

**Hauptversammlung  
GSW Immobilien AG**  
Berlin, 18. Juni 2013

**Herzlich Willkommen  
zur Hauptversammlung!**

**GSW Immobilien AG**

**Berlin, den 18. Juni 2013**

## Dr. Bernd Kottmann im Portrait

### **Mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft mit wohnungswirtschaftlicher Expertise**

- 1986 bis 1994: Harpener AG, Dortmund, davon 1991 bis 1994 Mitglied des Vorstands
- 1994 bis 1996: Geschäftsführer der Deutsche Babcock Bau GmbH, Oberhausen
- 1997 – 2007: 10 Jahre operative Verantwortung, unter anderem als Mitglied des Vorstandes der IVG Immobilien AG und als Vorsitzender des Vorstandes der Stodieck Europa Immobilien AG
- 2007 bis 2009: Zwei Jahre Finanzvorstand der IVG Immobilien AG

### **Seit 2010 bis heute**

- Beratung von internationalen Mandanten bei komplexen immobilien- und finanzwirtschaftlichen Fragestellungen, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Prüfungsausschusses der Hamborner REIT AG

**Bewährte, wertschaffende Wachstumsstrategie wird beibehalten**



# Nachhaltige Unternehmensführung im Zentrum des Handelns

## Verantwortung und Respekt gegenüber allen Stakeholdern





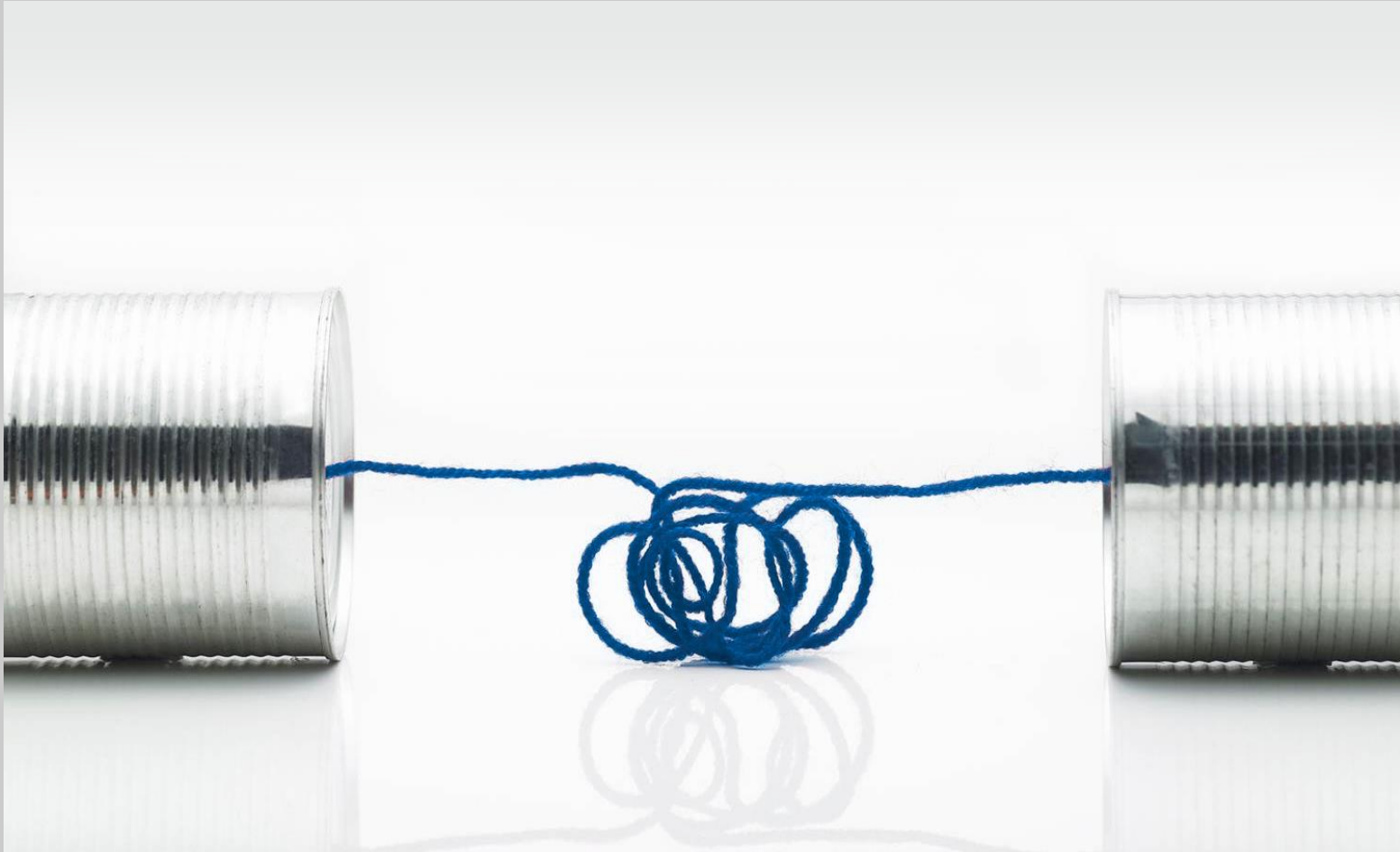
# Augenmaß im politischen Umfeld nötig

GSW übernimmt Verantwortung in der politischen Diskussion



# Ergänzungsanträge von PGGM

## Unvollständige Informationen als Basis?



# Marktumfeld und wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2012 Berlin

|                                                           | aktuell          | Vorjahr          |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Einwohner (11/2012 und 12/2011)                           | <b>3.543.676</b> | <b>3.501.872</b> |
| Arbeitslosenquote (Ende 2012 und 2011)                    | <b>11,6 %</b>    | <b>12,3 %</b>    |
| Wohneinheiten (2011, 2010)                                | <b>1.903.231</b> | <b>1.898.807</b> |
| davon Geschosswohnungsbau                                 | <b>1.688.431</b> | <b>1.685.604</b> |
| Baufertigstellungen neue Wohnungen (2011 und 2010)        | <b>3.499</b>     | <b>3.374</b>     |
