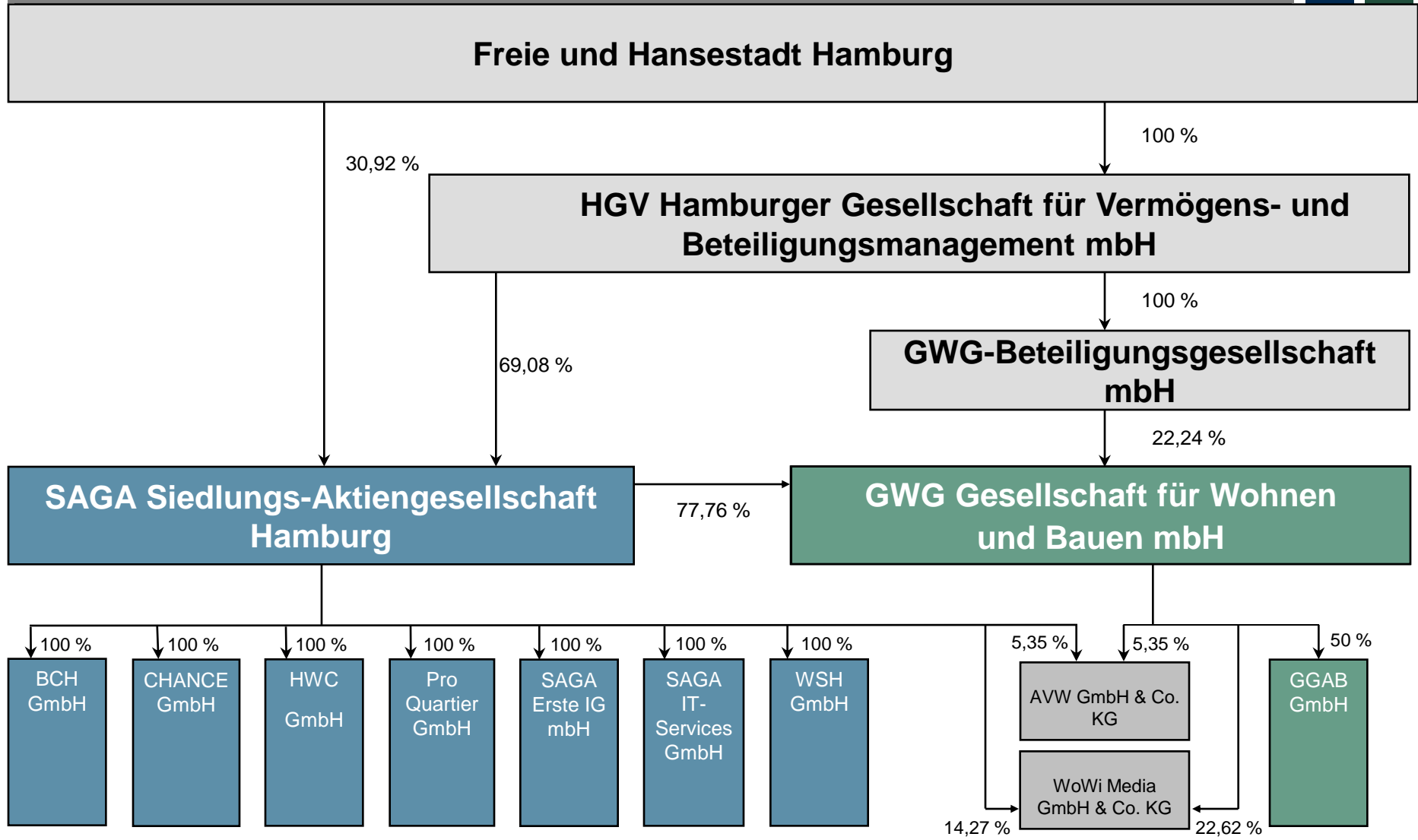


AGW Betriebsvergleich Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität



Wohnungen (eigener Bestand)		128.445
davon:		
- preisgebunden	40.449	(31,5%)
- frei finanziert	79.349	(61,8%)
- frei finanziert mit Preisbindung	8.647	(6,7%)
Gewerbeobjekte		1.339
Garagen/Stellplätze		45.199
Marktanteil	- ca. 15% der Wohnungen in Hamburg - ca. 20 % der Hamburger Bevölkerung	
Investitionen	200 bis 250 Mio. Euro per anno	

