

GEWOBA Aktiengesellschaft

Wohnen und Bauen

Unternehmensporträt

Veranstaltung: AGW Tagung Arbeitskreis Wohnungsmarkt

Datum: 25. Mai 2009

Ort: Bremerhaven, Atlantic Hotel Sail City

Agenda

1 Das Unternehmen

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Die zukünftige Entwicklung

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

	2008
Bilanzsumme (in Millionen Euro)	950,6
Eigenkapital (in Millionen Euro)	258,2
Umsatzerlöse (in Millionen Euro)	229,0
Jahresüberschuss (in Millionen Euro)	28,8
Dividende (in Millionen Euro)	11,4
EBIT (in Millionen Euro)	60,7
EBITDA (in Millionen Euro)	86,8
Cashflow (in Millionen Euro)	59,4
Eigenkapitalquote (in Prozent)	27,2
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in Prozent)	12,5
Gesamtkapitalrentabilität (in Prozent)	6,1
Ertragsmultiplikator	6,37

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen per 31.12.2008

	Gesamt	Bremen	Bremerhaven
Immobilienbestand (eigen)	40.381	31.176	8.740
Nettokaltmiete qm/mtl.	4,74	4,91	4,09
Kalte und warme Betriebskosten qm/mtl. (Vorauszahlung)	2,53	2,39	3,06
Leerstand (durchschnittlich) in %	2,57	1,11	7,59
Mietrückstandsquote (wohnend und verzogen) in %	0,84	0,79	1,02
Fluktuation in %	12,75	12,38	14,11



Personal: 399 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 davon Auszubildende: 21
 davon Hauswarte: 79

