

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis Betriebswirtschaft Halle (Saale), 26.Juni 2008

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH stellt sich vor

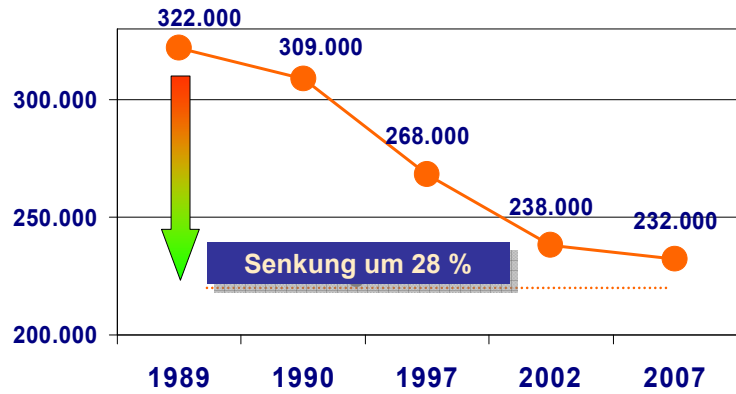
Inhalt

- **Wohnungsmarkt in Halle (Saale)**
- **Leistungsbericht der Gesellschaft für 2003 bis 2007**
- **Unternehmenskennziffern zum 31.12.2007**
- **Beiträge der Gesellschaft zur Tilgung der städtischen Schulden**

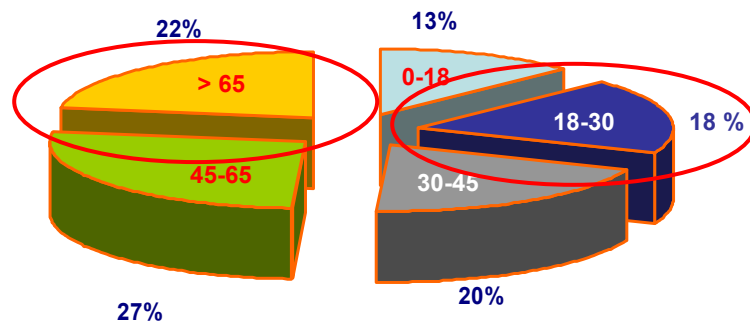
Wohnungsmarkt



Entwicklung der Einwohnerzahlen

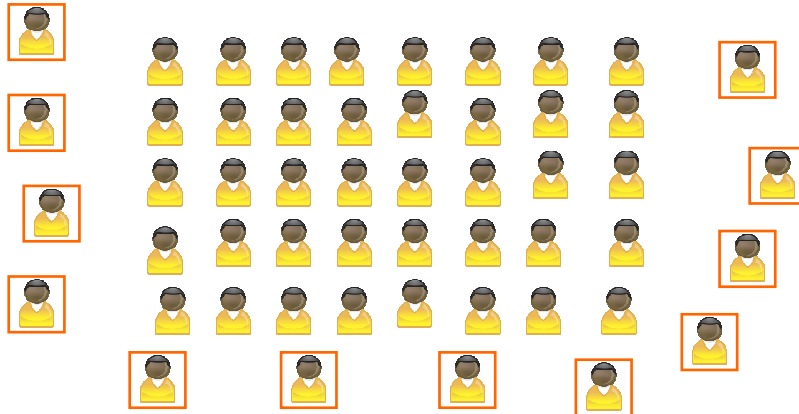


Altersanteile der Bevölkerung 2007



> ~~65~~

10 Jahre später - 2007

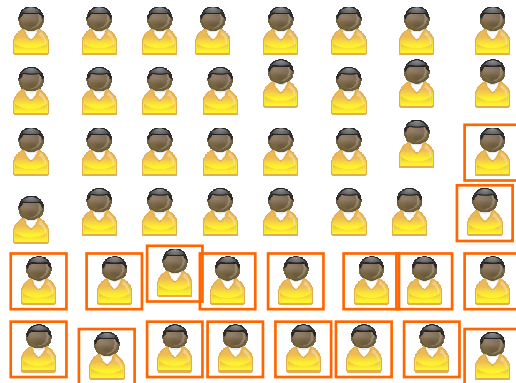


Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

7

0-18

10 Jahre später - 2007



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

8

Ausgewählte Marktkennzeichen

Angebotsüberhänge

- ⇒ geringe Bautätigkeit
- ⇒ andauernde Marktfähigkeit von Substandards

niedrige Kaufkraft

- ⇒ eher preis- als qualitätsorientierte Auswahlprozesse
- ⇒ niedriger Flächenverbrauch
- ⇒ kaum lageinduzierte Preisdifferenzierungen