Beteiligungs- und Gesellschafterverhältnisse



Satzungsgemäßer Auftrag

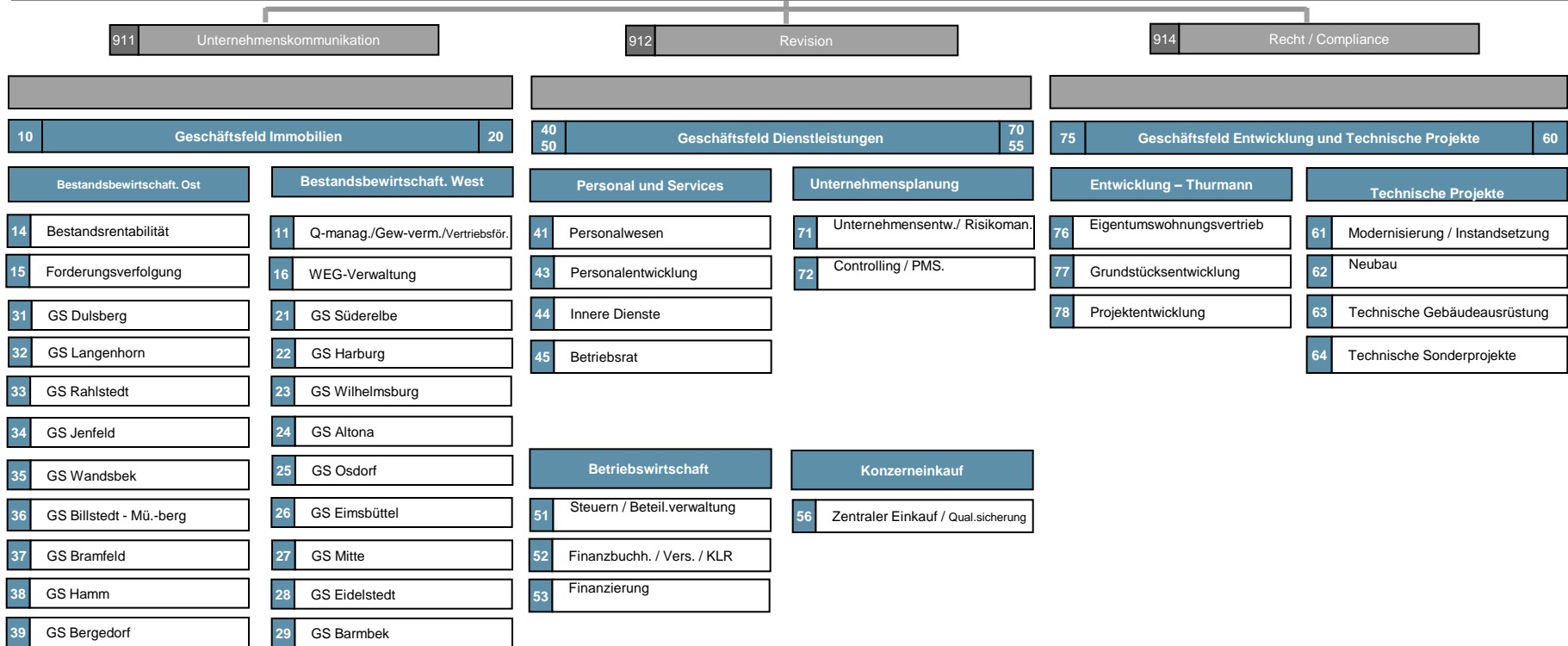
„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen. Bei der Ausführung dieser Aufgabe handelt die Gesellschaft nach gemeinnützigen Grundsätzen, d. h. die Gesellschaft ist als ein sich mindestens selbsttragendes, sozial verpflichtetes und auf Erreichung der Eigenkapitalverzinsung ausgerichtetes Unternehmen zu führen.“