| Durchschnittl. Bruttolohn je Arbeitnehmer (2012 und 2011) | <b>2.517 €</b>   | <b>2.482 €</b>   |
| CBRE-empirica Leerstandsindex (2011 und 2009)             | <b>2,3 %</b>     | <b>3,3 %</b>     |
| Durchschnittliche Mietspiegel Miete (2013 und 2011)       | <b>5,54 €/m²</b> | <b>5,21 €/m²</b> |
| Durchschnittl. Angebotsmiete GSW/CBRE (2012 und 2011)     | <b>7,50 €/m²</b> | <b>6,59 €/m²</b> |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Agentur für Arbeit; CBRE





- 1** **Vollständige Integration eines Ende 2011 erworbenen Portfolios mit rund 4.800 Wohneinheiten**
- 2** **Akquisition von 7.000 Wohnungen für 350 Mio. Euro**
- 3** **Verkauf von insgesamt 920 Einheiten mit Erlösen von 68,5 Mio. Euro in erster Linie an Kapitalanleger und Selbstnutzer**
- 4** **Bestand von 58.668 Wohnungen mit einem Immobilienverkehrswert von 3,35 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2012**

# Akquisition von 7.000 Wohnungen in 2012

| Bezirk                    | Wohn-<br>einheiten | Miete /<br>m <sup>2</sup> / M. | Vermie-<br>tungsstand |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Spandau                   | 1.941              | 5,27 €                         | 96,6%                 |
| Mitte                     | 1.676              | 5,28 €                         | 99,7%                 |
| Neukölln                  | 888                | 5,51 €                         | 99,3%                 |
| Reinickendorf             | 812                | 5,44 €                         | 97,8%                 |
| Charlottenb.-<br>Wilmerd. | 477                | 5,21 €                         | 99,6%                 |
| Treptow-Köpenick          | 351                | 5,66 €                         | 98,9%                 |
| Tempelh.-Schöneb.         | 300                | 6,10 €                         | 98,3%                 |
| Steglitz-Zehlendorf       | 85                 | 7,05 €                         | 97,7%                 |
| Berlin Gesamt             | 6.530              | 5,42 €                         | 98,4%                 |
| Außerhalb Berlins         | 470                | 4,84 €                         | 92,1%                 |

