

KWG KOMMUNALE WOHNEN AG

Halbjahreszahlen 2011



BASIS

ENTWICKLUNG

EIGENTUM

ARBEITEN

ERFOLGBESTÄNDE

IMMOBILIEN

BAUMANAGEMENT

INHALT

1. Zusammenfassung
2. Performance
3. Portfolio
4. Finanzkennzahlen
5. Ausblick

1. Zusammenfassung

Erstes Halbjahr 2011

KWG AG weiter auf Wachstumskurs

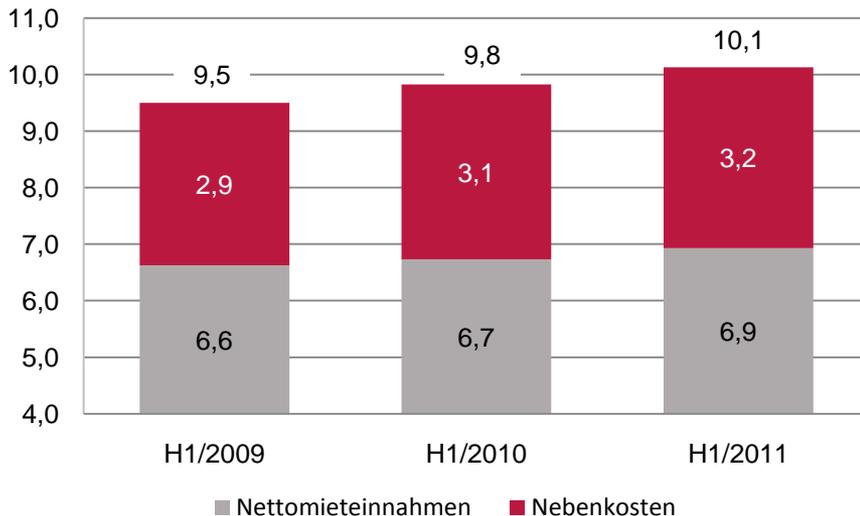
Performance	<ul style="list-style-type: none">▪ Periodenergebnis gegenüber Vorjahr signifikant gesteigert▪ Weiterhin Erfolge in der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios▪ Aktie hat sich stabil entwickelt und den Markt outperformed	Konzernergebnis + 537 %
Kennzahlen	<ul style="list-style-type: none">▪ Umsatz: 10,1 Mio. EUR (VJ: 9,8 Mio. EUR)▪ EAT: 3,4 Mio. EUR (VJ: € 0,5 Mio. EUR)▪ NNNAV je Aktie: 7,64 EUR (VJ: 6,51 EUR)	NNNAV je Aktie + 17 %
Portfolio	<ul style="list-style-type: none">▪ Steigerung der Neuvermietung pro m² auf 5,14 EUR (VJ: 4,98 EUR)▪ Steigerung der Anzahl der Einheiten auf 4.978 (VJ: 4.828)▪ Reduzierung der Leerstandsquote im Kernbestand auf 4,8 % (VJ: 6,3 %)	Leerstände - 25 %
Prognose	<ul style="list-style-type: none">▪ Erhöhung der Nettokaltmieten auf mehr als 14 Mio. EUR in 2011▪ Steigerung der Gesamtleistung auf mehr als 23 Mio. EUR in 2011▪ Weitere Ergebnisverbesserung bei positivem operativen Cashflow	JNKM + 6 %

