



Kennzahlenanalyse des eigenen Unternehmens im Zeitablauf und im Vergleich zu den AGW-Unternehmen

- Kennzahlen zur Investitionstätigkeit -

AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft

**Wilhelm Nieding
Dr. Wolfgang Wagner
GESOBAU AG**



Agenda

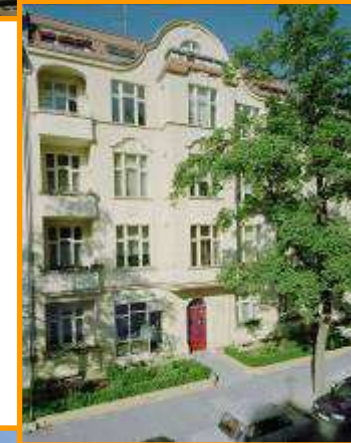
1. Die GESOBAU AG
2. Die Unternehmensstrategie der GESOBAU AG
3. Die energetische Modernisierung der GESOBAU AG
 - 3.1 Das Märkische Viertel - Ein besonderes Projekt
 - 3.2 Wohnhausgruppe „WHG 905“ im Märkischen Viertel
4. Controlling von Investitionen in den Bestand der GESOBAU AG
5. Wirtschaftliche Auswirkungen der Modernisierungstätigkeit der GESOBAU AG



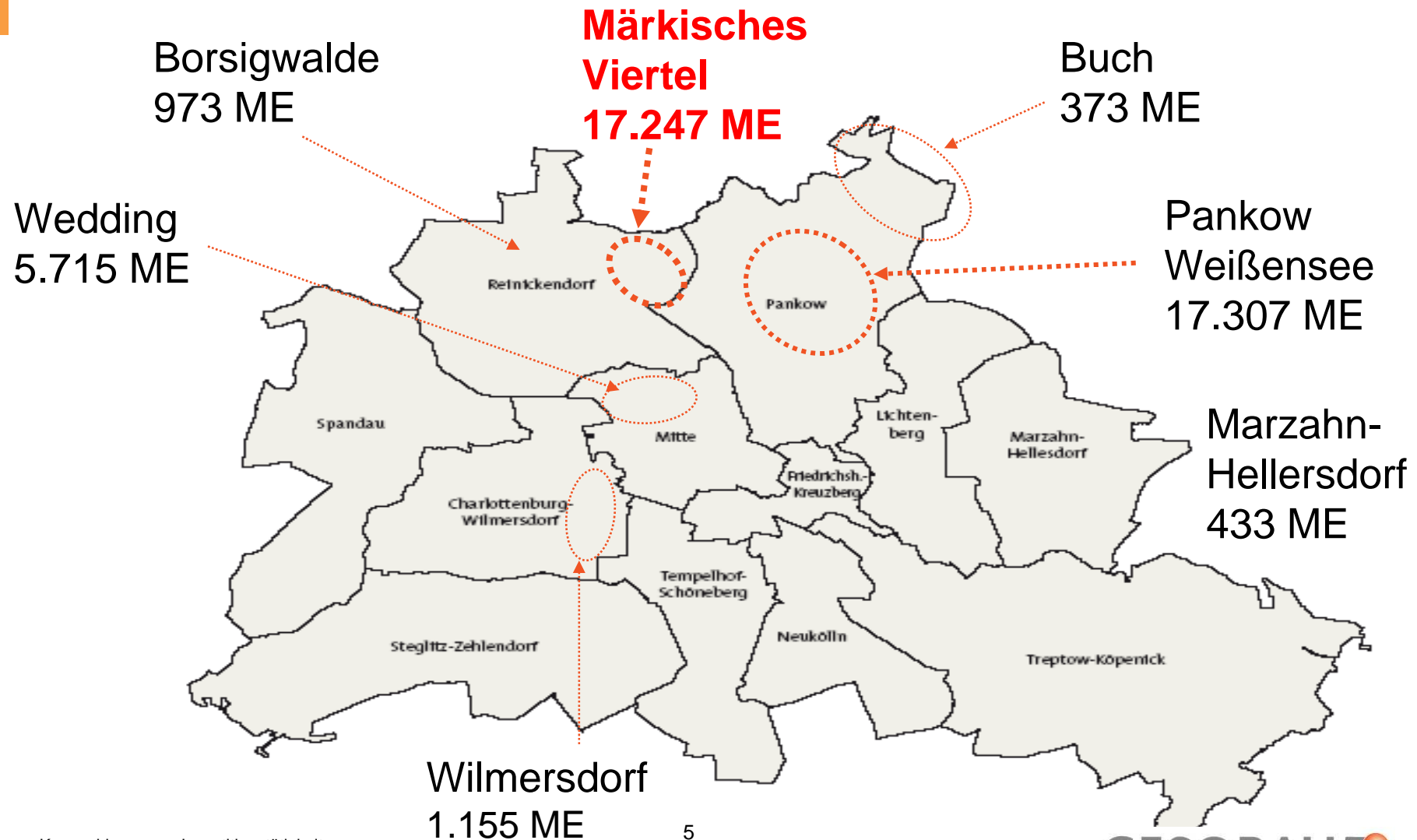
1. Die GESOBAU AG

Die GESOBAU AG

- Eines der sechs großen städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin
- Rd. 37.000 Wohnungen in Reinickendorf, Wedding, Weißensee, Pankow und Wilmersdorf
- Vor 112 Jahren als Eisenbahnbauunternehmen gegründet
- 1962 als Sanierungsträger mit der Gründung des Märkischen Viertels betraut
- 1997/98 mit WohnBau Pankow und Wohnungsgesellschaft Weißensee fusioniert



Das Immobilienportfolio der GESOBAU AG





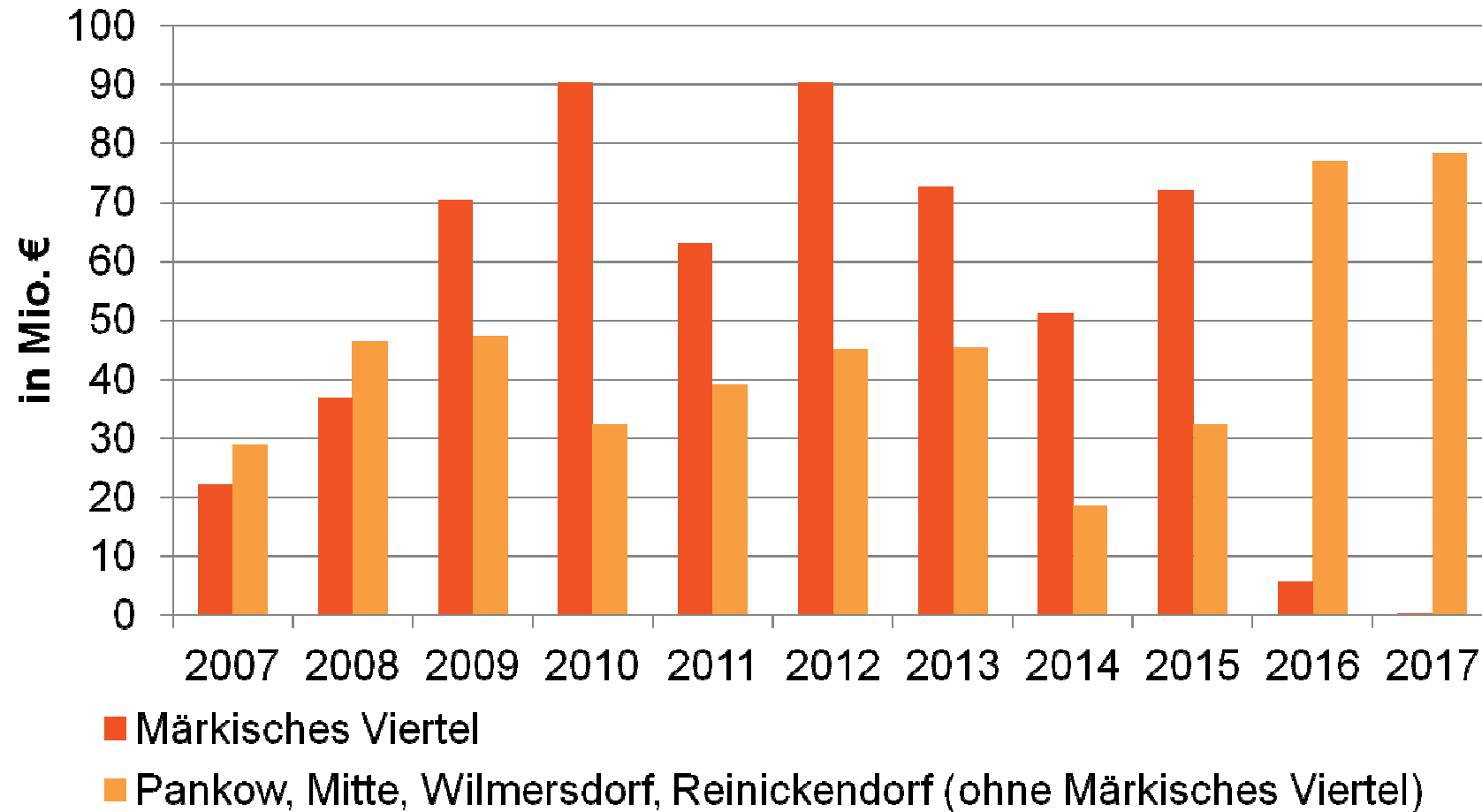
2. Die Unternehmensstrategie der GESOBAU AG



