

Portfoliomanagement

Analyse der Auswirkungen der Investitionstätigkeit

Veranstaltung: Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft

Datum: 27. Oktober 2006

Ort: Atlantic Hotel Universum Bremen

Referent: Michael Schreiber, Portfoliomanager

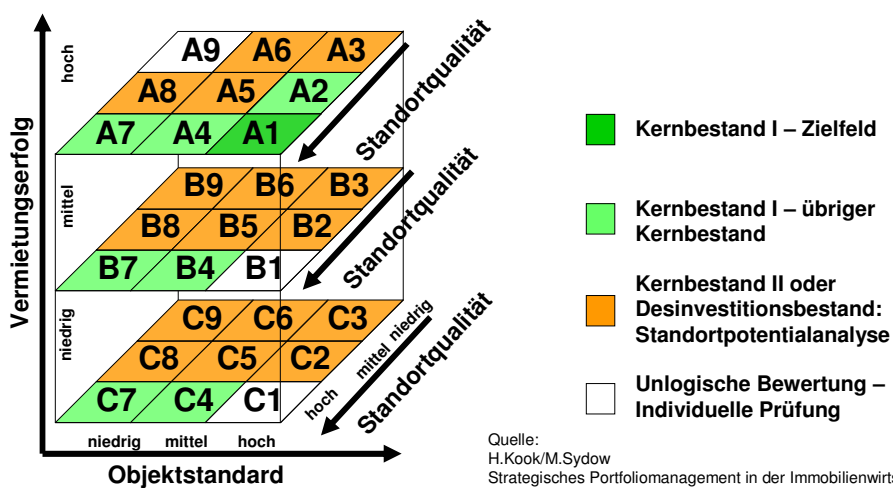
Agenda

- 1 Portfoliogrundlagen
- 2 Portfoliomanagementsystem der GEWOBA
- 3 Analyse der Investitionen
- 4 Fazit

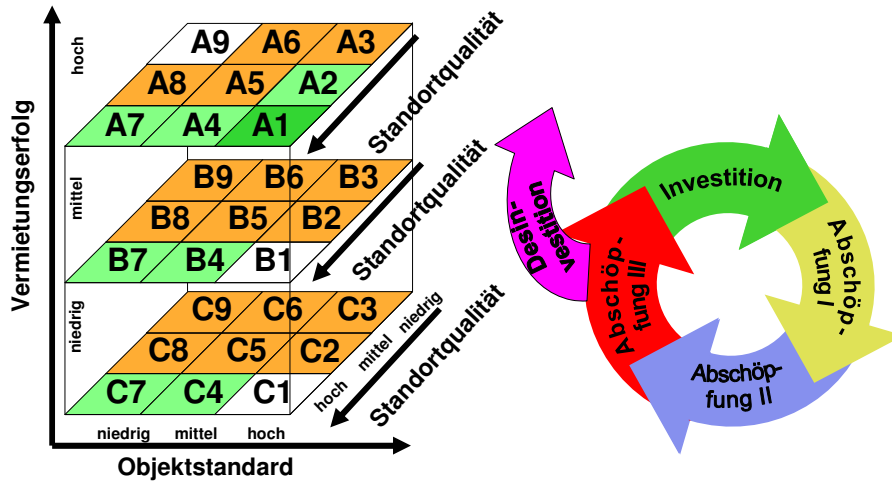
Portfolio

- Das Portfoliomanagement ist ein methodischer Ansatz für Führungskräfte den Bestand nach bestimmten Kriterien zu segmentieren.
- Die Segmentierung kann als Grundlage zur Planung, Durchführung und Kontrolle von Investitions- und Desinvestitionsstrategien dienen.
- Die Entscheidungen sind somit transparent, dokumentierbar und für Dritte nachvollziehbar.
- Das Portfoliomanagement hilft dem Immobilienunternehmen das knappe Gut „Kapital“ zielgerichtet einzusetzen.