2. Performance

Operative Entwicklung

Entwicklung Umsatzerlöse

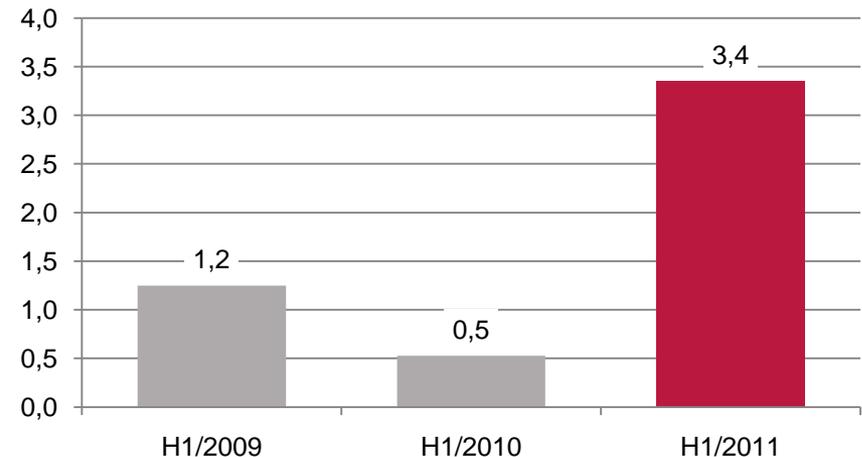
in Mio. EUR



- Umsatz gegenüber Vorjahr um 3,1 % auf 10,1 Mio. EUR gestiegen
- Umsatzsteigerung im zweiten Halbjahr durch Vermietung von im ersten Halbjahr sanierten Wohnungsbeständen
- Der konstante Anstieg der Netto-Kaltmiete demonstriert den Erfolg des KWG Geschäftsmodells

Entwicklung Konzernergebnis

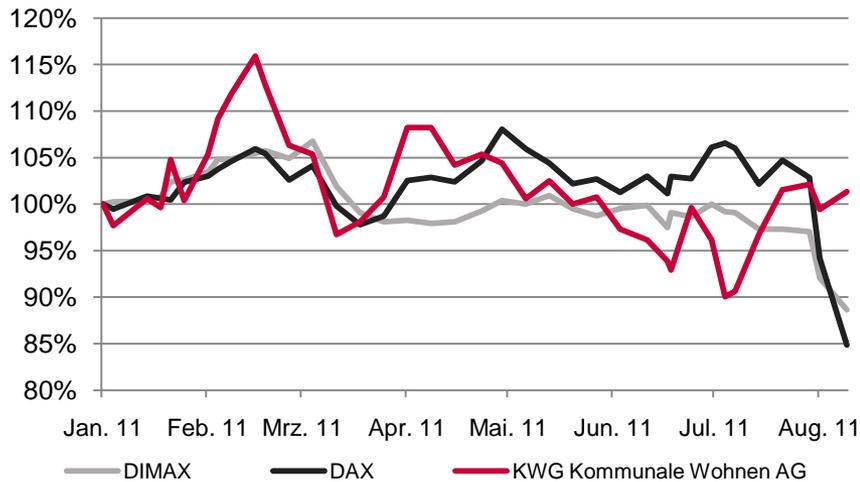
in Mio. EUR



- Konzernergebnis gegenüber Vorjahr auf 3,4 Mio. EUR mehr als verfünffacht
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im ersten Halbjahr spiegeln sich auch im Ergebnis wider
- Ergebnissteigerung reflektiert überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial des Portfolios

