


Mit epiqr® das Renditepotential des  
Immobilieeigentums steigern

Dr. Florian Stetter





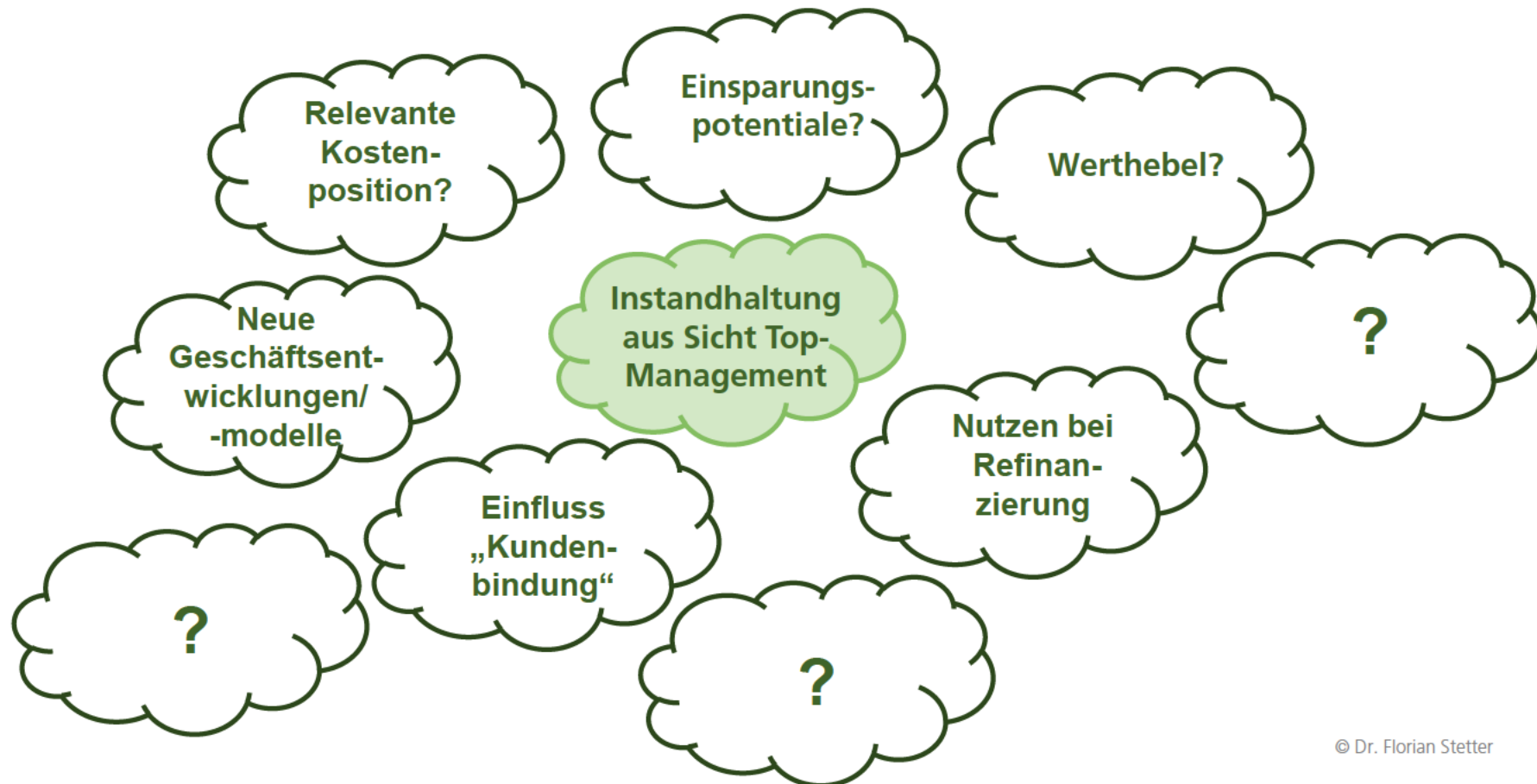
Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

## INSTANDHALTUNG/-SPANUNG IST WOHL KEIN TOP-MANAGEMENT THEMA

- ▶ Primär operativer Fokus
- ▶ Thema im „Techniker-Eck“ mit unregelmäßigem Touch- down beim CFO
- ▶ Kein Gewinner-Thema
- ▶ Entscheidungsautomatismus in der Praxis