Agenda

1 Das Unternehmen

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

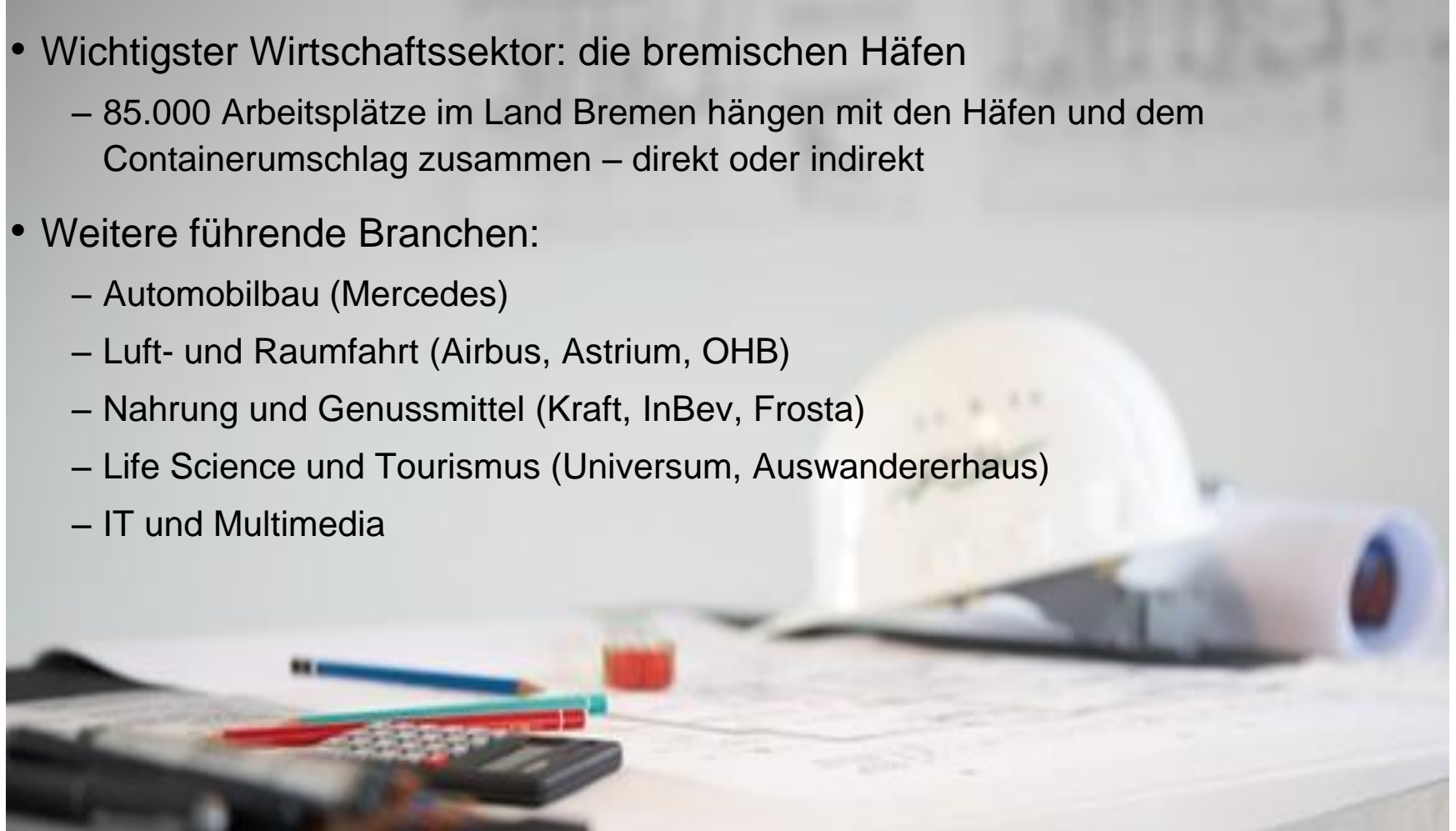
5 Die zukünftige Entwicklung

Zwei Städte

	Land Bremen	Stadt Bremen	Stadt Bremerhaven
Einwohnerzahl (Stand: 09/2008)	661.322	546.728	114.594
Haushaltsanzahl (Stand: 2007)	354.000	294.000	60.000
Arbeitslosenquote in Prozent (Stand: 12/2008)	11,9	10,9	16,7
Eigentumsquote in Prozent	rund 36,0	./.	./.

Wichtige Wirtschaftssectoren

- Wichtigster Wirtschaftssektor: die bremischen Häfen
 - 85.000 Arbeitsplätze im Land Bremen hängen mit den Häfen und dem Containerumschlag zusammen – direkt oder indirekt
- Weitere führende Branchen:
 - Automobilbau (Mercedes)
 - Luft- und Raumfahrt (Airbus, Astrium, OHB)
 - Nahrung und Genussmittel (Kraft, InBev, Frosta)
 - Life Science und Tourismus (Universum, Auswandererhaus)
 - IT und Multimedia



