33.447.578,62 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, ihre Fristigkeiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten der Bilanz ergeben sich aus Anlage B.

Die im Konzernabschluss ausgewiesenen eigenen Anteile betreffen einen von der Rhein-Nahe Wohnen GmbH gehaltenen Geschäftsanteil von nominal EUR 9.821,92 am Stammkapital der Rhein-Pfalz Wohnen GmbH.

In den Guthaben bei Kreditinstituten sind EUR 55.020.391,87 Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten.

Das eingetragene Grundkapital der Deutsche Wohnen AG wird in Höhe von EUR 10.225.837,62 (Vorjahr: DM 20.000.000,00 = EUR 10.225.837,62) in der Bilanz ausgewiesen. Es ist eingeteilt in 4.000.000 Stückaktien. Der wesentliche Anteil der Aktien befand sich am Jahresende in Streubesitz.

Zum 31. Dezember 2001 wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag von EUR 47.935.183,91 entnommen.

Der Konzerngewinnvortrag aus dem Vorjahr beträgt EUR 40.736.597,76.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt wird (EUR 2.255.000,00), Personalaufwendungen (EUR 1.649.450,32), noch abzuführende Ertragsüberschüsse aus der Abwicklung der ehemaligen Landsiedlung (EUR 760.380,28) sowie ausstehende Rechnungen (EUR 3.907.878,00).

Die Fristigkeiten und die Mitzugehörigkeit der Verbindlichkeiten zu anderen Posten sind der Darstellung in der Anlage C zu entnehmen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten aus Vermietung sind Mietkautionen der Mieter von EUR 8.988.058,41 erfasst. Sie sind durch Bankbürgschaft gesichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 117.331,57 (Vorjahr: EUR 1.168.707,30) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 78.885,19 (Vorjahr: EUR 68.526,63).

Die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH ist als Sanierungs- und Entwicklungsträgerin bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt die Rhein-Pfalz Wohnen GmbH als deren Treuhänderin. Die bis zum 31. Dezember 2001 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Ausgaben von je EUR 90.160.067,60 (Vorjahr: EUR 82.395.972,65).

Im Zusammenhang mit der in 1999 erfolgten Ausgliederung von Wohnungsbeständen in einen geschlossenen Immobilienfonds hat ein Konzernunternehmen Gewährleistungsverpflichtungen aus einer Mietgarantie von jährlich rund EUR 10,0 Mio. bis zum Jahr 2019 übernommen. Ferner wurde gegenüber dem Fonds für den ausgegliederten Wohnungsbestand von 2.652 Wohn- und Gewerbeeinheiten die Verpflichtung zur laufenden Instandhaltung bis zum Jahr 2019 gegen ein festes jährliches Entgelt übernommen. Für die mit dem Wohnungsvermögen übertragenen Darlehensverbindlichkeiten (Stand bei Ausgliederung: EUR 184,4 Mio.) hat das Konzernunternehmen zudem dem Fonds die für diese Darlehen gültigen Zins- und Tilgungskonditionen bis zum Jahr 2019 garantiert; das Konzernunternehmen trägt somit das Zinsänderungsrisiko. Außerdem hat sich das Konzernunternehmen gegenüber den Kommanditisten der Fondsgesellschaft verpflichtet, die Kommanditanteile ab dem Jahr 2005 bis zum Jahr 2019 zu einem vertraglich fixierten, jährlich steigenden Kaufpreis zu erwerben. Das Konzernunternehmen ist als persönlich haftende Gesellschafterin an der DB Immobilienfonds 14 Rhein-Pfalz Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn, beteiligt.

Darüber hinaus bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gem. §§ 765 ff. BGB von EUR 35.800,00 (Vorjahr: EUR 59.697,44) sowie aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten von EUR 183.332.797,20 (Vorjahr: EUR 185.796.203,13) aus Grundschulden für ausgegliederte Objekte, die nicht grundbuchlich umgeschrieben sind.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Konzernbilanz erscheinen, bestehen für die noch anfallenden Baukosten der am 31. Dezember 2001 im Bau befindlichen oder fertigen, jedoch noch nicht abgerechneten Maßnahmen in Höhe von EUR 2,1 Mio. Aus Erbbau-pachtverträgen resultieren finanzielle Verpflichtungen von EUR 2.693.209,53.