Unternehmensstrategie

- Langfristige und nachhaltige Unternehmensausrichtung mit einer Konzentration auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes in interessanten Lagen von Berlin mit Mietsteigerungspotenzial
- Einführung der wertorientierten Unternehmensführung in 2007
- Ziel einer weitgehenden Komplettmodernisierung aller Liegenschaften
- Chance einer nahezu warmmietenneutralen Modernisierung der Großsiedlung Märkisches Viertel
- Maßgeblich für die Strategie der GESOBAU ist die Optimierung des Unternehmenswertes durch rentable Investitionen in den Bestand
- Anforderung an Investitionen: 6 % Eigenkapitalrendite nach Steuern
- Grundlage für die Investitionsbewertung: Vollständiger Finanzplan
 - Detailplanungszeitraum 10 Jahre
- Die Portfolio-Normstrategien für Investitionen orientieren sich an der Standortqualität, an Objektzuständen sowie an deren Streuung und an Mietpotenzialen

Investitionen der GESOBAU AG in den eigenen Bestand 2007 - 2017 (Gesamt: 1.065,4 Mio. €)





3. Die energetische Modernisierung der GESOBAU AG

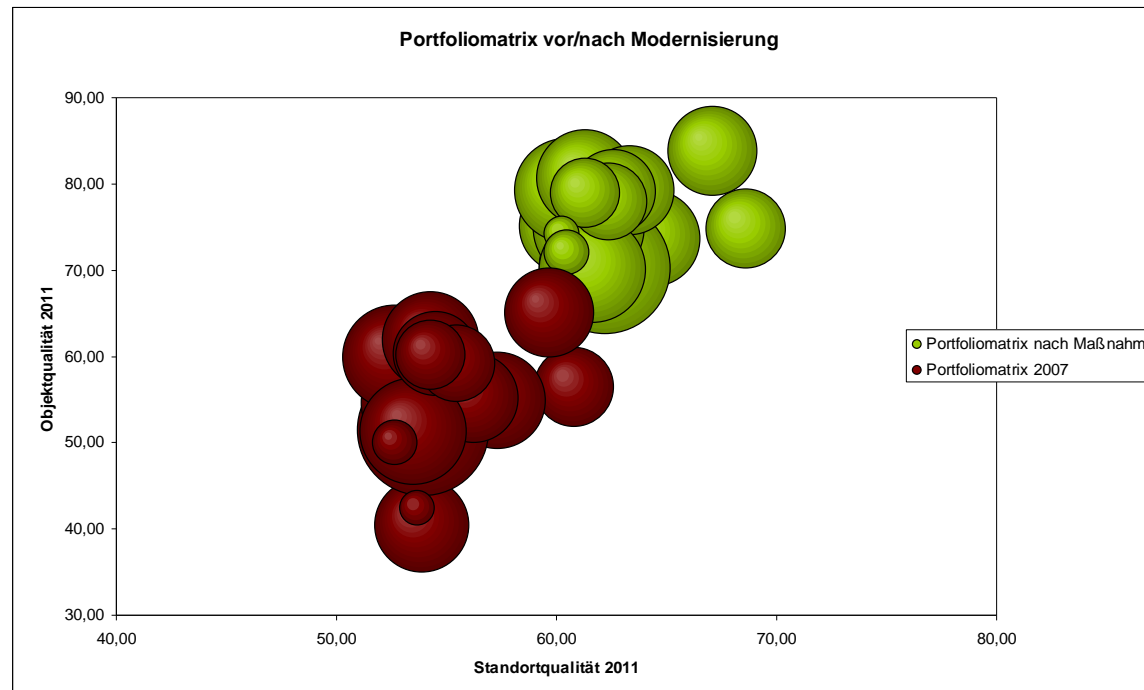
3.1 Das Märkische Viertel - Ein besonderes Projekt

Das Märkische Viertel



Optimierung der Portfoliobewertung durch Modernisierung

Portfolioanalyse (Bubble-Matrix) vor und nach Maßnahme



⇒ Aufgrund der marktbeherrschenden Stellung der GESOBAU AG kann durch eine Investition im Märkischen Viertel nicht nur die Objektqualität, sondern auch die Standortqualität optimiert werden.

Es kommt zur vollständigen Neupositionierung der Großsiedlung!



Wirtschaftlichkeit des Modernisierungskonzeptes für das Märkische Viertel

Ergebnisse:

- Erwartete Rendite von durchschnittlich rd. 6,63 % im vollständigen Finanzplan über 10 Jahre
- Moderate Erhöhungen der Bruttowarmmieten von rd. 1,33 %

Erfolgsfaktoren:

- Modernisierungskosten von durchschnittlich rd. 519 € je m²
- Erhöhung der Nettokaltmieten um durchschnittlich rd. 20 %
- Optimierung der kalten und der warmen Betriebskosten
- Leerstandsrate während der Modernisierung bei rd. 25 %
- Reduzierung der Leerstandsraten auf rd. 3 % nach Modernisierung
- Wesentliche Reduzierung der Instandhaltungskosten nach Abschluss der Modernisierungen
- Niedrige Finanzierungszinssätze (KfW-Mittel)



3. Die energetische Modernisierung der GESOBAU AG

3.2 Wohnhausgruppe „WHG 905“ im Märkischen Viertel

Eckdaten der Wohnhausgruppe 905



- Baujahr 1967
- 632 Wohneinheiten / 10 Gewerbe
- rd. 47.400 m² Wohn- und Gewerbefläche
- Investition von 549 €/m² Wohnfläche
- Modernisierungszeit 10/2008 bis 03/2010
- Reduzierung der Betriebskosten um 0,97 €/m²

Die Modernisierung der Wohnhausgruppe 905



Exemplarische Betrachtung einer Whg.

(78,95 m² – Bruttowarmmiete absolut)

Vor Modernisierung: 694 € mtl.

Nach Modernisierung: 718 € mtl.

Erhöhung Bruttowarmmiete: 3,52 %

Erhöhung Nettokaltmiete: 23,71 %

VoFi-Rendite vor Maßnahme: 6,86 %

VoFi-Rendite Investitionscont.: 8,42 %

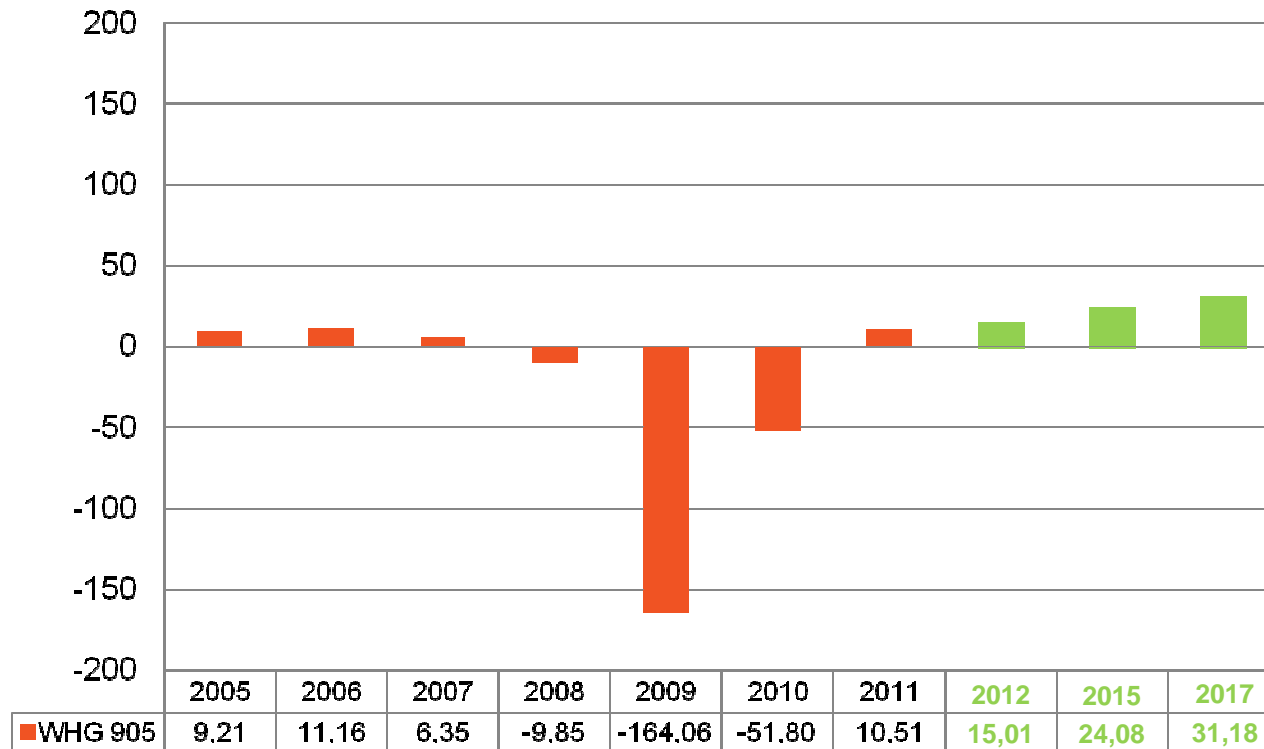
Mietenstruktur für Mieter

<u>Vor Modernisierung</u>	
	€/m ² mtl.
Nettokaltmiete	5,23
Betriebskosten	3,60
Bruttowarmmiete	8,82
<u>nach Modernisierung</u>	
	€/m ² mtl.
Nettokaltmiete	5,37
Betriebskosten	2,63
Modernisierungsumlage	1,10
Bruttowarmmiete	9,10



Entwicklung des Hausbewirtschaftungsergebnisses der WHG 905

Ergebnis in €/m²



Sollmieten

./. Nicht um.