2. Performance Kapitalmarkt

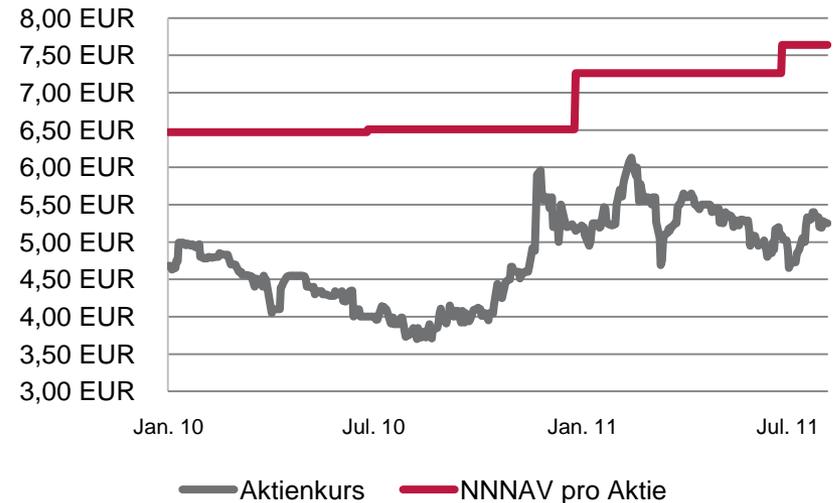
KWG Aktie vs. DAX30 und DIMAX*



* Deutscher Immobilienaktien Index: herausgegeben vom Bankhaus Ellwanger & Geiger

- Indizes haben im Jahresverlauf massiv an Wert verloren
- KWG Aktie hat im gleichen Zeitraum ca. 2 % gewonnen
- Aktie notiert aktuell mit einem Discount von ca. 30 % unter dem NNNAV
- KGV 2011e von 8,2 zeugt von erheblichen Potenzial

NNNAV und Aktienkursentwicklung



Aktuelle Kursziele

■ SRC Research	7,50 EUR	buy
■ Close Brothers Seydler	7,00 EUR	buy
■ Silvia Quandt Research	7,48 EUR	buy

3. Portfolio

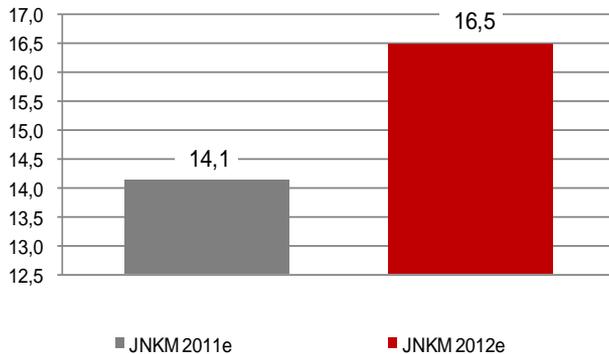
Immobilienportfolio zum 30. Juni 2011

Kennzahlen

Merkmal	Wert
Anzahl der Wohneinheiten	4.933
Anzahl der Gewerbeeinheiten	45
Nutzfläche in qm	289.371
Durchschnittsmiete in EUR / qm	4,74
Leerstandsquote (Kernbestand*)	4,8 %

Starker Anstieg der Mieteinnahmen erwartet

in Mio. EUR p.a.



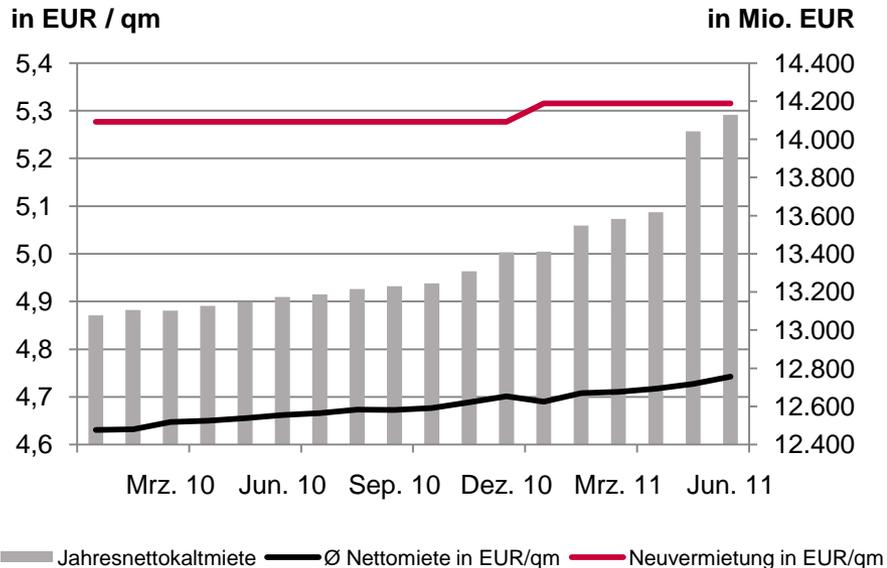
* Kernbestand = Bestand, der den Anforderungen des Vermietungsmarktes entspricht
 ** Investitionsbestand = Bestand, welcher umfassende Sanierungsmaßnahmen benötigt