Zunahme transferleistungsgeprägter Mieterschaft

- ⇒ ökonomische und soziale Destabilisierung
= Belastungsfaktor für Nachbarschaft

Ausgewählte Marktkennzeichen

niedriger Ausländeranteil

Überalterung

hohe Wechselbereitschaft

niedrige Eigentumsquote

niedrige Mietsteigerungsraten

hohe Leerstände bei unsanierten Altbauten

- auch in guten Lagen

teilräumliches Kurzprofil innerstädtischer Wanderungen:

teilräumliches Kurzprofil innerstädtischer Wanderungen:

Schrumpfung der Großwohnsiedlungen

im sonstigen Stadtgebiet Kombination aus Schrumpfung,
Konsolidierung und Wachstum

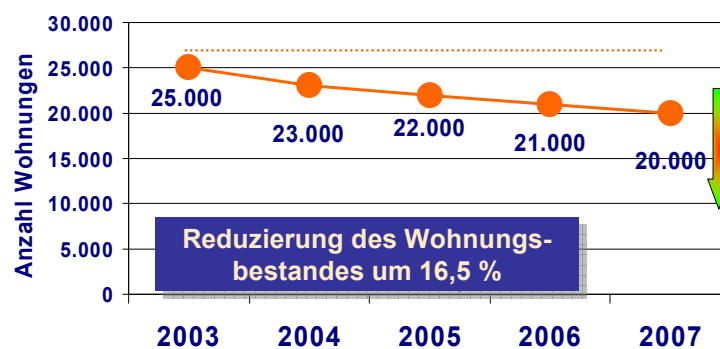
Grundsatzfragen

Kann man in derartigen Märkten erfolgreich
wohnungswirtschaftlich handeln?

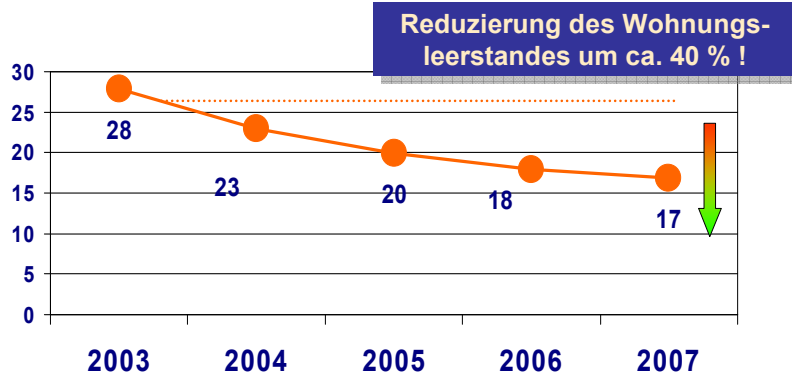
Wie verteilt man die Gewichtung von Portfoliobereinigung,
Stadtumbau, satzungsmäßigem Sozialauftrag und
betriebswirtschaftlichen Maximen der Unternehmensführung?

Leistungsbericht der Gesellschaft für 2003 bis 2007

Entwicklung des Wohnungsbestandes am 31.12.



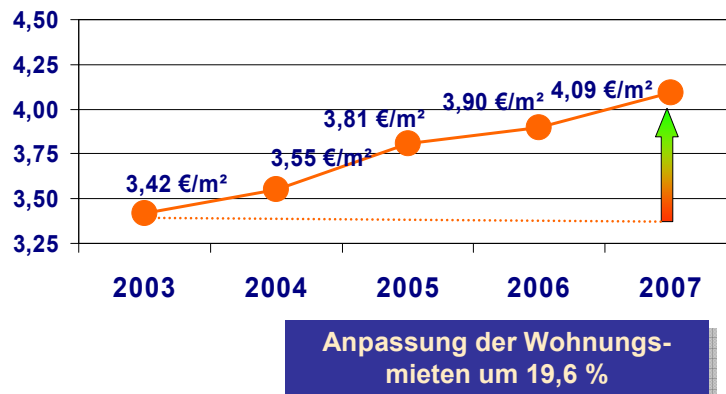
Entwicklung des Wohnungsleerstandes zum 31.12. in Prozent