**Fläche:**  
**376.900 m<sup>2</sup>**

**Preis:**  
**350 Mio. €**  
**912 EUR/m<sup>2</sup>**

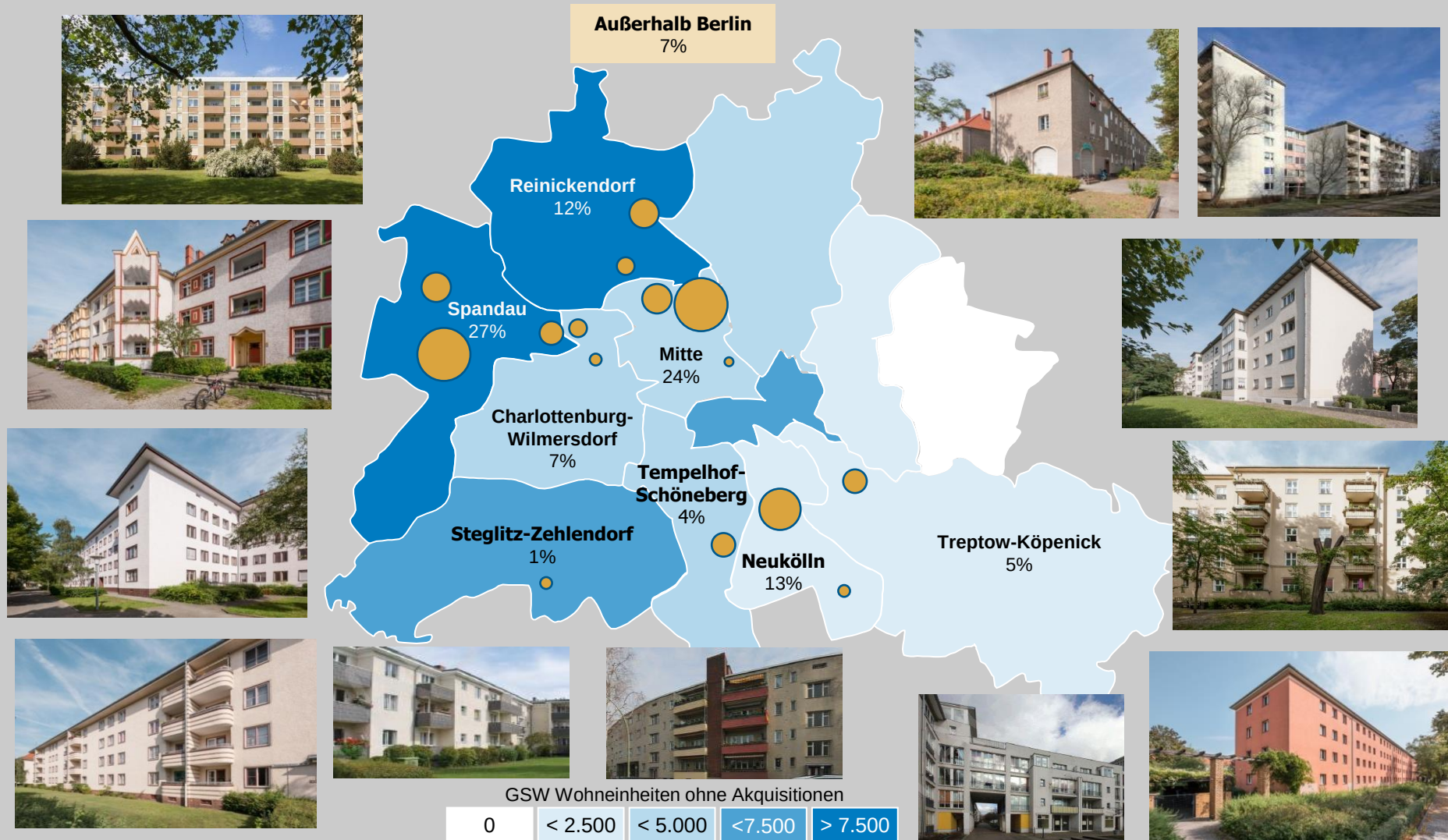
**Multiplikator/Rendite:**  
**14,3/7,0%**