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

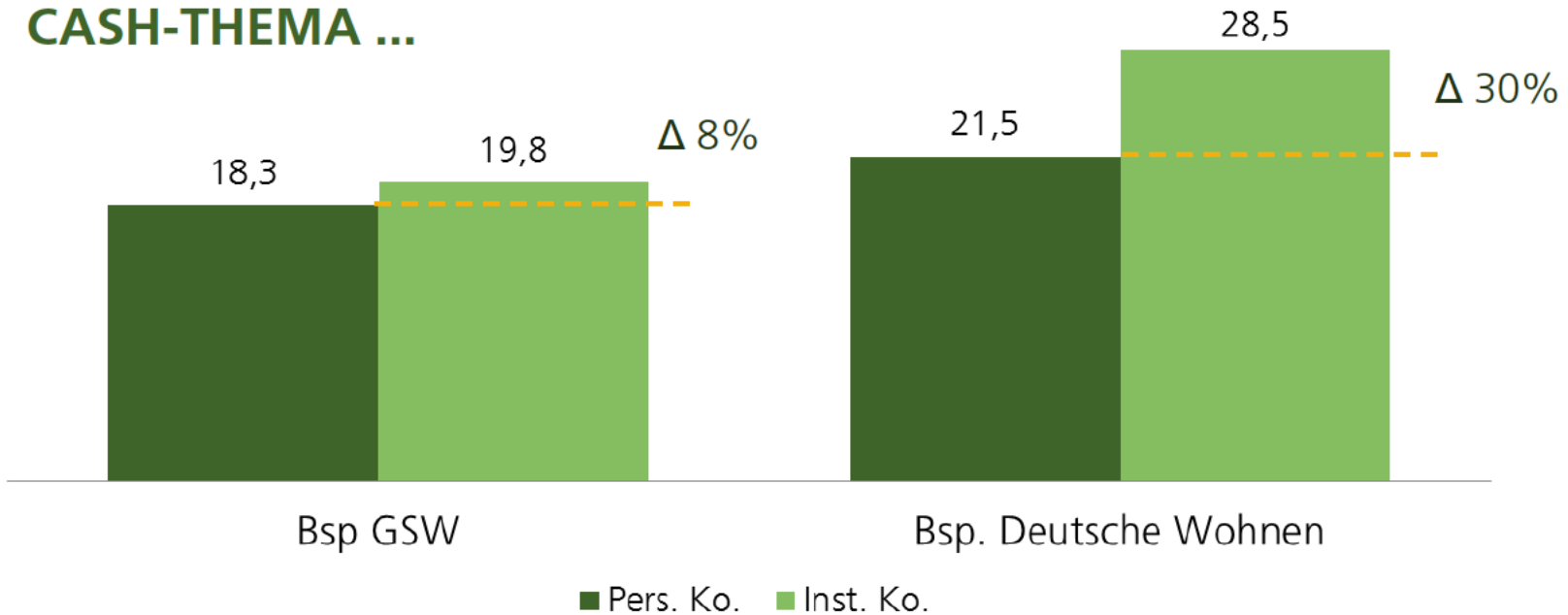
## WAS WÄREN STRATEGISCHE „BLICKE“/FRAGEN ÜBER INSTANDHALTUNG?



Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Relevante  
Kostenposition

## INSTANDHALTUNG – DAS UNTERSCHÄTZTE CASH-THEMA ...



Instandhaltungsaufwand 2011 ohne Modernisierung (in Mio. )

