

Evonik Wohnen GmbH

Mehr Ideen pro m².

Robert Schmidt

**Vorsitzender der Geschäftsführung
Evonik Wohnen GmbH**



Historische Entwicklung



- ▶ Unser Ursprung liegt in den Wohnungsbeständen der Altgesellschaften des Ruhrbergbaus sowie des ehemaligen Eschweiler Bergwerks-Vereins (EBV) in der Aachener Region.
- ▶ Die immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten wurden erstmalig in der RAG Immobilien AG Mitte der 90er Jahre gebündelt und durch Zukäufe erweitert (seit 1999 rd. 12.000 WE).
- ▶ Im Zuge der Konzentration auf die Kernkompetenzen wurden zahlreiche Randaktivitäten desinvestiert (Sortimentshandel, Gewerbeimmobilien, Flächen- und gewerbliche Projektentwicklung).
- ▶ Seit 2007 haben wir in mehreren Stufen unsere Geschäftsprozesse durch Umstrukturierung der Bewirtschaftungsorganisation reorganisiert. Dabei haben wir Führungsprozesse gestrafft, Geschäftsprozesse vereinheitlicht und unsere Performance verbessert.



Evonik Wohnen - heute



Wohnraum für 150.000 Menschen

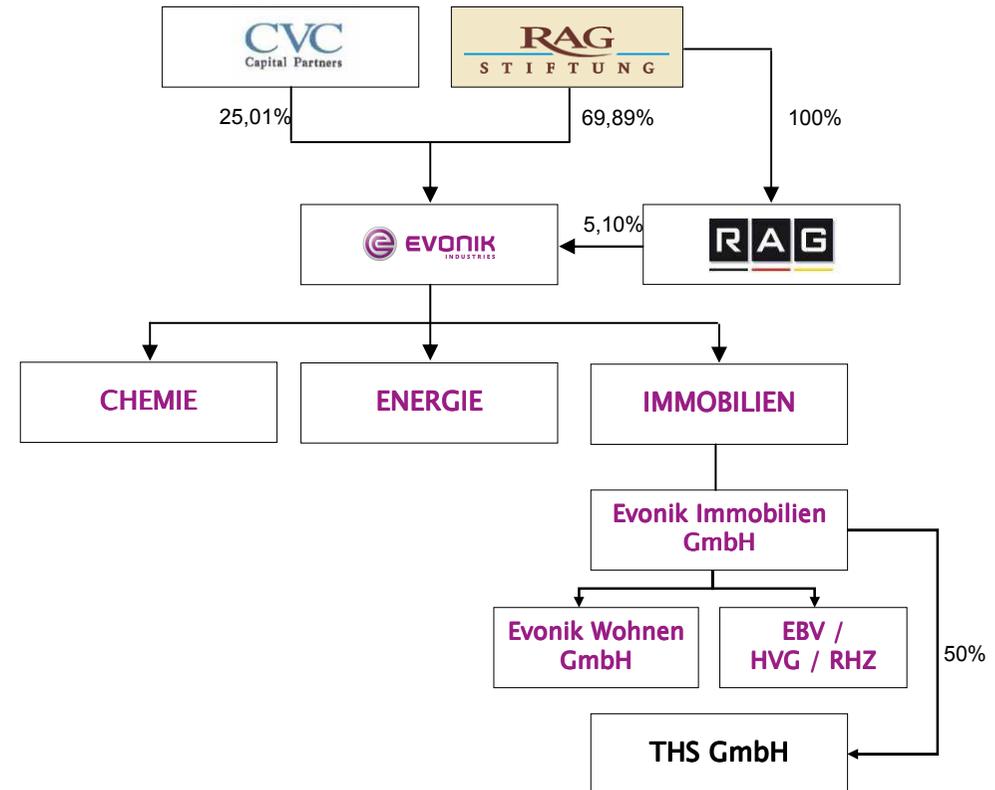
Mit ca. 60.000 Wohnungen ist Evonik Industries eine der größten privaten Wohnungsgesellschaften in Deutschland

- ▶ Evonik Wohnen bewirtschaftet rd. 60.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.
- ▶ Den regionalen Schwerpunkt unserer Bestände bilden das Ruhrgebiet, der Raum Aachen und die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn
- ▶ Mit einem Bauvolumen von jährlich über 100 Mio. € sorgen wir für eine nachhaltige Entwicklung der Bestandsqualität.
- ▶ Ergänzend errichten und vermarkten wir ca. 120 Bauträgereinheiten in unseren Quartieren.