**Mieteinnahmen:**  
**ca. 24,5 Mio. € p.a.**

**Nettokaltmiete:**  
**5,42 €/m<sup>2</sup>/Monat**

\*Alle Daten zum Ankaufszeitpunkt

# Akquisitionen – Geografischer Überblick



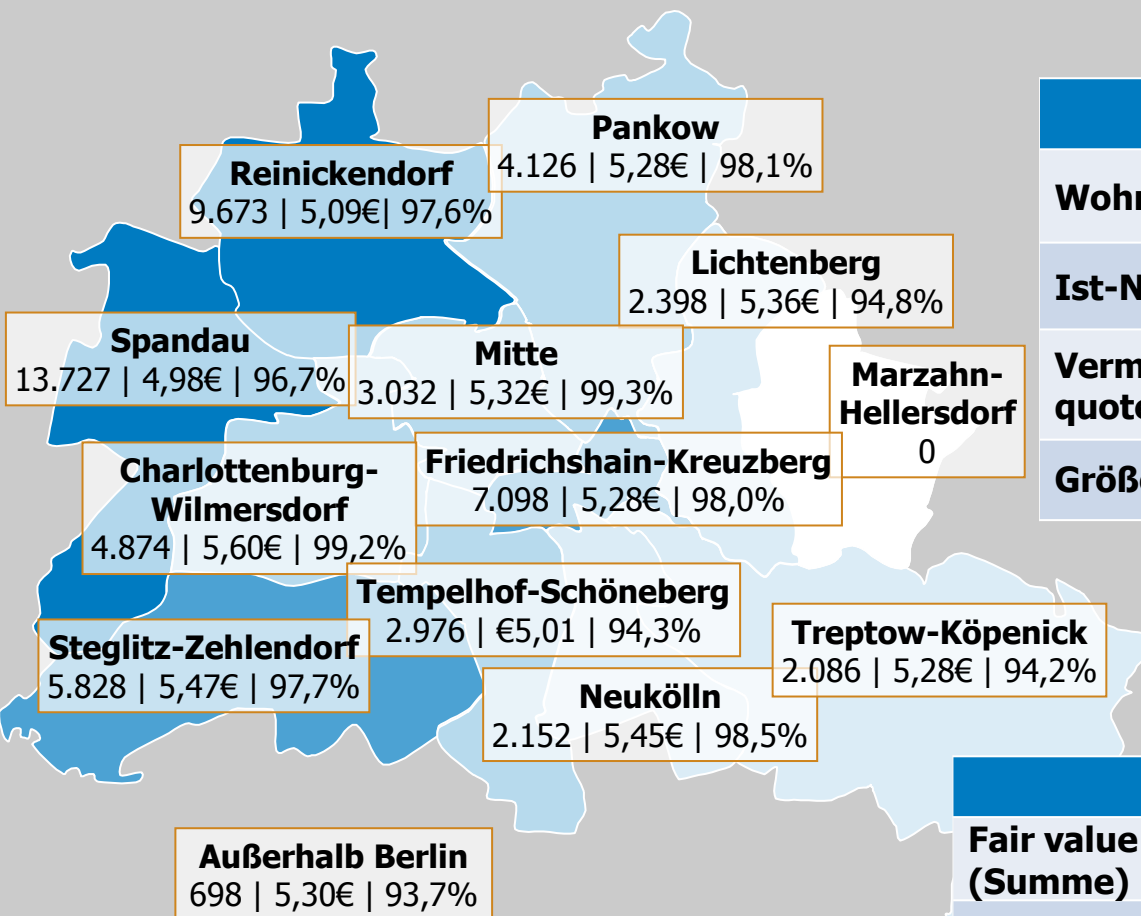
# GSW Portfolioüberblick per 31. Dezember 2012

## Gesamtportfolio

|                  | GJ-2012               | GJ-2011               |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Wohneinheiten    | 58.668                | 52.790                |
| Ist-NKM          | 5,22 €/m <sup>2</sup> | 5,08 €/m <sup>2</sup> |
| Vermietungsquote | 97,3%                 | 96,6%                 |
| Größe Ø          | 60,5 m <sup>2</sup>   | 61,5 m <sup>2</sup>   |

## Bewertung

|                            | GJ -2012             | GJ -2011             |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Fair value (Summe)         | 3.348,3 Mio. €       | 2.946,6 Mio. €       |
| Fair value/ m <sup>2</sup> | 909 €/m <sup>2</sup> | 873 €/m <sup>2</sup> |



### GSW Wohneinheiten

0 < 2.500 < 5.000 < 7.500 > 7.500

### Bezirk

Wohneinheiten | Ist-NKM €/m<sup>2</sup> | Vermietungsquote in %

# Operative Entwicklung im Jahr 2012 - I

|                                                | 2012         | 2011         | Veränderung |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Mieterlöse</b>                              | 202,1 Mio. € | 183,1 Mio. € | 10,4 %      |
| <b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b> | 160,0 Mio. € | 141,1 Mio. € | 13,4 %      |
|                                                | 31.12.2012   | 31.12.2011   | Veränderung |
| <b>Durchschnittsmiete Wohnen</b>               | 5,22 €/m²/M. | 5,08 €/m²/M. | 2,8 %       |
| <b>Leerstand Wohnen</b>                        | 2,7 %        | 3,4 %        | -19,4 %     |