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

15

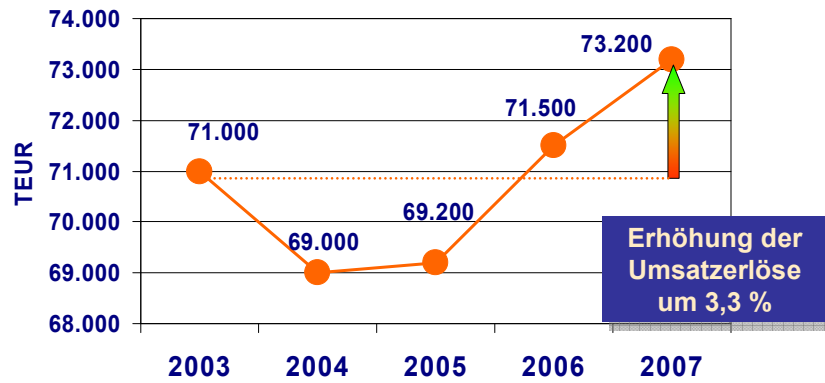
Entwicklung der Wohnungsmieten am 31.12. (Stichtagsmieten)



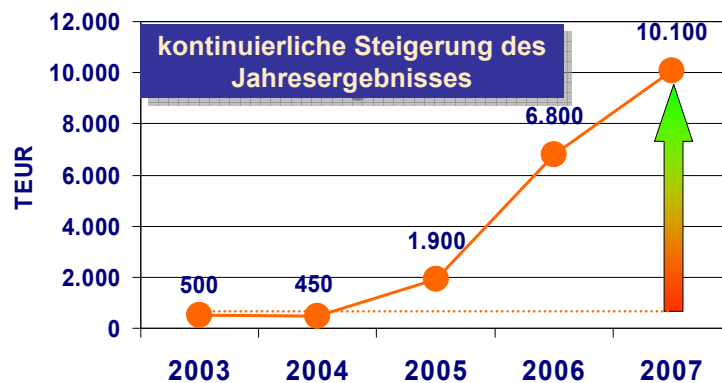
Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

16

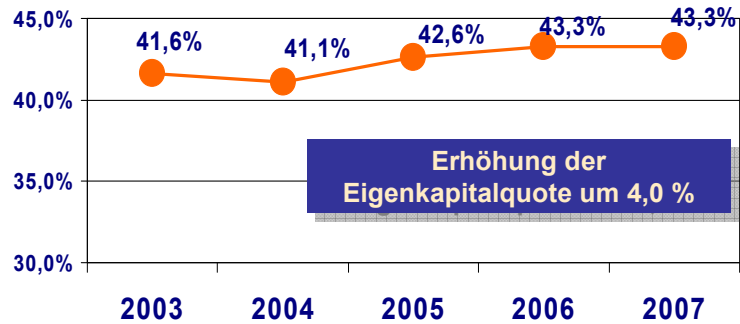
Entwicklung der Umsatzerlöse



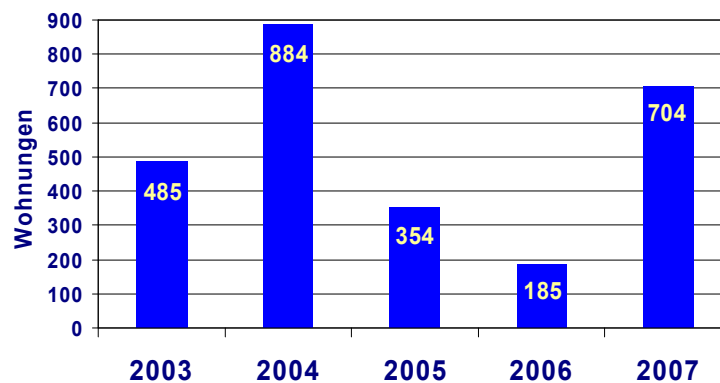
Entwicklung der Jahresergebnisse



Entwicklung der Eigenkapitalquote



verkaufte Wohnungen



insgesamt: ca. 2.600 Wohnungen

Veräußerte Bestände

Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Selbstnutzerprojekt
Gründerzeithaus im
Paulusviertel