BeKo

./.

Erlösschmälerungen

./.

Instandhaltung

./.

Abschreibungen

./. Zinsen

./.

Personalaufwand

./.

Verwaltungskosten

./. sonst.

Steuern

= Ergebnis HBW



4. Controlling von Investitionen in den Bestand der GESOBAU AG



Ergebniskontrolle und rollierender Planungsprozess

Strategische Begleitung des Modernisierungsprozesses

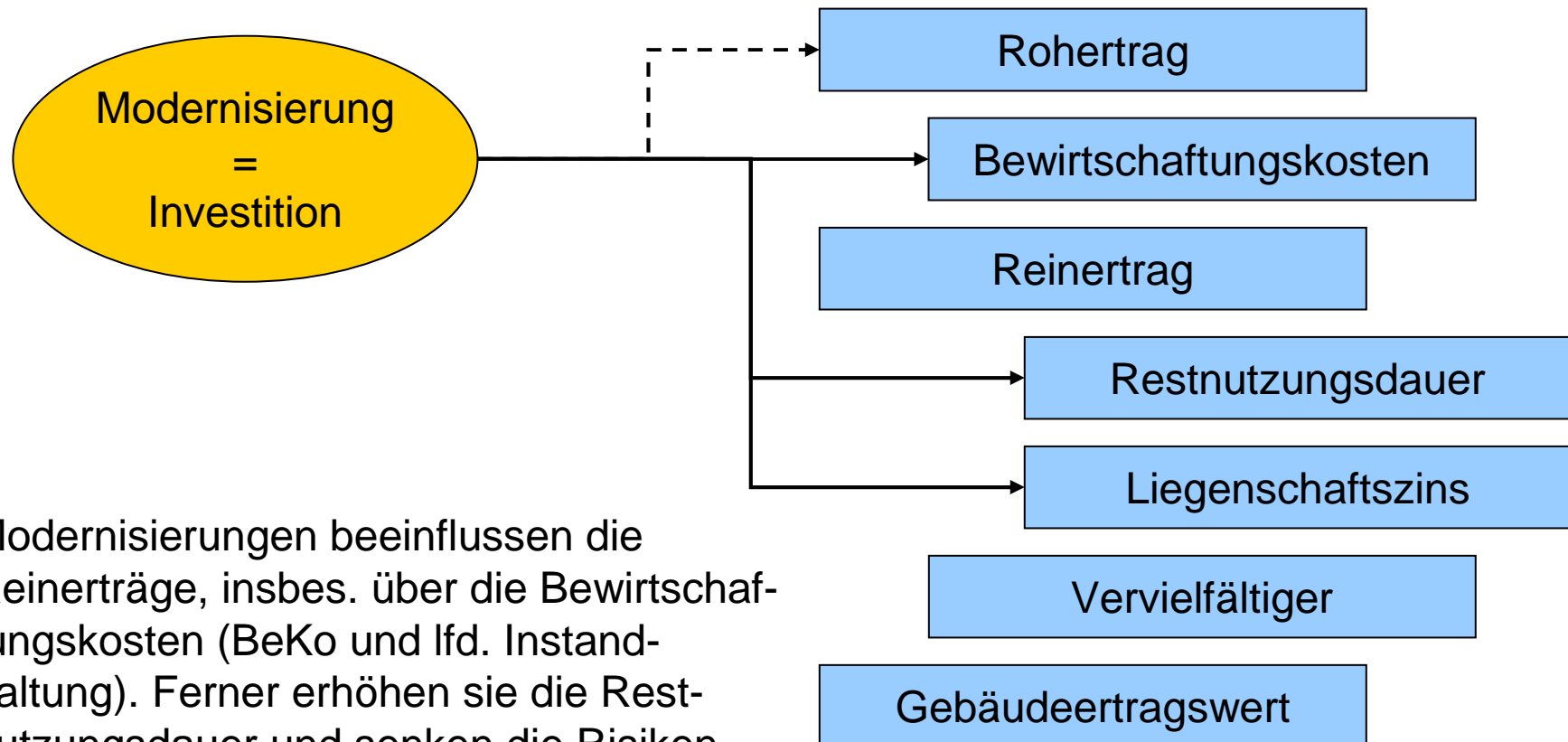
- Begleitung der Planungen zwecks Überwachung der Erfüllung der strategischen Ziele und Anforderungen
- Strategische und wirtschaftliche Überprüfung von Maßnahmenanpassungen und Mehrkosten
- Jährliche Überprüfung der Eingangsparameter
- Regelmäßige Fortschreibung des Gesamtkonzeptes

Investitionscontrolling

- Laufende Soll-/Ist-Abgleiche
- Regelmäßige Überprüfung der Projektstände und wirtschaftlichen Ergebnisse
- Rückmeldung von Abweichungen und Anpassungsbedarf

Einfluss von Modernisierungen auf die Bewertung der Liegenschaften

Ertragswert



Modernisierungen beeinflussen die Reinerträge, insbes. über die Bewirtschaftungskosten (BeKo und lfd. Instandhaltung). Ferner erhöhen sie die Restnutzungsdauer und senken die Risiken.



Bedingungen wirtschaftlicher Modernisierung

Einfluss auf die Reinerträge

- Modernisierungskosten dürfen den Vervielfältiger der möglichen Reinertragserhöhungen nicht übersteigen
- Reinertragserhöhungen müssen beim Unternehmen „ankommen“ (Dämpfung der Effekte durch Betriebskostensenkungen für Mieter)
- Modernisierungsumlagen müssen realisierbar sein
- Bedeutung von modernisierungsbedingtem Leerstand



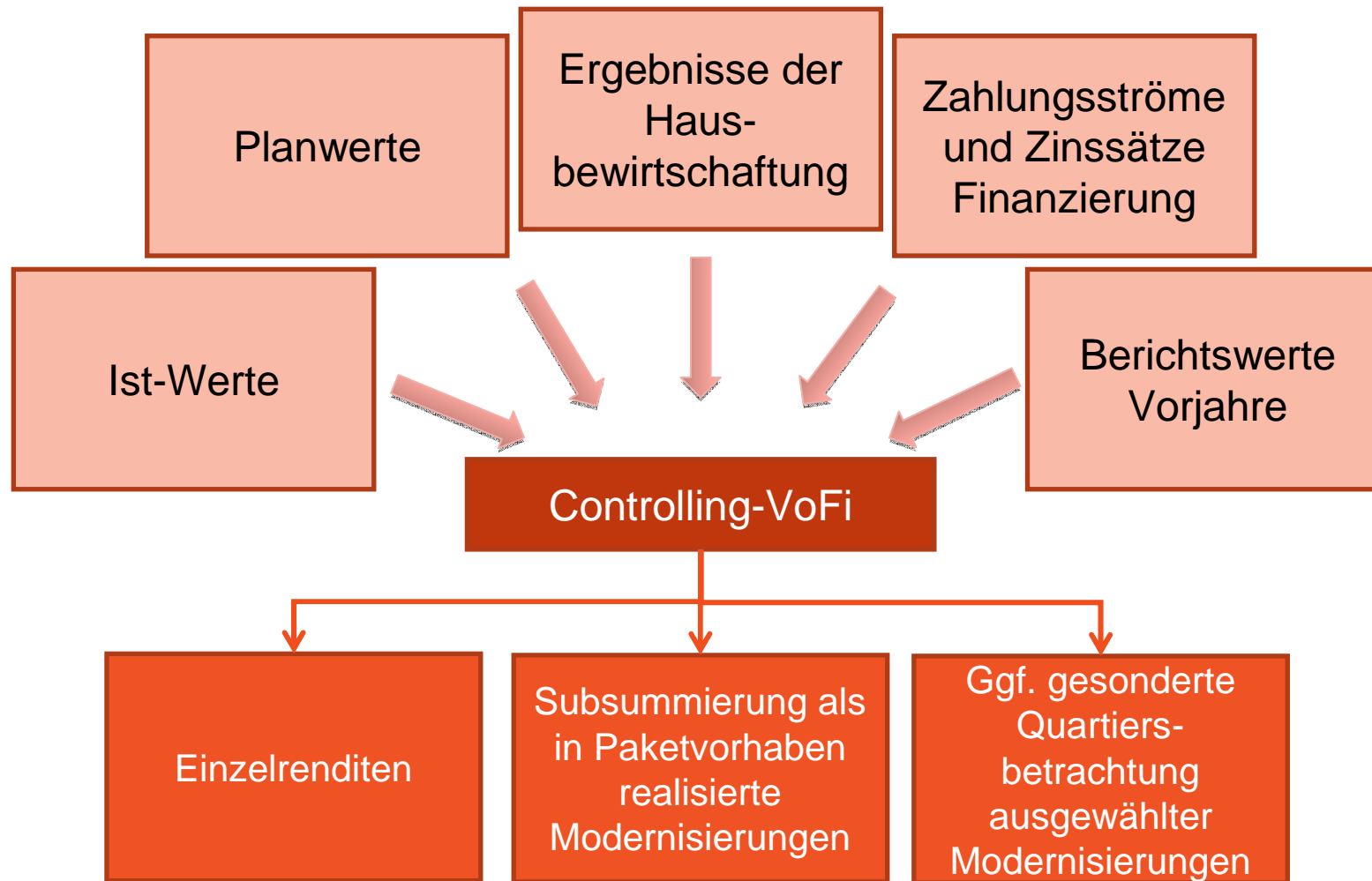
Bedingungen wirtschaftlicher Modernisierung

Einfluss auf die Restnutzungsdauer

- Restnutzungsdauer von Gebäuden wird nur durch Komplettmaßnahmen erhöht.
- Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirkt eine Veränderung von Vervielfältigern (Ertragswert). Im DCF werden Restwerte über die Kapitalisierungszinssätze angepasst.
- Unvollständige Modernisierungsmaßnahmen erfordern eine verkürzte Abschreibung der Modernisierungsinvestitionen. Sie sind dann nicht wirtschaftlich nachhaltig.