- **Bestandsbewirtschaftung/ -entwicklung**
- **Quartiersentwicklung**
- **Sozialer Ausgleich in den Quartieren**

- **Bündnis für das Wohnen**
 - **Mietenpolitik / integrative Wohnungspolitik**
 - **Neubau**
 - **Klimaschutz**
 - **Erhalt der städtebaulichen Qualitäten (Backsteinstadt)**

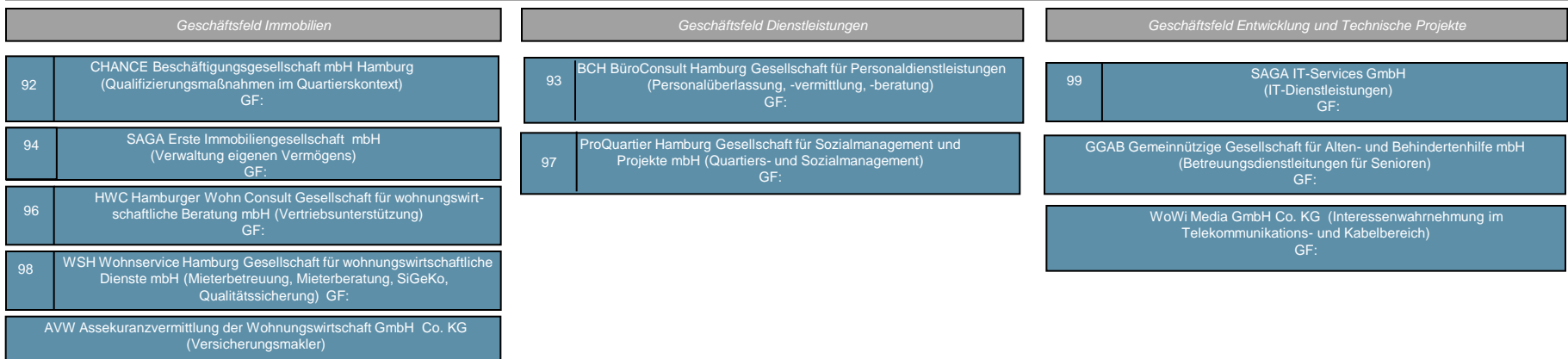
Aufbau-Organisation

Vorstand/GF



Stand: 01.10..2013

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes



Eckdaten Weltquartier

- **SAGA GWG investiert mehr als 100 Mio.**
- **Baukosten**
 - Modernisierung bei rd. 1.700 – 2.200 €/m²
 - Neubau bei rd. 2.500 – 2.900 €/m²
- **In den 750 SAGA GWG Wohnungen wohnen ca. 1.700 Menschen aus 30 verschiedenen Herkunftsländern (interkulturelles Wohnen)**
- **Die Mieten im Weltquartier bleiben auch nach der Modernisierung auf stabilen Niveau**

Beispielhafte Mietentwicklung:

	Miete (vorher)	Miete (nachher) *	Differenz
Nettokaltmiete / m ²	5,12 €	5,60 €	0,48 €
Betriebskosten / m ²	1,87 €	1,80 €	-0,07 €
Heizkosten / m ²	1,30 €	1,00 €	-0,30 €
Gesamtmiete / m²	8,29 €	8,40 €	0,11 €