Dölauer Straße

Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

21

Veräußerte Bestände

Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Investitionsobjekt
R.-Wagner-Straße

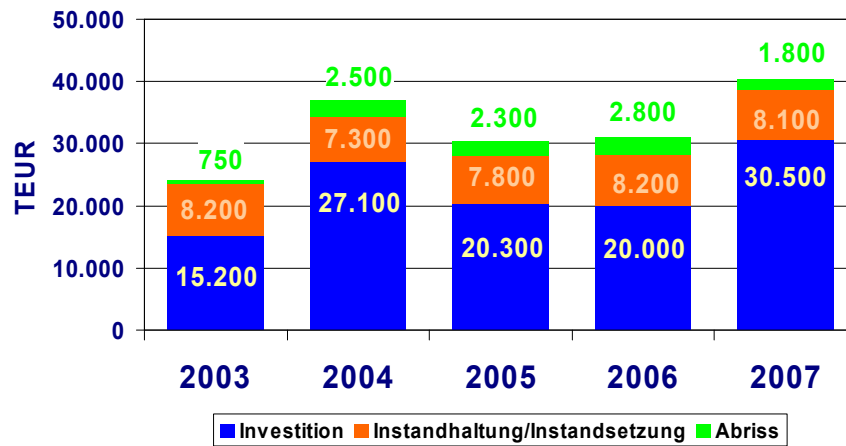
Selbstnutzerprojekt
W.- v. Kügelen - Straße



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

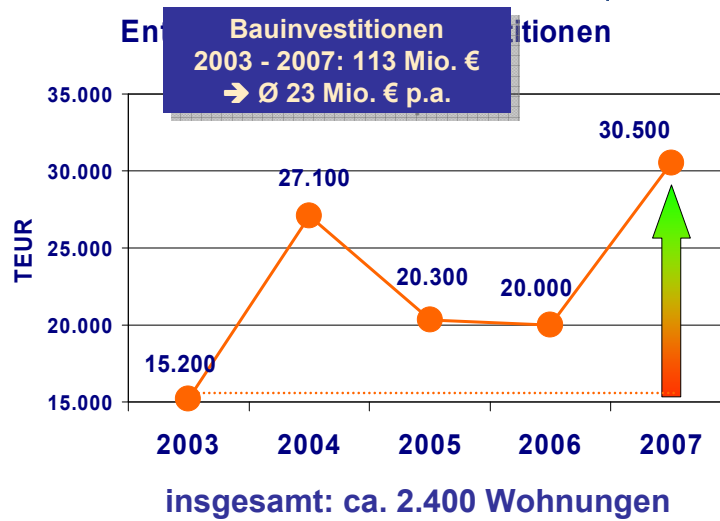
22

Entwicklung der Gesamtjahresbauleistung



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

23



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

24

Quartier Stadtgutweg



Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Eckdaten der Investition:

Wohnungen: 335
Gewerbe: 5

Gesamtkosten: ca. 22,6 Mio €



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

25

Quartier Reilshof



Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Eckdaten der Investition:

Wohnungen: 164
Gewerbe: 3

Gesamtkosten: 13,7 Mio. €

Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

26

Quartier Park-/Dorotheenstraße

Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Eckdaten der Investition:

Wohnungen: 92

Gesamtkosten: ca. 4,3 Mio. €



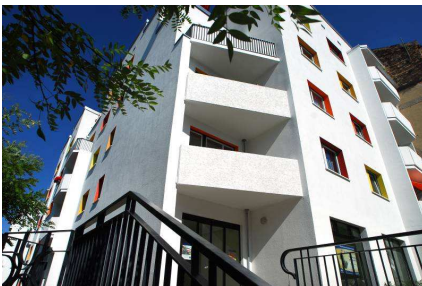
Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

27

Plattenbauten in der Innenstadt

Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Eckdaten der Investition:

Wohnungen: 874

Gewerbe: 33

Gesamtkosten: ca. 23,0 Mio. €

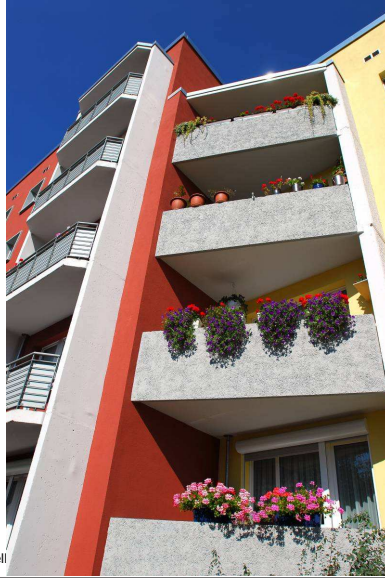
Wohnungsgesellschaft mbH

28

Plattenbauten in der Innenstadt

Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



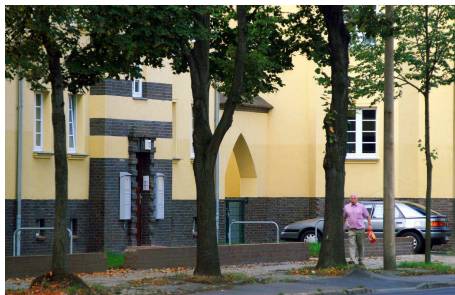
29

Quartier Damaschkestraße



Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

30

Quartier Damaschkestraße



Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG



Eckdaten der Investition:

Wohnungen: 282
Gewerbe: 2
Rückbau: 114 WE
Gesamtkosten: 18,7 Mio. €

Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

31

Hansering 19



Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH

HWG

Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

32

Hansering 19

Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

33

Hansering 19

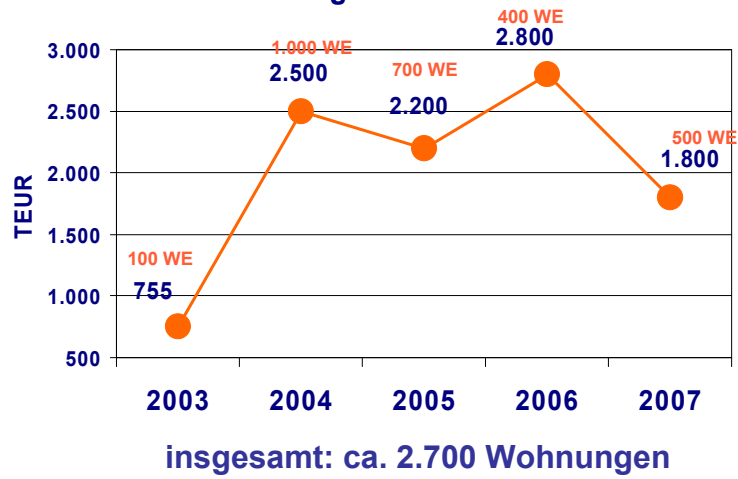
Hallesche
Wohnungs-
gesellschaft
mbH



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

34

Entwicklung des Rückbaus



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

35

Rückbau



Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

36

Rückbau



Vortrag Herr Dr. Hermann, Sachverständiger der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

37

Rückbau



Ein Blick auf die neue Saale-Klinik aus Richtung des Steg-Areals zur Hochstraße. Im Herbst soll Baubeginn sein.
Zeichnung: Hermann

38

Zusammenfassung Entwicklung 2003 bis 2007:

KenngroÙe	Entwicklung 2003 bis 2007
Wohnungsbestand	Reduzierung um 16,5 %
Wohnungsleerstand	Reduzierung um 40,0 %
Wohnungsmieten	Anpassung um 19,6 %
Umsatzerlöse	Steigerung um 3,3 %
Jahresergebnis	Kontinuierliche Steigerung
Eigenkapitalquote	Erhöhung um 4 %
Bauinvestitionen	Gesamt: 113 Mio € (Ø 23 Mio €/a.)

