GSW

CERBERUS

Goldman Sachs

GSW Mieterbeirats-Treffen
Vorstellung der Gesellschafter
am 21. Oktober 2004

ARCHON GROUP DEUTSCHLAND

Agenda

Vorstellung der Gesellschafter

A. Cerberus
B. Whitehall
C. Archon Group

GSW und die neuen Gesellschafter

A. Vorstellung - Cerberus



1992: Cerberus eröffnet das New Yorker Büro

seit 1993: USA und Asien (1998)

2003: Gründung der Cerberus Deutschland GmbH als Finanzberater für deutsche und europäische Investitionen

«Cerberus beabsichtigt in Deutschland, drei bis vier Mrd. Euro zu investieren, Schwerpunkt der Investitionen wird Berlin sein.

Vorstellung - Cerberus

Cerberus ist einer der weltweit größten **Private Equity-Fonds**.

- Zur Zeit mit über € 13 Mrd. an Eigenkapital in der Verwaltung. Investitionen: über € 35 Mrd. bis heute.
- Cerberus beabsichtigt in Deutschland, drei bis vier Mrd. Euro zu investieren, Schwerpunkt der Investitionen wird Berlin sein.
- Die Investorengruppen setzen sich aus namhaften institutionellen Investoren, Pensionskassen sowie vermögenden Privatpersonen zusammen.

Investitionsschwerpunkte in Europa, U.S.A. und Asien:

- Immobilien
- Notleidende Kredite und Wertpapiere mit unterdurchschnittlicher Performance
- Übernahme von Kreditportfolien
- Transaktions- und Unternehmensfinanzierungen

Vorstellung - Cerberus

Die Investment-Philosophie von Cerberus:

- Auswahl von Investments mit **Entwicklungspotential**.
- **Langfristige Engagements**.
- Fokus auf **positive Wertentwicklung.**

Tranksaktionen in Deutschland in 2004:

- **Deutsche Städte Medien (DSM)/Ströer AG**

  Finanzierung der Akquisition der früheren Außenwerbungsgesellschaft DSM (Marktführer) durch Ströer Out-of-Home Media AG

- **Bavaria**

  Akquisition eines Wohnungsbauportfolios (3.488 Einheiten) in Niedersachsen von der Bavaria Objekt- und Baubetr. GmbH

- **GEWOBAG**

  Kauf von zwei Objekten (insgesamt 1.460 Einheiten) in Berlin (Tegel and Spandau)

B .Vorstellung – Whitehall

- Goldman Sachs initiiert seit 1991 eine Reihe von Immobilien und „Notleidende Kredite" (non-performing loan) Fonds, die "Whitehall Fonds".
- Der aktuelle Fonds "Whitehall 2001" – mit einem Fondsvolumen von $ 2,3 Mrd. gezeichnetem Kapital - beteiligt sich indirekt mit 50% an der GSW.
- Seit 1991 hat Goldman Sachs für die Whitehall Fonds ca. $ 11,6 Mrd. Eigenkapital in neun verschiedenen Fonds aufgebracht.
- Whitehall hat in Europa seit 1994 über 60 verschiedene Immobilien Investitionen mit einem Gesamtvolumen von über $ 16 Mrd. getätigt.
- Zur Zeit ist Whitehall mit über $ 8 Mrd. Investitionsvolumen in Europa in folgenden Ländern aktiv: Großbritannien, Frankreich, Spanien, Deutschland, Schweiz und Italien.