Evonik ist einer der größten privaten Wohnungsanbieter mit Fokus NRW



- ▶ Evonik Wohnen ist heute der Immobilienexperte im Evonik-Konzern
- ▶ Wir verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell mit klarer Abgrenzung von Immobilienhändlern
- ▶ Die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen ist unser Kerngeschäft
- ▶ Mit Aktivitäten im Portfoliomanagement optimieren und arrondieren wir unseren Gesamtbestand
- ▶ Bauträgeraktivitäten sind für ein uns ein strategisches Ergänzungsgeschäft

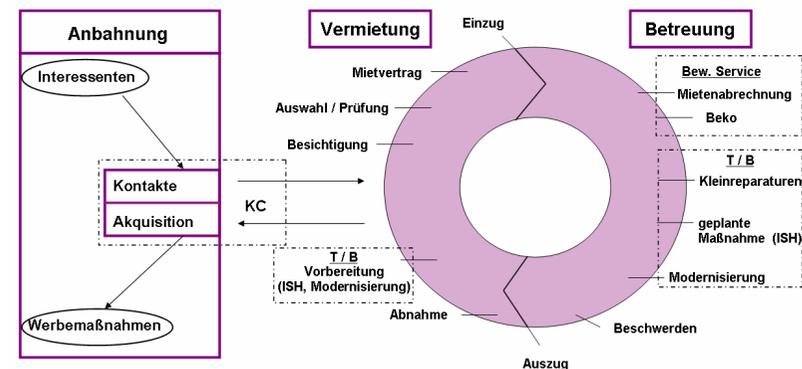


KundenCenter 2010 als Basis unserer Bewirtschaftungsexpertise



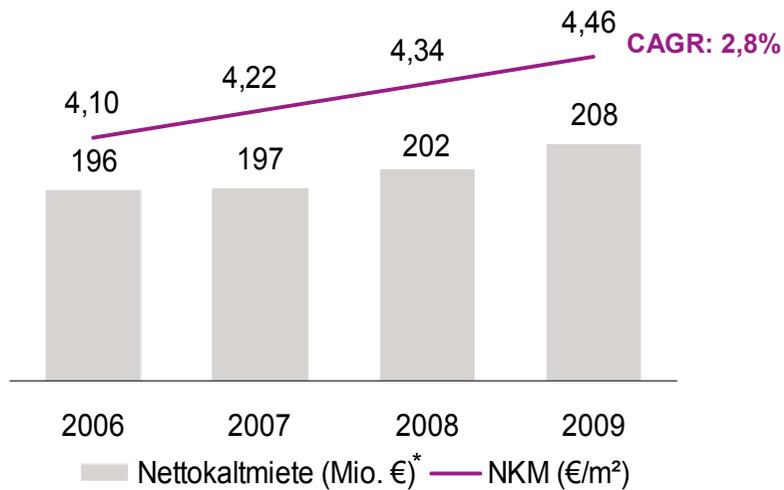
- ▶ Wettbewerbsvorteile durch effiziente Bewirtschaftungsprozesse
- ▶ Umsetzung erfolgte zum 01.09.2009
- ▶ Reduzierung auf 9 KC
- ▶ Neugestaltung von Basisprozessen, Rollen, Bewirtschaftungsfunktionen, Zuschnitten und Dimensionierungen
- ▶ Intensive Begleitung durch Workshops und Schulungsmaßnahmen in Kooperation mit EBZ

KundenCenter	# WE
KC Aachen	7.619
KC Ahlen/Hamm	5.636
KC Dinslaken	6.982
KC Dortmund	6.053
KC Duisburg	6.275
KC Düsseldorf/Köln	3.754
KC Essen	8.631
KC Lünen/Marl	6.281
KC Moers	8.015
Gesamt	59.246