Kennzahlen des Investitionscontrolling

Jahresberichte

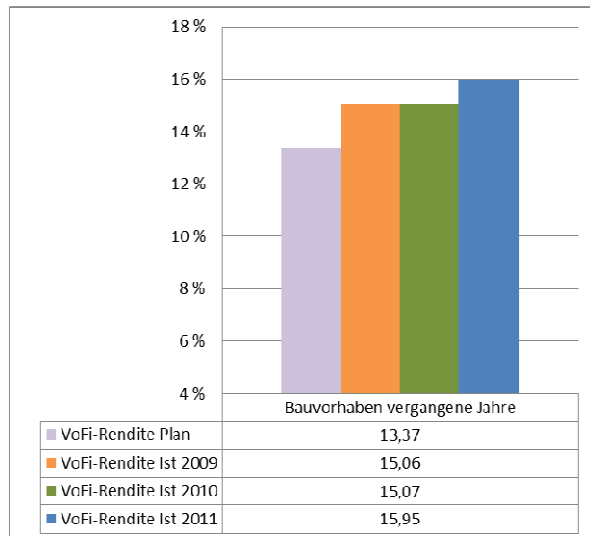


Kennzahlen des Investitionscontrolling

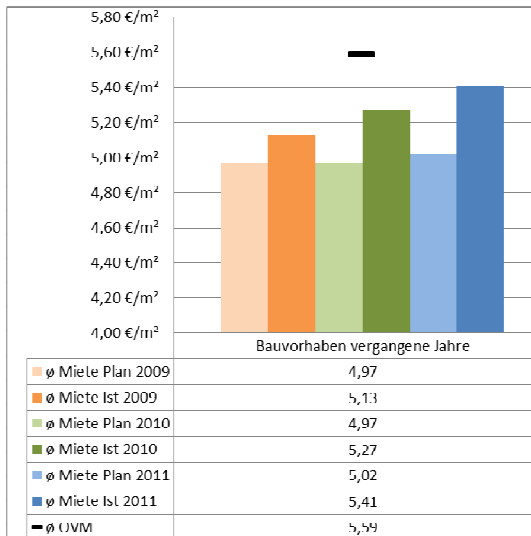
Jahresberichte

Ergebnisbeispiele:

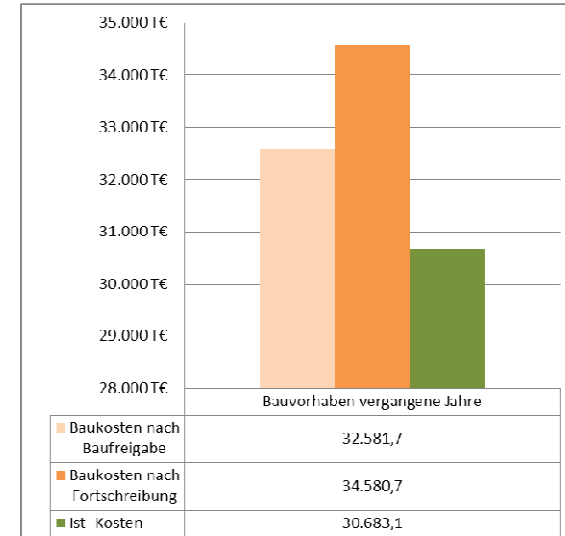
Renditen in %:



Mieten in €/m²:



Baukosten in T €:

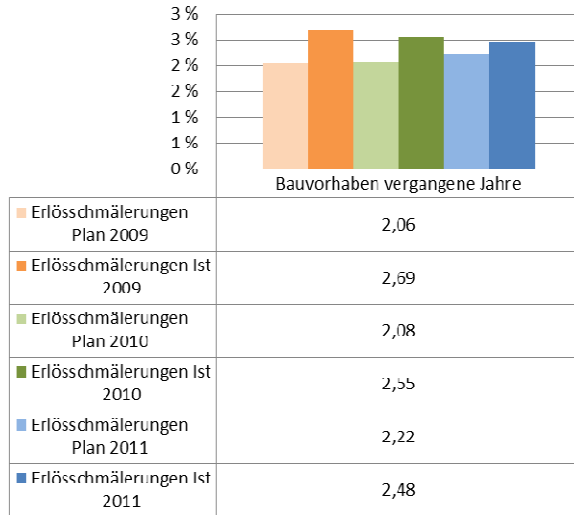


Kennzahlen des Investitionscontrolling

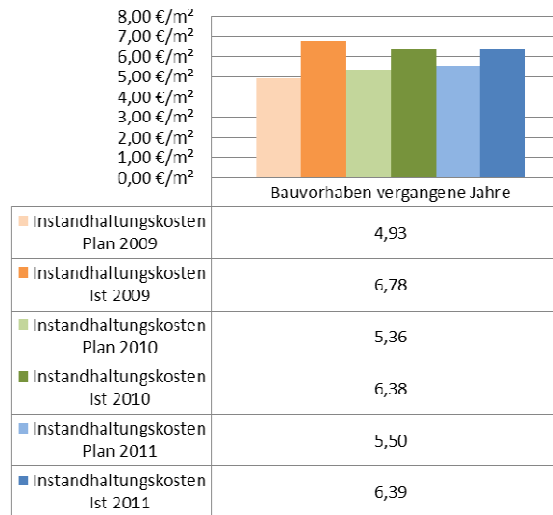
Jahresberichte

Ergebnisbeispiele:

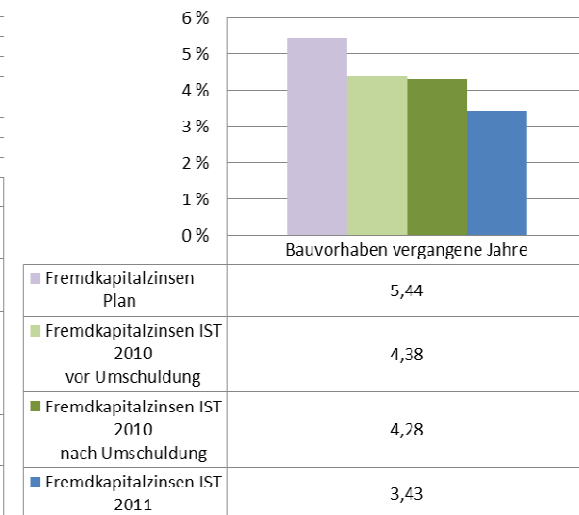
Erlösschmälerungen in %:



Instandhaltung in €/m²:



FK-Zinsen in %:





Grenzen wirtschaftlicher Modernisierung...

Begrenzung von Ertragspotenzialen

- Zu geringe Spielräume bei den Marktmieten
- Begrenzung von Modernisierungsumlagen

Begrenzung von Bewirtschaftungskostenoptimierungspotenzialen

- Geringe Bewirtschaftungskosten bereits erreicht
- Technisch falsche oder unvollständige Maßnahmen

