

KWG KOMMUNALE WOHNEN AG

Unternehmenspräsentation

April 2015



BASIS MI

ENTWICKLUNG

EIGENTUM

ARBEITEN

ERFOLGBESTÄNDE

IMMOBILIEN

BAUMANAGEMENTEN

1

Kennzahlen

auf den Punkt gebracht

2

Portfolio-Entwicklung &
Strategie

langfristig und erfolgreich wachsen – attraktive und
nachhaltige Renditen sichern

3

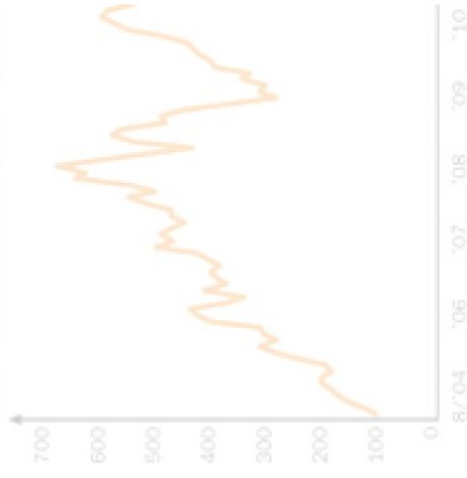
Finanzen

profitable Entwicklung bei solider Bilanzstruktur



1. KENNZAHLEN

auf den Punkt gebracht



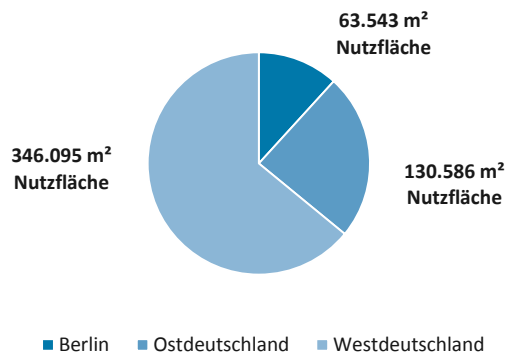
1. KENNZAHLEN

KWG im Überblick

Kurzprofil

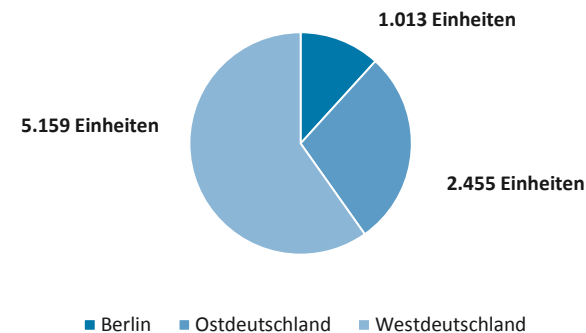
- Börsennotierte Immobilien-AG mit rund 8.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Integrierter Wohnungsbestandhalter
- Spezialisierung auf gute Mikrolagen in deutschen Metropolregionen bzw. Mittelstädten
- Portfolio mit hoher Mietrendite und signifikantem Wertsteigerungspotenzial bei reduzierten Risiken

Portfoliostruktur



Merkmale

- Langjährige Erfahrung und Expertise in der Entwicklung von vernachlässigten beständen
- Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette durch schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur
- Einkauf, Bau- und Asset Management zentral gesteuert
- Einbindung der Objektverwaltung durch eigene Tochterunternehmen



1. KENNZAHLEN

Rückblick und Ausblick

Rückblick 2014

- 2014: Leerstand erstmals unter 10 %
- Die Ertragsprognosen wurden klar erfüllt und die Vorjahreszahlen überwiegend deutlich übertroffen.
- Die stark gestiegenen Funds from Operations verdeutlichen die steigende Bestandsrentabilität und -qualität.
- Die strategische Bereinigung des Portfolios schreitet wie geplant voran.

Kennzahlen 2014

<i>(in Mio €)</i>	2014	2013*
Umsatzerlöse	61,9	55,7
Nettokaltmieten	30,4	31,1
Funds from Operations I (exkl. Verkäufe)	5,6	5,4
Konzernergebnis	5,2	1,2

* Vorjahreswerte an neue Berechnungsmethodik angepasst

Ausblick 2015

- Gute Aussichten für Immobilienmarkt und KWG AG
- Experten erwarten 2015 anhaltend positive Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt.
- Die KWG AG rechnet mit einer leichten Steigerung aller relevanten Ergebniskennzahlen.
- Der Verschuldungsgrad soll auf einem weiterhin konservativen Niveau gehalten werden.