2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Anlageabgängen (EUR 35.022.443,63) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (EUR 1.763.991,28).

In den Personalaufwendungen enthalten sind Aufwendungen für Altersversorgung von EUR 1.249.345,34 (Vorjahr: EUR 968.021,04).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Kosten der Verwaltung von EUR 8.874.374,92, Vertriebsprovisionen und Kosten für Objektverkäufe von EUR 13.695.615,37 sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen von EUR 1.770.149,04.

Auf verbundene Unternehmen entfallen von den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen EUR 1.022.778,84 (Vorjahr: EUR 708.435,38), von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen EUR 1.514,52 (Vorjahr: EUR 0,00).

VII. Kapitalflussrechnung

	2001 TEUR	2000 TEUR
1. Periodenergebnis	15.495	15.538
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.079	20.051
3. Zunahme/Abnahme (-) der mittel- und langfristigen Rückstellungen	331	- 395
4. Cash Earnings nach DVFA/SG	33.905	35.194
5. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	- 793
6. Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 35.023	- 24.355
7. Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 2.586	794
8. Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.582	197
9. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.878	11.037
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	83.670	75.561
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 4.640	- 16.302
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 74	- 6
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	237	175
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 203	- 176
16. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	78.990	59.252
17. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	- 40.000	- 36.480
18. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	13.961	25.577
19. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	- 38.683	- 34.328
20. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 64.722	- 45.231
21. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	21.146	25.058
22. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.901	10.843
23. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	57.047	35.901

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln vermindert um die kurzfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 8.288 (Vorjahr: TEUR 6.389).

Zur Ermittlung der Liquiditätszuflüsse aus dem Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens ist die Veränderung der Forderungen aus Grundstücksverkäufen – soweit sie Anlagevermögensverkäufe betreffen – innerhalb des Cashflows aus Investitionstätigkeit berücksichtigt.

Wie im Vorjahr ist die Kapitalflussrechnung auch im Jahr 2001 von den Zahlungseingängen aus den Veräußerungen des Wohnungsbestandes geprägt. Ein umfangreicher Teil des Mittelzuflusses wurde zur Tilgung bzw. Ablösung von Objektkrediten sowie für Dividendenzahlungen verwendet. Der verbleibende Liquiditätszufluss hat den Finanzmittelfonds zum Stichtag erhöht.

VIII. Segmentberichterstattung Konzern

	2001 TEUR	2000 TEUR
Roherträge aus		
– Hausbewirtschaftung	34.039	30.180
– Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlage- und Umlaufvermögens	21.717	20.363
– Dienstleistungen und sonstige betriebliche Erträge	6.045	7.184
	61.801	57.727
Personalaufwand	– 15.473	– 14.271
Übriger betrieblicher Aufwand	– 13.037	– 11.617
	33.291	31.839
Zins- und Beteiligungserträge	2.628	2.171
Zinsaufwendungen für Beteiligungserwerb und Unternehmensfinanzierung	– 16.917	– 16.232
Außerplanmäßige Abschreibungen und Ausbuchungen von Projektkosten	– 1.706	– 1.401
Ergebnis steuerlicher Maßnahmen	0	– 738
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.296	15.639
Ergebnis aus Ertragsteuern	– 1.801	– 101
Konzern-Jahresergebnis	15.495	15.538

Die Zunahme des Rohertrages aus Hausbewirtschaftung um TEUR 3.859 resultiert bei gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.614 gesunkenen Mieterträgen im Wesentlichen aus der Minderung der Aufwendungen für Instandhaltung auf TEUR 21.274 (Vorjahr: TEUR 27.690). Weitere Einflüsse ergeben sich aus der Minderung des Betriebskostenergebnisses um TEUR 2.206 und aus der Minderung der Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel um TEUR 1.311 auf TEUR 16.294.