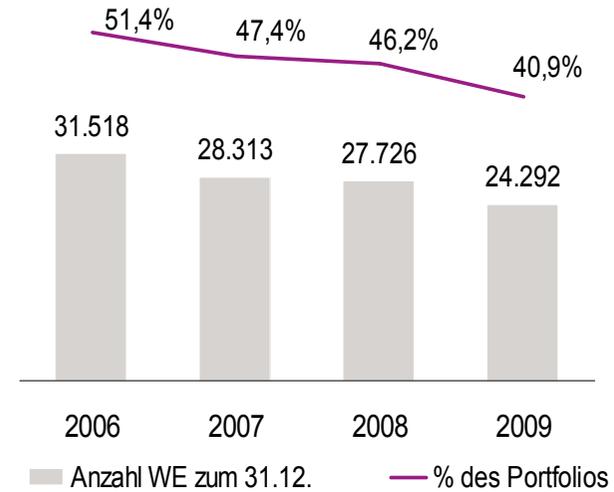


Erfolgreiche operative Entwicklung

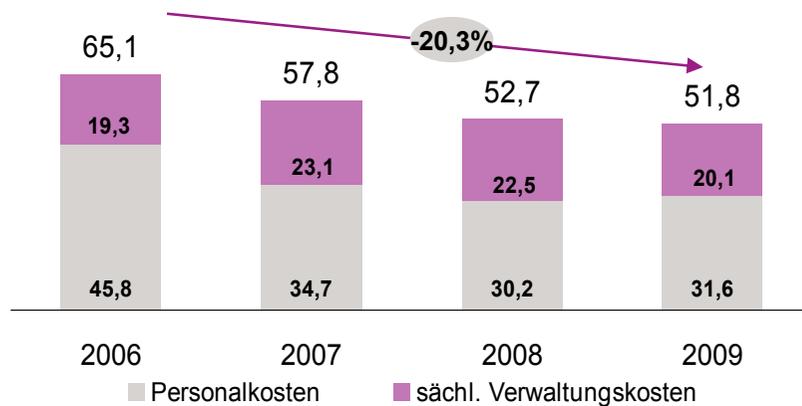
Nettokaltmiete Wohnen



Wohnungen mit Mietpreisbindung

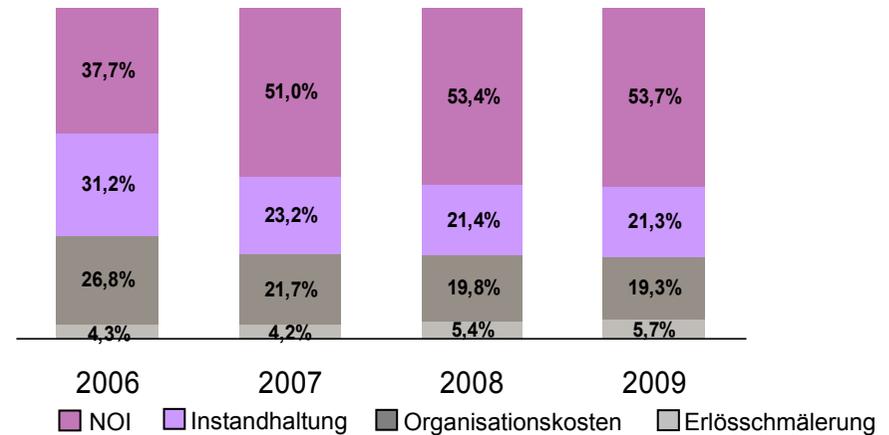


Organisationskosten



* Nettokaltmiete annualisiert

NOI-Marge**



** in % der Nettokaltmiete

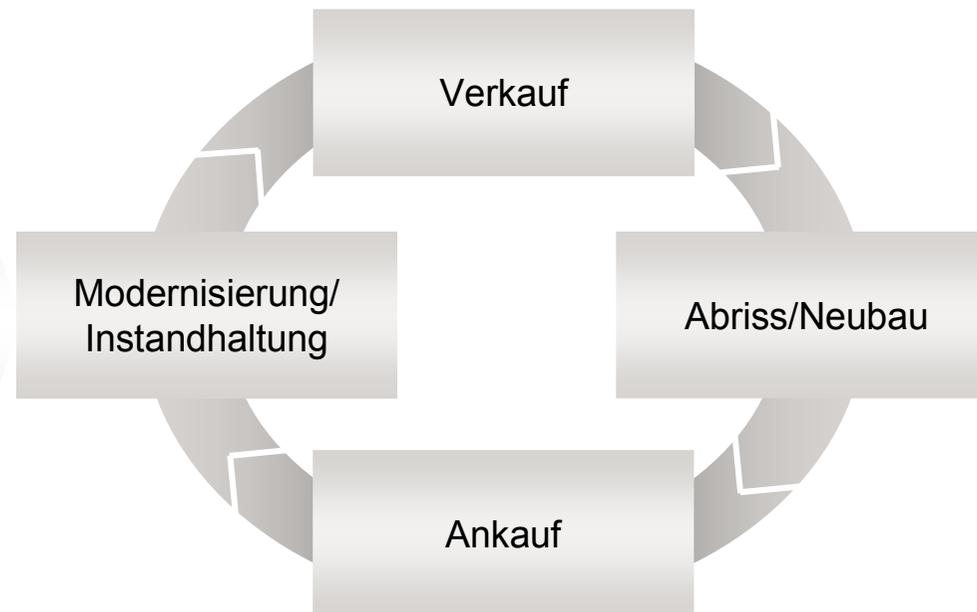
Management der Nachfrageveränderungen umfasst alle Facetten des Geschäftsmodells



Ursachen

- ▶ Demografischer Wandel
- ▶ Veränderte Wohnpräferenzen
- ▶ Steigende Energiekosten/ CO₂- Emissionen
- ▶ Veränderung sozialer Strukturen