Prognose 2015

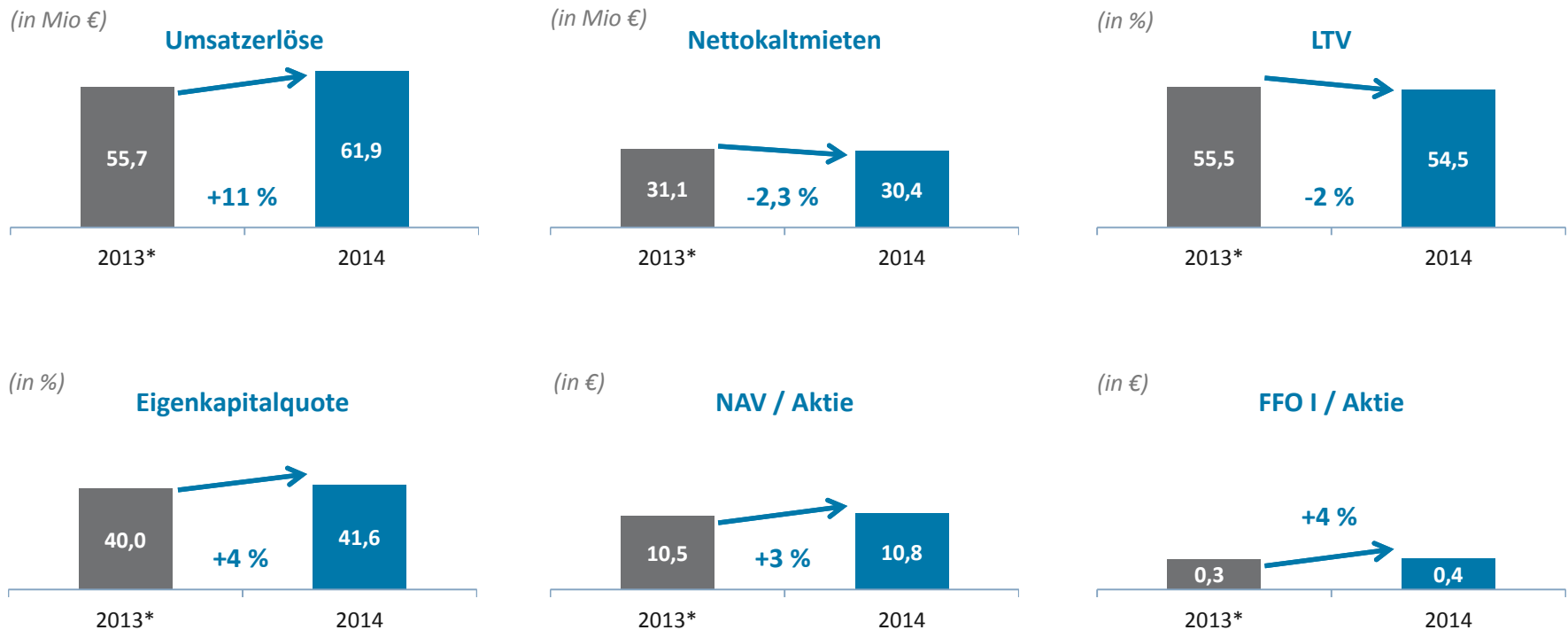
<i>(in Mio € außer gesondert gekennzeichnet)</i>	2015e	2014	2014e
Nettokaltmieten	> 30	30,4	~ 30
Funds from Operations I (exkl. Verkäufe)	> 5,6	5,6	> 5,4
LTV (in %)	50-60	54,5	50-60
EBIT**	> 16,3	16,3	-

** bereinigt um Bewertungseffekte

1. KENNZAHLEN

Wesentliche Finanzkennzahlen

Positive Entwicklung der Kennzahlen verdeutlicht operativen Erfolg



* Vorjahreswerte an neue Berechnungsmethodik angepasst

2. Portfolio-Entwicklung & Strategie

langfristig und erfolgreich wachsen – attraktive und nachhaltige Renditen sichern



BASIS
MI

ENTWICKLUNG

EIGENTUM

ARBEITEN

ERFOLGBESTÄNDE

IMMOBILIEN

BAUMANAGEMENTEN

2. Portfolio-Entwicklung & Strategie

Wachstumstreiber

Vier flexible Stellschrauben für profitables Wachstum ...

