

KWG KOMMUNALE WOHNEN AG

Webkonferenz anlässlich der Sicherung von
77,3 % der Anteile an der Barmer Wohnungsbau AG



BASIS

ENTWICKLUNG

EIGENTUM

ARBEITEN

ERFOLGBESTÄNDE

IMMOBILIEN

BAUMANAGEMENT
KWG

TRANSAKTIONSGRÜNDE

KWG sichert sich 77% an BWAG

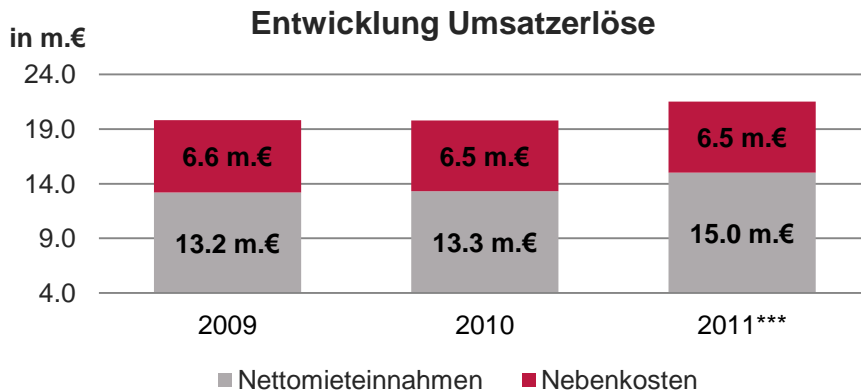
- KWG AG besitzt aktuell mehr als 5.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Durch Akquisition der BWAG steigt die Anzahl um 26% auf 6.800 Einheiten, der Umsatz um ca. 30% → bessere Auslastung der operativen Plattform
- KWG AG steigert durch Transaktion Immobilienbestand in Zielregion Nordrhein-Westfalen um 132%
- BWAG's überdurchschnittlich hohe Instandhaltungskosten und unterdurchschnittliche Miethöhe führen zu signifikantem Ertragssteigerungspotential bereits in 2012 und besonders ab 2014
- Erwartete Portfoliobewertung von ca. 730-750 €/qm führt zu niedrigem LTV der BWAG von ca. 20% nach IFRS
- Implizierter Nettowert der BWAG entspricht damit 100% der aktuellen Marktkapitalisierung der KWG AG
- Konsolidierung der BWAG führt zu Anstieg des NNNAV / Aktie auf rund 9 € und erwartetem FFO-Beitrag von 1,1 m.€

UNTERNEHMEN

Kurzprofil KWG AG

Unternehmensprofil der KWG AG

- Börsennotierte Immobilien-AG mit mehr als 5.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Einkauf, Bau- und Asset Management zentral gesteuert
- Portfolio mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial bei reduzierten Risiken
- Flexible Plattform, anpassungsfähig für weiteres Wachstum