Portfoliomodell



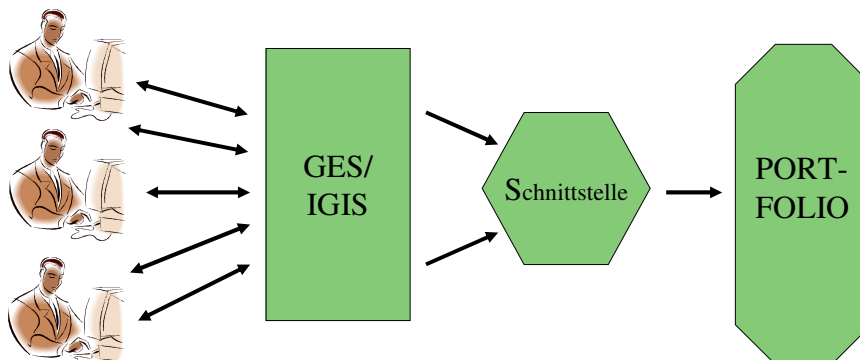
Portfoliomodell und Lebenszyklus der Immobilie



Agenda

- 1 Portfoliogrundlagen
- 2 Portfoliomanagementsystem der GEWOBA
- 3 Analyse der Investitionen
- 4 Fazit

Datenbank des Portfoliomanagementsystems



GES/TOM:
ca. 900 Datenbank-Tabellen
mit Millionen von Datensätzen

Portfolio:
1 Tabelle mit ca. 1.500 Zeilen (Gebäude)
und 65 Spalten = ca. 100.000 Datensätze

Das Portfoliomanagementsystem der GEWOBA

Vermietungserfolg	
Indikatoren	Gewichtung in %
Anteil der Transfermittel-Empfänger	10
Betriebskosten mtl./qm	10
Leerstandskosten durch Kaltmiete (in % vom Soll)	25
Leerstandsmonate	15
Zielmiete erreicht zu ... %	25
Mietausfälle in % vom Soll	15
	100

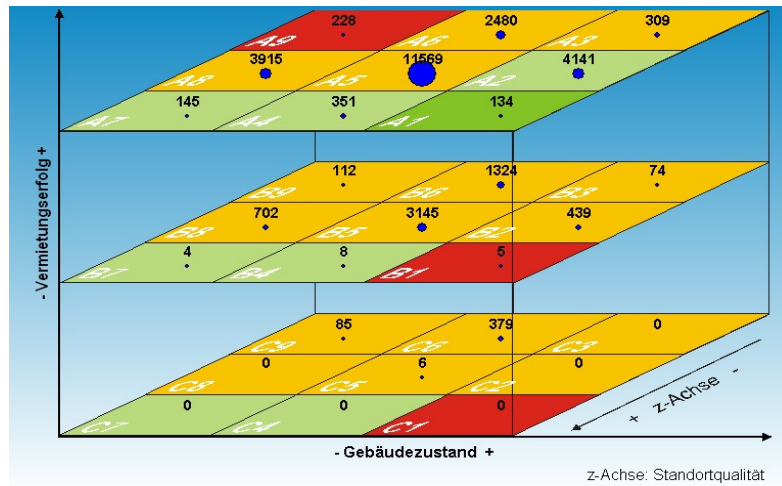
Objektstandard	
Indikatoren	Gewichtung in %
Bauzustand der Außenanlagen	15
Bauzustand der Fassade	15
Bauzustand der Dächer	10
Bauzustand der Wärmedämmung	15
Bauzustand der Treppenhäuser	15
Bauzustand der Bäder	30
	100

Standortqualität	
Indikatoren	Gewichtung in %
Objektkomplexität	20
Anbindung ÖPNV	10
Entfernung zur Innenstadt bzw. Unterzentrum	10
Eindruck der Außenanlagen im näheren Umfeld	10
Image des Quartiers	30
Immissionen	5
Kfz-Parkplätze in der näheren Umgebung	5
Nahversorgung	10
	100