Profitabel einkaufen ...

- nachhaltig mind. 8 % Rendite
- objektbezogener Leerstand
- Fokus auf KWG-Regionen, insbesondere NRW

Effizientes Bestandsmanagement ...

- niedriger Instandhaltungsbedarf
- Realisierung von Skaleneffekten
- effektives Forderungsmanagement



Leerstand abbauen...

- aktives Asset-Management
- Wohnungsanierungen
- Best in Class-Assets

Mietsteigerungspotential nutzen ...

- Modernisierungsumlagen
- Anpassung an Mietspiegel
- Qualitätsprämie

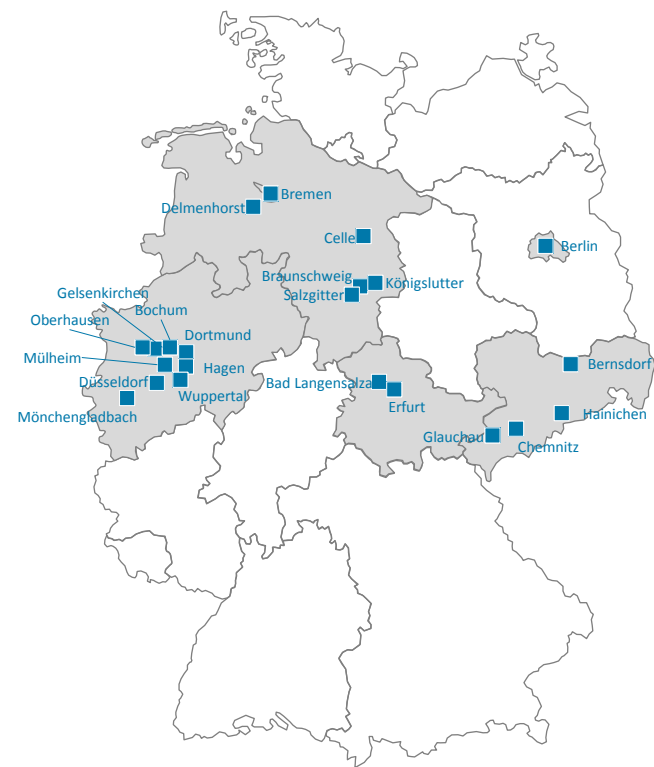
2. Portfolio-Entwicklung & Strategie

KWG-Portfolio im Überblick

Entwicklung der Portfoliokennzahlen

	2014	2013	2012
Wohn- und Gewerbeeinheiten	8.627	9.332	9.636
Stellplätze	2.304	2.542	2.623
Gesamtfläche in m ²	540.224	586.939	601.613
Immobilienvermögen in €/m ²	780	723	712
Leerstand in %	9,8	12,5	13,0
Ø Miete in €/m ²	5,10	5,01	4,99