* Kernbestand = Immobilienbestand, der keine Sanierungsmaßnahmen erfordert

** Investitionsbestand = Immobilienbestand, der größere Sanierungsmaßnahmen erfordert

*** vorläufige Zahlen zum 31.12.2011

Immobilienbestand der KWG AG

- = Kernbestand*
- = Investitionsbestand**
- = Wohnungsverwaltung



UNTERNEHMEN

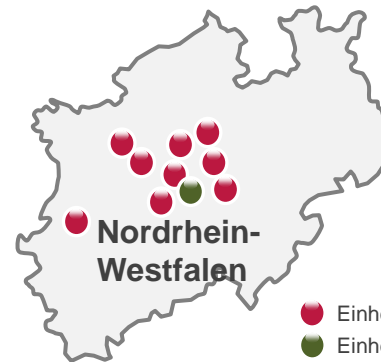
Kurzprofil Barmer Wohnungsbau AG



Unternehmensprofil der BWAG

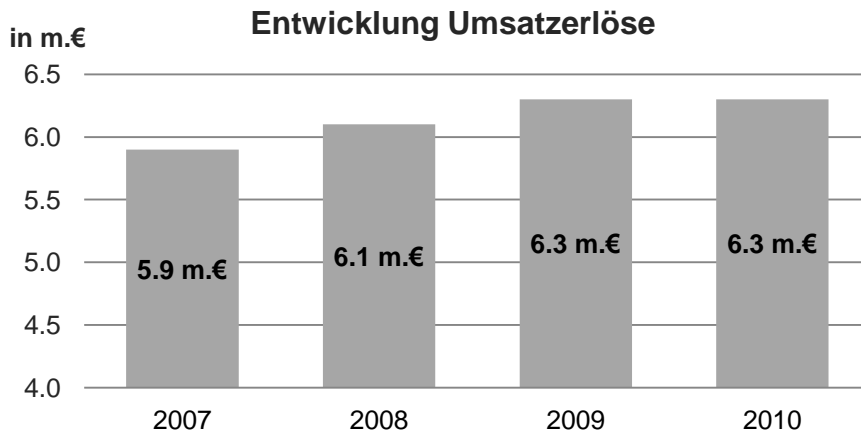
- Wohnungsbestandhalter mit rund 1.400 Wohneinheiten im Wuppertaler Stadtgebiet
- Seit 140 Jahren in Region Wuppertal aktiv
- Portfolio mit signifikantem Wertsteigerungspotenzial bei reduzierten Risiken
- Qualitativ hochwertiger und überwiegend sanierter Bestand mit einem Leerstand von ca. einem Prozent

Geografisch ergänzender Immobilienbestand

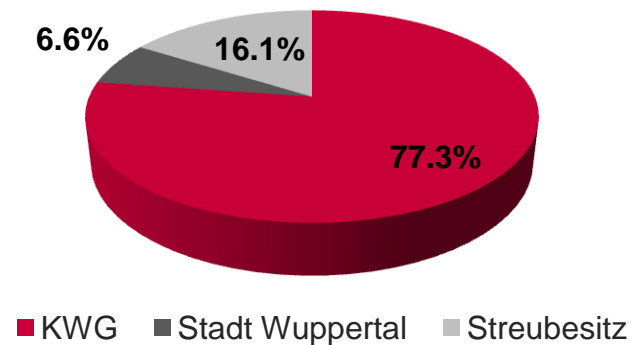


Einheiten KWG	1.049
Einheiten BWAG	1.391
Quadratmeter KWG	69.400 m ²
Gesamtfläche BWAG	90.600 m ²

- Einheiten KWG AG
- Einheiten BWAG



Eigentümerstruktur der BWAG*



* Eigentümerstruktur der BWAG AG nach Closing

UNTERNEHMEN

KWG und BWAG im Vergleich

Kennzahlenvergleich

	KWG AG (2011)	BWAG (2010)	Pro-Forma Gesellschaft
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten	5.419	1.391	6.765
Nutzfläche (in qm)	311.250	90.600	401.850
Durchschnittsmiete (in EUR / qm)	4,81	4,07	4,64
Leerstandsquote (Kernbestand)	2,7 %	1,0 %	2,3 %
Umsatzerlöse (in m.€)	21,5*	6,3**	27,8