Agenda

1 Das Unternehmen

2 Der Wohnungsmarkt

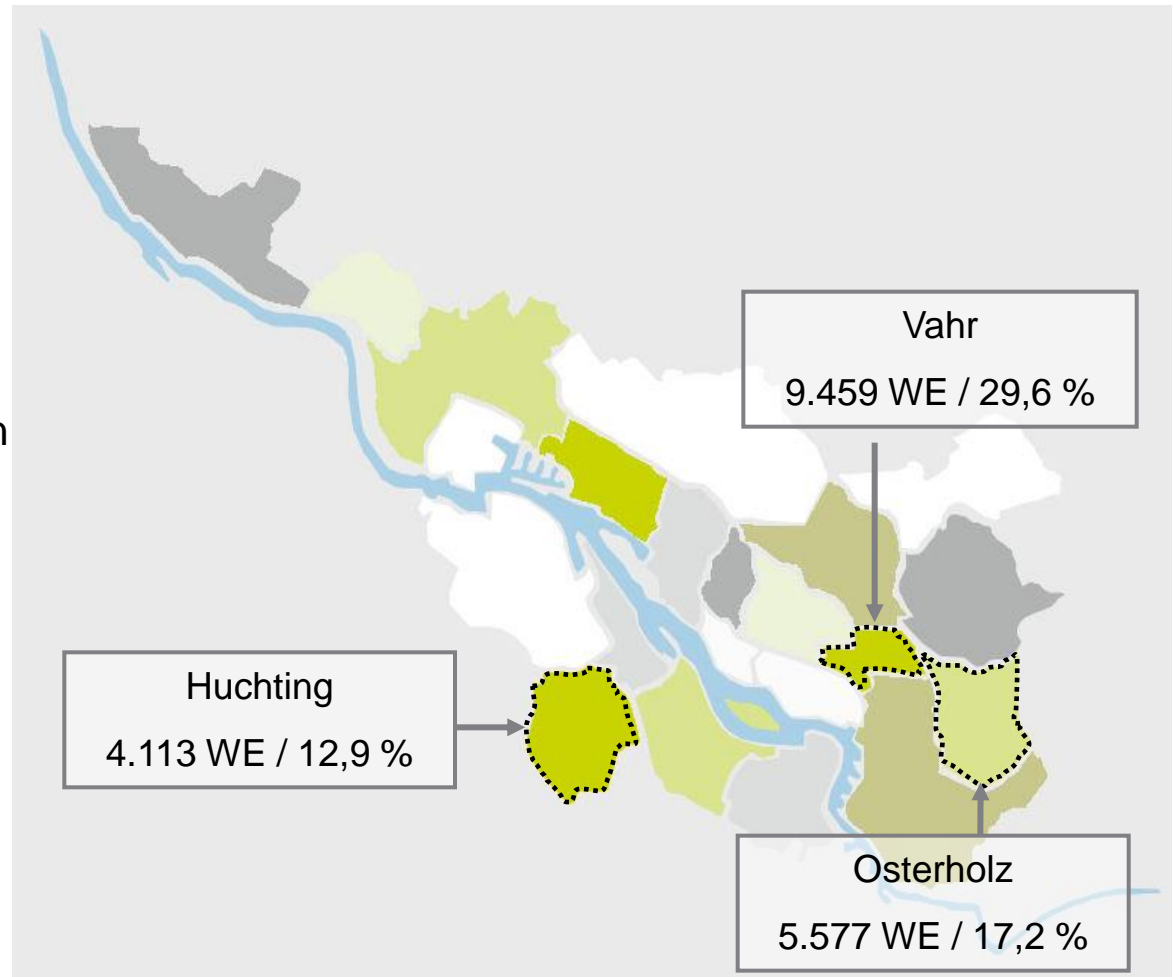
3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Die zukünftige Entwicklung

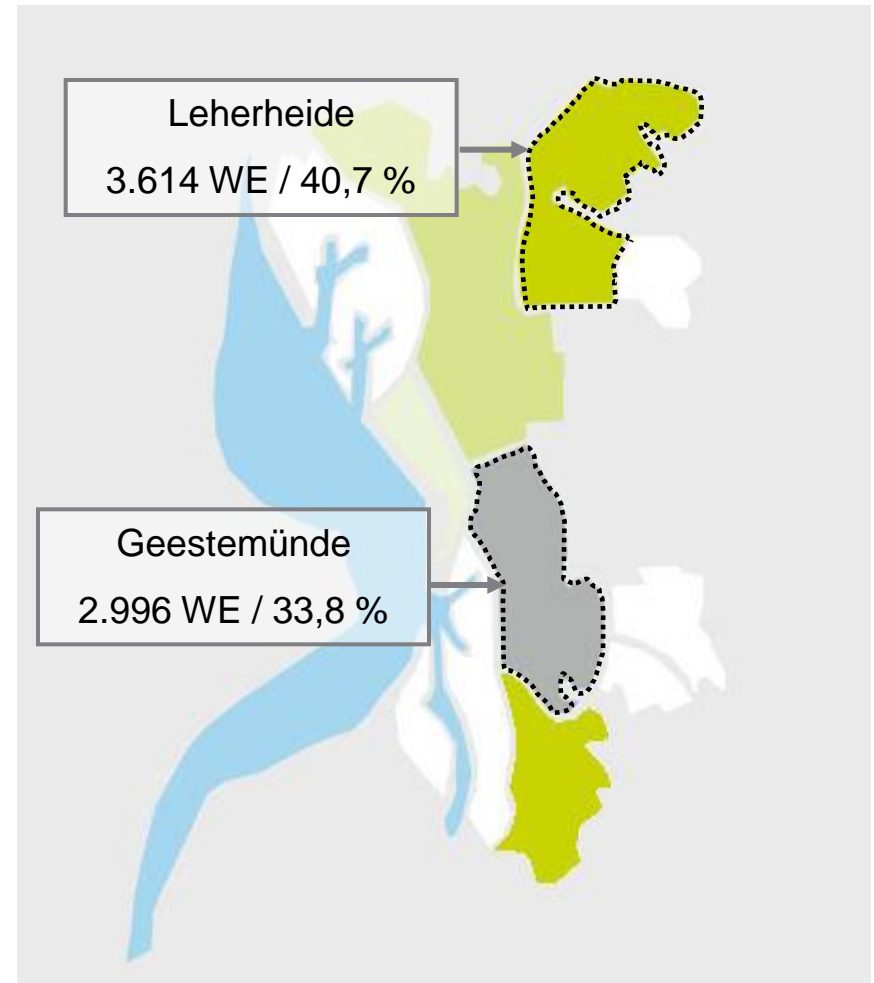
Wohnungsbestand Bremen per 31. Dezember 2008