Fokus: Quartiersentwicklung



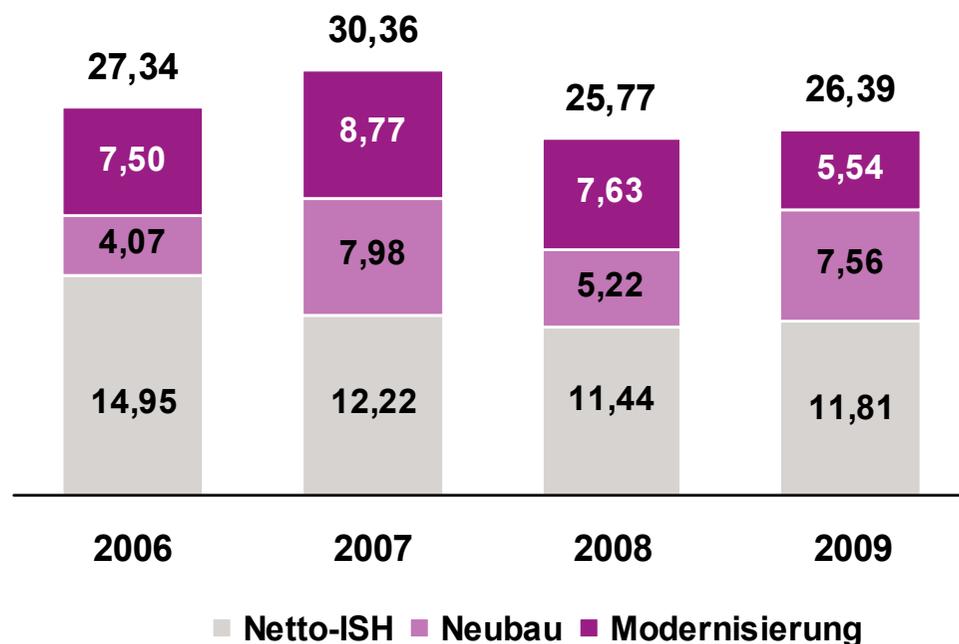
Ergebnisse

- ▶ Wert- und Ertragssteigerungen
- ▶ Nachfragegerechtes Portfolio
- ▶ Reduktion von Energieverbrauch/ CO₂-Emissionen
- ▶ Soziale Stabilisierung

Optimierte Mittelverwendung für den Bestand



Trotz effizienterer Mittelverwendung unverändert substantielle Ausgaben für den vorhandenen Bestand (Netto-Instandhaltung, Neubau, Modernisierung).



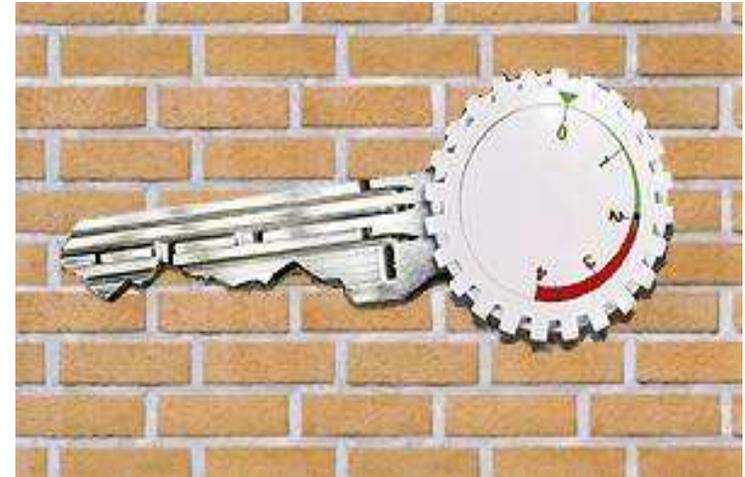
Angabe in €/m²



KfW-Modernisierungen sichern langfristig den Vermietungserfolg



- ▶ Modernisierung in stabilen Quartieren und in Quartieren mit Entwicklungspotenzial
- ▶ Fokussierung auf Wert steigernde, energetische Optimierungen des Bestandes
- ▶ Kompensation von größeren Instandhaltungsaufgaben
- ▶ Optimierung der Bewirtschaftungsperformance
- ▶ Finanzierung mit zinsgünstigen KfW-Darlehen ohne EK-Einsatz (plus Teilschulderlass)



Vermietbarkeit auf lange Sicht: Energetische und optische Sanierung



- ▶ Modernisierung von 128 WE in Düsseldorf-Gerresheim (Schleizer Weg, Weimarer Weg)
- ▶ Fertigstellung erfolgte 08/2009
- ▶ Baujahre 1973/1976
- ▶ Aufstrebendes Quartier (Q4)
- ▶ Eigene Bestände wurden dem Quartiersstandard angepasst
- ▶ Nutzung zinsgünstiger KfW-Mittel
- ▶ Nutzung von zukünftigen Mietpotentialen (Alt: 5,04 €/m²; Neuvermietung: 7,88 €/m²)
- ▶ Gesamtvolumen: rd. 5,8 Mio. €



Neubau als Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb



Neubau auf Bestandsgrundstücken

- ▶ Quartiersentwicklung
- ▶ Abriss/Neubau
- ▶ Nachverdichtung

- Realisierung von Grundstücksreserven
- Verbesserung der Bewirtschaftungsperformance
- Erschließung neuer Zielgruppen
- Beitrag zur Quartiersaufwertung



Neubau auf erworbenen Grundstücken

- ▶ Projektentwicklung für den eigenen Bestand
- ▶ Akquisition von (schlüsselfertigen) Bestandsprojekten

- Ausnutzung von Marktchancen auf attraktiven / dynamischen Wohnungsmärkten
- Alternative zu Bestandsakquisitionen (insbesondere entlang der Rheinschiene)