► Instandhaltungsaufwendungen sind die Top Ebitda-Position

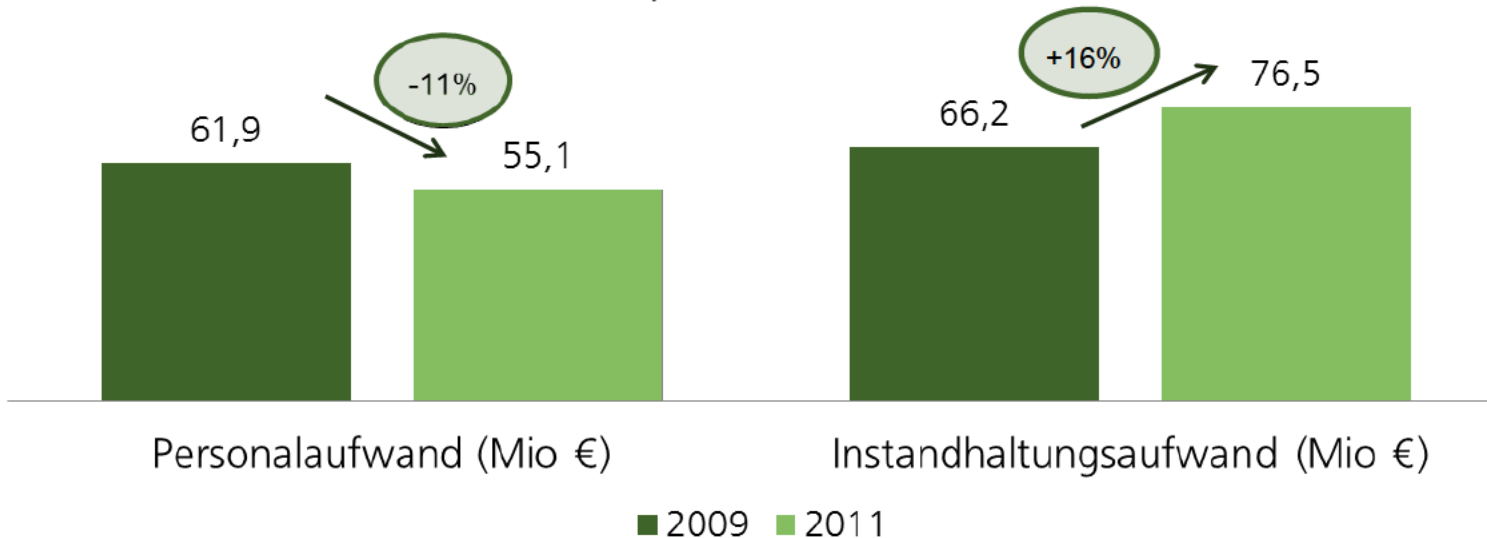
Quelle: Geschäftsberichte

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Relevante  
Kostenposition

## ... MIT STEIGENDER BEDEUTUNG

Beispiel GAGFAH



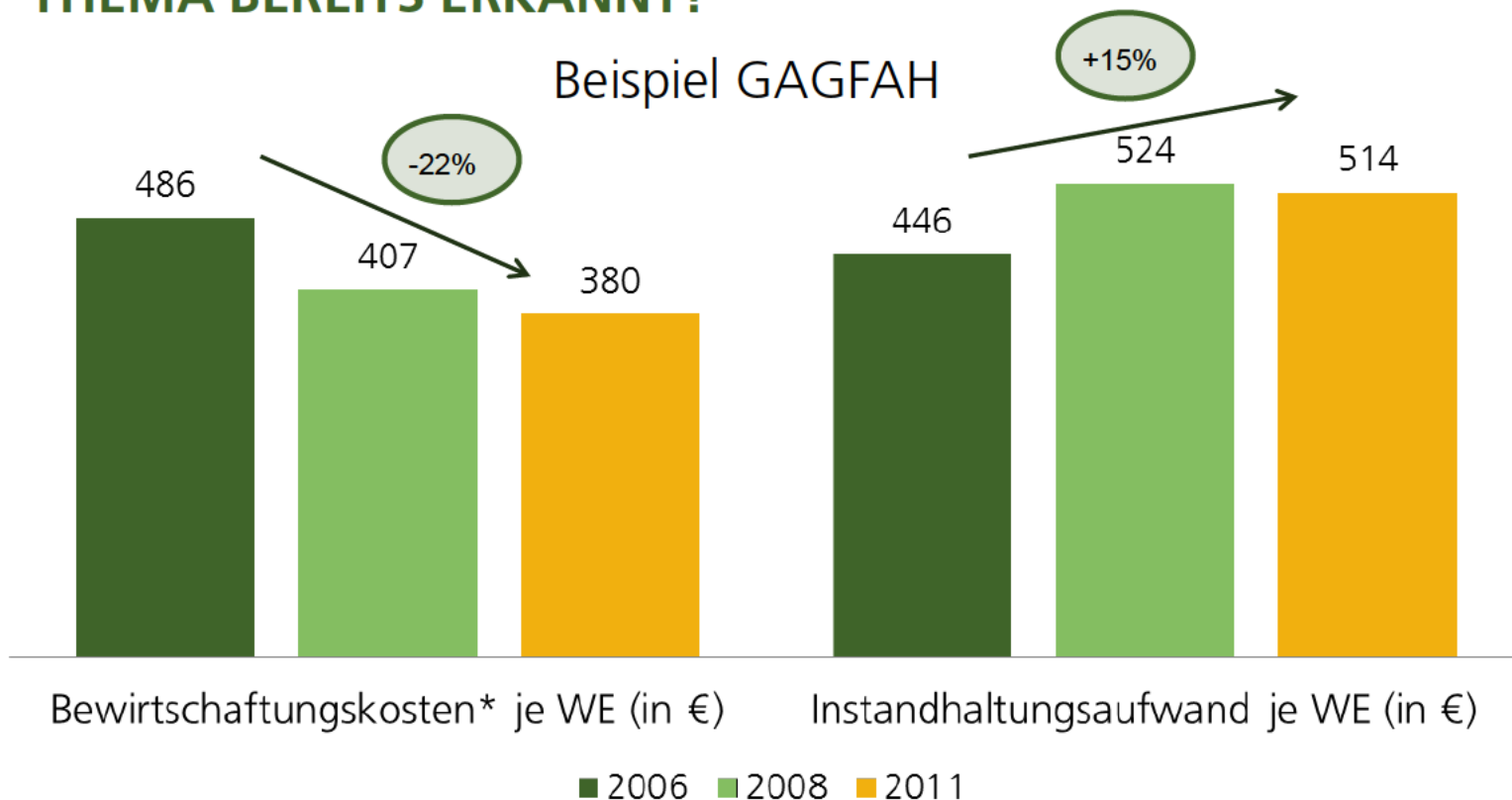
► „Korrelierter“ Management-Fokus?