* KWG AG: Vorläufige Zahlen per 31.12.2011

** BWAG AG: Ergebnisse per 31.12.2010

KWG Portfolio in Bildern



Bismarckstraße, Berlin



Vittinghoff Siedlung, Gelsenkirchen



Veilchengrund, Celle



Hochring, Wolfsburg

BWAG Portfolio in Bildern



Bornscheuerstraße, Wuppertal



Hildenburgstraße, Wuppertal



Sonnenstraße, Wuppertal



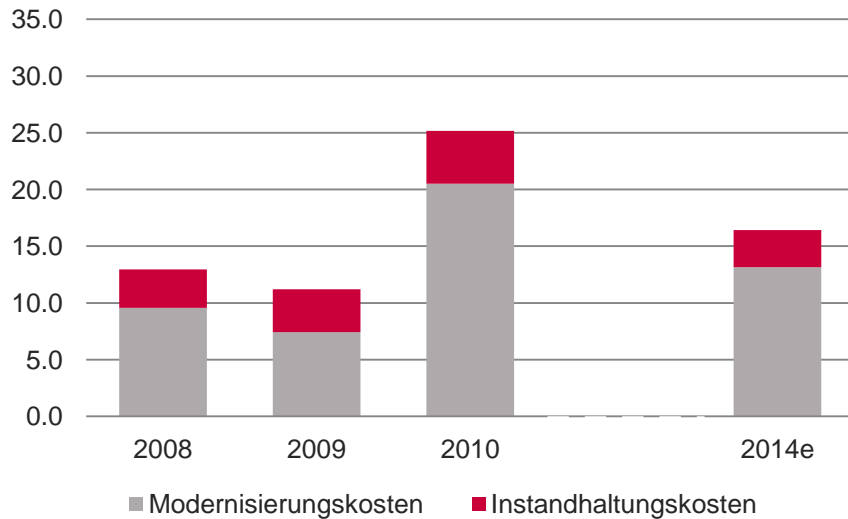
Löhlerlen, Wuppertal

PORTFOLIO

Kombination zweier hochsanierter Bestände

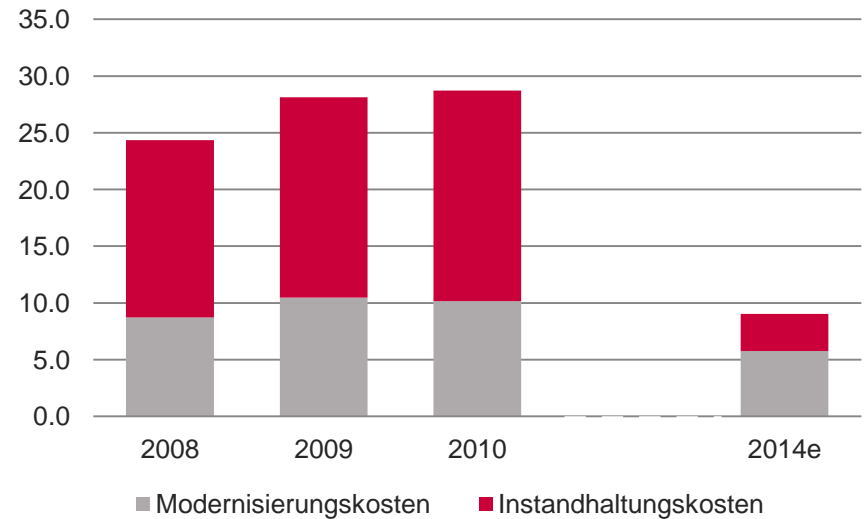
Bestand der KWG

Aufwendungen für Modernisierungen und Instandsetzungen (in €/m²)



Bestand der BWAG

Aufwendungen für Modernisierungen und Instandsetzungen (in €/m²)



- Hohe Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen führen zu niedrigen Instandhaltungskosten in Zukunft
- Instandhaltungskosten 2011: 5,26 €/qm*
- Geplante Instandhaltungskosten 2014e: 3,27 €/qm*