- Wohneinheiten Stadt Bremen gesamt:
 - circa 285.000
- Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern:
 - circa 182.000
- Wohneinheiten GEWOBA in Mehrfamilienhäusern:
 - **31.937**
- Das entspricht einem Marktanteil der GEWOBA von:
 - circa 17,6 Prozent



Wohnungsbestand Bremerhaven 31. Dezember 2008

- Wohneinheiten Bremerhaven gesamt:
 - circa 63.833
- Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern:
 - circa 47.200
- Wohneinheiten GEWOBA in Mehrfamilienhäusern (gesamt):
 - **8.872**
- Das entspricht einem Marktanteil der GEWOBA von:
 - circa 18,5 Prozent



Wohnungsmarktbereinigung durch Rückbau von 2001-2008

	Wohneinheiten	Kosten in TEURO	Kosten pro WE In TEURO
Bremen	591	13.260	15,2
Bremerhaven	1.115	29.622	17,8
Gesamt	1.706	42.882	16,8

Weiterhin hohes Investitionsvolumen in 2008

	Aufwand	Akt. Mod.	Gesamt
2008	33,5 Mio. Euro / 14,00/qm	27,4 Mio. Euro / 11,46/qm	60,9 Mio. Euro / 25,46/qm
2007	34,9 Mio. Euro / 14,73/qm	27,4 Mio. Euro / 11,53/qm	62,3 Mio. Euro / 26,26 qm

Agenda

1 Das Unternehmen

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Die zukünftige Entwicklung

Immobilienakquisition

- Ankauf an ausgewählten Standorten in Bremen und in der Metropolregion Bremen - Oldenburg
- Ankauf für eigenen Bestand
 - Ankäufe seit IV. Quartal 2007: 956 Wohnungen in Bremen, Oldenburg und Hannover
 - derzeit in qualifizierter Ankaufsprüfung: 1.568 WE



Wohnungsprivatisierung per 31.12.2008

- Seit 30 Jahren in der Wohnungsprivatisierung tätig
- Seitdem rund 10.288 Wohnungen und 34 Gewerbeobjekte umgewandelt
- Davon 8.268 Wohnungen und 29 Gewerbeobjekte veräußert
- Restanten 2.020 Wohnungen und 5 Gewerbeobjekte
- Schafft soziale Stabilisierung in den Quartieren
- Liquiditätszufluss wird für Investitionen eingesetzt
- Sozialverträgliche Privatisierungsgrundsätze mit hohem Mieterschutz bei Verkauf an Kapitalanleger



Eigentumsverwaltung per 31. Dezember 2008

- Über 50 Jahre Erfahrung in der Eigentumsverwaltung
- 14.147 verwaltete Wohnungen, 183 Gewerbeobjekte, 1.707 Garagen und Einstellplätze
- 359 Eigentümergemeinschaften
- Standorte:
 - Bremen
 - Bremerhaven
 - Umland von Bremen
 - Hamburg
 - Cuxhaven
- Hohe Wiederbestellungsquote



Agenda

1 Das Unternehmen

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Die zukünftige Entwicklung

Ausblick / Zielsetzung

- Stärkung der Wettbewerbsposition durch Investitionen in den Bestand, mehr Kundennähe und wohnbegleitende Dienstleistungen wie Servicemanagement
- Gezieltes regionales Wachstum in Bremen 70 Prozent, Rest in der Metropolregion Bremen – Oldenburg
- Besondere Herausforderungen
 - Energieeffizienz
 - Demografische Entwicklung
 - Bewohner mit Migrationshintergrund





**Vielen Dank für
die Aufmerksamkeit!**