Regionale Verteilung des Portfolios



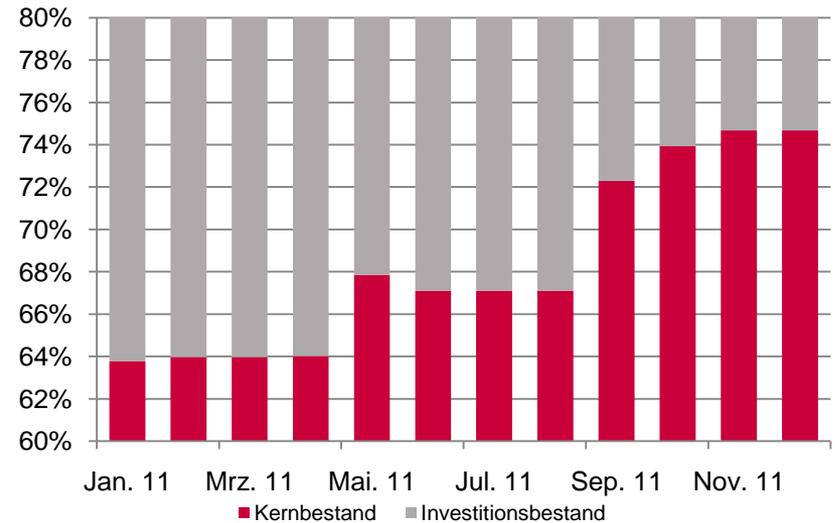
2. Performance Portfolio

Optimierung des Immobilienportfolios



- Nach Internalisierung der Hausverwaltung wurden die Mieteinnahmen durch verbessertes Bestandsmanagement weiter gesteigert
- Jahresnettokaltmieten 2011 sind im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 14,1 Mio. EUR gestiegen
- Konstante Steigerung aller wesentlichen Kennzahlen verdeutlicht konstante Optimierung des Portfolios