## Operative Entwicklung im Jahr 2012 - II

|                                          | 2012                  | 2011                  | Veränderung |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Instandhaltung und Modernisierung</b> | 46,4 Mio. €           | 41,1 Mio. €           | 12,8 %      |
| <b>Instandhaltung und Modernisierung</b> | 14,0 €/m <sup>2</sup> | 13,1 €/m <sup>2</sup> | 6,9 %       |



# Operative Entwicklung im 1. Quartal 2013

|                                                | Q1 2013     | Q1 2012     | Veränderung |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Mieterlöse</b>                              | 57,3 Mio. € | 50,4 Mio. € | 13,7 %      |
| <b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b> | 45,6 Mio. € | 39,7 Mio. € | 15,0 %      |
|                                                | 31.03.2013  | 31.03.2012  | Veränderung |
| <b>Durchschnittsmiete Wohnen</b>               | 5,26 €/m²   | 5,12 €/m²   | 2,7 %       |
| <b>Leerstand Wohnen</b>                        | 2,7 %       | 3,3 %       | -18,2 %     |

# Highlights GSW Immobilien AG 2012

## Kapitalmaßnahmen und Aktie



- 1 Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten und einem Mittelzufluss von 191 Mio. Euro im Mai 2012**
- 2 Herausgabe einer Wandelanleihe mit einem Volumen von netto 180 Mio. Euro im November 2012**
- 3 Aufnahme der GSW-Aktie in den GPR 100 - Index**
- 4 GSW-Aktie ist Outperformer gegenüber den Vergleichsindizes MDax, EPRA Germany und EPRA**

# Derzeitige Finanzierungsstruktur

## 335 Bankdarlehen 1.888 Mio. €

- Langfristiges Fälligkeitsprofil (79% der Darlehen sind nach 2016 fällig)
- Ø gewichtete Fälligkeit: 10,0 Jahre<sup>(1)</sup>
- Ø Tilgung: 1,6%<sup>(1)</sup>
- Nahezu 100% der Zinsen fest/gesichert

**Stabile Basis für zukünftiges Wachstum**

## 183 Mio. € Wandelanleihe

- Kupon wesentlich unterhalb des GSW Durchschnitts-zinssatzes
- Möglichkeit der Rückzahlung über EK
- Unbesichert und nicht nachrangig
- Einmalrückzahlung - keine laufende Tilgung

**Erhöhte finanzielle Flexibilität**

## 80 Mio. € Akquisitionskreditlinie<sup>(2)</sup>

- Revolvierende Immobilien-Akquisitionskreditlinie (durch bestehende Bestände besichert)
- Ohne Vorlauf jederzeit für Akquisitionen nutzbar
- Attraktive Konditionen
- Wettbewerbsfähige Marge basierend auf Euribor

**Flexibilität für Akquisitionen**

(1) Inkl. Wandelanleihe

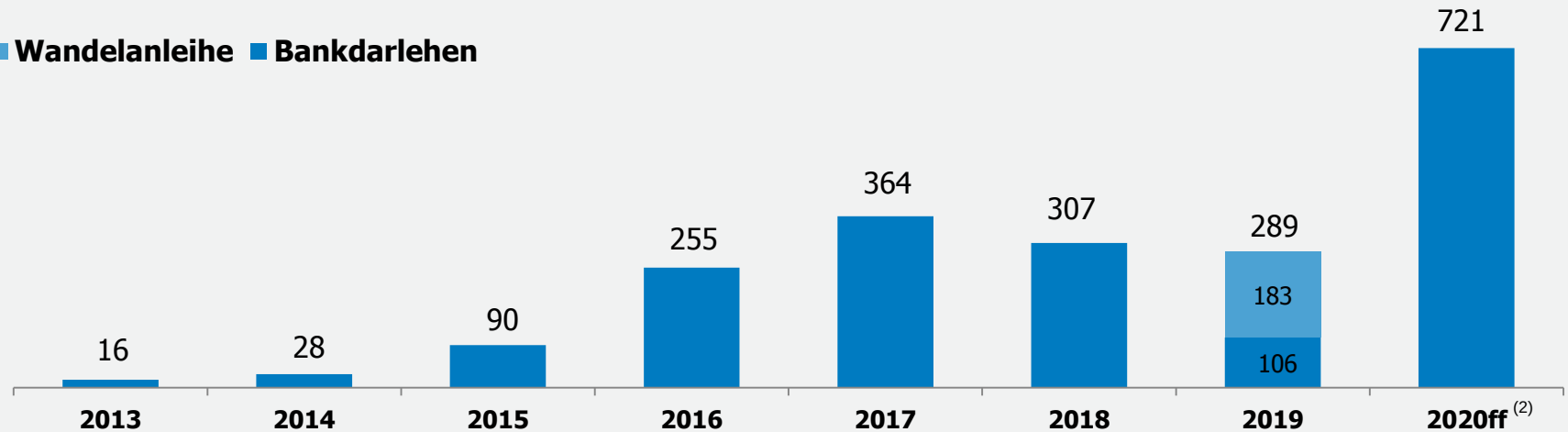
(2) Besteht seit Mai 2013

Anmerkung: Fälligkeiten und Darlehen basieren auf Nominalwerten und enthalten keine regelmäßigen jährlichen Tilgungen

