



KWG

Kommunale Wohnen AG

Unternehmenspräsentation

Inhalt

1. KWG im Überblick
 2. KWG-Portfolio
 3. Wertsteigerung durch Investition
 4. Kennzahlen und Finanzen
 5. KWG am Kapitalmarkt
 6. Zusammenfassung und Ausblick
 7. Der Vorstand
- Anhang

Kernpunkte dieser Präsentation

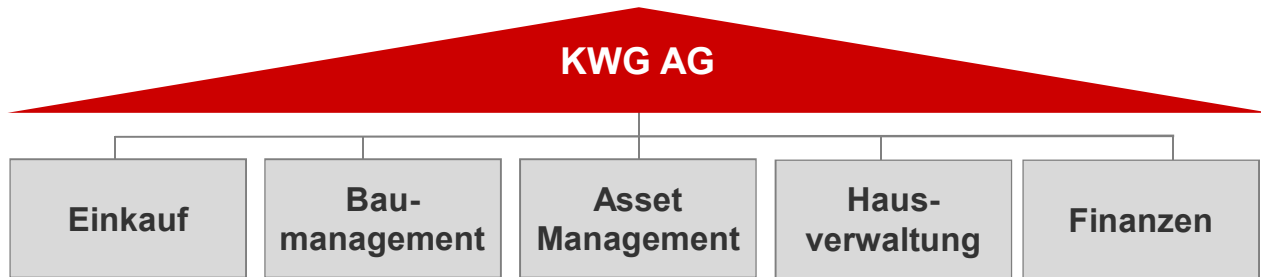


KWG Kommunale Wohnen AG:

- börsennotierte Immobilien-AG mit rd. 4.900 Bestandseinheiten
- integrierter Wohnungsbestandshalter
- spezialisiert auf gute Mikrolagen in Metropolregionen / Mittelstädten
- Portfolio mit hoher Mietrendite und signifikantem Wertsteigerungspotential bei niedrigem Risiko
- ROE durch Arbeiten am Objekt über 15%

1. KWG im Überblick

ALLES UNTER EINEM DACH



Wertschöpfungsfunktionen werden im Hause gesteuert durch:

- schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur
- Einkauf, Bau- und Asset Management zentral und intern gesteuert
- Einbindung der Objektverwaltung durch eigenes Tochterunternehmen
- flexible Plattform, anpassungsfähig für weiteres Wachstum

1. KWG im Überblick

ATTRAKTIVER NISCHENAKTEUR

Das Business-Modell basiert auf Wertsteigerungen durch offensiven Einkauf sowie ein aktives Bau- und Asset Management.

Einkauf

Wertsteigerungspotential als wichtiges Ankaufkriterium

- Ankauf über Share oder Asset Deals
- selektiver Einkauf von schlecht gemanagten und unterbewerteten Gesellschaften oder Beständen
- Fokus auf Wohnimmobilien in der gesamten Bundesrepublik
- gute Mikrolage in Metropolregionen oder prosperierenden Klein- und Mittelstädten

Bau- und Asset Management

auf Basis von Potential-Analysen

- Optimierung durch innerbetriebliche Bau- und Asset Management-Plattform
- Modernisierungen und Sanierungen
- Reduzierung des Leerstands
- Wertsteigerung durch Mietsteigerungen
- Verringerung der Fluktuation

1. KWG im Überblick

KONZERNEIGENE HAUSVERWALTUNG I

KWG deckt durch die Internalisierung der Hausverwaltung die gesamte Wertschöpfungskette ab.



Verwaltung

nach strengen Konzernrichtlinien

- Nebenkosteneffizienz durch ständige Überwachung und Anpassung der Verträge (Benchmarking)
- Direkter Kontakt zu den Mietern (Mieterbüros vor Ort)
- Engmaschiges Forderungsmanagement
- Kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility Management