Quelle: Geschäftsberichte

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Einsparungspotentiale

## IST KOSTENEFFIZIENZ BEI INSTANDHALTUNG ALS THEMA BEREITS ERKANNT?



\* Definition: Alle direkten Kosten der Bewirtschaftung ohne Reparatur-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Einsparungspotentiale

## PROFESSIONELLES INSTANDHALTUNGSMANAGEMENT ERÖFFNET EINSPARUNGSPOTENTIALE VON BIS ZU GUT 10%

	Ansatzpunkte/Wirkung	Einsparungspotential
Einsparungspotentiale Instandhaltungsmanagement	<b>Einkaufs-/ Beschaffungskosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bedarfsbündelung</li><li>• Erhöhung Anteil Rahmenverträge</li><li>• Nutzung überregionaler Supplierstrukturen</li></ul>	3-5%
	<b>Prozess- und Handlingskosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vermeidung „unnötiger“ Instandhaltungsmaßnahmen</li><li>• Hohe Reaktionsgeschwindigkeit</li><li>• Ausrichtung Vor-Ort-Kapazität</li></ul>	1-2%
	<b>Optimierung Timing</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ausnutzung Einkaufszyklen/ Preisschwankungen</li><li>• „Aktiver“ statt reaktiver Einkaufsprozess</li></ul>	bis 5%
		<hr/> 3% - 12%

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Einsparungspotentiale

## DIE „DOMINANTE“ BUDGETIERUNGS-LOGIK BEEINFLUSST DAS AUSGABEVERHALTEN

### „Dominante“ Budgetierungs-Logik

**Top-Down  
(Budgetansatz)**

### Budgetierungs-Logik

- Cash-Verfügbarkeit
- Benchmark
- Fortschreibung
- etc.

**Bottom-Up  
(Bedarfsansatz)**

- Einzelobjektbedarf
- Gewerke-Sicht
- Regionalsicht

### Konsequenzen

- „Verknappungsansatz“ führt zu erhöhter Bedarfsanmeldung
- Periodensicht vor Objektrendite
- Instandhaltung wird als „Ausgabe“ und nicht als Investition verstanden



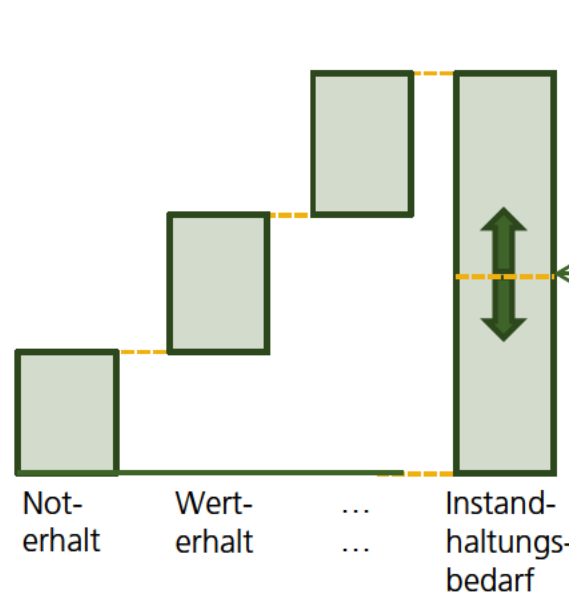
Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Einsparungspotentiale

## IST DIE IMMOBILIEN-KAUFMÄNNISCHE SICHT DER INSTANDHALTUNG HINREICHEND UMGESETZT?

### Technische Sicht

- Zustands-erfassung
- Soll-Abgleich
- Gewerke-sicht
- Technische Lebens-zyklussicht
- ...



### Immobilien-Kaufmännische Sicht

- Mietpotential (Delta Ist- zu Marktmiete)
- Leerstands-niveau
- Mietfluktuation
- ...
- „Marktpreis“-Niveau
- M&A Zyklus
- Standort-Peers
- ...

Bestands-objekte/  
portfolio

Verkaufs-objekte/  
portfolio

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Werthebel

## MUSS MAN NICHT DIE INSTANDHALTUNG ALS „BETRIEBSMITTEL“ FÜR MIETERLÖSE SEHEN?

- ▶ Ca. 1,5 Netto-Monatsmieten werden für Instandhaltung eingesetzt
- ▶ Schwache Korrelation zwischen erzielter Miete und Instandhaltungsaufwand!