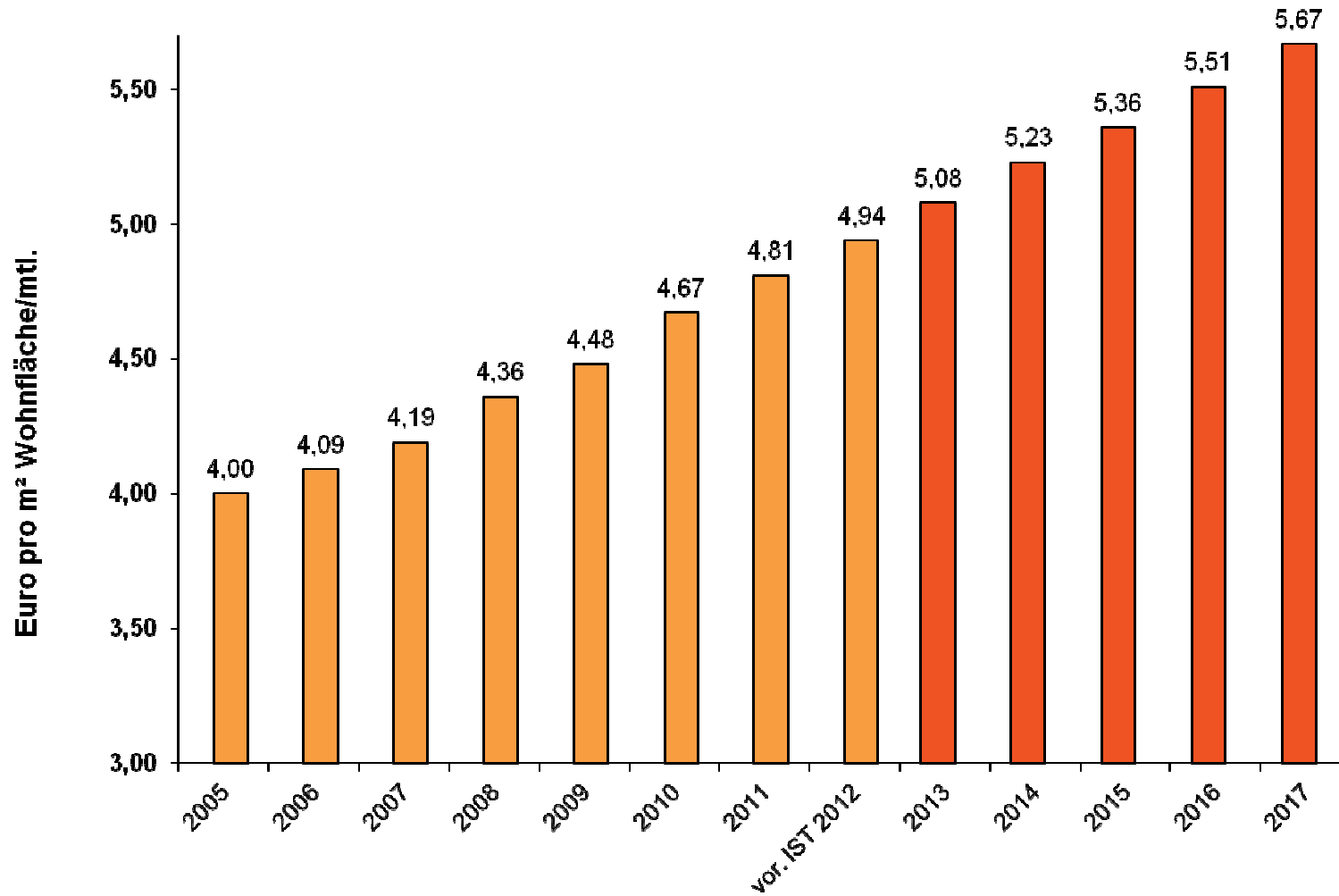
Begrenzung Werthebel Restnutzungsdauer

- Bereits hohe Restnutzungsdauer in Ausgangszustand
- Nur Teilmaßnahmen, so dass die Restnutzungsdauer der Wohnanlage durch die Investition nicht verändert wird

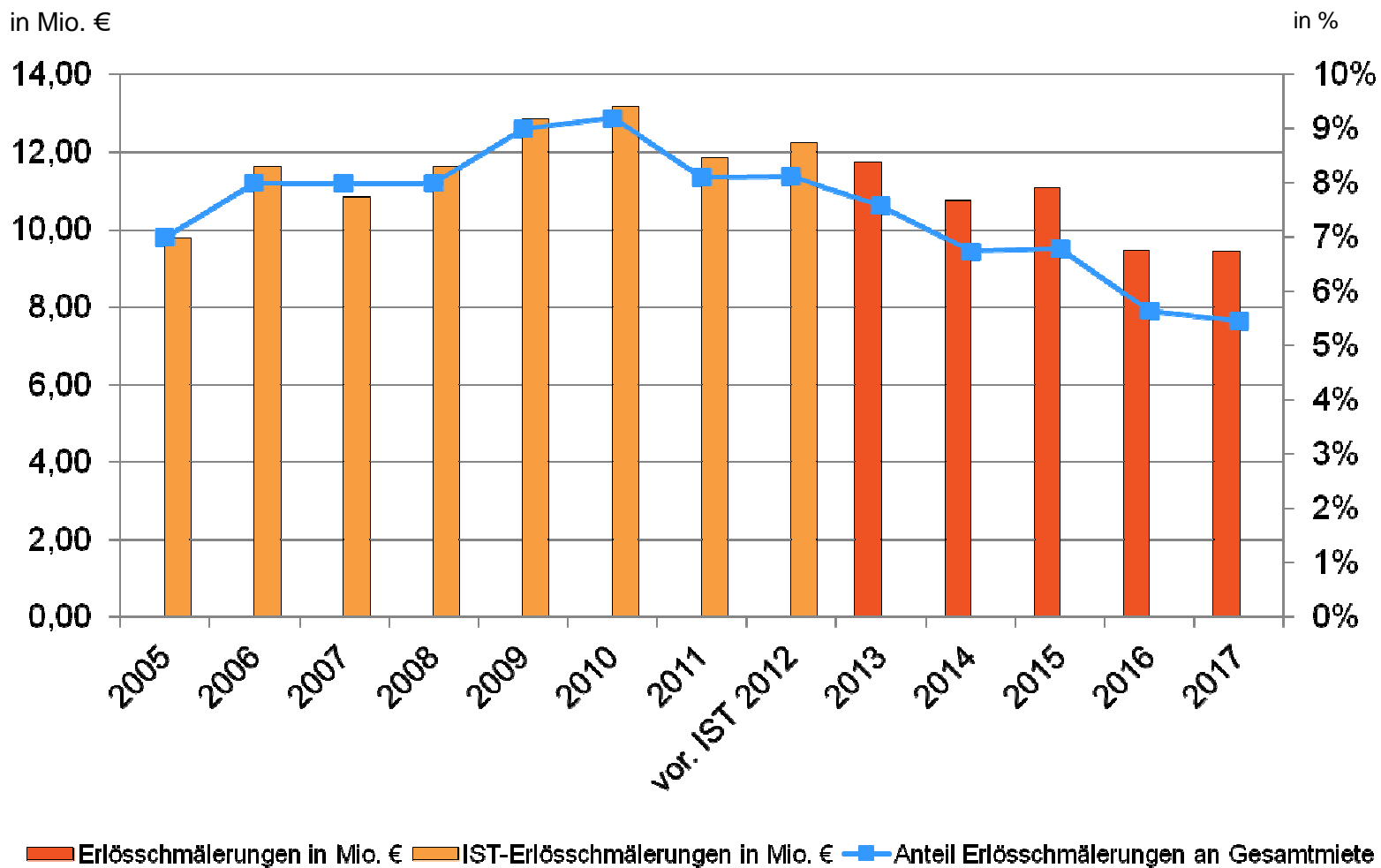


5. Wirtschaftliche Auswirkungen der Modernisierungstätigkeit der GESOBAU AG - insgesamt und im Vergleich zu AGW-Unternehmen

Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in € je m²/Wohnfläche

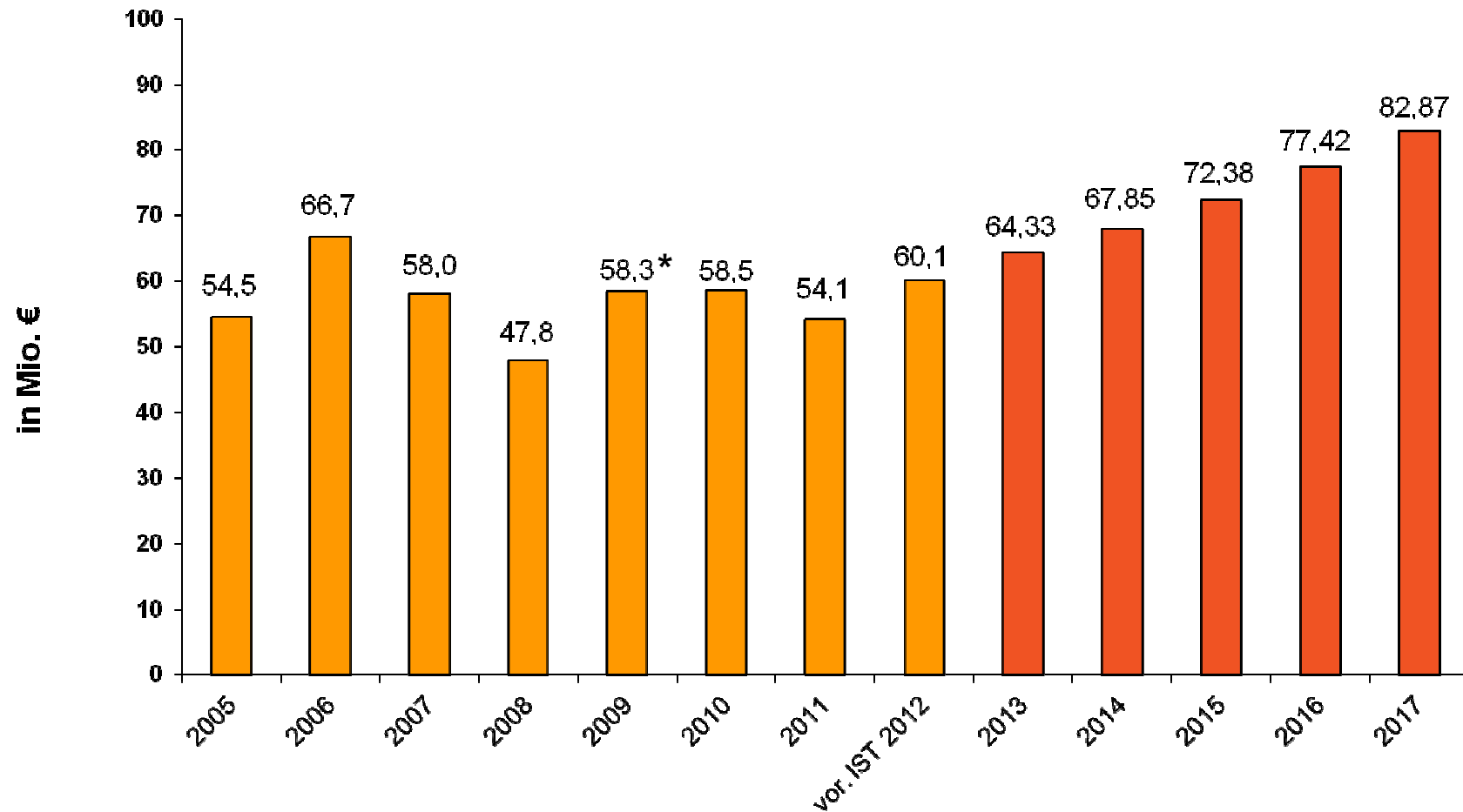


Erlösschmälerungen



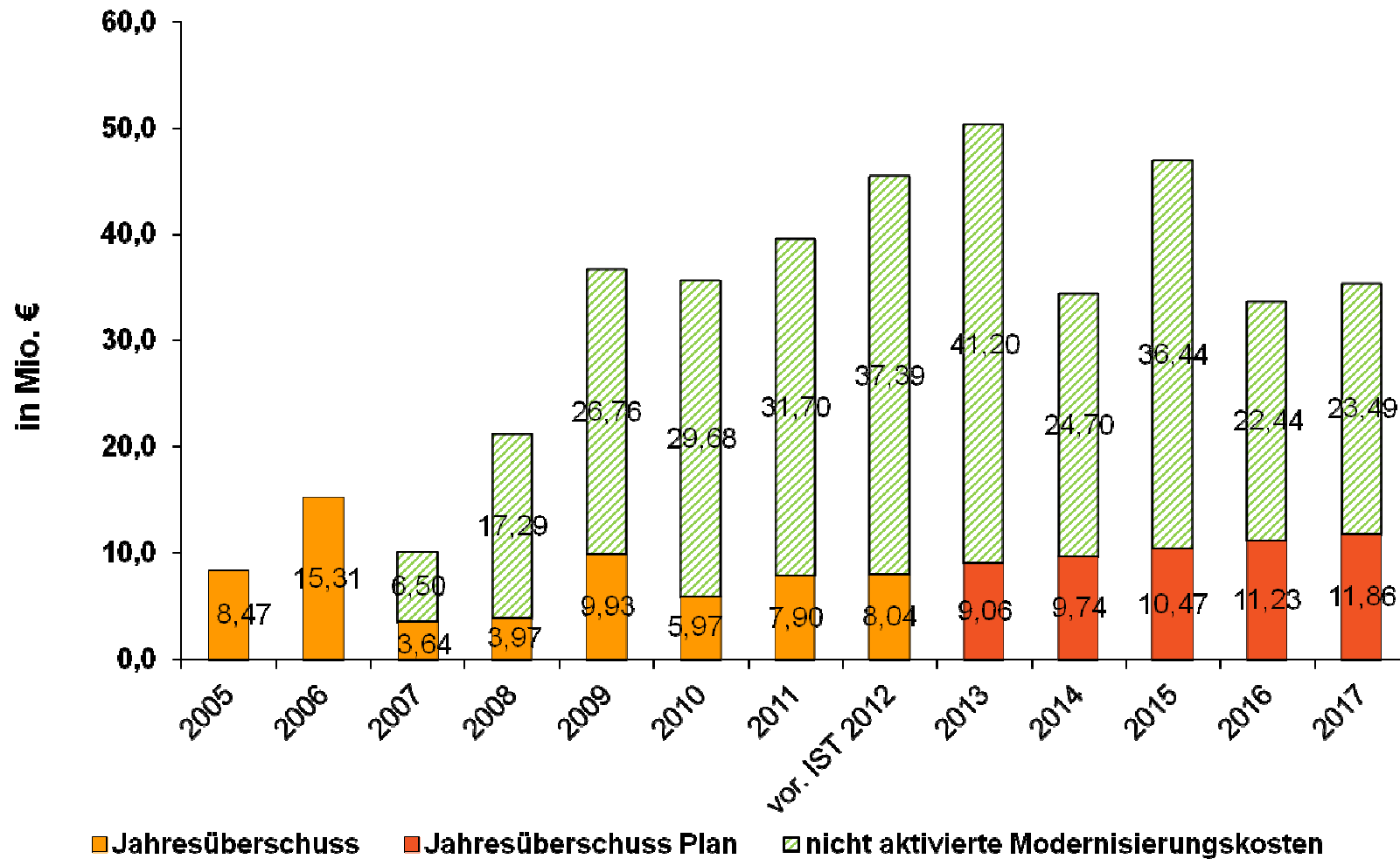
EBITDA

(Ergebnis vor Zinsen, Steuern und lfd. Abschreibungen)