* Programm 2009

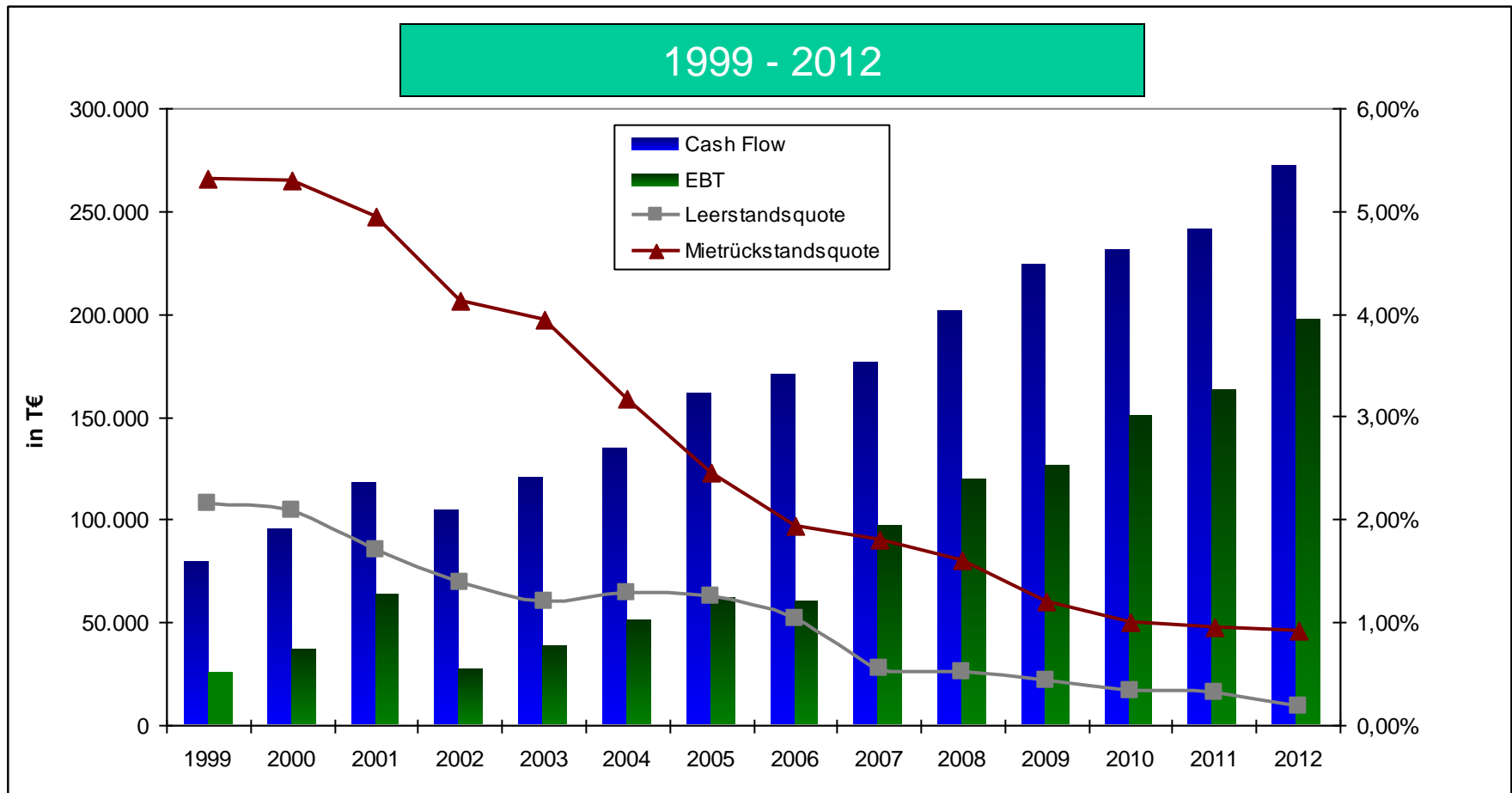
Das Weltquartier (vorher)



Das Weltquartier (nachher)