Kontinuierliche Erhöhung des Kernbestands

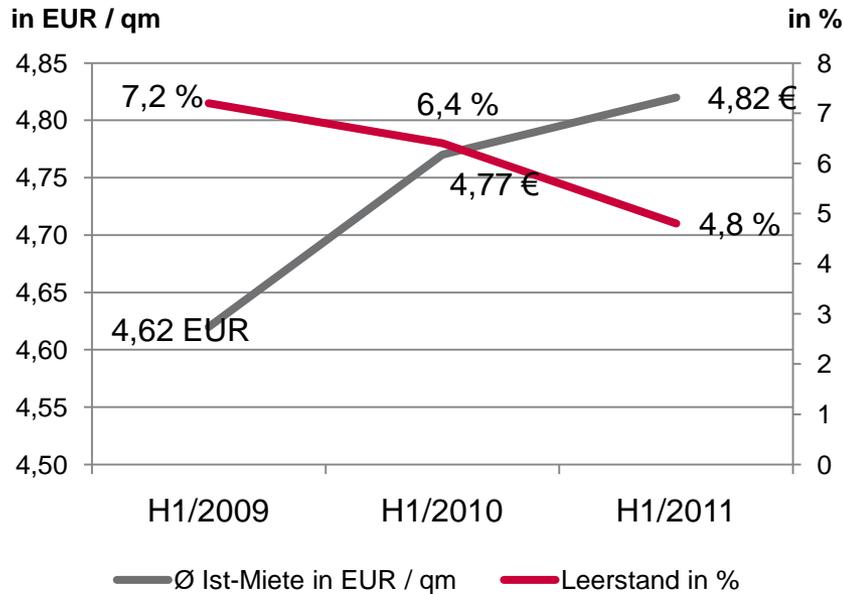


- Ziel: Optimierung des Portfolios durch nachhaltige Aufwertung des Investitionsbestands
- Erhöhung des Kernbestands im ersten Halbjahr 2011 durch Sanierungsmaßnahmen in Gelsenkirchen und Celle
- Weitere Erhöhung des Kernbestands im Laufe des zweiten Halbjahres durch Sanierung weiterer Bestände aus den Investitionsbestand

3. Portfolio

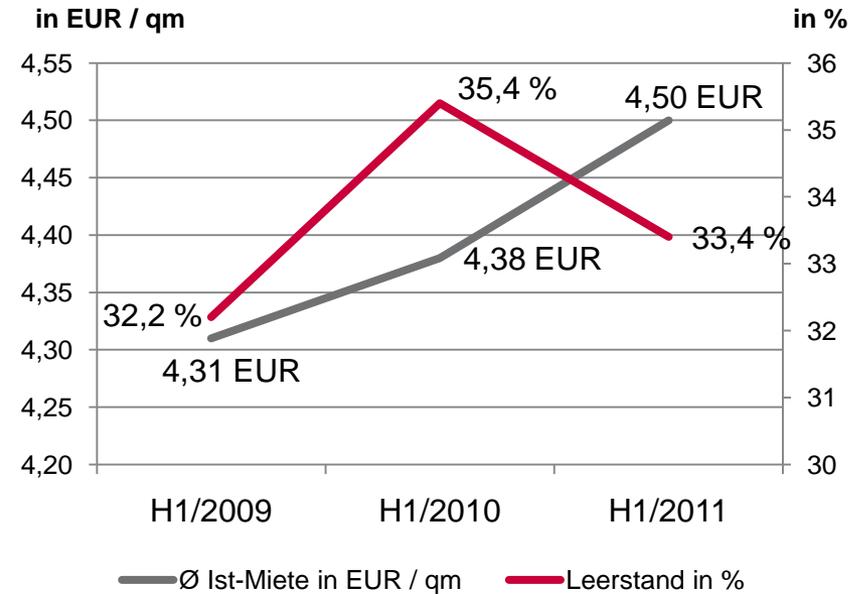
Entwicklung der Mieten und Leerstände

Entwicklung Kernbestand



- Konstante Reduktion des Leerstands gegenüber H1/2009 um 33 % auf 4,8 %
- Steigerung der Ø Nettokaltmieten gegenüber H1/2009 um 4,3 % auf 4,82 EUR / qm
- Ergebnissteigerung durch internalisierte Hausverwaltung

Entwicklung Investitionsbestand



- Steigerung der Nettokaltmieten von 4,4 % gegenüber H1/2009 zeigt das Wertsteigerungspotenzial
- Leerstandsreduktion und Mieterhöhungen durch konsequente Modernisierung und Aufwertung der Immobilien

4. Finanzen

Konzernergebnis

Positive operative Entwicklung spiegelt sich in Kennzahlen wider

in TEUR	01.01.2010 – 30.06.2010	01.01.2011 – 30.06.2011	+ / - in %
Umsatz	9.827	10.130	+ 3 %
davon Nettokaltmieten	6.731	6.931	+ 3 %
EBITDA	3.879	3.569	- 8 %
EBIT	3.800	7.236	+ 90 %
EBT	876	4.211	+ 381 %
EAT	527	3.352	+ 536 %
EPS (in EUR)	0,04	0,31	+ 675 %