=>

Objektkomplexität	
Indikatoren	Gewichtung in %
Anzahl der Geschosse	20
Art der Bebauung im näheren Umfeld	30
Aufzug	30
Wohnungen je Treppenhaus	20
	100

Portfolio Bremen der GEWOBA zum 31.12.2005



Agenda

- 1 Portfoliogrundlagen
- 2 Portfoliomanagementsystem der GEWOBA
- 3 Analyse der Investitionen
- 4 Fazit

Analyse des Investitionsprogramms 2005 auf das Portfolio Bremen und Bremerhaven

- **Grundlage**

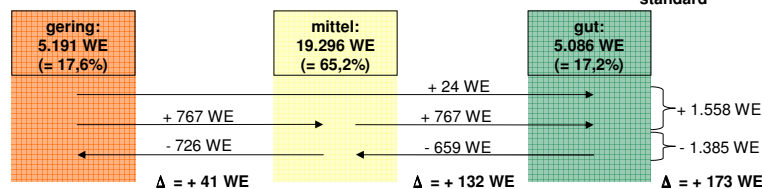
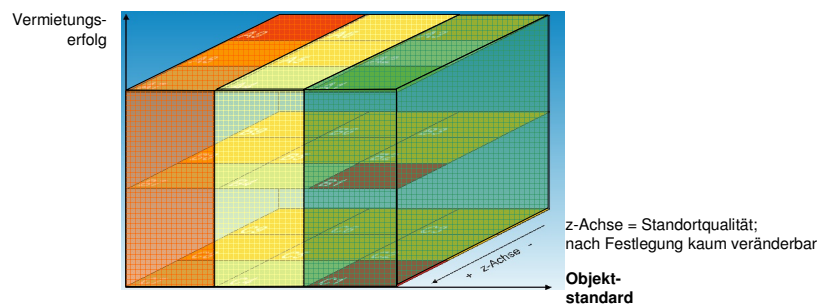
- sämtliche in 2005 getätigten Investitionen
- Betrachtungszeitraum: 01.01. bis 31.12.2005

- **Einzelanalyse jedes Gebäudes in den 27 Feldern**

- horizontale Bewegung?
- vertikale Bewegung?
- Kombination aus horizontaler und vertikaler Bewegung?
- positive oder negative Bewegung?

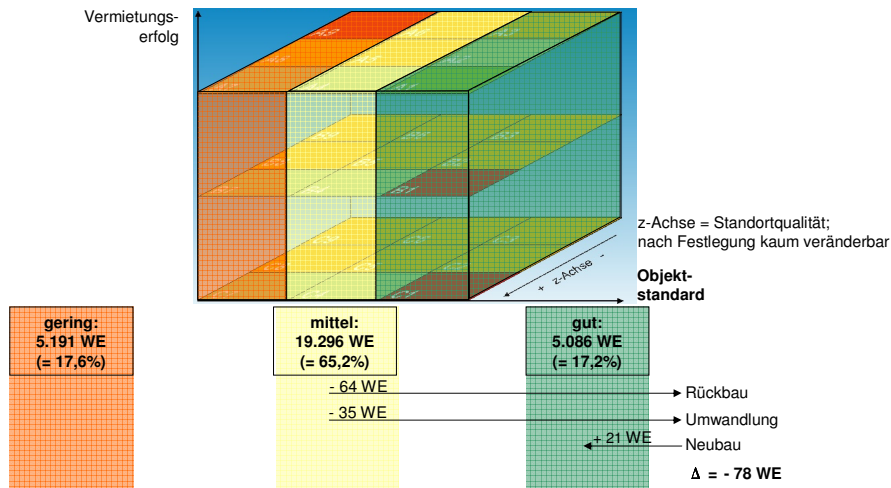
- **Akkumulation der Einzelbewegungen entsprechend der Betrachtung Bauzustand und Vermietungserfolg**