Stadtteilentwicklung mit einem Mix aus Modernisierung, Abriss und Neubau



- ▶ Modellprojekt „Johanniskirchgärten“, Essen-Altenessen: Realisierung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage
- ▶ Erster Bauabschnitt mit 37 barrierefreien WE in kürzester Zeit erfolgreich vermarktet
- ▶ Zweiter Bauabschnitt mit 30 WE für jüngere Paare bzw. Singles oder Familien hat begonnen
- ▶ Bis 2012 sollen insgesamt 90 WE und 10 Eigenheime errichtet werden
- ▶ Im umgebenden Bestand (Modernisierung) wird preisgünstiger Wohnraum erhalten
- ▶ Gesamtes Projektvolumen: rd. 17 Mio. € (1. bis 4. BA, Modernisierung)
- ▶ Auszeichnung mit dem NRW-Architekturpreis für vorbildliche Bauten



Neubaumaßnahmen am prosperierenden Immobilienstandort Köln



- ▶ Strategische Ausdehnung entlang der Rheinschiene (Wachstumsmärkte)
- ▶ Aktuell ca. 700 Wohnungen in Köln
- ▶ Derzeit 400 WE in Bau bzw. projektiert

Quartier	Anzahl ME	Projektart	Status
Köln-Porz/Urbach	222	Ankauf	im Bestand
Köln-Zollstock	126	Neubau	im Bestand
Köln-Mülheim	90	Ankauf	im Bestand
Hürth-Hermülheim	33	Ankauf	im Bestand
Köln-Ehrenfeld	32	Ankauf	im Bestand
Köln-Kalk, Sieversstr.	151	Neubau	im Bestand
Köln, Silbermöwenweg	69	Neubau	im Bestand
Zwischensumme „im Bestand“	723		
Köln-Ehrenfeld, Alpener Str.	93	Neubau	in Bau, Fertigstellung 07/2011
Köln-Weiden, Ignystr.	62	Neubau	Baubeginn 03/2011, Fertigstellung 08/2012
Köln-Porz, Urbacher Weg	112	Neubau	Baubeginn 04/2011, Fertigstellung 06/2012
Zwischensumme „ohne Sürth“	990		
Köln-Sürth, Wohnen am Mönchhof	100	Neubau	
Gesamtbestand Köln	1.090		



Bauträgeraktivitäten zur Abrundung der Bestandsstrategie



- ▶ Bis zu 120 Bauträgermaßnahmen p. a. als profitables Ergänzungsgeschäft
- ▶ Niedrige Risikoposition
- ▶ Realisierung überwiegend in den Bestandsregionen
- ▶ Abrundung der Bestandsstrategie als integrativer Bestandteil von Quartiersentwicklungen
- ▶ Fokussierung auf konzerneigene Grundstücke/ Abschöpfung von Grundstücksreserven
- ▶ Ausrichtung auf nachfragestarke Standorte sowie das nachfragestabile mittlere Preissegment
- ▶ Verwertung entwickelter, unbebauter Grundstücke in nachfrageschwachen Regionen



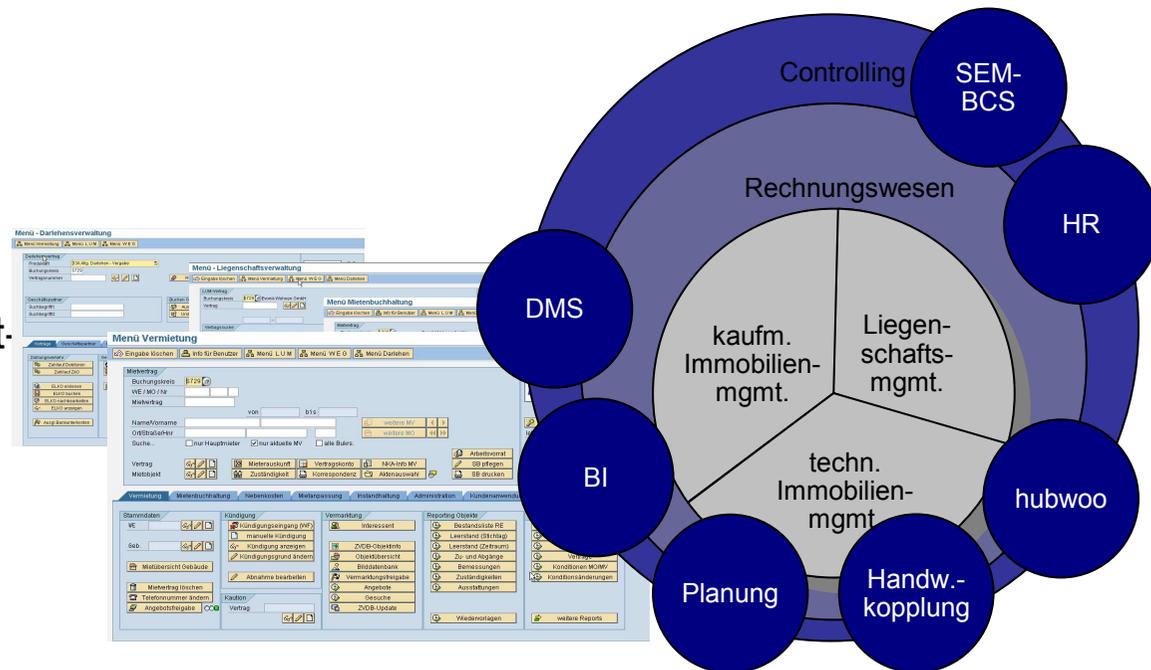
Leistungsfähige Zentralfunktionen als Grundlage für operativen Erfolg: IT