4. Finanzen

Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung

in TEUR	01.01.2010- 30.06.2010	01.01.2011- 30.06.2011	+ / - in TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	646	-271	- 917
Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen	- 2.054	-13.625	- 11.571
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.045	8.790	+ 9.835
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 2.453	- 5.106	- 2.635
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.261	8.736	+ 1.475
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.808	3.630	- 1.178

Zusätzliche Kennzahlen

	30.06.2010	30.06.2011	+ / - in %
Wohneinheiten	4.828	4.933	+ 2 %
Gewerbeeinheiten	44	45	+ 2 %
Garagen/Stellplätze	1.093	1.153	+ 5 %
Gesamtmietfläche in qm	283.821	289.371	+ 2 %

4. Finanzen

Bilanzsumme

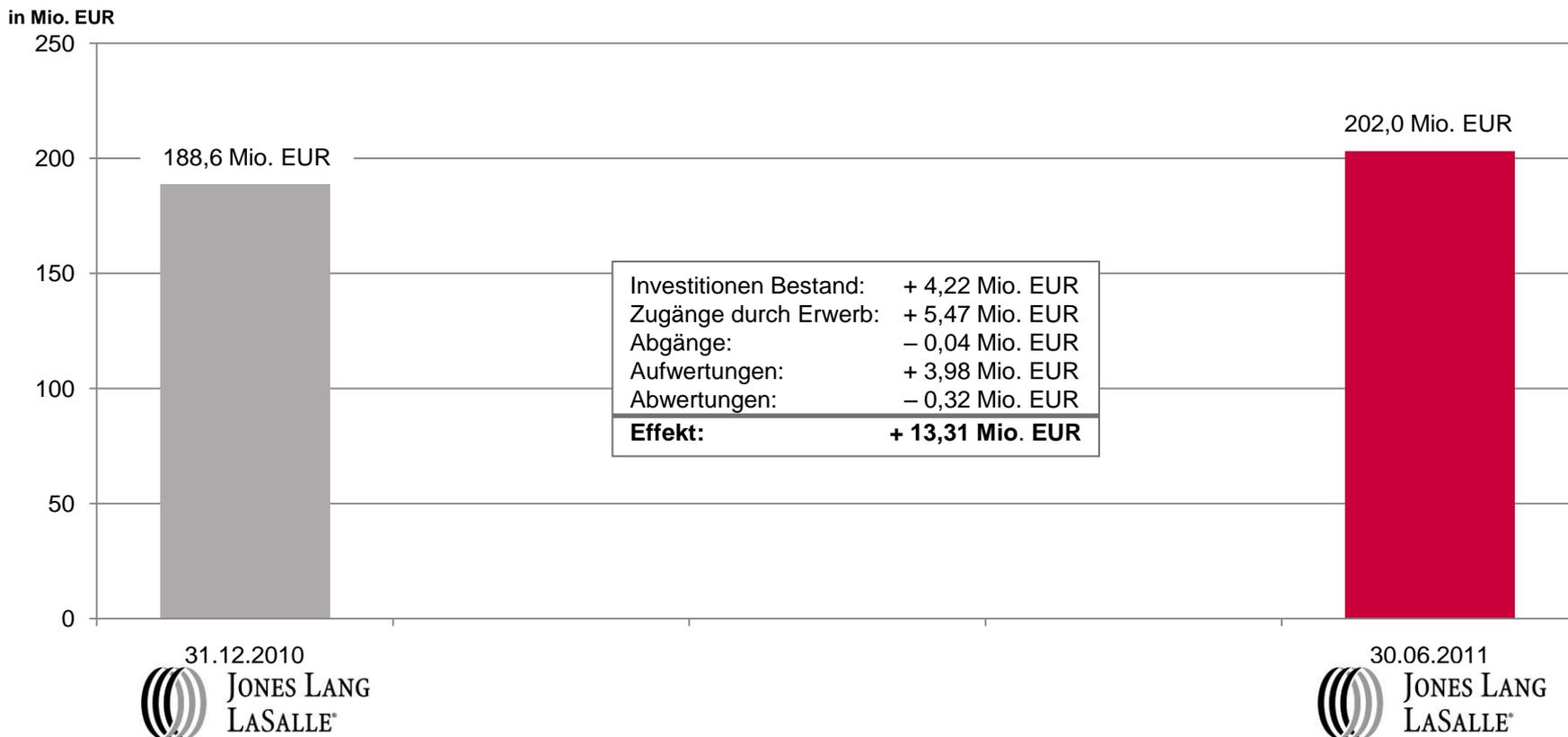
Konstante Steigerung der Bilanzsumme

in TEUR	31.12.2010	30.06.2011	+ / - in %
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	188.636	201.958	+ 7 %
Sonstige langfristige Vermögenswerte	4.535	9.734	+ 115 %
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	193.171	211.692	+ 10 %
Flüssige Mittel	8.736	3.630	- 58 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.328	4.216	+ 27 %
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	12.064	7.846	- 35 %
Eigenkapital, gesamt	78.102	81.527	+ 4 %
Langfristige Finanzschulden	114.171	121.002	+ 6 %
Sonstige langfristigen Verbindlichkeiten	4.385	5.300	+ 21 %
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	118.556	126.302	+ 7 %
Kurzfristige Finanzschulden	4.975	6.872	+ 38 %
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.602	4.837	+ 34 %
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	8.577	11.709	+ 37 %
Bilanzsumme	205.235	219.537	+ 7 %
Eigenkapitalquote	38,1%	37,1 %	- 3 %