Veränderungen des Objektstandards in Bremen zum 31.12.2005

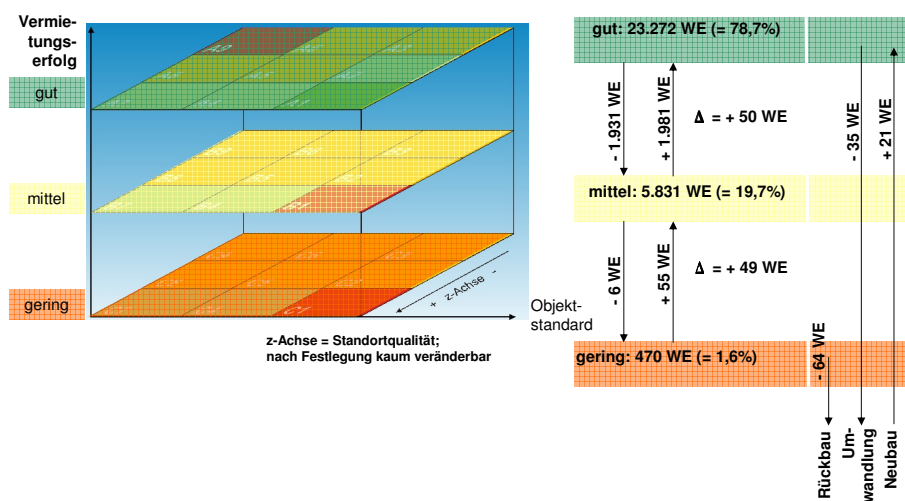


+ = Verbesserung des Gebäudezustandes durch Modernisierungsmaßnahmen - = Verschlechterung des Gebäudezustandes durch Alterung

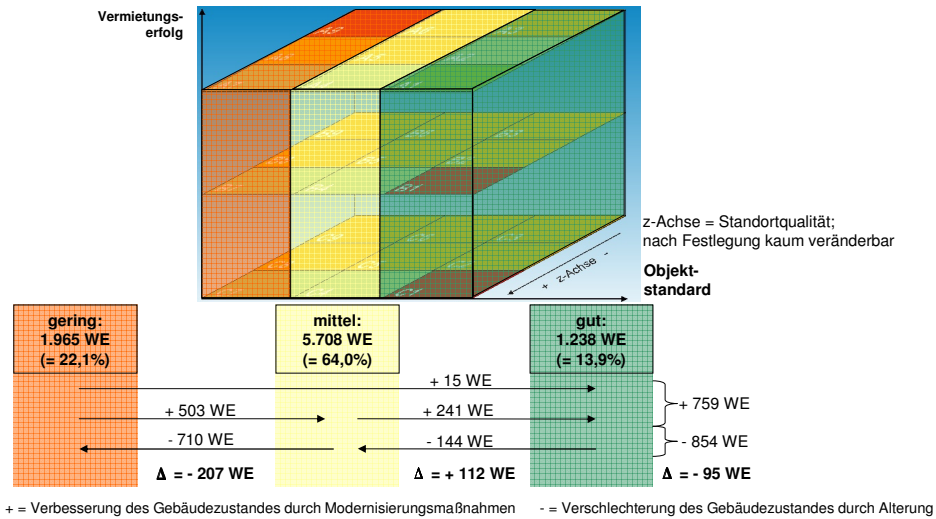
Sonstige Veränderungen des Objektstandards in Bremen zum 31.12.2005