Der Rohertrag aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.354 angestiegen. Der Anstieg der Buchgewinne aus Wohnbauten des Anlagevermögens auf TEUR 34.842 (Vorjahr: TEUR 24.432) wurde dabei durch die Erhöhung der Vertriebs- und Verkaufsvorbereitungskosten um TEUR 8.861 weitgehend kompensiert.

Der Rohertrag aus Dienstleistungen und sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert im Wesentlichen aus den Betreuungsleistungen von TEUR 1.438 (Vorjahr: TEUR 1.343), die überwiegend aus der Verwaltung fremder Wohnungen erzielt wurden. Des Weiteren sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.765), Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 589) und aktivierte Eigenleistungen enthalten (TEUR 198).

IX. Sonstige Angaben

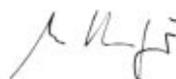
1. Die Tätigkeit der Deutsche Wohnen AG und ihrer Tochterunternehmen erstreckt sich auf das Rhein-Main-Gebiet sowie das Gebiet des Landes Rheinland-Pfalz.

2. Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt:

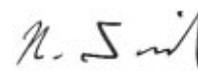
288 Arbeitnehmer
18 Auszubildende.

Eschborn, 6. März 2002

Deutsche Wohnen AG



Michael A. Neubürger
– Vorstand –



Henning Sieh
– Vorstand –

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten		
	1. 1. 2001 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	430.252,00	73.855,84	337,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.061.863.511,09	2.935.096,39	38.675.100,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.584.774,31	161.734,31	482.047,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.057.467,88	6.398,47	965.604,79
4. Bauten auf fremden Grundstücken	954.111,41	17.032,12	0,00
5. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	549.391,39	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	785.974,99	329.754,73	141.649,77
7. Anlagen im Bau	2.981.746,83	1.123.757,21	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	145.839,88	127.199,71	0,00
	1.131.922.817,78	4.700.972,94	40.264.401,87
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	4.197.922,11	178.500,51	122.199,27
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	5.215,18	87,08	5.302,26
3. Sonstige Ausleihungen	21.591.015,48	22.650,74	109.457,81
	25.794.152,77	201.238,33	236.959,34
	1.158.147.222,55	4.976.067,11	40.501.699,12



Umbuchungen im Geschäftsjahr	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2001	Buchwert 31.12.2001	Buchwert 31.12.2000	Abschreibungen im Geschäftsjahr
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	418.409,09	85.360,84	96.470,04	84.965,03
2.683.685,72	0,00	49.848.864,36	978.958.328,72	1.026.182.437,56	15.546.793,37
0,00	0,00	6.865.115,82	24.399.345,61	25.125.811,40	506.886,57
0,00	0,00	1.363.639,23	30.734.622,33	33.052.960,33	1.359.131,68
0,00	0,00	228.359,47	742.784,06	803.291,10	77.539,16
0,00	0,00	0,00	549.391,39	549.391,39	0,00
0,00	0,00	486.433,03	487.646,92	669.233,73	503.462,91
- 2.683.685,72	0,00	0,00	1.421.818,32	2.981.746,83	0,00
0,00	0,00	36.674,46	236.365,13	109.165,42	0,00
0,00	0,00	58.829.086,37	1.037.530.302,48	1.089.474.037,76	17.993.813,69
0,00	0,00	0,00	4.254.223,35	4.197.922,11	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.215,18	0,00
0,00	1.381,34	2.620,71	21.502.969,04	21.589.053,14	658,37
0,00	1.381,34	2.620,71	25.757.192,39	25.792.190,43	658,37
0,00	1.381,34	59.250.116,17	1.063.372.855,71	1.115.362.698,23	18.079.437,09



Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen per 31. Dezember 2001

	Bilanzausweis	davon		
		mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	gegen verbundene Unternehmen	gegen Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
<i>Zahlen des Vorjahres in Klammern</i>	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen aus Vermietung	1.719.429,55 <i>(1.439.391,05)</i>	12.769,35 <i>(10.622,21)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	14.254.044,50 <i>(25.254.677,04)</i>	4.324.188,87 <i>(4.799.557,54)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.240.766,56 <i>(1.557.846,99)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.771,73 <i>(33.246,16)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	84.940,80 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	84.940,80 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>
6. Sonstige Vermögensgegenstände	16.166.083,35 <i>(10.321.212,94)</i>	180.678,51 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(35.447,75)</i>
	33.539.036,49	4.517.636,73	84.940,80	0,00
	<i>(38.606.374,18)</i>	<i>(4.810.179,75)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(35.447,75)</i>