Vermietung

durch pro-aktive Direktansprache

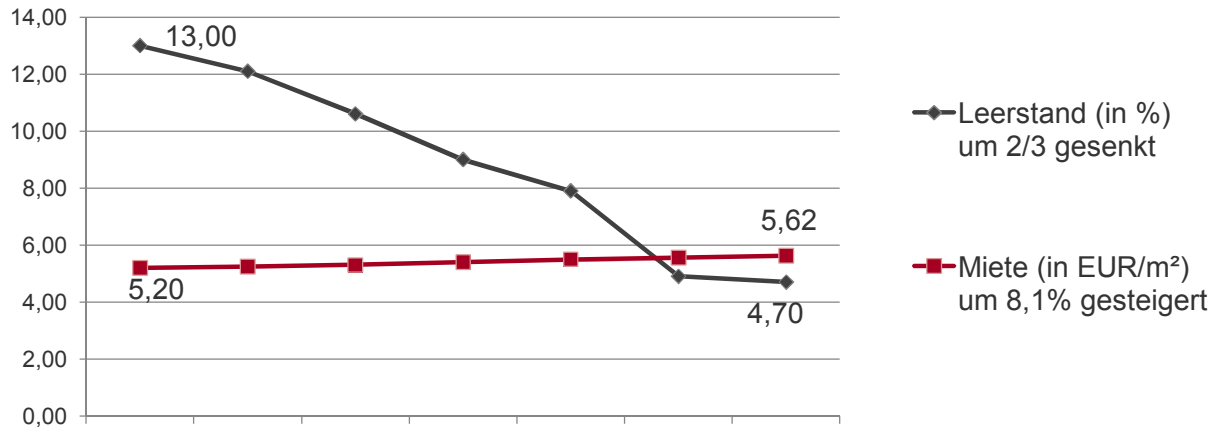
- Keine Maklerprovision
- Besserer Mietermix
- Weniger Mietausfall
- Direkter Kontakt zu den Ämtern
- Vertriebspräsenz in allen Medien und mit eigenem Corporate Design

1. KWG im Überblick

KONZERNEIGENE HAUSVERWALTUNG II

Mehrwert durch die Internalisierung der Hausverwaltung

Beispiel Berlin: Vermietung seit Januar 2010 durch eigene Mitarbeiter



2. KWG-Portfolio

DER DEUTSCHE WOHNUNGSMARKT

Argumente für deutsche Wohnimmobilien

- Kaufpreise von deutschen Wohnungsportfolios liegen im Vergleich deutlich unter Konstruktionskosten.
- Geringe Wohnungsneubauaktivität in Deutschland führt zu einer Wohnraumverknappung.
- Steigende Haushaltszahlen führen trotz negativer Bevölkerungsentwicklung in Teilräumen zu steigender Wohnungsnachfrage.
- Moderater Preisanstieg bei deutschen Wohnimmobilien im Vergleich zum Ausland in den vergangenen Jahren.
- Mittelstädte stehen nicht im unmittelbaren Fokus der Investoren, daher sind hier die günstigeren Kaufpreise zu erzielen.
- Es ist nicht nur die Makrolage, sondern auch die Mikrolage entscheidend.
- Ein guter Bestand kann auch in einer weniger wachstumsstarken Region vermietet werden.

2. KWG-Portfolio

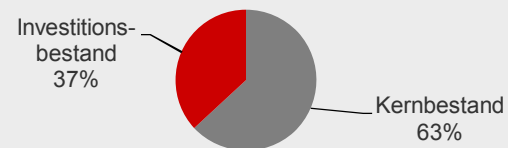
ÜBERSICHT

Bestand mit Substanz und Potential



- 4.828 Wohneinheiten
- 44 Gewerbeeinheiten
- rd. 284.000 qm Nutzflächen
- Kernbestand: 6,3 % Leerstand
- Investitionsbestand: 36,4 % Leerstand

Stand: 30.06.2010



KWG erwirbt Portfolios innerhalb ausgewählter Regionen und nur nach Begutachtung jedes einzelnen Objektes. Dadurch werden Investitionsfehler vermieden und Risiken reduziert.

3. Wertsteigerung durch Investition

LEERSTAND ALS CHANCE

Strategie – Leerstand gibt es umsonst

- KWG kauft Objekte mit zum Teil höherem Leerstand und hohem Wertsteigerungspotential.
- KWG kauft objektbedingten Leerstand, keinen strukturellen Leerstand.
- Im Einkauf basiert der Kaufpreis auf der Ist-Miete -> d.h. Leerstand ist inklusive.
- Leerstand verursacht lediglich Kosten in der Bewirtschaftung.
- KWG saniert leere Wohnungen, die danach sofort dem Markt wieder zugeführt werden können.
- Das konzerneigene Bau-Management sichert qualitative Sanierung zu günstigen Preisen.
- Gewinn durch Vermietung einer leer stehenden Wohnung ist höher als Mehreinnahmen durch Mietanpassungen.