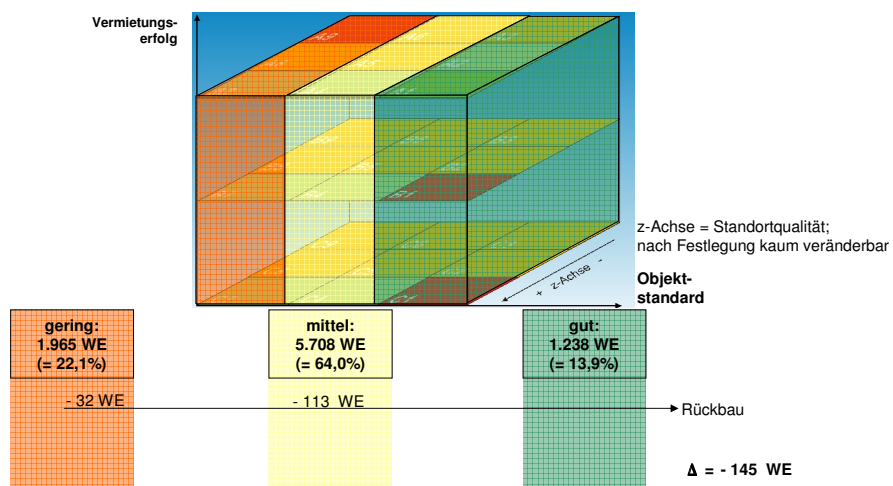
Veränderungen des Vermietungserfolgs in Bremen zum 31.12.2005



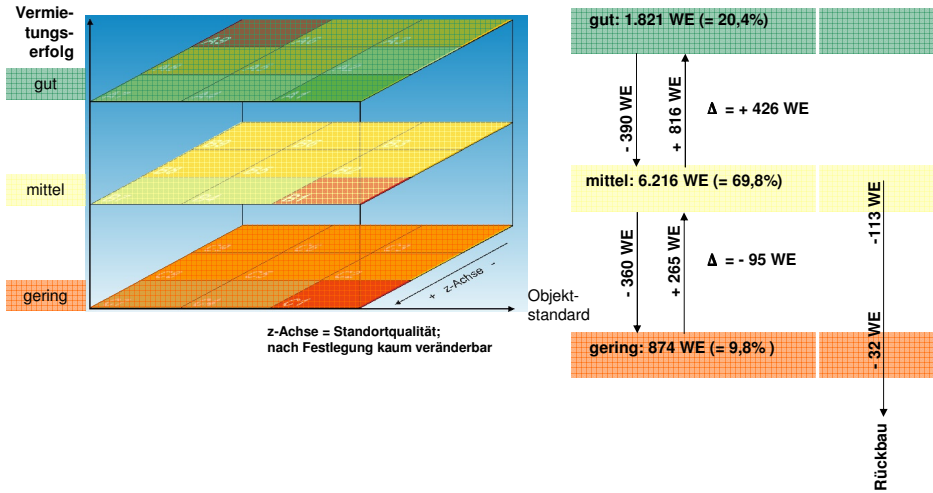
Veränderungen des Objektstandards in Bremerhaven zum 31.12.2005



Sonstige Veränderungen des Objektstandards in Bremerhaven zum 31.12.2005



Veränderungen des Vermietungserfolgs in Bremerhaven zum 31.12.2005



Agenda

- 1 Portfoliogrundlagen
- 2 Portfoliomanagementsystem der GEWOBA
- 3 Analyse der Investitionen
- 4 Fazit

Ergebnis der Analyse

- Die Gebäudealterung neutralisiert annähernd die gesamten Investitionen in Großinstandhaltung und Modernisierung.
- Der Umfang der Investitionen in Bremen reicht eben aus, um das bauliche Niveau geringfügig zu verbessern (+ 173 WE).
- In Bremerhaven reichen die Investitionen nicht aus, die Gebäudealterung zu kompensieren, das bauliche Niveau verschlechtert sich geringfügig. (-95 WE)
- Der Rückbau wird aus Gründen der Marktanpassung, vor allem im schrumpfenden Markt Bremerhaven, betrieben.
- Fortführung der Bestandsprivatisierung würde zu einer Verschlechterung des Portfolios führen.