- ▶ Übergreifende Unterstützung im Infrastruktur- und Applikationsbereich
- ▶ Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Bereiche im ERP-Umfeld

Hohe Nutzerakzeptanz durch funktionsspezifische Menüs im SAP

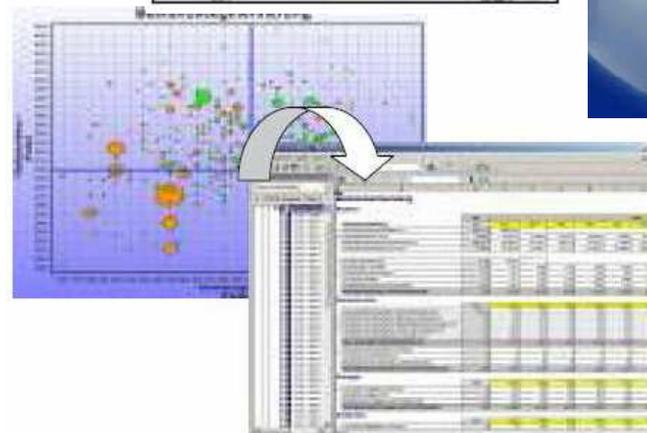
Integration weiterer Komponenten (SAP und Non-SAP) zur optimalen Prozessunterstützung.

- ▶ Koordination von Infrastrukturthemen



Leistungsfähige Zentralfunktionen: Accounting

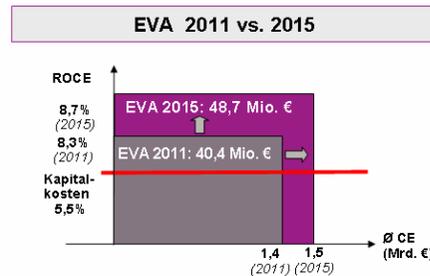
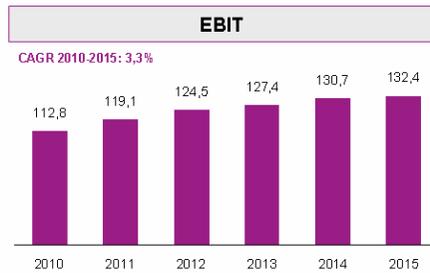
- ▶ Realistische und zeitnahe Abbildung des Unternehmenserfolgs sowie der Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, HGB und Steuerrecht
- ▶ Sicherstellung der Kapitalbeschaffung auf Basis einer verlässlichen Finanzplanung sowie des gruppenweiten CashManagements
- ▶ Durchführung von Marktbewertungen nach IFRS (insbes. IAS 40-Bewertung)



Leistungsfähige Zentralfunktionen: Controlling



- ▶ Unterstützungsfunktion bei der wertorientierten Steuerung des Unternehmens
- ▶ Entwicklung und laufende Pflege von adressatenspezifischen Berichterstattungssystemen mit Cockpit-Lösungen
- ▶ Wertorientierte integrierte Planungsmodelle



Summe aller KC's

Kennzahlen im Überblick	Sep. kum.	Budget 2010	ASG
Bestand (WE-GE) [M]	59.933	59.488	-
Wohn-/Nutzfläche [qm]	3.992.287	3.971.000	-
Anzahl Kündigungen [M]	4.340	-	-
Fluktuation [%]	7,3	-	-
Solmie (Wohninh.) [Bj/m²]	4,54	4,49	-
Erlösschmälerung (WE) [Bj/m²]	0,28	0,22	-
Erlösschmälerung (WE) [%]	5,7	5,0	-
Nettonstandhaltung [Bj/m²]	7,59	11,00	65,4
Nettonstandhaltung [TE]	30.074,2	46.043,0	65,3
- gegen Abrufbudget [TE]	0,0	0,0	-
- gegen Budget [TE]	30.074,2	46.043,0	65,3
Solmie gesamt [TE]	189.270,0	221.024,5	75,9
- Erlösschmälerungen [TE]	-0.760,9	-11.095,8	88,0
- Mietmind./zuschlag [TE]	-861,2	0,0	-
- Forderungsausfall [TE]	-1.803,9	-2.200,0	82,0
- Nettonstandhaltung [TE]	-30.074,2	-46.043,0	65,3
- Personalaufwand [TE]	-8.450,5	-8.969,3	72,0
- Sachkosten [TE]	-1.450,3	-2.264,4	64,3
- Vertriebskosten HBW [TE]	-292,7	-700,0	41,6
- NOI [TE]	117.769,2	150.652,0	78,2
NOI-MR [Bj/m²]	3,30	3,18	-
NOI-Marge [%]	70,0	67,9	-
NOI-Yield [%]	5,8	5,5	-