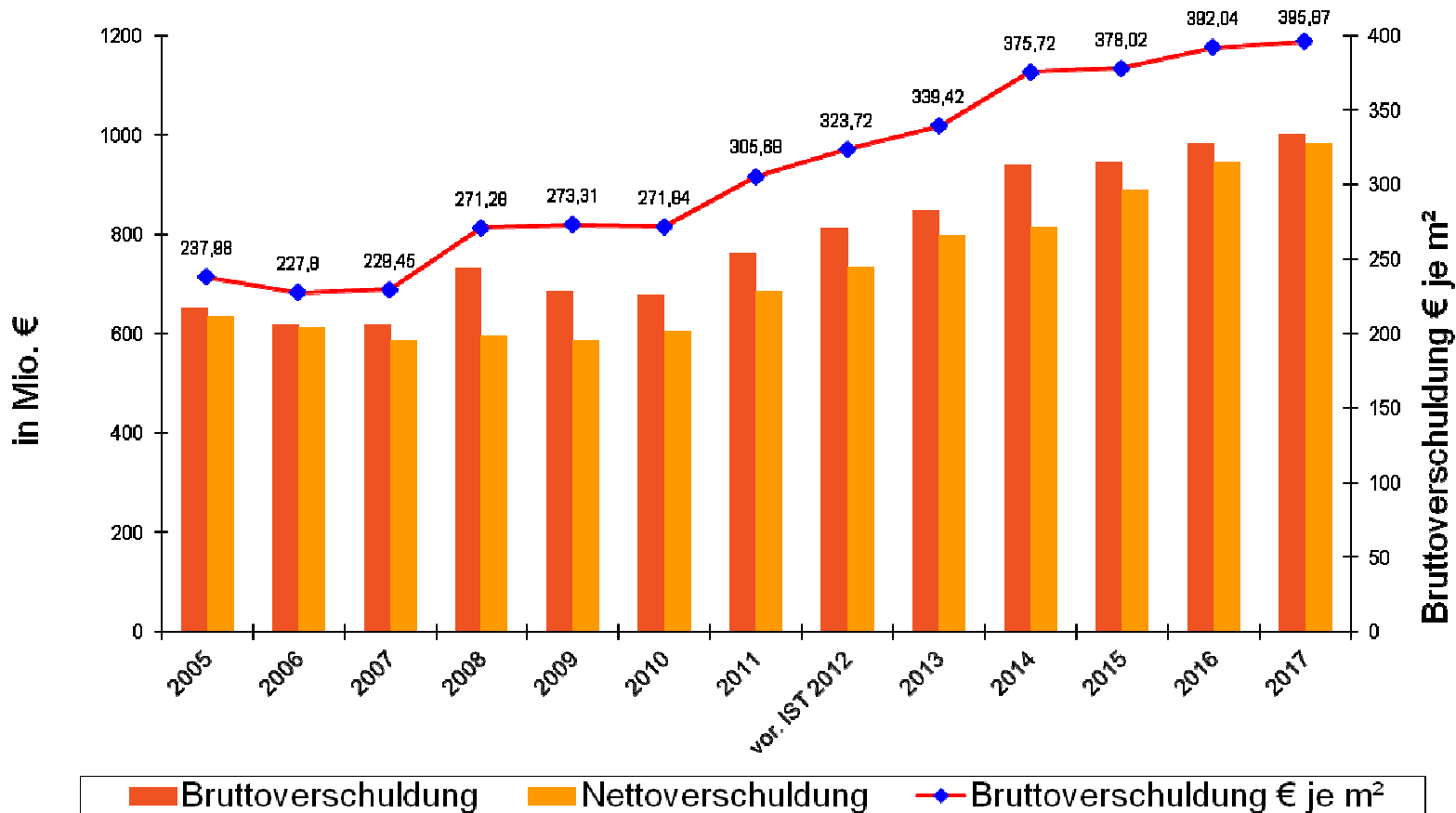


* Ohne Ertrag aus Veräußerung der Bestände in Berlin-Buch

Jahresüberschuss



Entwicklung der Verschuldung



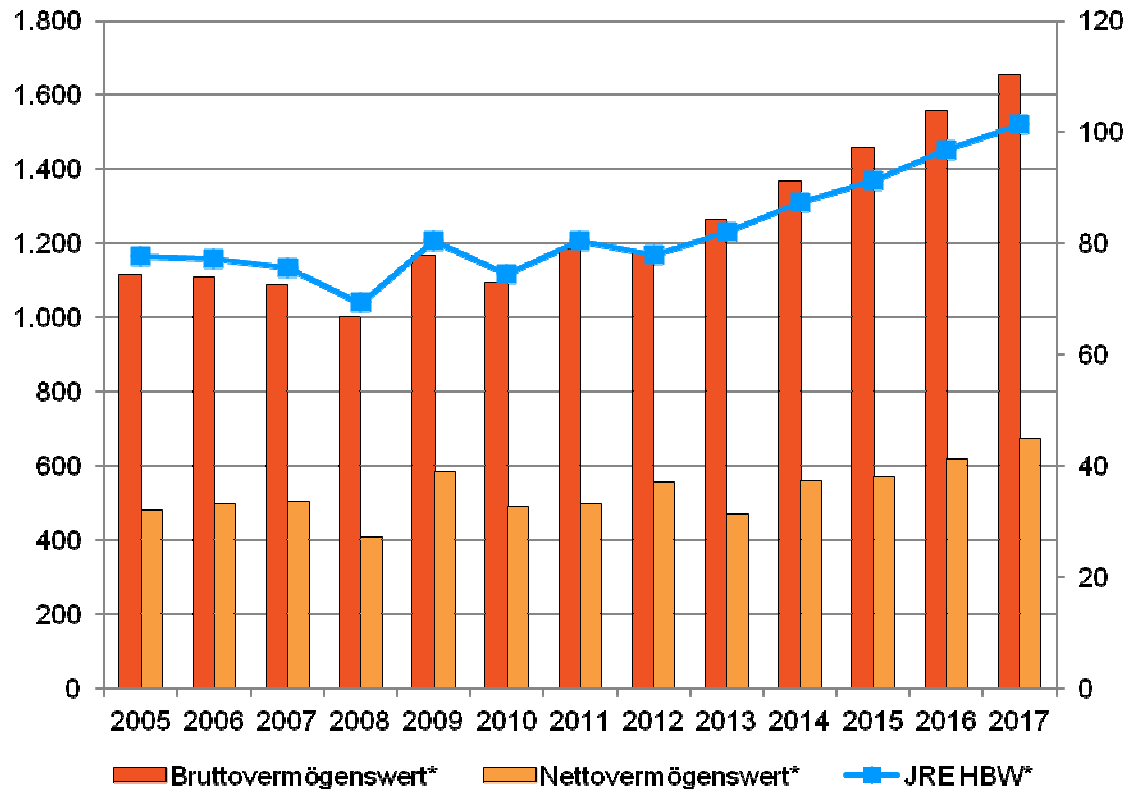
Aktueller Durchschnittszins des Darlehensportfolios zum 31.10.2012:
 Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen:

3,26 %
rd. 9 Jahre

Jahresreinertrag aus der Hausbewirtschaftung

Bruttovermögenswert indikativ

Nettovermögenswert indikativ



* alle Angaben in Mio. €

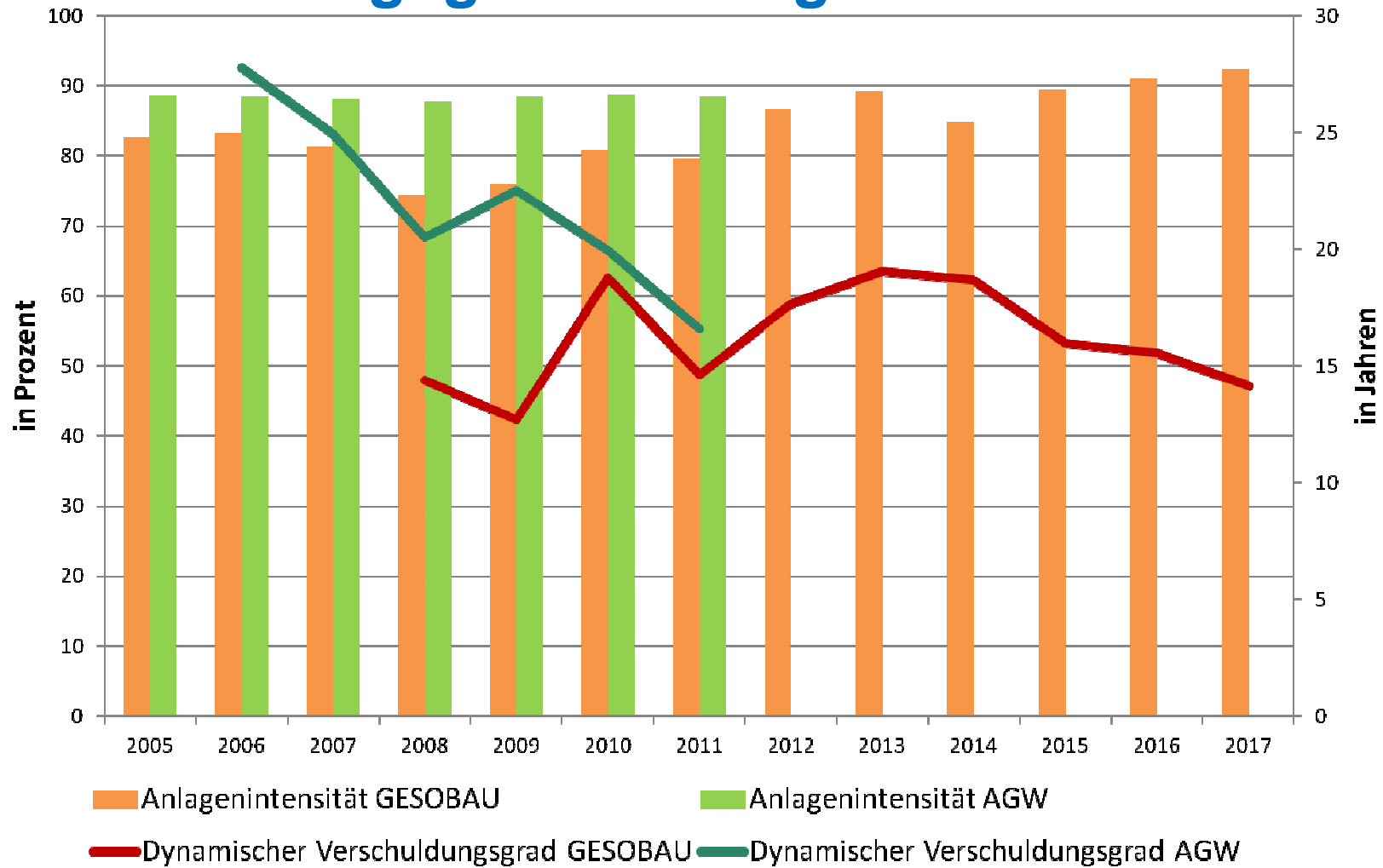
2007 → 2008:
Beginn der Komplett-
modernisierung

2009 → 2010:
Verkauf von Beständen in
Berlin-Buch

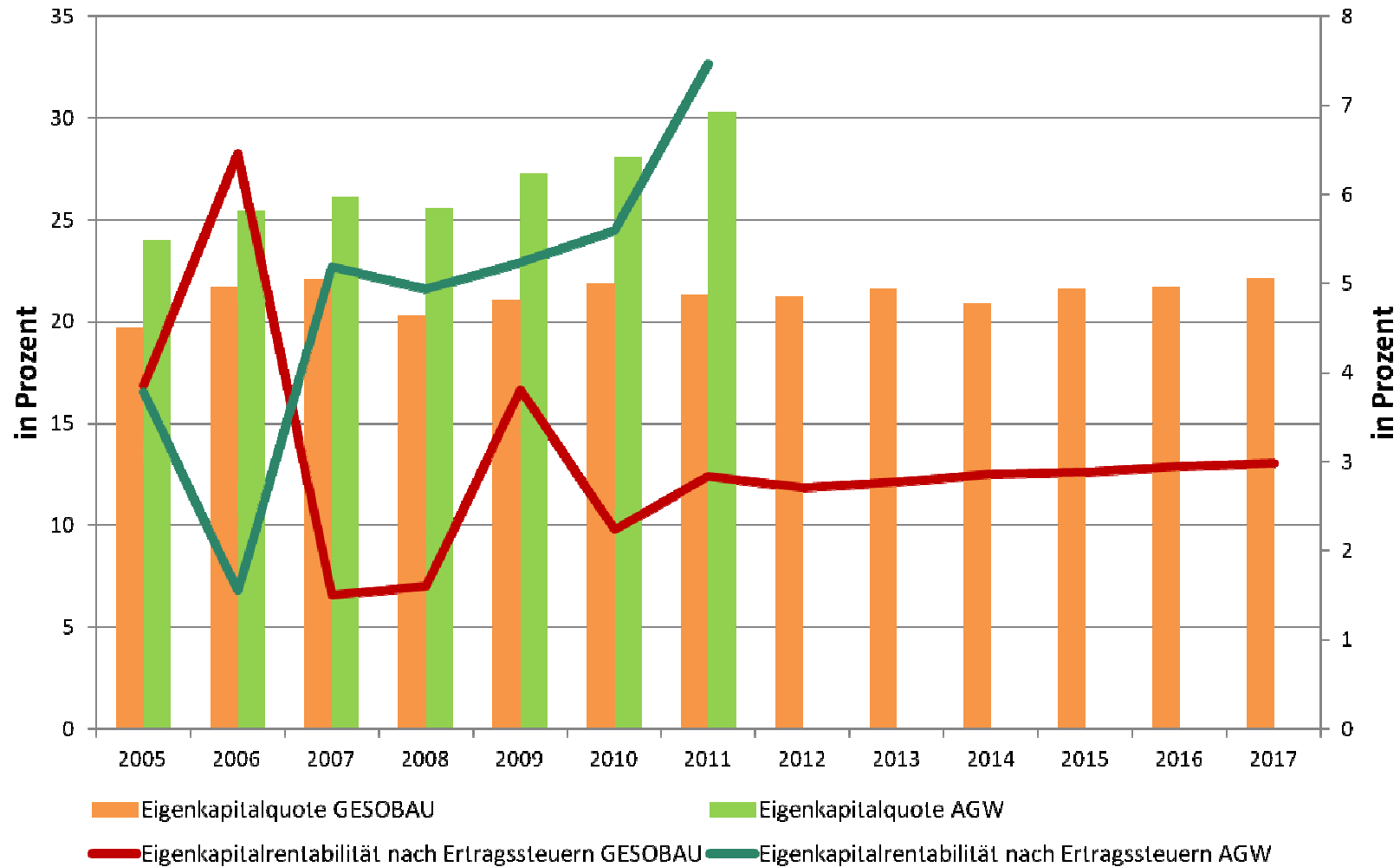
- Erträge des
unmodernisierten
Bestandes werden mit einem
Vervielfältiger von 13
gerechnet