* KWG AG: Vorläufige Zahlen per 31.12.2011

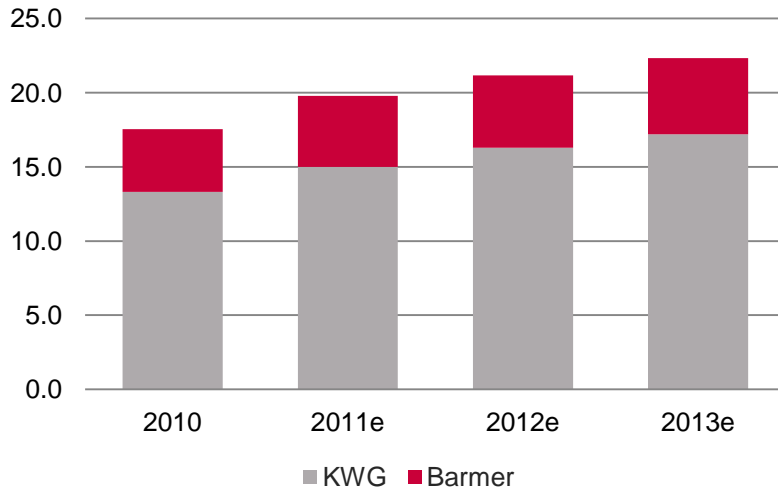
- Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung der Bestände überdurchschnittlich hoch
- Modernisierungs- und Instandhaltungskosten 2010: 29,43 €/m²

MIETENTWICKLUNG

Optimierung des Immobilienportfolios

Transaktion stärkt Mieteinnahmen

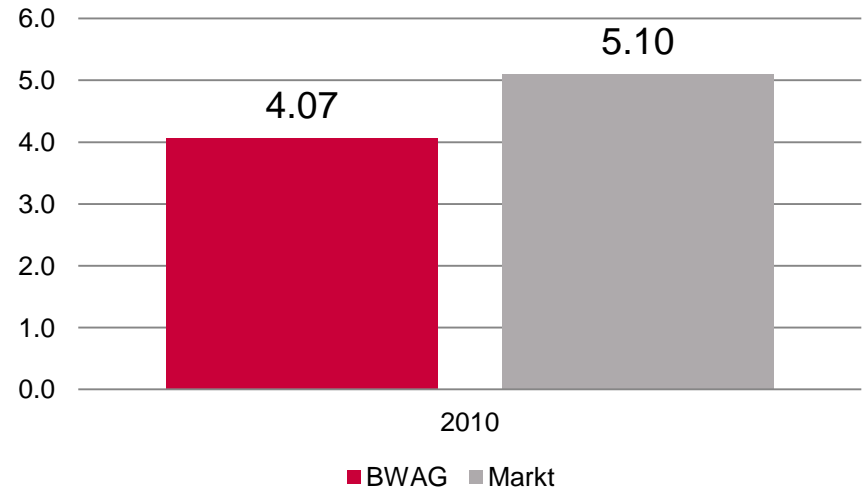
Einnahmen aus Nettokaltmieten
(in Mio. €)



- KWG steigert durch Transaktion Einnahmen aus Nettokaltmieten um mehr als 30%
- Potenzial aufgrund des unterdurchschnittlichen Mietniveaus
- Überproportionales Mietsteigerungspotenzial ab 2014 nach Auslauf einer Selbstverpflichtung

Hohes Mietpotenzial des BWAG-Portfolios

Nettomieten der BWAG vs. Marktmieten
(in € pro m²)*



- BWAG Portfolio hat deutliches Aufholungspotenzial gegenüber dem Markt
- BWAG Nettokaltmieten pro m² lagen in 2010 rund 20% unter den Marktmieten

