

Pressemitteilung

Die in dieser Pressemitteilung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan bestimmt.



GSW Immobilien AG plant Erstnotiz am 15. April 2011

- Preisspanne der angebotenen Aktien auf €19 bis €23 festgesetzt
- Angebotsfrist beginnt am 1. April 2011 und endet voraussichtlich am 13. April 2011
- Erwarteter Bruttoemissionserlös für das Unternehmen von rund €115 Mio.
- Aktien für das Geschäftsjahr 2011 voll dividendenberechtigt

Berlin, 31. März 2011 – Die GSW Immobilien AG („GSW“), das führende private Wohnimmobilienunternehmen in Berlin, hat gemeinsam mit den abgebenden Aktionären und den Konsortialbanken die Rahmenbedingungen für das geplante Aktienangebot festgelegt. Die Preisspanne für die angebotenen Aktien wurde auf €19 bis €23 festgesetzt. Der Zeitraum, in dem interessierte Anleger die Aktien zeichnen können, beginnt am 1. April und endet voraussichtlich am 13. April 2011. Die Erstnotiz der Aktien im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse und im Regulierten Markt der Berliner Börse ist für den 15. April 2011 vorgesehen.

Die Platzierung besteht aus einem öffentlichen Angebot in Deutschland und Luxemburg sowie einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren außerhalb von Deutschland und Luxemburg. Das Angebot umfasst insgesamt 21.402.630 Aktien (ohne Mehrzuteilungsoption). Bis zu 6.052.630 neue Aktien werden aus einer Kapitalerhöhung angeboten, aus der dem Unternehmen ein erwarteter Bruttoemissionserlös von rund €115 Mio. zufließen soll. Die genaue Anzahl der neuen, vom Unternehmen angebotenen Aktien wird am Ende der Angebotsfrist in Abhängigkeit vom Platzierungspreis festgelegt. Aus dem Bestand der abgebenden Aktionäre werden bis zu 16.402.630 bestehende Aktien angeboten. Die genaue Anzahl der zu platzierenden bestehenden Aktien wird der Differenz zwischen der Summe der insgesamt angebotenen 21.402.630 Aktien und den von der Gesellschaft in Abhängigkeit vom endgültigen Emissionspreis ausgegebenen neuen Aktien entsprechen. Hinzu kommen bis zu 3.210.394 bestehende Aktien aus dem Bestand der abgebenden Aktionäre im Rahmen einer möglichen Mehrzuteilung. Nach dem Angebot und vor der Ausübung der Mehrzuteilungsoption werden die abgebenden Aktionäre voraussichtlich weniger als 50% der ausstehenden Aktien der Gesellschaft halten. Das gesamte Emissionsvolumen könnte inklusive der geplanten Kapitalerhöhung in Höhe von rund €115 Mio. bei vollständiger Platzierung aller angebotenen bestehenden Aktien sowie der Aktien aus der möglichen Mehrzuteilung zum Mittelwert der Preisspanne rund €517 Mio. erreichen. Die abgebenden Aktionäre haben sich für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Notierungsaufnahme zur Einhaltung von Marktschutzvereinbarungen bzw. Veräußerungsbeschränkungen (Lock-Up) verpflichtet.

Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender der GSW: „Unser solides Geschäftsmodell hat sich in den vergangenen Jahren auch unter schwierigen Marktbedingungen bewährt. Wir haben die Profitabilität und Effizienz der GSW nachhaltig gesteigert. Mit unserer führenden

Pressemitteilung

Unternehmensplattform sind wir in einem der interessantesten europäischen Wohnungsmärkten tätig. Der geplante Börsengang verschafft uns dauerhaften Zugang zu weiterem Eigenkapital, mit dem wir unser geplantes Wachstum realisieren können. Darüber hinaus sind wir langfristig zu attraktiven Konditionen finanziert. Daher sind wir in den nächsten Jahren weitgehend unabhängig von möglichen Zinsschwankungen.“

Weiteres Wachstum durch Erwerb von Wohneinheiten in Berlin geplant

Der erwartete Nettoemissionserlös aus dem Börsengang wird zusammen mit dem aktuellen Barmittelbestand die finanzielle Flexibilität für zukünftige Zukäufe deutlich erhöhen. Das Unternehmen plant, in den kommenden zwei Jahren 5.000 bis 6.000 Wohnungen auf dem attraktiven Berliner Wohnimmobilienmarkt selektiv zu erwerben. Die übrigen Nettoerlöse aus dem Verkauf der neuen Aktien sollen allgemeinen Unternehmenszwecken zugeführt werden und die Kapitalrücklagen der Gesellschaft stärken. Zusätzlich beabsichtigt das Unternehmen, einen Betrag von €40,1 Mio. aus verfügbaren Barmitteln für die Rückzahlung der verbleibenden Steuerverbindlichkeiten aufgrund des früheren Status der GSW als steuerbefreites Wohnungsunternehmen zu verwenden.

Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender der GSW: „Es ist unser Ziel, Wachstum mit attraktiven Ausschüttungen zu verbinden. Wir planen, Dividenden in Höhe von rund 65 Prozent des Funds From Operations (FFO) auszuschütten. Die angebotenen Aktien werden für das Geschäftsjahr 2011 voll dividendenberechtigt sein.“

Erfolgreiches und effizientes Geschäftsmodell

Die GSW ist gemessen am eigenen Wohnungsbestand und der Zahl der verwalteten Wohnungen eine der größten privatwirtschaftlichen Wohnimmobiliengesellschaften in Berlin. Das Unternehmen besitzt ein Portfolio von rund 48.800 Wohneinheiten und verwaltet darüber hinaus rund 15.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte. Mit ihrem klaren Fokus auf Berlin operiert die GSW in einem der größten und attraktivsten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands. Seit mehreren Jahren zeichnet sich der Berliner Wohnimmobilienmarkt durch eine wachsende Bevölkerung, fallende Leerstandsquoten, steigende Mieten und eine im Vergleich mit anderen deutschen Städten jüngere Bevölkerung aus. Das Geschäftsmodell der GSW ist darauf ausgerichtet, von diesen demografischen Trends und gesamtwirtschaftlichen Faktoren langfristig zu profitieren. Die GSW betreibt ein aktives Portfoliomanagement, um ihre Erträge kontinuierlich zu erhöhen. Dazu zählen ausgewählte Zukäufe und Verkäufe von Wohneinheiten oder Grundstücken sowie angemessene, wertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zudem fokussiert sich die GSW gezielt auf die Wünsche der Mieter, um deren Zufriedenheit weiter zu steigern und hierdurch den Leerstand sowie die Mieterwechselkosten zu reduzieren. Dies unterstützt das kontinuierliche Wachstum der Mieteinnahmen. Zwischen 2006 und 2010 stieg die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter im Portfolio der GSW flächenbereinigt auf durchschnittlich €4,89 je Quadratmeter und Monat. Gleichzeitig konnte das Unternehmen den Wohnungsleerstand auf 3,6 Prozent verringern. Die GSW verfügt über eine effiziente operative Plattform, die es dem Unternehmen ermöglicht, neue Wohneinheiten bei einer lediglich marginalen Steigerung der Verwaltungskosten in sein Portfolio zu integrieren.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit in Berlin

Als Berliner Traditionsunternehmen ist sich die GSW ihrer Verantwortung gegenüber der Stadt und ihren Einwohnern bewusst und legt großen Wert auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Mietern und der Stadt Berlin. So unterstützt die GSW zum Beispiel zahlreiche Nachbarschafts- und Sozialeinrichtungen, bietet spezielle Wohnprodukte für bestimmte Lebensphasen der Mieter an und führt regelmäßige Kundenumfragen durch. Dieses partnerschaftliche Verhältnis zeigt sich auch darin, dass Vertreter des Landes Berlin sowohl im Aufsichtsrat der GSW als auch im Implementierungsausschuss vertreten sind.

Weitere Details zum Angebot

Als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners fungieren die Deutsche Bank und Goldman Sachs International. Die Berenberg Bank, Commerzbank, HSBC, Kempen & Co und UniCredit sind als Co-Lead Manager mandatiert. Mit Beginn der Angebotsfrist können interessierte Anleger vom 1. April 2011 bis zum Ende der Angebotsfrist, das aktuell für den 13. April 2011 vorgesehen ist, ihre Kaufangebote in den Niederlassungen der Konsortialbanken abgeben. Die Angebotsfrist endet voraussichtlich am 13. April 2011 um 12:00 Uhr MESZ für private Anleger und um 17:00 Uhr MESZ für institutionelle Anleger. Den endgültigen Ausgabepreis der Aktien wird die GSW voraussichtlich am 13. April 2011 im Rahmen einer Ad-hoc-Mitteilung bekanntgeben. Die Notierungsaufnahme ist für den 15. April 2011 im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Börse und im Regulierten Markt der Berliner Börse unter dem Börsenkürzel GIB geplant. Die internationale Wertpapierkennnummer (ISIN) der Aktie der GSW lautet DE000GSW1111, die Wertpapierkennnummer (WKN) GSW111.