- Erträge des
modernisierten Bestandes
werden mit einem
Vervielfältiger von 17
gerechnet

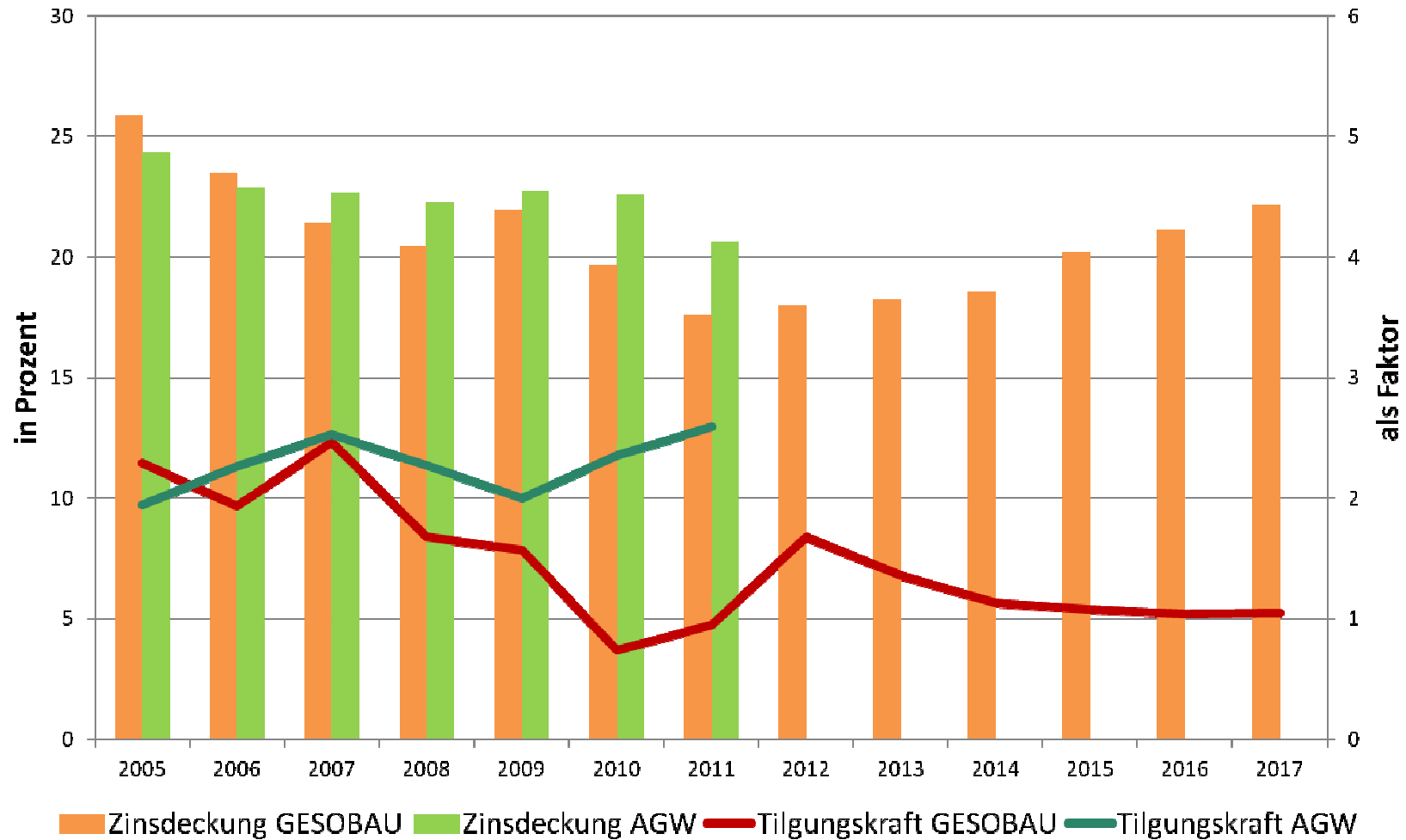
Anlagenintensität und Dynamischer Verschuldungsgrad im Vergleich



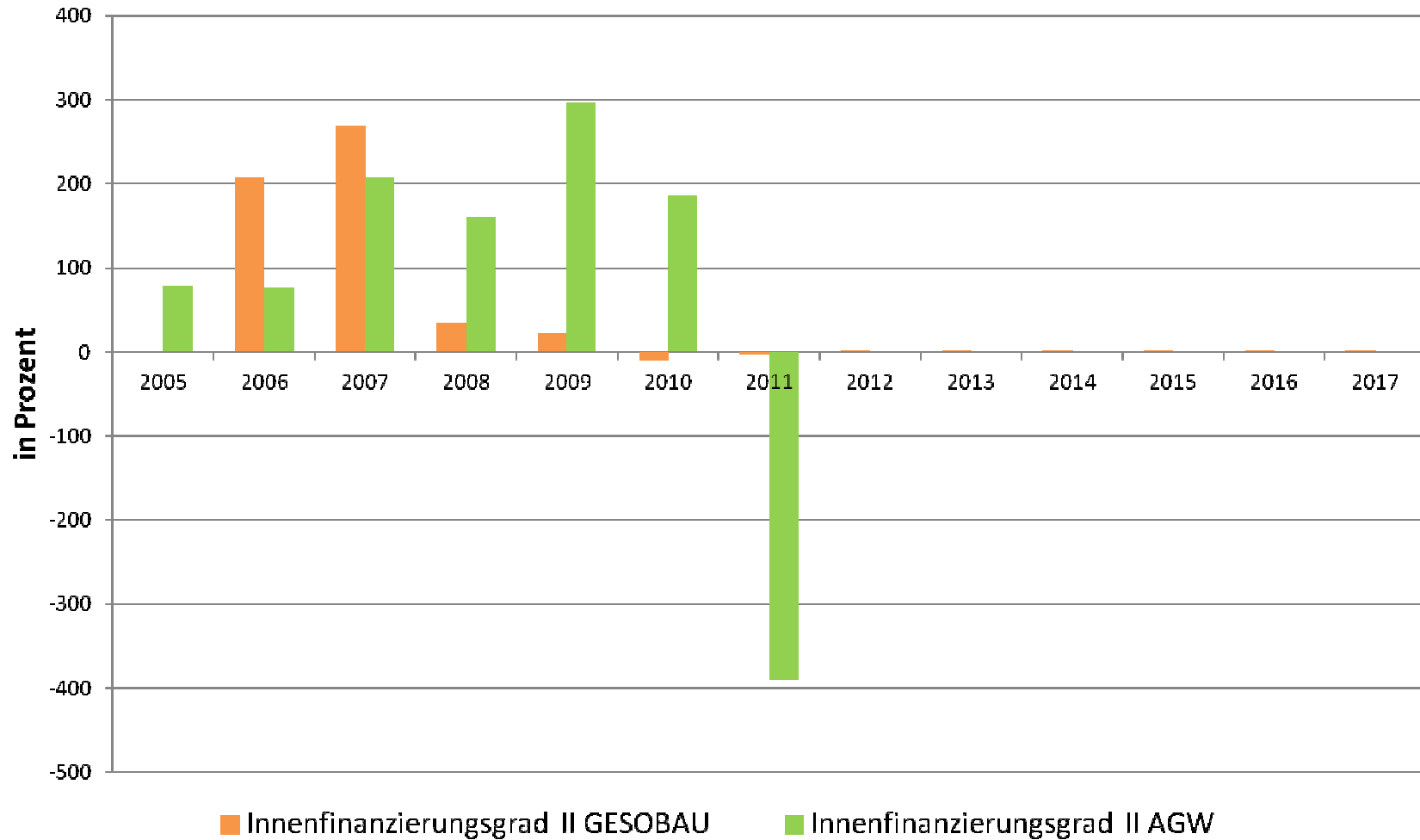
Eigenkapitalquote und Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern im Vergleich



Zinsdeckung und Tilgungskraft im Vergleich



Innenfinanzierung II Vergleich





Fazit für die GESOBAU AG

Eine (energetische) Modernisierung ist nachhaltig wirtschaftlich, wenn

- die Erträge verbessert,
- die Bewirtschaftungskosten gesenkt und
- die Restnutzungsdauer erhöht werden.

Bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen für die GESOBAU AG ist eine Wirtschaftlichkeit vor allem bei Komplettmaßnahmen im Rahmen des Immobilienlebenszyklus gegeben.

Energetische Modernisierungen und Wirtschaftlichkeit müssen sich nicht ausschließen!