Entwicklung ausgewählter Kennzahlen SAGA GWG



Übersicht Jahresergebnisse 2009 - 2012

Konzern SAGA GWG

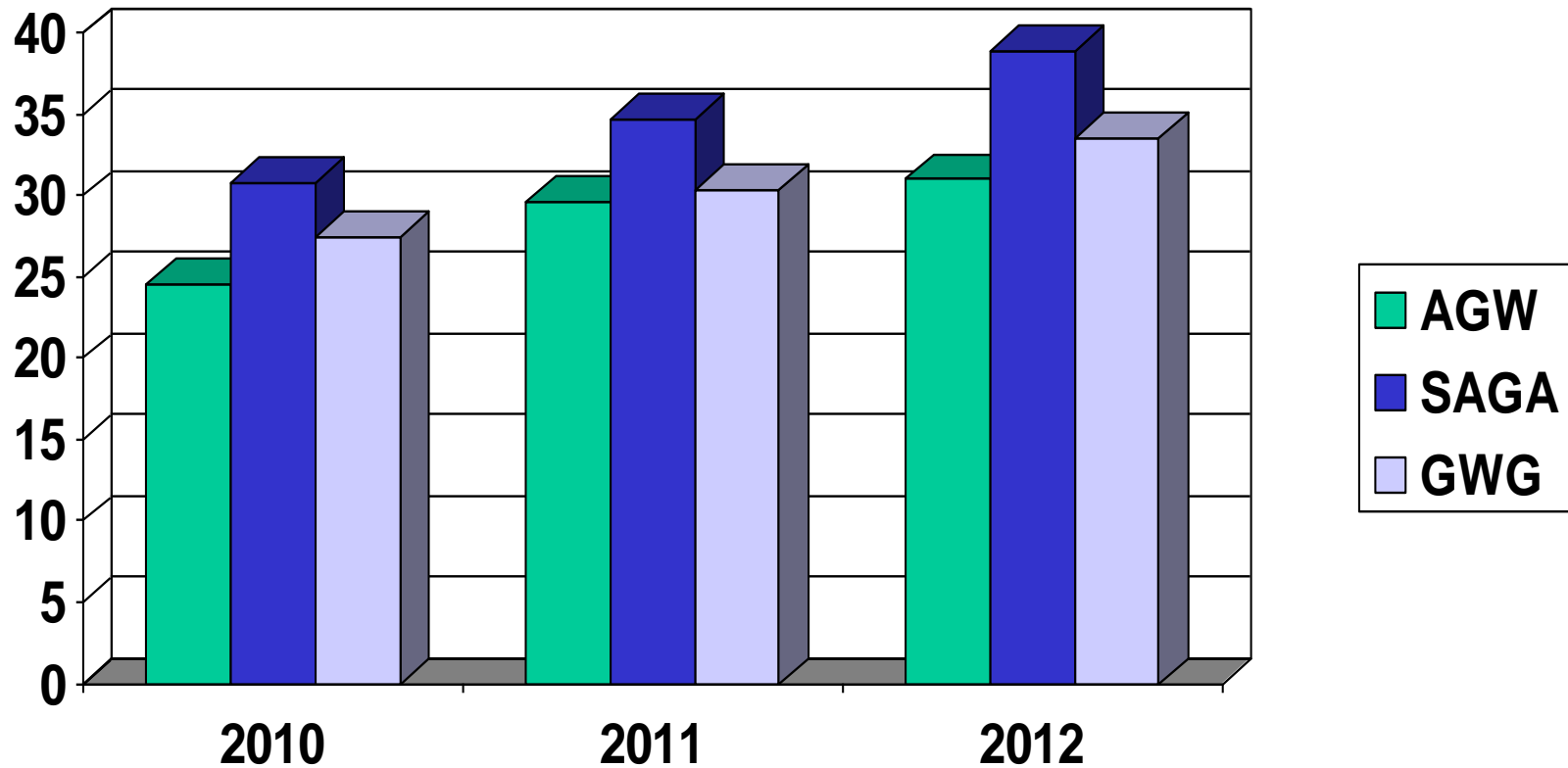
		2009	2010	2011	2012
EAT	T€	127.404	133.793	148.577	175.745
EBT	T€	126.089	148.178	162.646	197.443
EBIT	T€	233.663	256.925	263.905	292.885
EBITDA	T€	331.922	354.660	357.578	384.254