Der Wertpapierprospekt der GSW wurde am 31. März 2011 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligt und an die zuständige Aufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier, die „CSSF“) in Luxemburg notifiziert. Der Wertpapierprospekt der GSW Immobilien AG steht auf der Internetseite des Unternehmens (www.gsw.de) als Download bereit und ist darüber hinaus während der regulären Geschäftszeiten am Sitz der Gesellschaft in der Charlottenstraße 4, 10969 Berlin, kostenlos zu beziehen.

Pressemitteilung

Rahmendaten zum Börsengang auf einen Blick	
Erstnotiz	15. April 2011
Zeichnungsfrist	1. bis 13. April 2011
Preisspanne	€19 bis €23
Emissionsvolumen	Rund €517 Mio. (bei vollständiger Ausübung der Mehrzuteilungsoption, basierend auf dem Mittelwert der Preisspanne)
Kapitalerhöhung	Bruttoemissionserlös von rund €115 Mio.
Emissionsart	Öffentliches Angebot von Aktien in Deutschland und Luxemburg sowie Privatplatzierungen außerhalb von Deutschland und Luxemburg
Börsen	Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) und Berliner Börse
ISIN	DE000GSW1111
WKN	GSW111
Begleitende Banken	Deutsche Bank und Goldman Sachs International (Joint Bookrunner) sowie Berenberg Bank, Commerzbank, HSBC, Kempen & Co und UniCredit (Co-Lead Manager)
Veräußerungsbeschränkungen (Lock-Up)	6 Monate für die abgebenden Aktionäre 12 Monate für Vorstandsmitglieder der Gesellschaft

Media Relations

Thomas Rücker
GSW Immobilien AG
Charlottenstrasse 4
10969 Berlin, Germany
Tel.: +49. 30. 25 34 13 32
Fax: +49. 30. 25 34 19 34
E-mail: thomas.ruecker@gsw.de

Investor Relations

Sebastian Jacob
GSW Immobilien AG
Charlottenstrasse 4
10969 Berlin, Germany
Tel: +49. 30. 25 34 18 82
Fax: +49. 30. 25 34 19 09
E-Mail: sebastian.jacob@gsw.de

Über die GSW

Die GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 48.800 Wohneinheiten und einer gesamten Wohnfläche von 3,0 Mio. Quadratmetern ein führendes privates Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 15.800 Wohneinheiten für Dritte. Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet, wobei ein systematischer Ansatz verfolgt wird, der darauf zielt, sowohl die Zufriedenheit der Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern. Im Jahr 2004 erwarben Beteiligungsgesellschaften von Cerberus Capital Management, L.P. und Whitehall Funds die im Jahr 1924 gegründete GSW vom Land Berlin. Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte die GSW rund 597 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2010 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund €2,6 Mrd. bewertet.

Disclaimer

Diese Pressemitteilung ist kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika, in Australien, Kanada, Japan oder anderen Jurisdiktionen, in denen ein Angebot gesetzlichen Beschränkungen unterliegt. Die in dieser Pressemitteilung genannten Wertpapiere dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur nach vorheriger Registrierung

Pressemitteilung

nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in derzeit gültiger Fassung bzw. ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung verkauft oder zum Verkauf angeboten werden. Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmeregelungen dürfen die in dieser Pressemitteilung genannten Wertpapiere in Australien, Kanada oder Japan, oder an oder für Rechnung von australischen, kanadischen oder japanischen Einwohnern, nicht verkauft oder zum Verkauf angeboten werden. Es findet bzw. fand keine Registrierung des Angebots oder des Verkaufs der in dieser Pressemitteilung genannten Wertpapiere gemäß den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen in Australien, Kanada und Japan statt. In den Vereinigten Staaten von Amerika erfolgt kein öffentliches Angebot der Wertpapiere.

Diese Pressemitteilung dient ausschließlich Werbezwecken und stellt keinen Prospekt dar. Interessierte Anleger sollten ihre Anlageentscheidung bezüglich der in dieser Pressemitteilung erwähnten Wertpapiere ausschließlich auf Grundlage der Informationen aus einem von der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot dieser Wertpapiere durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten und veröffentlichten Wertpapierprospekt treffen. Der Wertpapierprospekt wird nach seiner Veröffentlichung bei der GSW Immobilien AG (Charlottenstr. 4, 10969 Berlin) oder auf der Webseite der GSW Immobilien AG (www.gsw.de) kostenfrei erhältlich sein.