3. Wertsteigerung durch Investition

POTENZIAL IN DER WOHNUNGSSANIERUNG

Positiver Effekt einer Wohnungssanierung

Totalsanierung und -modernisierung einer leer stehenden Wohnung kostet:

Investitionssumme pro qm	165,00 €
---------------------------------	-----------------

Einnahmen / Ersparnis nach Investition:

6 € neue Kaltmiete pro qm pro Monat x 12 Monate	+ 72,00 €
---	-----------

1 € gesparte Leerstandskosten pro qm pro Monat x 12 Monate	+ 12,00 €
--	-----------

Einnahmen/Ersparnis	+ 84,00 €
----------------------------	------------------

ROI	51 %
------------	-------------

3. Wertsteigerung durch Investition

FALLBEISPIEL CELLE I

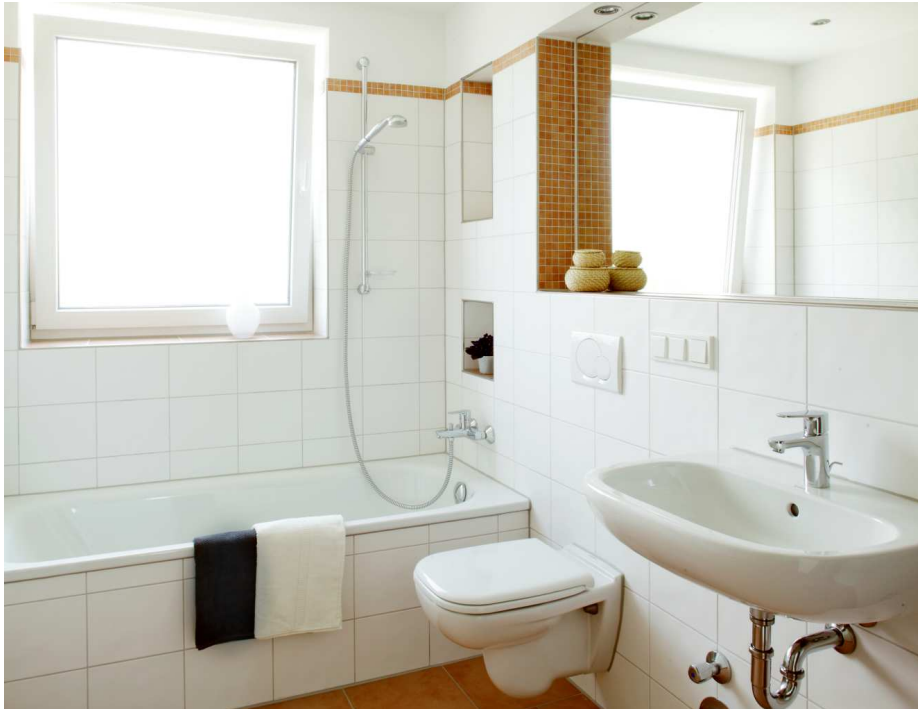
Celle - Energetische Sanierung und Modernisierung der Fassaden, Dächer sowie der leeren Wohnungen:



LEERWOHNUNG - VORHER

3. Wertsteigerung durch Investition

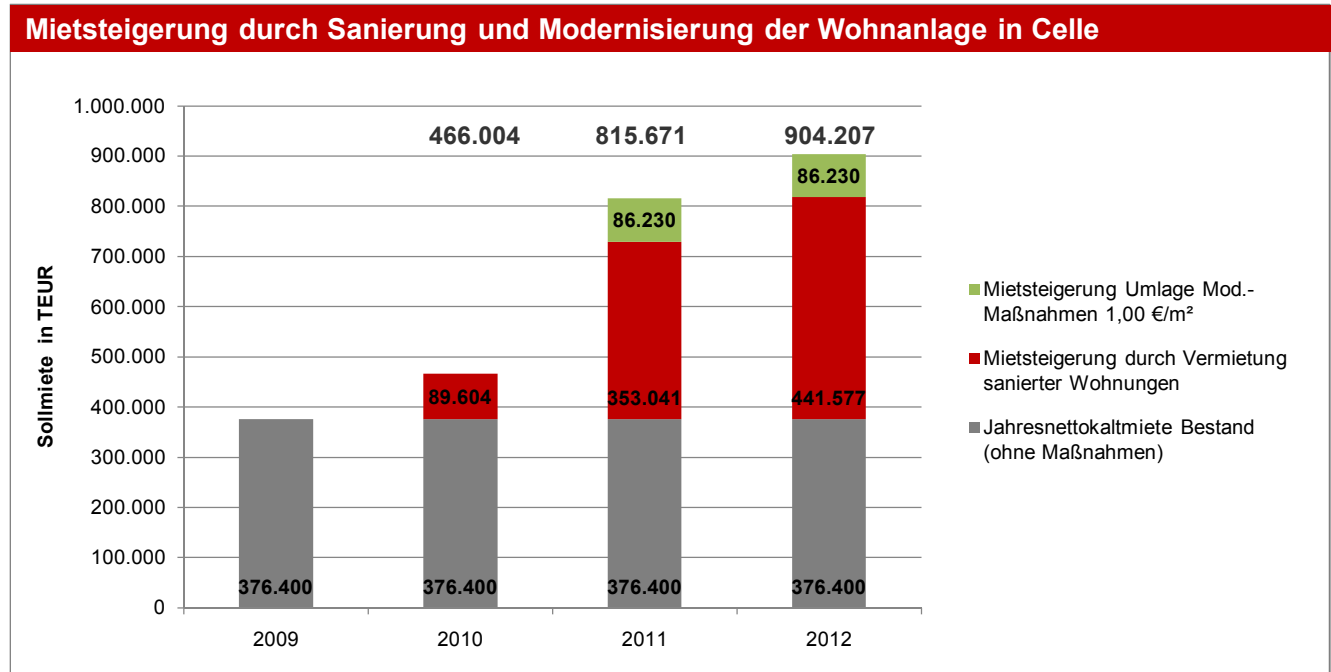
FALLBEISPIEL CELLE II



MODERNISIERTE WOHNUNG - NACHHER

3. Wertsteigerung durch Investition

FALLBEISPIEL CELLE III



3. Wertsteigerung durch Investition

WEITERE WOHNUNGSSANIERUNGSBEISPIELE

Kostengünstig und hochwertig

Bad Langensalza



Gelsenkirchen



VORHER

NACHHER

3. Wertsteigerung durch Investition

FALLBEISPIEL WOLFSBURG I

Wolfsburg - Energetische Sanierung und Modernisierung der Fassaden / Balkone sowie der leeren Wohnungen:

Gebäude



Wohnungen



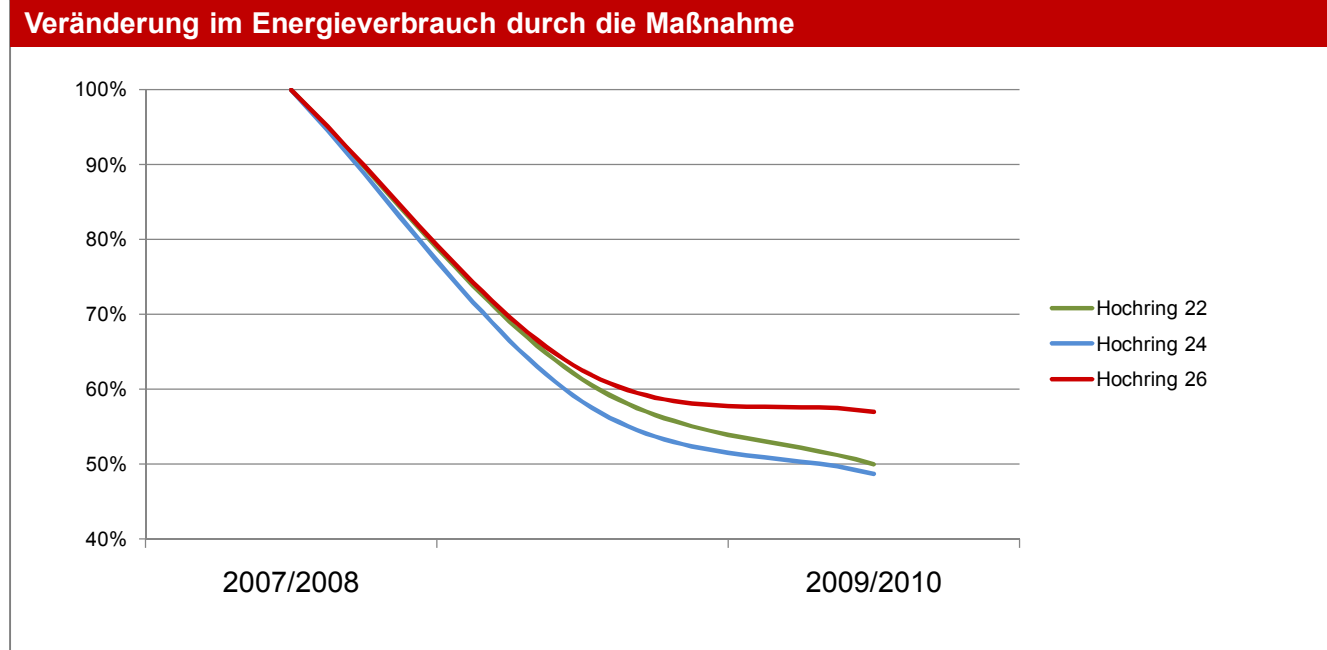
VORHER

NACHHER

3. Wertsteigerung durch Investition

FALLBEISPIEL WOLFSBURG II

Durch die energetische Sanierung und Modernisierung konnte der Energieverbrauch um 50 % gesenkt werden.



3. Wertsteigerung durch Investition

FALLBEISPIEL WOLFSBURG III

Wertsteigerung durch bauliche Maßnahmen in 2009

Eckdaten

■ Erwerb:	November 2007
■ Wohneinheiten:	160
■ Kaufpreis:	rd. 469 Euro pro m ² *

*zzgl. Erwerbs-NK

Mieteinnahmen

■ Ist-Miete p.a. im Nov 07	470 TEUR
■ Ist-Miete p.a. im Dez 09	641 TEUR
■ Mehreinnahmen = 36,38 %	171 TEUR

Investition

Gesamtinvestition 1.84 Mio. EUR
davon EK –Anteil 471 TEUR

KfW-Förderprogramme:		Zinssatz	jährl. Zinszahlungen
- Wohnraum Modernisieren Öko-Plus (143)	801 TEUR	4,125 %	33 TEUR p.a.
- Wohnraum Modernisieren Standard (141)	566 TEUR	4,5 %	25 TEUR p.a.
			58 TEUR p.a.

> Mietmehreinnahmen abzüglich Zinszahlung für KfW –Programme 113 TEUR

=> **Return on Equity**** **23,99 %**

** vor Tilgung beginnend nach 2 Jahren

3. Wertsteigerung durch Investition

WERTSTEIGERUNG DURCH BAULICHE MASSNAHMEN 2010

KWG investiert in den Bestand unter Einbezug von KfW-Fördermitteln

Celle – Neubaustandard durch energetische Maßnahmen

Kennzahlen und Daten

■ Einheiten	172
■ Erwerb	2008

Die Maßnahmen:

Fassadensanierung mit WDVS, neue Fenster, neue Heizungsanlagen, Sanierung von Leerwohnungen, u.a.

Investition

Investitionsvolumen	4,2 Mio. Euro
EK-Anteil	2,0 Mio. Euro

Ergebniseffekte p.a.:

■ Mehreinnahmen durch Sanierung	305 TEUR
■ Kostenersparnis durch Sanierung	98 TEUR
■ <u>Zusätzliche Zinszahlungen</u>	102 TEUR
Ergebnisverbesserung	301 TEUR

Return on Equity* 15,05 %

Gelsenkirchen – Sanierung einer Siedlung mit Denkmalschutz

Kennzahlen und Daten

■ Einheiten	147
■ Erwerb	2007

Die Maßnahmen:

Fassadensanierung mit WDVS, Sanierung Flachdächer, Sanierung der leeren Wohnungen, u.a.