Regionale Verteilung des Portfolios



2. Portfolio-Entwicklung & Strategie

Gesamtbestand

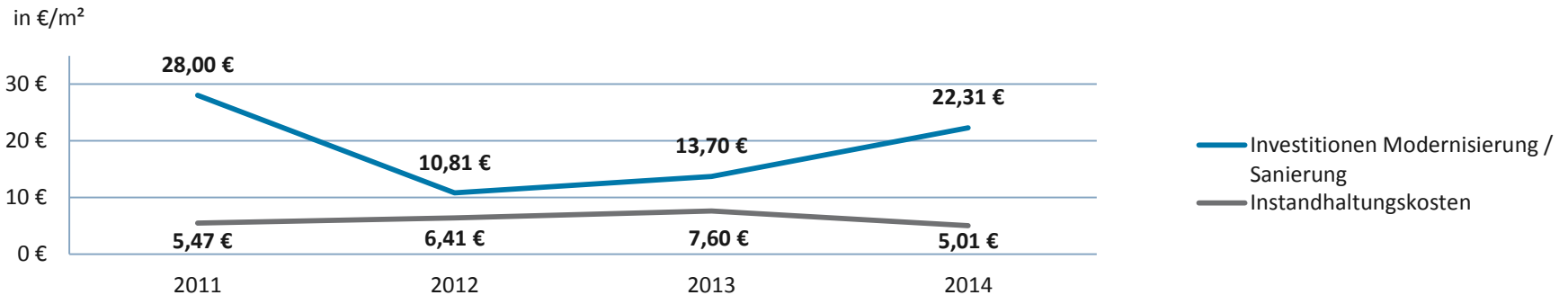
Portfoliokennzahlen nach Region

		Region 1 – Berlin 31.12.2014	Region 2 – Ost- deutschland 31.12.2014	Region 3 – West- deutschland 31.12.2014	Gesamt 31.12.2014	Gesamt 31.12.2013	Änderung
Einheiten Wohnen	Anz.	964	2.428	5.031	8.423	9.063	-7,1 %
Einheiten Gewerbe	Anz.	49	27	128	204	269	-24,2 %
Stellplätze	Anz.	32	541	1.731	2.304	2.542	-9,4 %
Nettokaltmiete	Mio €	4,17	6,5	19,73	30,4	31,1	-2,3 %
Durchschnittsmiete	€/m ² /M.	5,54	4,93	5,08	5,10	5,01	1,8 %
Nutzfläche	m ²	63.543	130.586	346.095	540.224	586.939	-8,0 %
Leerstandsrate	%	1,1	16	9,1	9,82	12,51	-21,5 %
Leerstand	m ²	684	20.889	31.467	53.041	73.415	-27,8 %

2. Portfolio-Entwicklung & Strategie

Investitionen in das KWG-Portfolio

Intensive Sanierungsmaßnahmen des Baumanagements erhöhten Bestandsqualität



Operative Schwerpunkte – kurz- und mittelfristig

- Erkennen, analysieren und bewerten baulicher Risiken
- Individuelle Konzeption und Umsetzung von Baumaßnahmen u.a. unter Berücksichtigung förderspezifischer Gesichtspunkte
- Ermittlung der Baukosten als Grundlage für eine mittel- bis langfristige Investitionsplanung
- Koordination, Überwachung und Abrechnung sämtlicher Baumaßnahmen durch qualifizierte Spezialisten

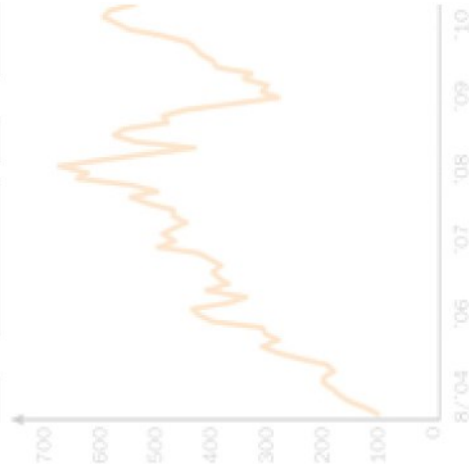
Zielsetzung

- Entwicklung eines marktgerechten Immobilienbestands gemeinsam mit dem Asset-Management
- Schaffung von „KWG-Standards“ als Marketinginstrument
- Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen führen zu niedrigen Instandhaltungskosten in Zukunft und dokumentieren Qualität des Portfolios
- Mittelfristig sinkende Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung



3. FINANZEN

profitable Entwicklung bei solider Bilanzstruktur



3. Finanzen

GuV: Konzernergebnis vervielfacht

(in Tsd €)	31.12.2014	31.12.2013*	Änderung
Vermietungserlöse	43.475	45.673	-4,8 %
+ Veräußerungserlöse	18.341	9.719	88,7 %
+ Umsatzerlöse Dienstleistungen	87	0	N.M.
- Immobilienaufwendungen	(19.934)	(22.503)	-11,4 %
- Aufwendungen aus dem Abgang von Immobilien	(15.129)	(9.854)	53,5 %
+/- Bewertungseffekte	(123)	(1.966)	-93,7 %
+ Sonstige betriebliche Erträge	782	1.366	-42,8 %
- Personalaufwendungen	(3.927)	(3.316)	18,4 %
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7.261)	(6.722)	8,0 %
= EBIT	16.311	12.694	28,5 %
- Finanzergebnis	(9.977)	(9.800)	1,8 %
= EBT	6.334	2.894	N.M.
- Ertragsteuern	(1.106)	(1.651)	-33,0 %
= Konzernergebnis	5.228	1.243	N.M.