➔ Wird Zusammenhang Miete/Instandhaltung systematisch gemanaged? Wenn ja in welcher Funktion?

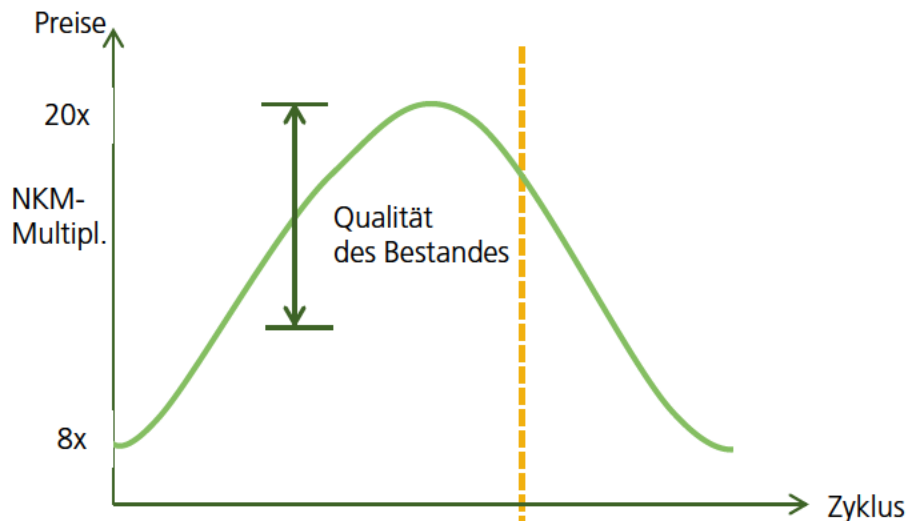
Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Werthebel

## WIRD INSTANDHALTUNG (BEI VERKAUFSBESTÄNDEN) VOM MARKT IMMER GLEICH „BELOHNT“?

### ZYKLUS

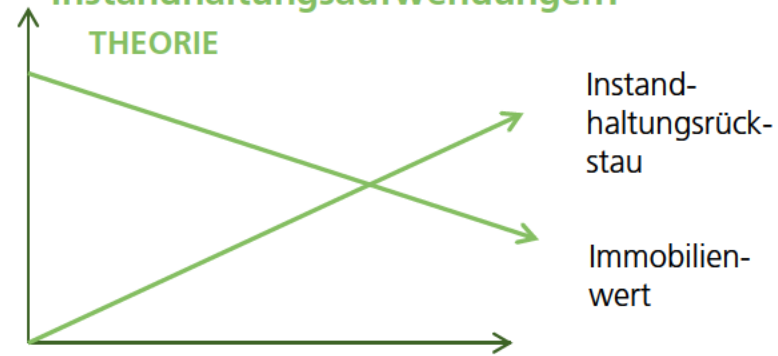
„Bezahlt der Markt die Instandhaltungen?“