Investition

Investitionsvolumen	2,5 Mio. Euro
EK-Anteil	1,1 Mio. Euro

Ergebniseffekte p.a.:

■ Mehreinnahmen durch Sanierung	212 TEUR
■ Kostenersparnis durch Sanierung	0 TEUR
■ <u>Zusätzliche Zinszahlungen</u>	43 TEUR
Ergebnisverbesserung	169 TEUR

Return on Equity* 15,36 %

Senkung der Heiznebenkosten, Senkung des Leerstands,
KfW-Zinssätze im Ø bei 2,58 % für 10 Jahre

4. Kennzahlen und Finanzen

WESENTLICHE KENNZAHLEN - Bilanz

EUR	30.06.2010	31.12.2009
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	175.411.971,12	173.579.000,00
Sonstige langfristige Vermögenswerte	4.162.568,55	3.870.254,65
Langfristige Vermögenswerte, gesamt	179.574.539,67	177.449.254,65
Flüssige Mittel	4.807.583,07	7.261.151,69
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.514.360,44	2.748.502,04
Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt	7.321.943,51	10.009.653,73
Eigenkapital, gesamt	65.076.307,24	64.737.160,79
Langfristiges Fremdkapital, gesamt	113.416.510,01	116.762.715,92
Kurzfristiges Fremdkapital, gesamt	8.403.665,93	5.959.031,67
Bilanzsumme	186.896.483,18	187.458.908,38
Eigenkapitalquote	34,82%	34,53%
Fremdkapitalquote	65,18%	65,47%
Immobilienwert pro Quadratmeter	618	611
NAV je Aktie	6,63	6,59

4. Kennzahlen und Finanzen

WESENTLICHE KENNZAHLEN – Gesamtergebnisrechnung

EUR	01.01. - 30.06.2010	01.01. - 30.06.2009
Umsatzerlöse	9.827.129,70	9.501.899,81
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,00	2.094.178,93
Sonstige Erträge	214.666,22	793.492,50
Sonstige Aufwendungen	-6.242.000,26	-7.841.955,93
EBIT	3.799.795,66	4.547.615,31
Finanzergebnis	-2.923.651,07	-2.810.724,34
EBT	876.144,59	1.736.890,97
Steuern	-349.327,75	-487.455,40
EAT	526.816,84	1.249.435,57
Operatives Ergebnis (EBT vor Bewertung)	876.144,59	-357.287,96
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert)	0,05	0,15
Wohneinheiten	4.828	4.827
Gewerbeeinheiten	44	44
Garagen / Stellplätze	1.093	1.093
Gesamtmietfläche in qm	283.821	283.862

4. Kennzahlen und Finanzen

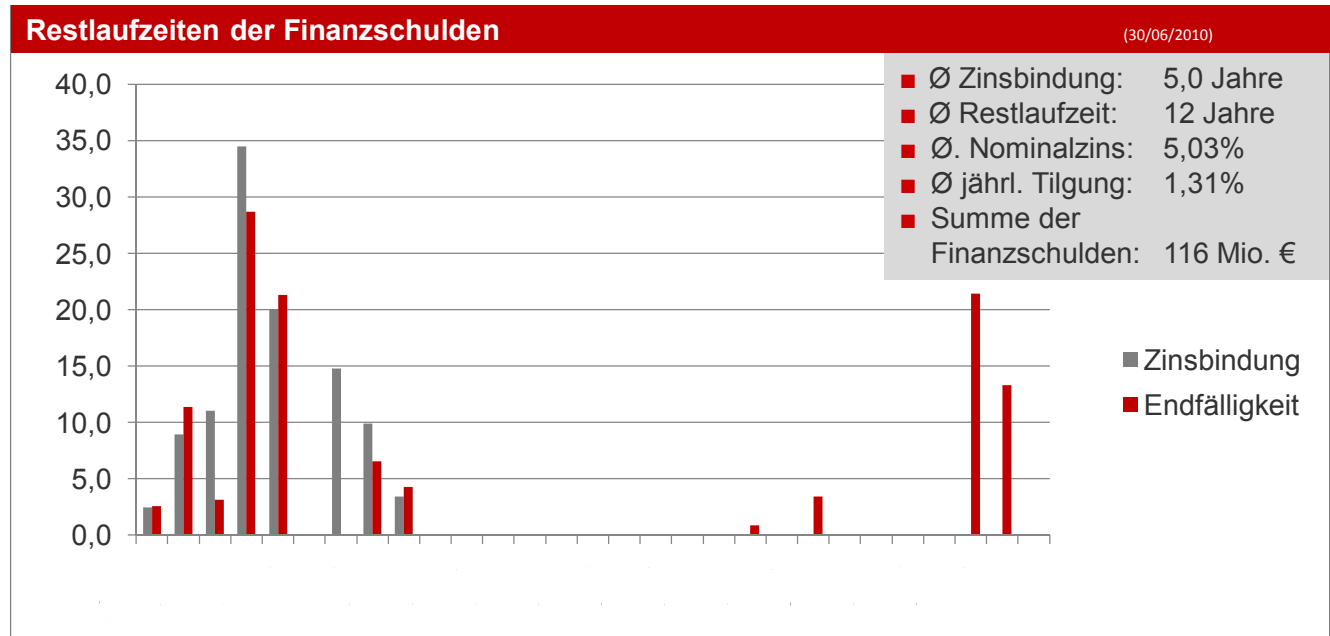
WESENTLICHE KENNZAHLEN - Kapitalflussrechnung