- Die Vorjahreszahlen wurden im Rahmen eines Restatements angepasst.
- Erhöhung der Umsatzerlöse um 11 % auf 61,9 Mio €.
- Die KWG hat ihre Prognosen für sämtliche Ertragskennziffern im Geschäftsjahr 2014 erreicht bzw. übertroffen.

* Vorjahreswerte an neue Berechnungsmethodik angepasst

3. Finanzen

Konzernbilanz

(in Tsd €)	31.12.2014	31.12.2013*	Änderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	421.022	420.293	0,2 %
Sonstige langfristige Vermögenswerte	407	427	-4,7 %
Summe langfristige Vermögenswerte	421.429	420.720	0,2 %
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	515	4.183	-87,7 %
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.238	7.043	2,8 %
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.526	4.023	-12,4 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	11.279	15.249	-26,0 %
Eigenkapital	179.923	174.887	2,9 %
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	203.004	223.504	-9,2 %
sonstige langfristige Schulden	18.412	17.154	7,3 %
Summe langfristige Schulden	221.416	240.658	-8,0 %
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	26.642	11.971	122,6 %
Sonstige kurzfristige Schulden	4.727	8.453	-44,1 %
Summe kurzfristige Schulden	31.369	20.424	53,6 %
Bilanzsumme	432.708	435.969	-0,7 %

- Die Eigenkapitalquote ist von 40,1 % auf 41,6 % gestiegen.
- Der Loan-to-Value hat sich von 55,5 % auf 54,5 % reduziert.
- Der NAV / Aktie hat sich um 3 % von 10,47 € um 3 % auf 10,75 € erhöht.

* Vorjahreswerte an neue Berechnungsmethodik angepasst

3. Finanzen

Erstmals FFO I & FFO II ausgewiesen

Funds from Operations (FFO)

(in Mio €)	2014	2013*
EBT	6,3	2,9
- Abzug Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	(3,2)	(0,2)
+ Operativer Aufwand Verkaufsergebnis	0,8	0,2
- Abzug Immobilien-Bewertungsergebnis	0,0	1,8
+ Abschreibung und Bewertungsanpassung	0,1	0,2
+ Unbare Teile des Finanzergebnisses und andere unbare Kosten / Erträge	1,6	0,5
= FFO I (exkl. Verkäufe)	5,6	5,4
+ Differenz zwischen Verkaufs- und Buchwert der verkauften Immobilien	3,2	0,2
- Abzug operativer Aufwand Verkaufsergebnis	(0,8)	(0,2)
= FFO II (inkl. Verkäufe)	8,0	5,8
- Cash Taxes	0,2	0,0
= FFO II (inkl. Verkäufe) excl. Cash Taxes / Cash Profit	7,8	5,8

Net Asset Value (NAV)

(in Mio €, sofern nicht gesondert gekennzeichnet)	31.12.2014	31.12.2013*
Eigenkapital inkl. Minderheiten	179,9	174,9
- Anteil ohne Beherrschung	(5,8)	(5,9)
= NAV	174,1	169,0
+ Latente Steuern und Marktwert-Swaps	16,5	15,4
= NNAV	190,5	184,4
/ Anzahl Aktien inkl. Sonderposten	16,2	16,2
= NAV / Aktie (in €)	10,75	10,74
= NNAV / Aktie (in €)	11,76	11,38

* Vorjahreswerte an neue Berechnungsmethodik angepasst

Haftungsausschluss / Disclaimer

Diese Präsentation enthält verschiedene Prognosen und Erwartungen sowie Aussagen, die die zukünftige Entwicklung der KWG Kommunale Wohnen AG betreffen. Diese Aussagen beruhen auf Annahmen und Schätzungen und können mit bekannten und unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse sowie die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Gründe hierfür können, neben anderen, Marktschwankungen, die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten sowie der Finanzmärkte und Wechselkurse, Veränderungen nationaler und internationaler Gesetze und Vorschriften oder grundsätzliche Veränderungen des wirtschaftlichen und politischen Umfelds sein. Zukunftsgerichtete Aussagen beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden. Die KWG Kommunale Wohnen AG übernimmt daher keine Verpflichtung, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ergebnisse weiterzuentwickeln oder anzupassen.

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.