Net Operating Income

Leerstandübersicht

Neuvermietung

Vergleich des aktuellen Monats mit dem Vorjahresmonat

Veränderung in Basispunkten	Wert
Bestand	-0,02 %
Nachfragebedingter LS	-0,23 %
Maßnahmebedingter LS	0,03 %

Kennzahlen im Überblick

September	Jahr Budget	ASG	
Verträge [M]	113	120	94,2%
Wirkung 2010 aus 2010 [M]	91	-	-
Übergaben/Schlußrechn. [M]	53	120	44,2%
Umsatz [TE]	14.383	26.566	54,1%
Gebucht [TE]	15.237	-	-
Beurkundet [TE]	29.620	26.566	111,5%
Ergebnis Gebucht [TE]	1.330	3.859	34,5%
Beurkundet [TE]	1.524	-	-
Realisiert [TE]	2.854	3.859	74,0%
Vertriebskosten [TE]	107	500	21,4%

Entwicklung zu vermarktete Einheiten in Bau

Analysen Baubürogeschäft

Ergebnis Januar - September 2010

Vorratsvermögen BTO

September 2010: 42.064 TE
 JE 2009: 44.929 TE
 (2.865 TE)

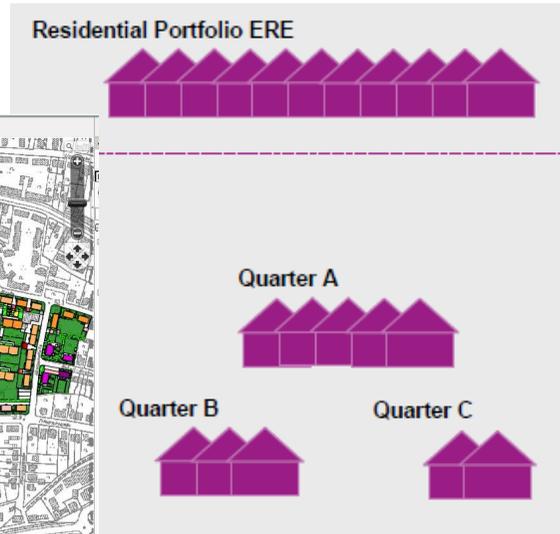
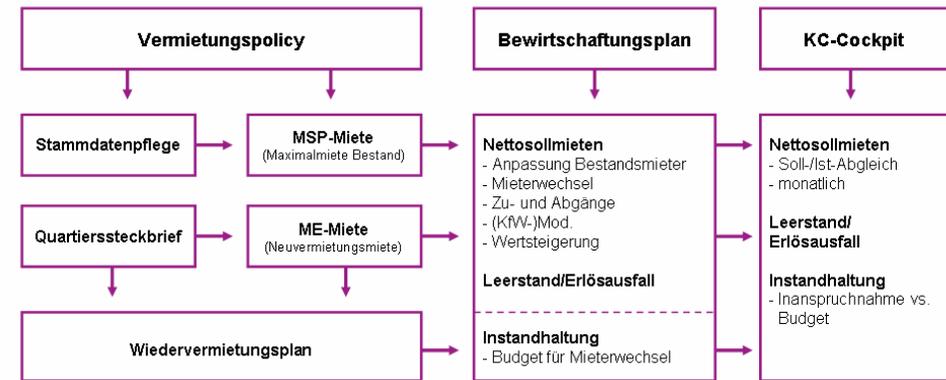
49,2% Grundstücke
 42,4% Bauvorbereitungskosten
 2,2% Unfertige Bauten (inkl. innerer Kern)
 5,6% Fertige Bauten
 0,6% Erbpachtgrundstücke

Das Ergebnis im aufgelaufenen Zeitraum Januar bis September 2010 ist geprägt durch Nachlaufkosten in früheren Baubüromaßnahmen in Düsseldorf (- 280 TE) sowie Abschreibungen bzw. nachträgliche Zuführung zu Rückstellungen bei ehemaligen KWH-Objekten (- 350 TE).