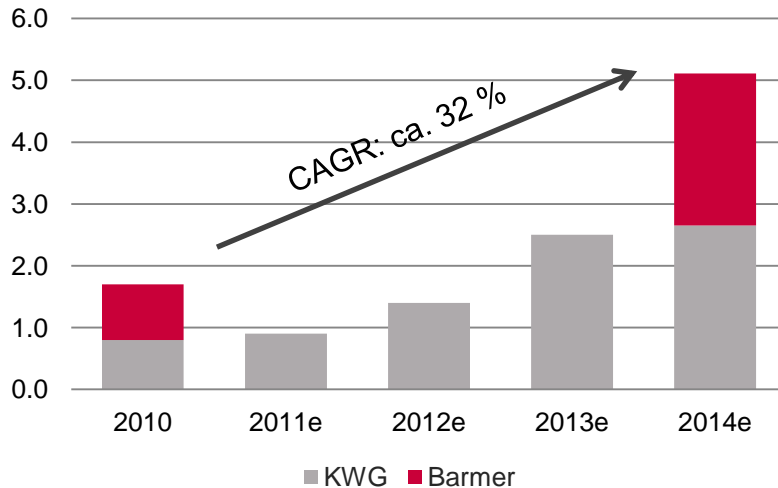
* Quelle: Mietspiegel Wuppertal 2010 (vergleichbare Wohnungen)

FFO UND BILANZSTRUKTUR

Plattform für Ertragssteigerung und Wachstum

Transaktion stärkt Ertragskraft

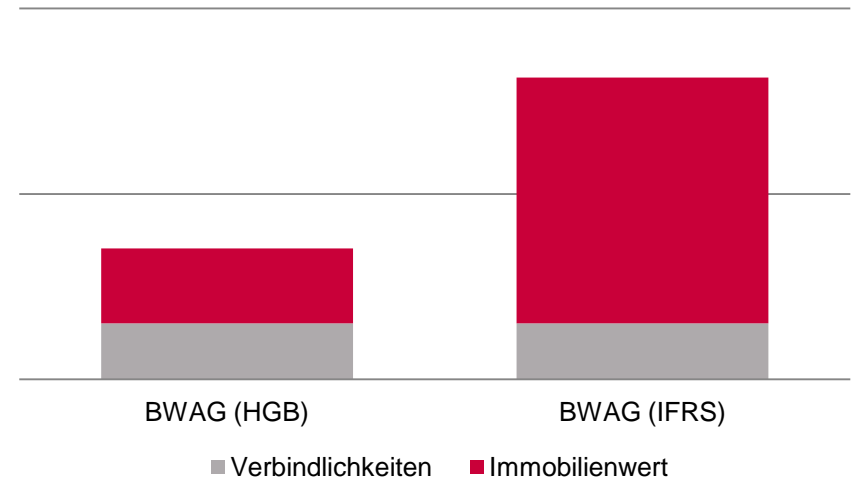
Funds-From-Operations
(in Mio. €)



- Signifikante Steigerung des FFO erwartet
- Akquisition der BWAG zielführend für nachhaltige Dividendenfähigkeit der KWG AG

Transaktion bietet Wachstumsperspektiven

Loan-to-Value der BWAG
(HGB vs. IFRS)



- Immobilienwert auf Portfoliobasis bei ca. 730-750 €/qm bei Privatisierung ca. 1.200 €/qm
- Erwarteter LTV der BWAG von lediglich ca. 20% nach IFRS
- Bilanzstruktur der BWAG eröffnet Wachstumsperspektiven

ZUSAMMENFASSUNG

Transaktion stärkt Wachstumskurs der KWG

Bestand mit Mietaufholungspotenzial

- Nettokaltmieten der BWAG mit 4,07 € ca. 20 Prozent unter Marktniveau
- Marktmieten in Wuppertal für vergleichbare Bestände 5,10 €/qm
- KWG steigert durch Transaktion Nettokaltmieten um 32%*

Nettokaltmieten*
nach Transaktion
+ 32%

Bestand mit hoher Qualität

- Hoher Modernisierungs- und Qualitätsstandard des BWAG Portfolios
- Aufwendungen der BWAG für Instandhaltung: 29,43 €/qm (2010)
- Aufwendungen der KWG AG für Instandhaltung: 5,26 €/qm (2011)

Einsparpotenzial
Instandhaltung
82%

Signifikante Erhöhung der Ertragskraft

- Effizientere Ausnutzung der bestehenden operativen Plattform
- Steigerung des FFO bis 2014 rund 32% CAGR
- Entwicklung zu nachhaltiger Dividendenfähigkeit der KWG