Verbindlichkeitspiegel

Zahlen des Vorjahres in Klammern	Bilanzausweis EUR	davon mit einer Restlaufzeit			davon
		bis zu 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR	grundpfand- rechtlich gesichert EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	564.767.093,48 (575.503.901,72)	30.414.327,66 (25.163.598,51)	43.438.182,58 (41.699.657,85)	490.914.583,24 (508.640.645,36)	261.364.276,09 (288.733.735,19)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	85.566.188,61 (94.527.362,82)	3.602.788,00 (3.500.470,13)	14.221.867,35 (16.460.370,02)	67.741.533,26 (74.566.522,67)	85.442.126,57 (94.353.923,18)
3. Erhaltene Anzahlungen	40.233.502,34 (34.081.907,08)	39.779.326,09 (33.334.028,56)	192.534,14 (478.294,43)	261.642,11 (269.584,09)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.882.144,21 (8.872.983,16)	3.975.850,04 (3.756.218,70)	4.045.732,62 (3.988.017,18)	1.860.561,55 (1.128.747,28)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.216.682,20 (1.350.407,75)	1.074.582,60 1.199.711,04	142.099,60 150.696,71	0,00 (0,00)	(0,00)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	464.603,20 (0,00)	464.603,20 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	(0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	13.396.898,20 (10.928.903,18)	8.595.198,72 (10.709.763,48)	219.139,70 (219.139,70)	4.582.559,78 (0,00)	0,00 (0,00)
	715.527.112,24 (725.265.465,71)	87.906.676,31 (77.663.790,42)	62.259.555,99 (62.996.175,89)	565.360.879,94 (584.605.499,40)	346.806.402,66 (383.087.658,37)



Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2001

Zum 31.12.2001 gehörten unverändert die folgenden Gesellschaften zum Konzern:

- Deutsche Wohnen AG, Eschborn,
- Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Eschborn,
- MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main,
- Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main,
- Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz,
- Rhein-Nahe Wohnen GmbH, Mainz,
- Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz.

| Hausbewirtschaftung

Der von den Wohnungsgesellschaften bewirtschaftete Immobilienbestand setzte sich zum 31.12.2001 wie folgt zusammen:

Wohnungsbestand insgesamt:	30.243 Einheiten
davon: eigene Wohnungen:	25.668 Einheiten
davon: fremdverwaltete Wohnungen:	4.575 Einheiten
Gewerbeeinheiten insgesamt:	145 Einheiten
davon: eigene Gewerbeeinheiten:	101 Einheiten
davon: fremdverwaltete Gewerbeeinheiten:	44 Einheiten
Gesamtwohnfläche:	1,662 Mio. m ²
Durchschnittliche Wohnungsgröße:	65 m ²
Gewerbefläche:	32.417 m ²
Unbebaute Flächen:	645.095 m ²

Die Leerstandsrate im Bestand lag zum 31.12.2001 bei 4,81 % (Leerstand länger als 3 Monate) und hat sich gegenüber dem 31.12.2000 um 1,36 Prozentpunkte erhöht. Der Anteil des maßnahmebedingten Leerstands beträgt rd. 3 % und umfasst die Verkaufsvorbereitung, die Bereiche Objektsanierung und Modernisierung sowie den strategischen Bereich Portfoliobewertung, d.h., für diese Objekte werden in Abstimmung mit den Geschäftsführungen der Wohnungsgesellschaften individuelle strategische Entscheidungen bezüglich Modernisierung, Verkauf und Vermietung getroffen. Der marktbedingte Leerstand ist auf den hohen Streubesitzanteil in Rheinland-Pfalz sowie auf den noch nicht abgeschlossenen Konversionsprozess ehemals militärisch genutzter Objekte zurückzuführen.