Anzahlungen Ende September 2010: 819 TE
 Forderungen Ende September 2010: 966 TE (vor Wertberichtigung)

Leistungsfähige Zentralfunktionen: Portfolio-Entwicklung / -Planung

- ▶ Entwicklung von Bewirtschaftungsplänen und –strategien auf Quartiers-ebene
- ▶ Portfolio-Analysesystem liefert die entsprechenden entscheidungsrelevanten Daten, kongruent zur Wertsteuerung der Unternehmung



Finanzkennzahlen im Überblick



Mio. €	2008A	2009A
Umsatz	375	378
EBITDA at cost	217	183
EBITDA-Marge	58%	48%
EBITDA at Fair value	188	172
Net Working Capital	85	50
Investitionen	99	57
Netto-Instandhaltung	46	46

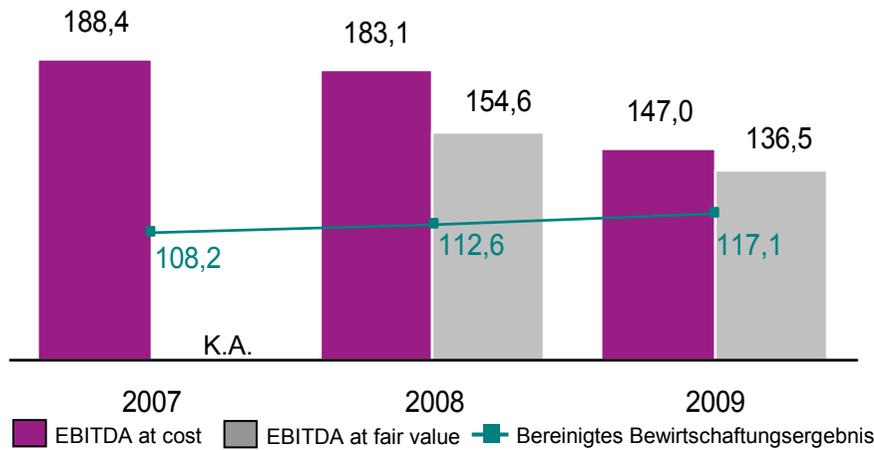
Ergebniskennziffern inkl. ppa-Ergebnis THS



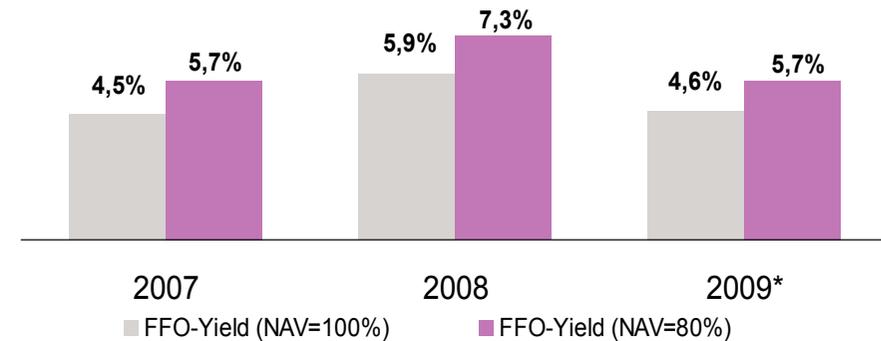
Nachhaltiges Geschäftsmodell mit ansprechender Verzinsung



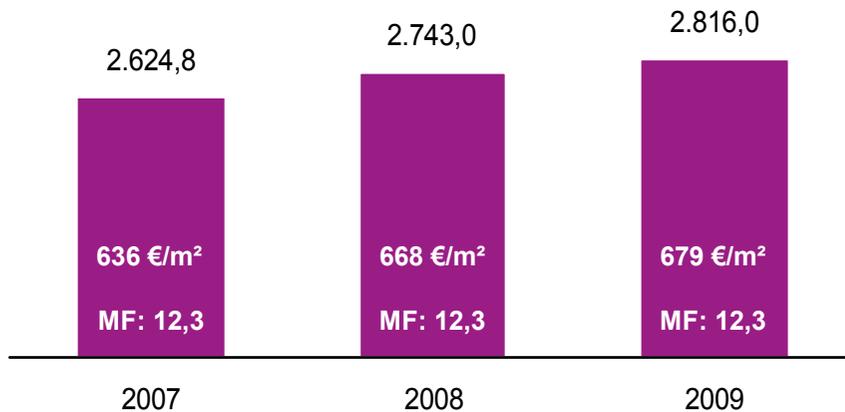
EBITDA



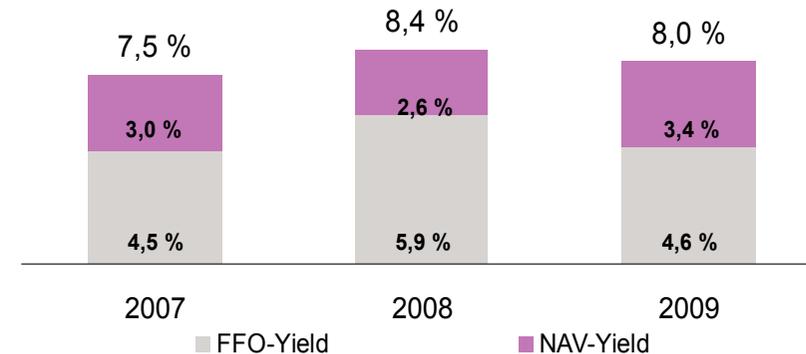
FFO-Yield 2007 - 2009



Fair Value Investment Properties



Total Return 2007 - 2009





EVONIK
INDUSTRIES