C. Vorstellung – Archon Group

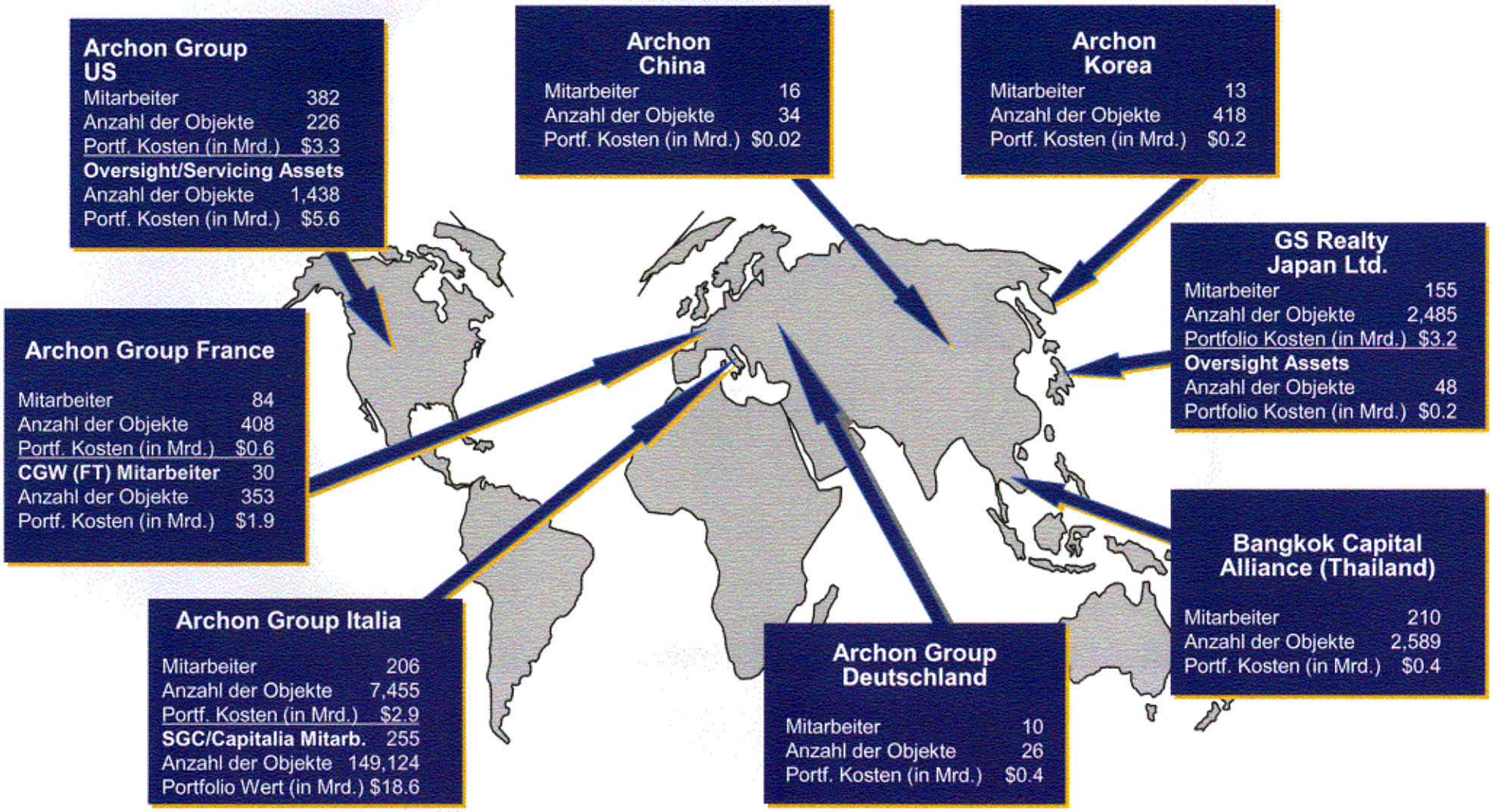
- Archon Group ist eine 100% Tochter von Goldman Sachs.
- Archon Group führt für Goldman Sachs und den Whitehall Fonds weltweit das Asset Management für Immobilien Investitionen im Gesamtwert von $ 37,3 Mrd. aus.
- Das Unternehmen betreibt zur Zeit 16 Büros in acht verschiedenen Ländern.
- Archon Group ist damit eins der weltweit führenden Unternehmen im Immobilien- und Kredit-Management.

Vorstellung – Archon Group

- Archon Group Deutschland (AGD) wurde in 2001 gegründet, um das Asset Management für verschiedene Portfolios mit Immobilien in München, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf und Hamburg durchzuführen.
- Das Büro der AGD in Frankfurt beschäftigt zur Zeit zehn Mitarbeiter und betreut 26 Immobilien mit einem Gesamtwert von ca. € 400 Mio.
- Seit 1991 hat Archon Group Worldwide 453 Objekte mit 93.947 Wohnungen und einem Wert von über $ 2,7 Mrd. betreut.

Vorstellung – Archon Group

Assets unter Management (31/12/03)



Zeitplan GSW

- Laufende Analyse der gegenwärtigen Situation der GSW
- Analyse aller Personalprogramme und –systeme im Detail
- Bewertung der Immobilienbestände
- Entwicklung eines Business Plans für das neue Geschäftsjahr 2005 und der Mittelfrist-Strategie

Philosophie der Gesellschafter

GSW

- Die Entscheidung für den Erwerb der GSW basiert auf der folgenden Überzeugung:
  - GSW verfügt über einen hohen Bekanntheitsgrad am Markt und ein großes Portfolio an guten Objekten.
  - GSW ist ein Unternehmen mit einem guten Ruf und hochqualifizierten Mitarbeitern.
- Ziele der Investoren:
  - Entwicklung der GSW von einer landeseigenen Bestandsgesellschaft zu einer privat geführten Gesellschaft mit der klaren Strategie profitables Immobilieninvestment- und management zu betreiben.
  - GSW Fachwissen anderen Whitehall und Cerberus Gesellschaften zur Verfügung zu stellen – und umgekehrt.
  - GSW soll als **Plattform** für weitere Investitionen in Wohnimmobilien dienen, was die GSW zu einem Wohnungswirtschaftsunternehmen von möglicherweise über-regionaler Bedeutung machen wird.

Nachhaltiges Fortführungskonzept

Kernelemente des Kaufvertrages im Sinne einer Weiterführung des Geschäftsbetriebes sind:

Wohnungspolitik:

- Die Rechte der Mieter werden durch die Privatisierung nicht berührt.
- Instandsetzungen und Modernisierungen werden weiterhin durchgeführt.
- GSW bleibt den verankerten sozial- und wohnungspolitischen Zielen verpflichtet.

Unternehmen GSW:

- Hauptsitz und Geschäftsführung verbleiben in Berlin.
- Vorhandene Geschäftsfelder werden weitergeführt und neue werden entwickelt.

Wohnungspolitik

- Bei Mieterhöhungsverlangen zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird ausschließlich der Berliner Mietspiegel herangezogen.
- Mietvertraglich zulässige oder genehmigte mietereigene Einbauten haben für die Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses Bestandsschutz.
- Auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung i. S. des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bzw. den an deren Stelle etwa tretenden gesetzlichen Bestimmungen wird verzichtet.
- Zur Vermeidung von Luxusmodernisierungen erfolgt bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen eine Orientierung an dem maßgeblichen Standard für Modernisierungsmaßnahmen bei geförderten Wohnungsbaumaßnahmen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.