Die Größenstruktur und die Verteilung der Baujahresklassen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Dies zeigt, dass im Rahmen der Wohnungsprivatisierung Einheiten aus allen Größen- und Baujahresklassen veräußert wurden. Veräußerungen aus dem Bestand führten damit nicht zu einer Verminderung der Bestandsqualität, was zudem dadurch belegt werden kann, dass sich die monatliche Durchschnittsmiete im Gesamtbestand mit EUR 4,68 pro m² am 31.12.2001 auf dem Niveau der durchschnittlichen Miete der insgesamt verkauften Wohneinheiten (EUR 4,66 pro m²) bewegt hat.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen beläuft sich auf 28 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen auf Ebene des Konzerns Deutsche Wohnen EUR 119,1 Mio. (Vorjahr: EUR 125,5 Mio.). Der Rückgang von EUR 6,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 4,8 Mio.). Diese Erlösschmälerung wird durch eine fast gleich große Bestandserhöhung (EUR 4,7 Mio.) nahezu vollständig kompensiert. Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Übrigen aus der erhöhten Leerstandsquote sowie dem Abverkauf von Wohneinheiten aus dem Bestand.

Aufwendungen im Bereich Instandhaltung wurden in 2001 in Höhe von EUR 12,44 pro m² bzw. rd. EUR 811,00 pro Wohneinheit getätigt. Nachdem sich wertsteigernde und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen auf rd. EUR 0,25 pro m² beliefen, betrug die Gesamtposition Instandhaltung und Modernisierung im Geschäftsjahr 2001 EUR 12,69 pro m² (2000: EUR 23,08 pro m²).

Im Jahr 2001 wurden konzerneinheitlich die Strukturen für ein Portfoliomanagementsystem gebildet und die Daten aller Bestandsimmobilien eingepflegt. Aktuell wird an der Optimierung der Systemsoftware gearbeitet sowie die vorhandene Datenbasis Plausibilisierungen unterzogen, so dass zunehmend genauere Erkenntnisse über die vorhandene Substanz der Einheiten im Bestand bzw. über erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsaktivitäten möglich sind. Es ist davon auszugehen, dass im Geschäftsjahr 2002 nach der Analyse der gewonnenen Erkenntnisse zielgerichteter als bisher in die Instandhaltung und Modernisierung investiert werden kann.

| Wohnungsprivatisierung

In der Wohnungsprivatisierung wurden im Geschäftsjahr 2001 insgesamt 942 Einheiten (Vorjahr: 700 Einheiten) veräußert. Anders als noch in 2000 wurde in 2001 überwiegend aus dem gegenüber dem Rhein-Main-Bestand qualitativ etwas niedriger einzuschätzenden Bestand der Rhein-Pfalz-Gesellschaften verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro m² lag jedoch auf Konzernebene mit rd. EUR 1.167 pro m² nur um rd. 2,6 % unter dem des Vorjahres (EUR 1.198 pro m²), dem gegenüberzustellen sind die gestiegenen Aufwendungen für die Verkaufsvorbereitung. Das zeigt, dass die Wohnungsprivatisierung nicht nur nach der Anzahl der Verkäufe weiter auf einem guten Weg ist. Unterstrichen wird dieser positive Eindruck durch die nach wie vor hohe Mieterprivatisierungsquote von 55 % (Vorjahr: 59 %). Eine hohe Quote von Wohnungsverkäufen an bisherige Mieter bildet die Grundlage dafür, dass der Wohnungsbestand qualitativ langfristig auf einem stabilen Niveau bleibt. Langfristiges Wohnen in ein und derselben Wohnung sorgt des Weiteren für Eigeninitiative der Bewohner bei Instandsetzung und Modernisierung ihrer Wohnungen.

| Ergebnisse des Geschäftsjahres

Der Rohertrag aus der Hausbewirtschaftung belief sich auf Ebene des Konzerns Deutsche Wohnen im Geschäftsjahr 2001 auf EUR 34,0 Mio. (2000: EUR 30,2 Mio.) und der Rohertrag aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden auf EUR 21,7 Mio. (2000: EUR 20,4 Mio.). Nachdem der Rohertrag sonstiger Aktivitäten EUR 6,1 Mio. betrug, stand im Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2001 ein gesamter Rohertrag in Höhe von EUR 61,8 Mio. (2000: EUR 57,7 Mio.) zu Buche.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich auf Konzernebene von EUR 575,5 Mio. am 31.12.2000 auf EUR 564,8 Mio. am 31.12.2001 verringert. Dies beruht auf der in der Wohnungsprivatisierung gewählten Vorgehensweise, verkaufte Wohneinheiten lastenfrei an den Erwerber zu übergeben.