# Langfristige und robuste Finanzierungsstruktur

GSW Fälligkeitsprofil<sup>(1)</sup> (Mio. €) – **Summe: 2.071 Mio. €** per 31. März 2013

■ Wandelanleihe ■ Bankdarlehen



Gewichteter Durchschnittzinssatz von ca. **3,6 %** über das gesamte Darlehensportfolio<sup>(3)</sup>

1) Fälligkeit der Wandelanleihe in 2019 mit Investor Put-Option in 2017

2) Enthält Darlehen ohne vertragliche Fälligkeit

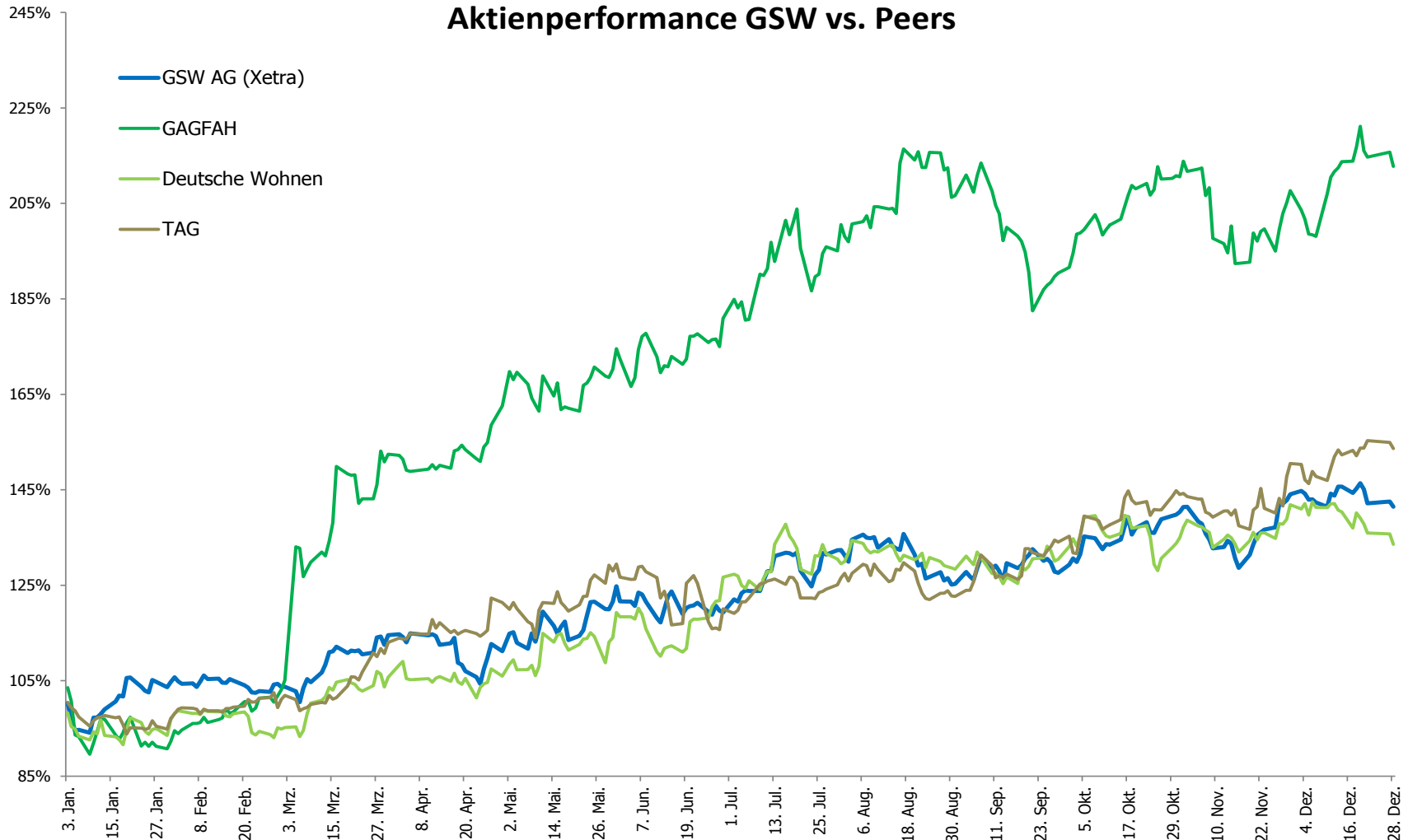
3) Basierend auf dem durchschnittlichen Zinssatz per 31.03.2013 für das bestehende Darlehensportfolio und die Wandelanleihe