Zusammenfassung:

durch Investition, Rückbau und Verkauf
„bewegte“ Wohnungen 2003 - 2007

=

7.800 Wohnungen !

Zusammenfassung:

kumulierte Bilanzgewinne 2003 - 2007

=

16 Mio. Euro
Gewinnrücklagen !

Unternehmenskennziffern

zum 31.12. 2007

Bilanzkennzahlen

Bilanzsumme:	570 Mio. Euro
Anlagevermögen:	514 Mio. Euro
Umsatzerlöse:	73 Mio. Euro
Eigenkapital:	247 Mio. Euro
Eigenkapitalquote:	43%
Jahresergebnis:	10 Mio. Euro

Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

43

Rentabilitätskennzahlen

Eigenkapitalrentabilität:	ca.	4 %
Gesamtkapitalrentabilität:	ca.	4 %
Eigenkapitalrentabilität der HBW :	ca.	4 %
Umsatzrentabilität der HBW :	ca.	14 %
Gesamrentabilität der HBW :	ca.	4 %
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit:	15 Mio. Euro	

Vortrag Herr Dr. Wahlen, Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH

44

Beiträge der Gesellschaft zur Tilgung der städtischen Schulden

Geforderter Haushaltskonsolidierungsbeitrag:

! zur Tilgung des Altdefizites im Zeitraum 2008 – 2010	140,0 Mio. €
! ab 2010 jährlich Beiträge zum Ausgleich des Verwaltungshaushaltes	3,6 Mio. €
!! Gesamtleistung 2008 – 2015	152,6 Mio. €

Davon durch:

Ausfinanzierung (Leasing)	42,0 Mio. €
Verkauf von Immobilien	57,0 Mio. €
Ausschüttung von Vorjahresgewinnen	<u>8,0 Mio. €</u>
	107,0 Mio. €
Durch Minderheitsbeteiligung weitere Erlöse:	
Anteilsverkäufe	<u>60,0 Mio. €</u>
	167,0 Mio. €
abzüglich Ergebnisabführung an Minderheitsgesellschafter	14,4 Mio. €
Gesamt	152,6 Mio. €

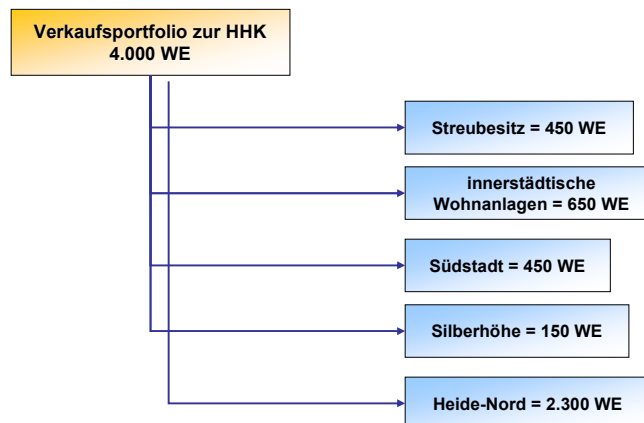
*Zeitliche Abfolge der Beiträge zum städtischen Schuldenabbau
(in Mio. €)*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Gesamt
	-	-	14,0	57,0	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	92,6
Zuzügl. Anteils- verkauf					60,0						
Insges- amt											152,6

Themenfeld 1 – Leasing
43,8 Mio. €

<u>Transaktionsvolumen:</u>	ca. 2200 Wohnungen 81 Mio. €
<u>Ausfinanzierungseffekt:</u>	43,8 Mio. €
<u>Vertragspartner:</u> LHI als Leasinggesellschaft	Nord/LB als finanzierende Bank (= Tochtergesellschaft von Nord/LB und LBBW)
<u>Verhandlungsstand:</u>	abschlussbereit
<u>Voraussichtlicher Abschlusstermin:</u>	24. Juni 2008

Themenfeld 2 – Asset Deal
57 Mio. €



Themenfeld 3 – Vorjahresgewinne
8 Mio. €

Stand:

**Mit Beschluss zur Verwendung des
Jahresgewinnes 2007 vorhanden.**

Themenfeld 4 – Share Deal
60 Mio. €

Der Stadtrat hat am 21. November 2007 beschlossen, dass bis zum Jahr 2010 bis zu 25 % der Anteile an der HWG veräußert werden können.

Dieser Anteil ist dann zu erhöhen, wenn aus dem Asset Deal nicht die geplanten Liquiditätszuflüsse kommen.

Der Liquiditätszufluss aus dem Anteilsverkauf ist derzeit für 2010 geplant.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**