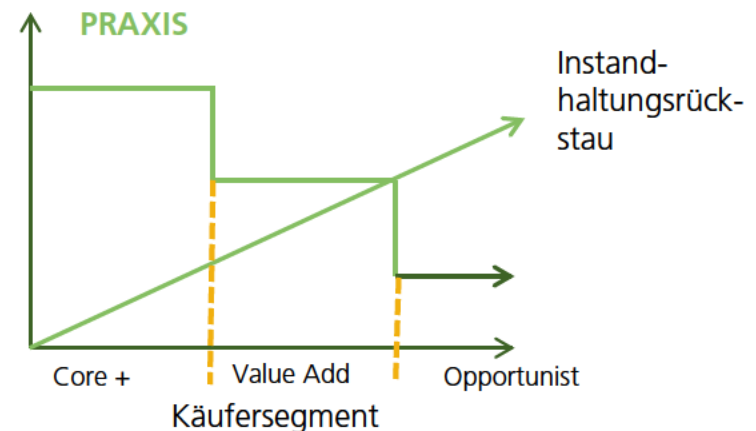
### KÄUFER SEGMENTIERUNG

„Bezahlt jeder Käufer historische Instandhaltungsaufwendungen?“

#### THEORIE



#### PRAXIS



Bedeutung Inst. Zustand: eher gering eher bedeutend

Verkäufer: Instandh. → Instandh. ↗

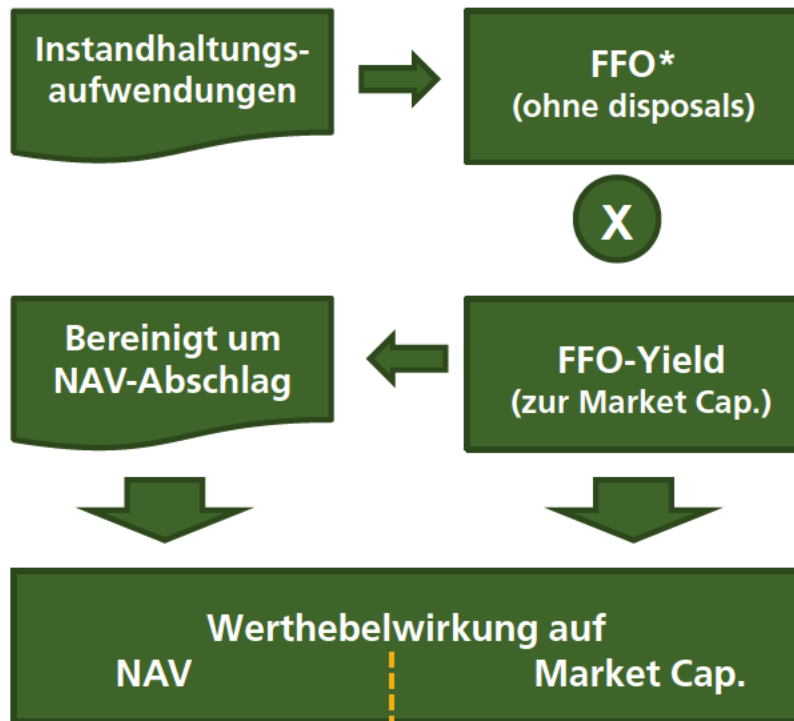
Käufer: eher Wachstumsorientierung eher Cashorientierung

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

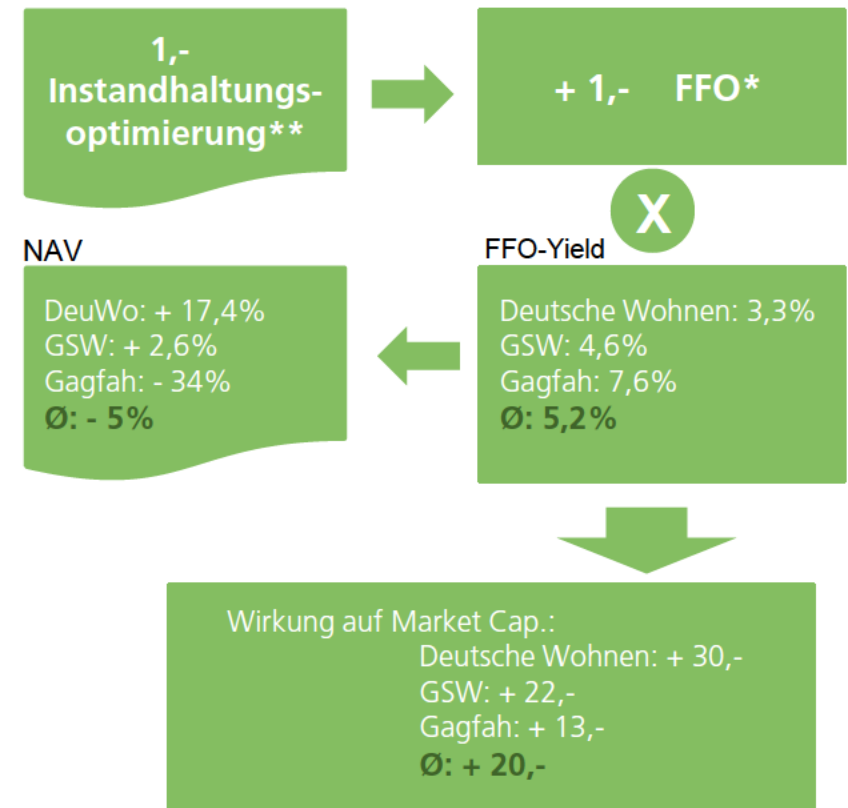
Werthebel

## DER WERTHEBEL DER INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN AUF DEN UNTERNEHMENSWERT IST DERZEIT CA. DAS 20-FACHE!!

Wie funktioniert das?



Was ist der Werthebel aktuell?



• Fonds from Operations ( $\triangleq$  Ergebnis vor Abschreibung und Steuern)

\*\* Bei gleichem „Output“-Niveau

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Refinanzierung

## PROFESSIONELLES INSTANDHALTUNGS-MANAGEMENT – EIN ZUKÜNFTIGES PLUS BEI DER FINANZIERUNG?

	2007/08	Heute	?20XX?
	„Wer will, der kriegt“	„Knapp & hart“	Verfügbar aber hohe Hürden
S I T U A T I O N	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extensive Kreditvergabe in der Pre-Lehman-Zeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prolongationen i.d.R. ok</li> <li>Akquisitionsfinanzierung selektiv</li> <li>Projektentwicklung kaum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Solvency II, Basel III &amp; Co. dominieren Vergabekriterien</li> <li>Regelmäßige Monitoring Pflicht</li> </ul>
A N F O R D E R U N G	<ul style="list-style-type: none"> <li>Excel-basierte Geschäftspläne</li> <li><b>Phantasie is King</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Covernants-Bruch ist die akzeptierte Praxis</li> <li><b>Cash is King</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transparenz &amp; Planungsqualität zählen</li> <li>Risiko-Management kommt in der Marge an</li> <li><b>Transparenz is King</b></li> </ul>

Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Mieterzufriedenheit

## DIE NEGATIVE AUSWIRKUNG AUF DIE MIETERZUFRIEDENHEIT IST OFFENSICHTLICH

The screenshot shows a Facebook page for 'Deutsche Annington - Aufstand der Mieter'. The page header includes the Facebook logo and login fields for 'E-Mail oder Telefon' and 'Passwort'. A post on the page features a photograph of a building facade with several windows. Below the photo, there is a red icon of a house with a sun and stick figures. The page shows 309 likes and a 'Gefällt mir' button. Navigation tabs for 'Info', 'Fotos', and '„Gefällt mir“-Angaben' are visible at the bottom.

The screenshot shows a newspaper article with the headline 'Noch immer Ärger in Siedlung - Annington soll für Ordnung sorgen'. The article is dated 'Freitag, 21. September 2012' and is attributed to 'Herberhold'. It is a 'DerWesten.de' article. The article text is partially obscured by other elements.

A horizontal navigation bar with categories: 'Live | Wissen | Reise | Auto | Ra...'. Below it, there are links for 'dsbek | Polizei | Landespolitik | P...'. The date '23.05.2011' is also visible.

### IMMOBILIEN

## Einstürzende Altbauten

Von Klawitter, Nils und Wassermann, Andreas  
Die Gagfah, eine der größten Wohnungsgesellschaften, ist mittlerweile eine US-Heuschrecke. Seit fünf Jahren werden die Häuser verfallen. Nun wird es sogar den Investoren gefährlich.  
Wenn Sanye Abou-Leila in ihr Bad geht, muss jeder zügig rein und möglichst schnell wieder raus.  
Gefahrenzone.

## Schimmelwohnungen: "Gagfah? Die machen gar nichts"

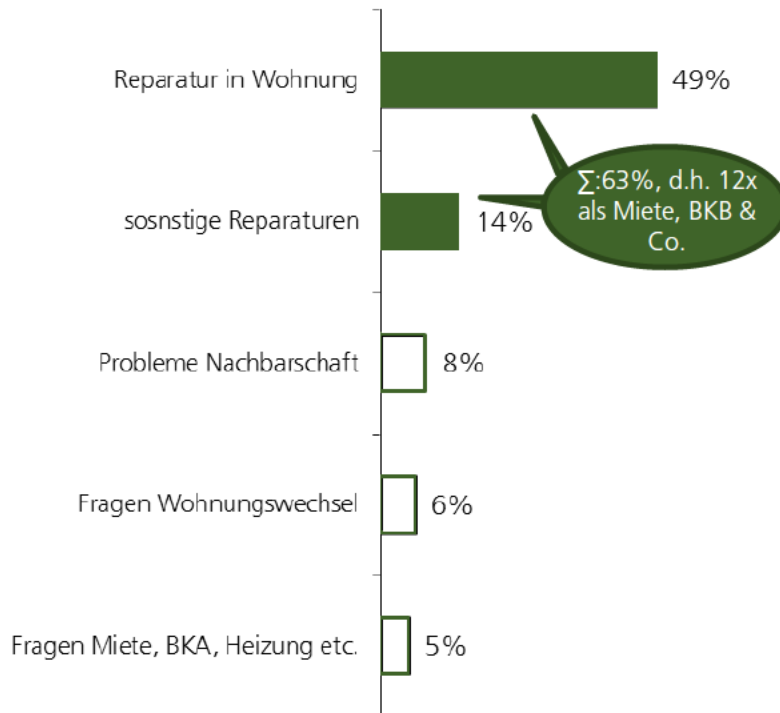
Der Konzern lässt Schimmelwohnungen im Stadtteil Wilhelmsburg verfallen und verlangt Betriebskosten für Spielplatz, den es nicht gibt.

# Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

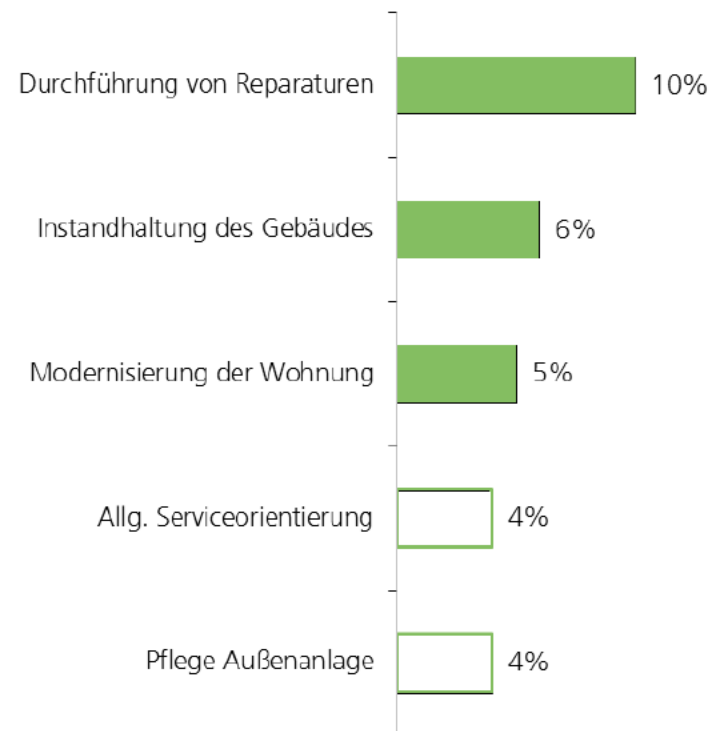
Mieterzufriedenheit

## INSTANDHALTUNG: NO. 1 THEMA FÜR MIETERKONTAKT UND (UN-)ZUFRIEDENHEIT...

### Anlass für Kontakt zu Mieter (5 häufigsten Gründe)



### Gründe für Unzufriedenheit mit Vermieter\* (5 häufigsten Gründe)



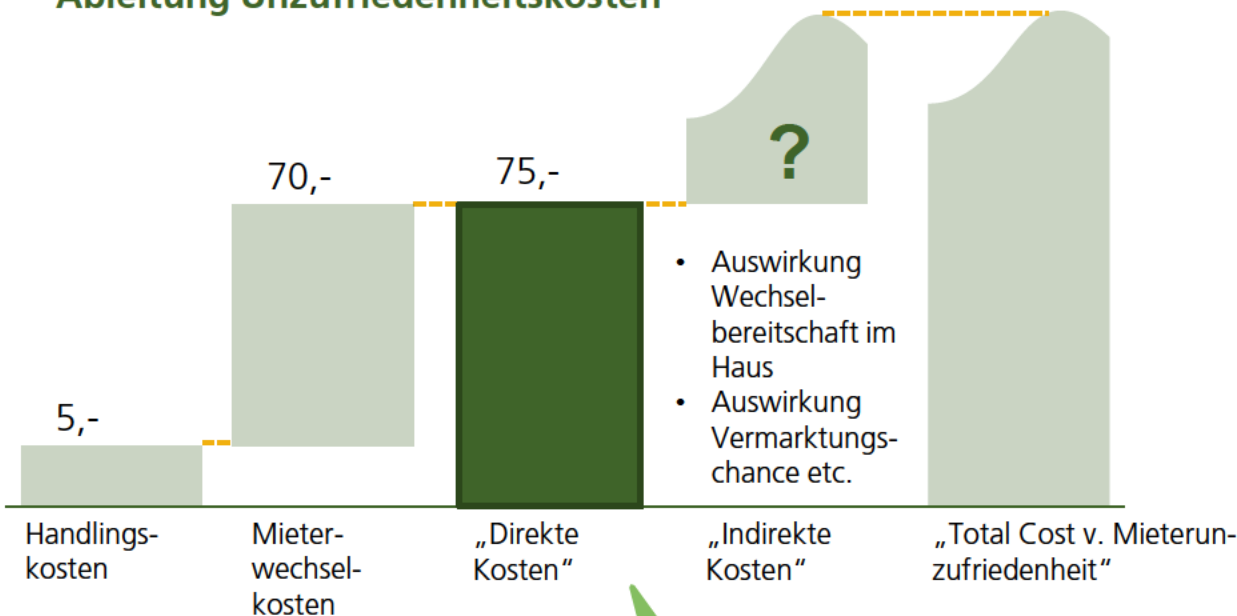
\* Mietpreis in der Befragung isoliert  
Quelle: Servicebefragung „Analyse & Konzept“

# Mit epiqr® das Renditepotential des Immobilieneigentums steigern

Mieterzufriedenheit

## ...UND DAMIT EIN ERHEBLICHER WERTHEBEL /-VERNICHTER

### Ableitung Unzufriedenheitskosten



### Annahmen:

- Handling-Kosten: Ø 4-6 Vorkommnisse (CallCenter, Brief) à Ø 45,- bis 60,- je Fall bei Ø 50 qm/WE
- Mieterwechselkosten: Kosten für Renovierung, Vermarktung, Zwischenleerstand etc.

### Wirkung auf Market Cap (siehe vorne):

- je qm: 1.500
- z.B. 50 qm – WE: 75 T