Anmerkung: Fälligkeiten und Darlehen basieren auf Nominalwerten und enthalten keine regelmäßigen jährlichen Tilgungen

# Das Börsenjahr 2012

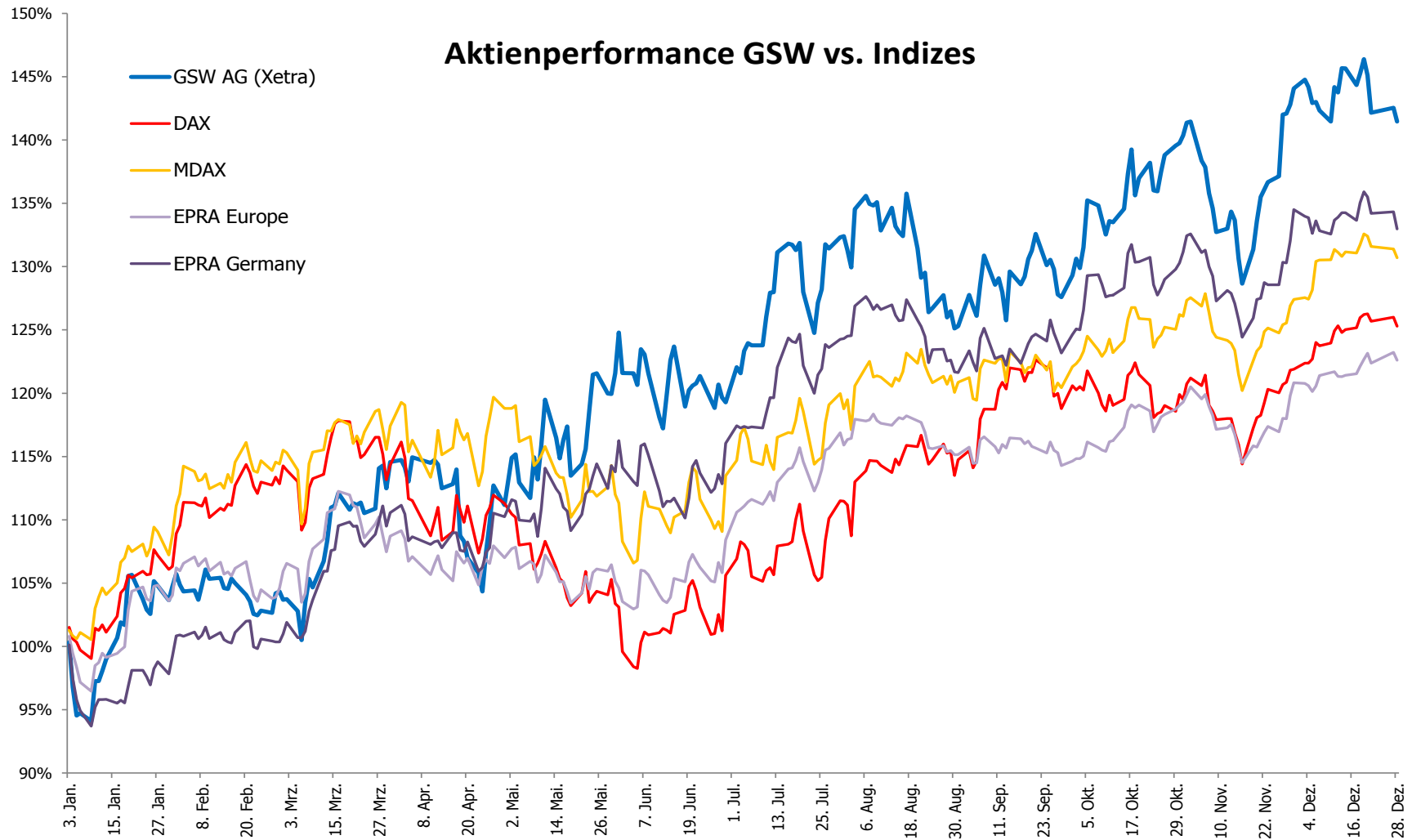
## Aktienperformance (1)