In TEUR	01.01. - 30.06.2010	01.01. - 30.06.2009
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	646	-2.961
Cashflow aus Investitionstätigkeit/Wohnungsverkäufen	-2.054	-2.181
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.045	-190
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.453	-5.332
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.261	7.800
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.808	2.468

4. Kennzahlen und Finanzen

VERBINDLICHKEITEN

Langfristige Finanzierung sichert langfristige Bilanzstabilität sowie Unabhängigkeit von Finanzmarktschwankungen



5. KWG am Kapitalmarkt

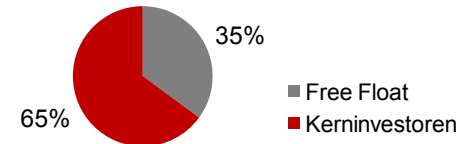
DIE KWG AKTIE

KWG-Aktien hatten zum 30.06.2010 einen Abschlag von 42 % auf den NAV bei einer Immobilienbewertung von 618 €/m².

Kennzahlen

■ ISIN	DE0005227342
■ Börsenkürzel	BIW
■ Börse	F, B, D, M, S, Xetra
■ Marktsegment	Entry Standard
■ Aktienkurs zum 24.08.2010:	3,838 €
■ Marktkapitalisierung	37,8 Mio. €
■ 52 Wochenhoch am 14.01.2010:	5,00 €
■ 52 Wochentief am 15.09.2009:	3,55 €
■ Anzahl Aktien / Grundkapital	9,82 Mio. €
■ DBLP	Close Brothers Seydler Bank AG