FFO
CAGR 2014e
+ 32%

Wachstumspotenzial durch niedrigen LTV

- Erwarteter LTV der BWAG von lediglich ca. 20% nach IFRS
- Erwartete Portfoliobewertung rund 730-750 €/qm
- Finanzierungsstruktur eröffnet erhebliches Wachstumspotenzial der BWAG

LTV
BWAG
ca. 20%**

* Vergleich der KWG auf Stand-alone-Basis mit Pro-Forma Zahlen

** Erwartete Werte nach IFRS-Standard

4. Anhang

Haftungsausschluss / Disclaimer

Die Informationen sind keine Aufforderung zum Kauf der Aktien der KWG Kommunale Wohnen AG oder sonstigen Wertpapieren, sondern dienen ausschließlich Informationszwecken. Sämtliche Informationen richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohn- bzw. Gesellschaftssitz in Deutschland haben. Diese Informationen stellen insbesondere auch kein Angebot an Personen mit Wohnsitz bzw. Gesellschaftssitz in anderen Ländern, z.B. in den Vereinigten Staaten von Amerika, Großbritannien, Kanada und Japan, dar.

Die KWG Kommunale Wohnen AG hat alle Angaben in dieser Präsentation nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, übernimmt hierfür aber keine Garantie. Auch übernimmt die KWG Kommunale Wohnen AG keine Haftung für Schadensfälle, die in irgendeinem Zusammenhang mit den hier gewährten Informationen gebracht werden könnten. Dies gilt insbesondere auch für evtl. Verluste mit Aktien der KWG Kommunale Wohnen AG.

The contents of this presentation are confidential. This presentation is being provided to you on the condition that you do not reproduce or communicate it or disclose it to – or discuss it with - any other person without KWG Kommunale Wohnen AG prior written permission. To the maximum extent permitted by applicable laws, KWG Kommunale Wohnen AG makes no representations and can give no assurance, guarantee or warranty, express or implied, as to, and take no responsibility and assume no responsibility for, the authenticity, validity, Accuracy, suitability or completeness of, or any errors in or omission, from any information, statement or opinion contained in this presentation.

Certain statements may be made herein which use the words “estimate”, “project”, “Intend”, “expect”, “believe” and similar expressions intended to identify forward-looking statements. These forward-looking statements involve known and unknown risks and uncertainties which could cause the actual results, performance or achievements of the company to be materially different from those which may be expressed or implied by such statements, including, among others, risks or uncertainties associated with the company, the real estate market, government regulations in Germany, changes in tax and other laws, changes in competitions and the loss of key personnel.

The Company believes that there is a significant likelihood that the Company and its subsidiaries will be classified as passive foreign investment companies (“PFICs”) for US federal income tax purposes. The tax rules generally applicable to PFICs are very complex, and, in some cases, uncertain and purchasing and owning Shares of the Company may subject you to unfavorable tax treatment under these rules. The Company does not intend to make available to holders of Shares the annual information statement currently required by the United States Internal Revenue Service to be used by United State Persons for purposes of complying with the reporting requirements applicable to United States making a Qualified Electing Fund election. Therefore, each United States Person is strongly urged to consult his, her or its own tax advisor with respect to the relevant tax rules.

Neither this document nor any copy of it may be taken or transmitted into the United States of America, its territories or possessions or distributed, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or to any US person, save to persons reasonably believed to be qualified institutional buyers (“QIBs”) (as defined Rule 144A under the US Securities Act of 1933 as amended (“Security Act”)). Neither this document nor any copy of it may be taken or transmitted to Australia, Canada or Japan or to Canadian persons or to any securities analyst or other person in any of those jurisdictions. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of United States, Canada, Australia or Japan and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within the United States Canada, Australia or Japan or to any national, resident or citizen of Canada, Australia or Japan.