Aktienperformance GSW vs. Peers



# Das Börsenjahr 2012

## Aktienperformance (2)



# Konzernjahresergebnis 2012 - I

|                                            | 2012                         | 2011                                                                                                 | Veränderung      |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>EBITDA</b><br><b>Bereinigtes EBITDA</b> | 138,8 Mio. €<br>131,2 Mio. € | 122,0 Mio. €<br>117,6 Mio. €                                                                         | 13,8 %<br>11,5 % |
| <b>EBIT</b>                                | 214,4 Mio. €                 | 177,2 Mio. €                                                                                         | 21,0 %           |
| <b>Konzernergebnis</b>                     | 143,3 Mio. €                 | 105,1 Mio. €                                                                                         | 36,3 %           |
| <b>FFO I*</b>                              | 64,2 Mio. €                  | 56,6 Mio. €                                                                                          | 13,5 %           |
| <b>AFFO**</b>                              | 37,9 Mio. €                  | 36,8 Mio. €                                                                                          | 3,0 %            |
| <b>Dividendenvorschlag<br/>je Aktie</b>    | 0,90 €                       | * ohne Vertriebsergebnis<br>** exklusive kapitalisierter Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand |                  |



# Konzernjahresergebnis 2012 - II

|                                                       | 31.12.2012                | 31.12.2011                | Veränderung     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>EPRA NAV *</b><br><b>Je Aktie**</b>                | 1.525,6 Mio. €<br>30,19 € | 1.219,9 Mio. €<br>29,72 € | 25,1 %<br>1,6 % |
| <b>LTV</b>                                            | 53,8 %                    | 58,0 %                    | -7,2 %          |
| <b>Als Finanzinvestition<br/>gehaltene Immobilien</b> | 3,3 Mrd. €                | 2,9 Mrd. €                | 13,6 %          |

\* Anpassung der Ermittlungsmethodik in 2012. Latente Steuern auf Bewertungs-veränderungen von Derivaten (via OCI) von 5,8 Mio. € sind erstmals in der Berechnung enthalten. Unter Anwendung dieser Methodik ergäbe sich für das Vorjahr (31.12.2011: 2,7 Mio. €) ein EPRA NAV von 29,65 € je Aktie.

\*\* unverwässert/Auf Basis der im Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag

# Überblick über das 1. Quartal 2013 - I

|                           | Q1 2013     | Q1 2012     | Veränderung |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>EBITDA</b>             | 39,6 Mio. € | 31,9 Mio. € | 24,1 %      |
| <b>Bereinigtes EBITDA</b> | 38,7 Mio. € | 33,3 Mio. € | 16,2 %      |
| <b>EBIT</b>               | 39,4 Mio. € | 31,7 Mio. € | 24,3 %      |
| <b>Konzernergebnis</b>    | 19,8 Mio. € | 8,7 Mio. €  | 126,4 %     |
| <b>FFO I*</b>             | 19,8 Mio. € | 15,0 Mio. € | 32,2 %      |

\* ohne Vertriebsergebnis

# Überblick über das 1. Quartal 2013 - II

|                                                       | 31.03.2013                | 31.12.2012                    | Veränderung    |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>EPRA NAV<br/>Je Aktie*</b>                         | 1.545,6 Mio. €<br>30,59 € | 1.525,6 Mio. €<br>30,19 EUR € | 1,3 %<br>1,3 % |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                              | 41,4 %                    | 40,3 %                        | 2,6 %          |
| <b>LTV</b>                                            | 53,2 %                    | 53,8 %                        | - 1,1 %        |
| <b>Als Finanzinvestition<br/>gehaltene Immobilien</b> | 3,3 Mrd. €                | 3,3 Mrd. €                    |                |

\* Auf Basis der in Umlauf befindlichen Aktien zum Stichtag

## Ausblick & Prognose

### Mietwachstum

ca. 2,5% like-for-like Mietwachstum für 2013

### Investitionen (Mod./ Inst)

13-15 €/m<sup>2</sup> für 2013 erwartet

### FFO I

73-78 Mio. € für 2013

### Dividende 2013

Ausschüttungsquote von ca. 65% des FFO I

### Externes Wachstum

Weitere Akquisitionen angestrebt

**Mein Berlin. Mein Zuhause.**





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**

**GSW Immobilien AG**

**Berlin, den 18. Juni 2013**