Loan-To-Value	65,8 %	63,3 %	+ 4 %
Immobilienwert pro Quadratmeter	665	698	+ 5 %

4. Finanzen

Wertanpassung von Immobilien

Stabiler Wertzuwachs des Immobilienportfolios



4. Finanzen

Net Asset Value (NAV)

Starke Steigerung von NAV und NNAV

in TEUR	31.12.2010	30.06.2011	+/- in %
Langfristige Vermögenswerte	193.171	211.692	+ 10 %
+ Kurzfristige Vermögenswerte	12.064	7.846	- 35 %
– Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-118.556	-126.301	- 7 %
– Kurzfristige Verbindlichkeiten	-8.577	-11.709	- 37 %
– Eigenkapital aus Minderheiten	-3	-8	- 153 %
= NAV	78.098	81.528	+ 4 %
+ Latente Steuerschulden	4.332	5.245	+ 21 %
– Latente Steuerforderungen	-3.984	-4.230	+ 6 %
= NNAV (gemäß EPRA-Vorgehensweise)	78.446	82.348	+ 5 %
NNNAV pro Aktie (gemäß EPRA-Vorgehensweise)	7,26	7,64	+ 5 %

alle angegebenen Werte gemäß IFRS; das liquidierbare Anlagevermögen, welches gemäß EPRA-Vorgehensweise in der Rechnung enthalten sein sollte, beträgt im Betrachtungszeitraum jeweils EUR 0

5. Ausblick Wachstum in 2011

Starke strategische Positionierung

- Nachfrage nach Wohnimmobilien verzeichnet weiteren Anstieg
- Bewährtes Geschäftsmodell in Segmenten/Regionen mit beschränktem Wettbewerb
- Attraktives Immobilienportfolio mit überdurchschnittlichem Wertsteigerungspotenzial

Erfolgreiche operative Entwicklung

- Periodenergebnis gegenüber Vorjahr signifikant gesteigert
- Wichtige Erfolge in der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios
- Umsatzsteigerung im zweiten Halbjahr durch Vermietung sanierter Wohnungsbestände

Weitere positive Ergebnisentwicklung

- Erhöhung der Nettokaltmieten auf mehr als 14 Mio. EUR in 2011
- Steigerung der Gesamtleistung auf mehr als 23 Mio. EUR in 2011
- Operatives Wachstum bei positivem operativen Cashflow

6. 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.