Aktionärsstruktur



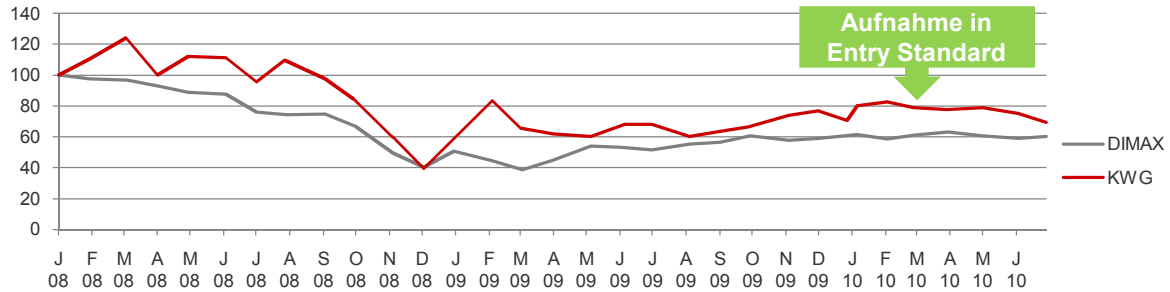
Net Asset Value

■ NAV pro Aktie zum 30.06.2010:	6,63 €
■ Abschlag zum NAV	42 %

5. KWG am Kapitalmarkt

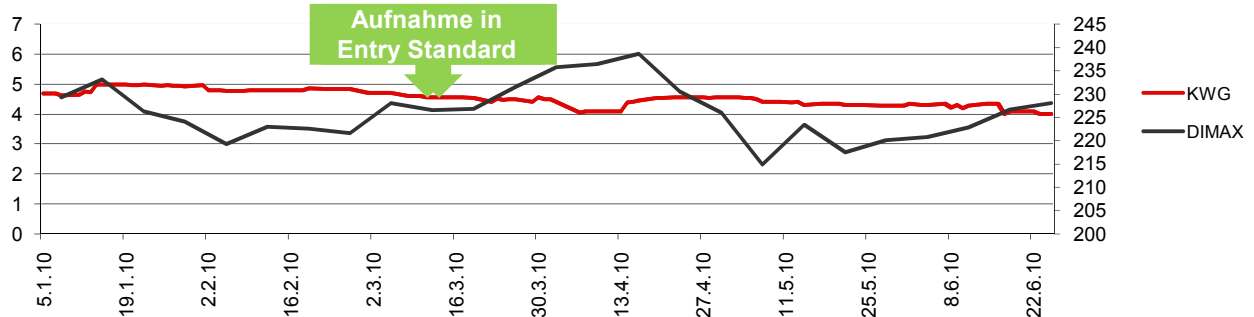
ENTWICKLUNG DER KWG AKTIE

Performance der KWG-Aktie seit Listing der KWG AG im DIMAX zum Jahresbeginn 2008



*Deutscher Immobilien-Aktien-Index, Bankhaus Ellwanger und Geiger KG

Performance der KWG-Aktie im 1. Halbjahr 2010



6. Zusammenfassung und Ausblick

KWG Kommunale Wohnen AG

- nutzt die Wertschöpfungskette vom Einkauf bis zur Verwaltung
 - ⇒ **KWG profitiert von Entwicklergewinnen**
- saniert mit hoher Effizienz
 - ⇒ **KWG's eigene Bautechniker garantieren Kosten- und Zeiteffizienz**
- weist hohe Renditen auf
 - ⇒ **günstiger Einkauf durch bautechnisch genaue Objektanalyse**
- hat keinen Refinanzierungsbedarf bis Mitte 2011
 - ⇒ **aktives Refinanzierungsmanagement ist eine KWG Kernkompetenz**
- hat zum Halbjahr 2010 erstmals ein positives Ergebnis ohne Aufwertungen
 - ⇒ **KWG erwartet für das Gesamtjahr 2010 eine Fortsetzung des positiven Ertragstrends**

7. Der Vorstand



Stavros Efremidis (41)

17 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft davon 12 Jahre in Leitungspositionen.

seit Februar 2007:
KWG Kommunale Wohnen AG; Vorstand

wesentliche Stationen:

- Palu Suisse AG; Direktor, verantwortlich für die Bereiche Immobilienankauf, Ankaufsfinanzierung und Kapitalbeschaffung
- Berliner Aktiengesellschaft für Industriebeteiligungen; Vorstand
- rec24 Immobilien GmbH, Leitung
- SAB Spar und Anlageberatung; Vertriebskoordinator



Torsten P. Hoffmann (48)

Mehr als 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Finanzierung, Rechnungswesen und Controlling, davon allein über 18 Jahre in der Immobilienbranche.

seit Juni 2010:
KWG Kommunale Wohnen AG; Finanzvorstand

wesentliche Stationen:

- Deutsche Real Estate; Finanzvorstand
- DGAG Deutsche Grundvermögen AG; Leitung Rechnungswesen und Controlling
- RIMC International Hotel Resort Management und Consulting; Finance Manager
- HANSEATICA Unternehmens Consulting GmbH; Leitung Gesamt- und Konzernrechnungswesen

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 States 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.

Finanzkalender/ Kontakt / Impressum

Finanzkalender	
14. September 2010	Forum Financial Services 2010, Frankfurt
04.-06. Oktober 2010	Expo Real 2010, München
22.-24. November 2010	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

KWG Kommunale Wohnen AG

Alstertor 9
20095 Hamburg
Telefon +49 40 22 63 088-100
Telefax +49 40 22 63 088-200

www.kwg-ag.de
ir@kwg-ag.de

Vorstand: Stavros Efremidis
Finanzvorstand: Torsten P. Hoffmann
Prokura: Max Bensel
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Prof. Dr. Peer Witten

Handelsregister:
Amtsgericht Hamburg
HRB 110567

Finanzamt:
Hamburg-Mitte
Steuernummer: 48/738/00289