Für den Zeitraum 01.01.–31.12.2001 ergab sich ein Konzernüberschuss von EUR 15,5 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 15,5 Mio.).

Auf Ebene der Deutsche Wohnen AG ergab sich am Jahresende 2001 ein Fehlbetrag von EUR 7,9 Mio. (2000: Fehlbetrag von EUR 12,0 Mio.), der insbesondere aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 2,5 Mio. (2000: EUR 4,5 Mio.) sowie gegenüber dem Vorjahr (2000: EUR 13,3 Mio.) um EUR 0,3 Mio. erhöhten Zinsaufwendungen von EUR 13,6 Mio. resultierte. Den erhöhten Zinsaufwendungen stehen von EUR 5,7 Mio. auf EUR 7,6 Mio. um EUR 1,9 Mio. gestiegene Zinserträge gegenüber, so dass der Anstieg der Zinsaufwendungen mehr als kompensiert wurde.

Durch eine Entnahme aus der Kapitalrücklage ist ein Bilanzgewinn der Deutsche Wohnen AG von EUR 40,0 Mio. entstanden. Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG werden der ordentlichen Hauptversammlung am 20. Juni 2002 auf dieser Grundlage eine Dividende von EUR 10,00 je Aktie vorschlagen.

| Ausblick

In der Wohnungsbewirtschaftung ermöglicht das eingeführte Portfoliomanagementsystem Effizienzerhöhungen, die sich insbesondere dahingehend auswirken werden, dass die Entscheidungen über die Instandsetzung und Modernisierung sowie den Verkauf von Wohneinheiten unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Parameter getroffen werden können. Nach wie vor ist es zwecks Einsparung von Verwaltungskosten beabsichtigt, den Verkauf von Streubesitz voranzutreiben.

Die Geschäftsentwicklung der operativen Konzerngesellschaften verspricht im laufenden Geschäftsjahr 2002 weiter dem Plan entsprechend zu verlaufen.

In den Jahren 2000/2001 wurde ein konzerneinheitliches sowie den Anforderungen der Regelung des § 91 Abs. 2 AktG entsprechendes Risikoüberwachungssystem eingeführt. Das Risikomanagementsystem unterliegt seit der Einführung permanenter Fortentwicklung und ermöglicht das frühzeitige Erkennen zukünftiger Vermietungs-, Vermarktungs-, Instandhaltungs- und Finanzrisiken im Kontext mit Veränderungen der konjunkturellen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Bei Bedarf können kurzfristig geeignete Maßnahmen eingeleitet werden. Hervorzuhebende Risiken für die Entwicklung des Konzerns sind derzeit nicht abzusehen.



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung der Deutsche Wohnen AG sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft und des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, in Jahres- und Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss und der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 11. März 2002

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Lemnitzer)
Wirtschaftsprüfer



(Janus)
Wirtschaftsprüfer



Sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat sich im vergangenen Geschäftsjahr 2001 in vier Sitzungen vom Vorstand über die Entwicklung der Geschäftsfelder des Deutsche Wohnen Konzerns unterrichten lassen. Die dem Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte und Maßnahmen wurden beschlossen.

Gegenstand der Erörterungen des Aufsichtsrates war insbesondere das eingeführte konzerneinheitliche Portfoliomanagementsystem, das die Voraussetzung dafür bildet, im Konzern langfristig die vorhandenen Potenziale sämtlicher Geschäftsbereiche auszunutzen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss, der Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2001 sowie der Lagebericht und der Konzernlagebericht über das Geschäftsjahr 2001 wurden von der KPMG Deutsche Treuhand-Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Bericht des Abschlussprüfers wurde dem Aufsichtsrat ausgehändigt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers an und erhebt auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfungen keine Einwendungen.

In der Sitzung vom 15. April 2002 hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss genehmigt, der dadurch festgestellt ist. An dieser Aufsichtsratsitzung nahm der Abschlussprüfer teil und erstattete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung Bericht. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat die Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung am 20. Juni 2002.

Die Satzung der Deutsche Wohnen AG verleiht der Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn, das Recht, Mitglieder in den Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen AG zu entsenden. Nachdem die Herren Hartwig K. Hasenkamp und Dr. Lutz Mellinger ihr Aufsichtsratsmandat zum 31.12.2001 niedergelegt haben, hat die Deutsche Grundbesitz Management GmbH von diesem Recht Gebrauch gemacht und Herrn Dr. Michael Gellen sowie Herrn Helmut Ullrich mit Wirkung zum 01. Januar 2002 in den Aufsichtsrat entsandt. In einem Beschluss vom 22. Januar 2002 hat der Aufsichtsrat sodann einstimmig Herrn Ullrich zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Dr. Gellen zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern für ihre geleistete Arbeit und ihr Engagement für die Gesellschaft.

Beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns herzlich für die in 2001 geleistete Arbeit.

Eschborn, den 15. April 2002

Für den Aufsichtsrat



Helmut Ullrich
– Vorsitzender –



Vorstand

(Stand: Mai 2002)

Michael A. Neubürger

(ab 16. Oktober 2001)
Bad Homburg v. d. Höhe

Henning Sieh

Frankfurt am Main

Aufsichtsrat

(Stand: Mai 2002)

Helmut Ullrich

Vorsitzender (ab 01. Januar 2002)
Königstein
Mitglied der Geschäftsführung der
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

Dr. Michael Gellen

stellvertretender Vorsitzender (ab 01. Januar 2002)
Köln
Mitglied der Geschäftsführung der
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

Harry Gutte

Frechen
Mitglied der Geschäftsführung der
Deutsche Grundbesitz Management GmbH

Hartwig K. Hasenkamp

Vorsitzender (bis 31. Dezember 2001)
Bad Homburg v. d. Höhe

Matthias Hünlein

Oberursel
Mitglied der Geschäftsführung der
Deutsche Grundbesitz Europa
Kapitalanlagegesellschaft mbH

Hans-Werner Jacob

Vaterstetten
Mitglied der Geschäftsleitung der
Deutsche Bank AG, Region Süd

Dr. Andreas Kretschmer

Düsseldorf
Geschäftsführer der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe
Einrichtung der Ärztekammer Westfalen-Lippe
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Dr. Lutz Mellinger

stellvertretender Vorsitzender (bis 31. Dezember 2001)
München



Termine

20. Juni 2002

Hauptversammlung

21. Juni 2002

Dividendenzahlung

07. August 2002

Zwischenbericht zum 30. Juni 2002

11. November 2002

Zwischenbericht zum 30. September 2002

Sitz der Gesellschaft

Mergenthalerallee 73 – 75
65760 Eschborn
Investor Relations
Telefon: (0 69) 7 17 04 - 6 28
Telefax: (0 69) 7 17 04 - 9 90
deutsche.wohnen@db.com
www.deutsche-wohnen.de

Die Aktien der Deutsche Wohnen AG sind an der Wertpapierbörse zu Luxemburg amtlich notiert und werden im Freiverkehr der Börsen Düsseldorf und Berlin gehandelt (WKN: 628 330).

Bildnachweis

Deutsche Wohnen AG
Corbis
Getty Image
Image Bank

Copyright 2002 – einmalige Auflage
Herausgeber: Deutsche Wohnen AG
Konzeption und Umsetzung: schaaafhausen grafik-design



Deutsche Wohnen AG · Mergenthalerallee 73 – 75 · 65760 Eschborn

Investor Relations: Telefon (069) 7 17 04 - 628 · Telefax (069) 7 17 04 - 990

deutsche.wohnen@db.com · www.deutsche-wohnen.de