AGW-Betriebsvergleich

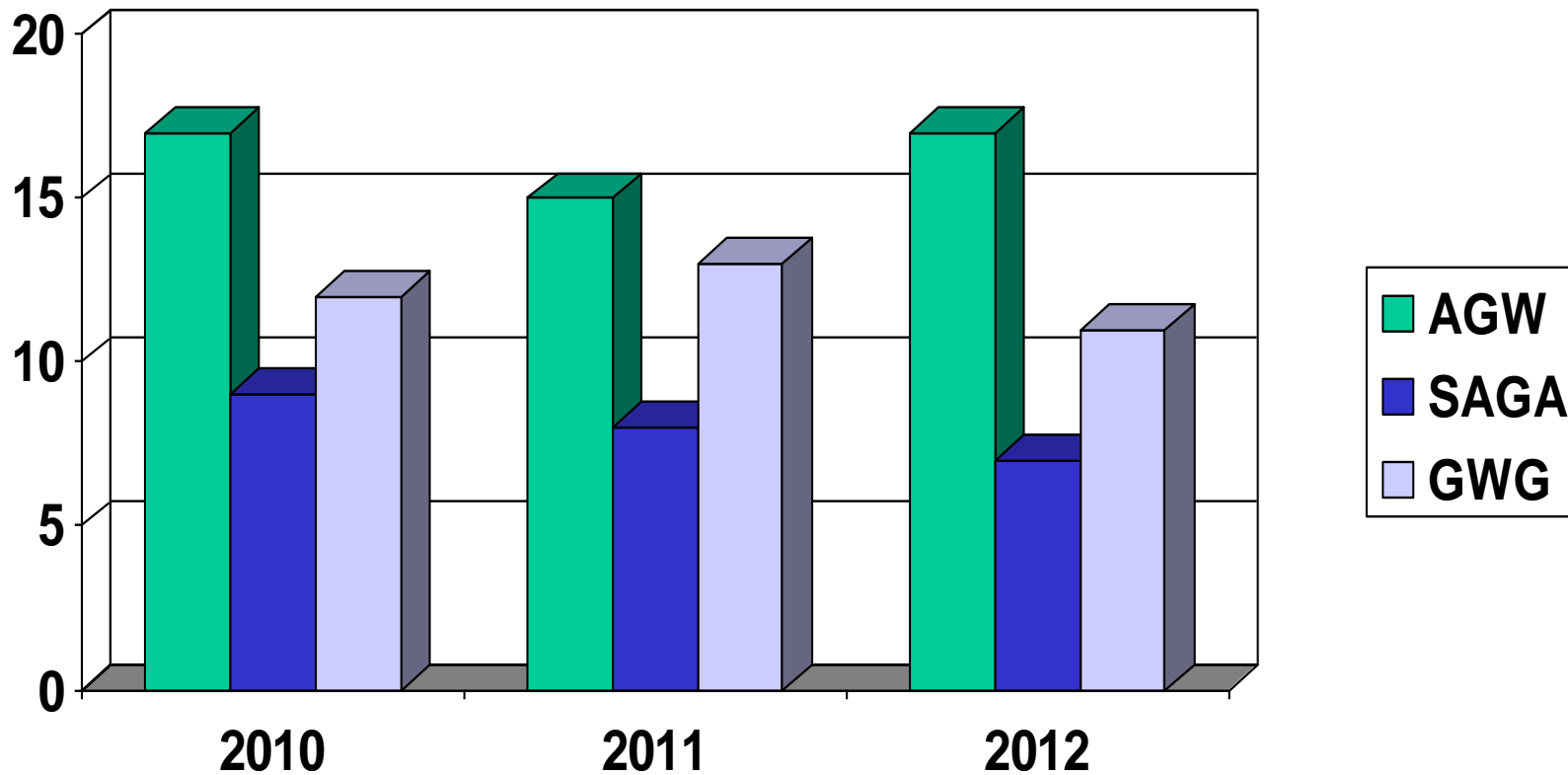
Kennzahlen zum Ergebnis im Abgleich AGW - SAGA GWG I

		2010			2011			2012		
Kennzahl	Dimension	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG
EK-Quote	%	24,6	30,8	27,5	29,6	34,7	30,3	31	38,9	33,5
Dyn. Verschuldungsgrad	Jahre	17	9	12	15	8	13	17	7	11
Instandhaltungsaufwand	€/m ² p.a.	14,87	22,06	23,7	14,95	23,03	21,5	15,62	22,58	19,09
Cashflow (vor Steuern)	€/m ² p.a.	17	33	26	20	33	31	21	39	36

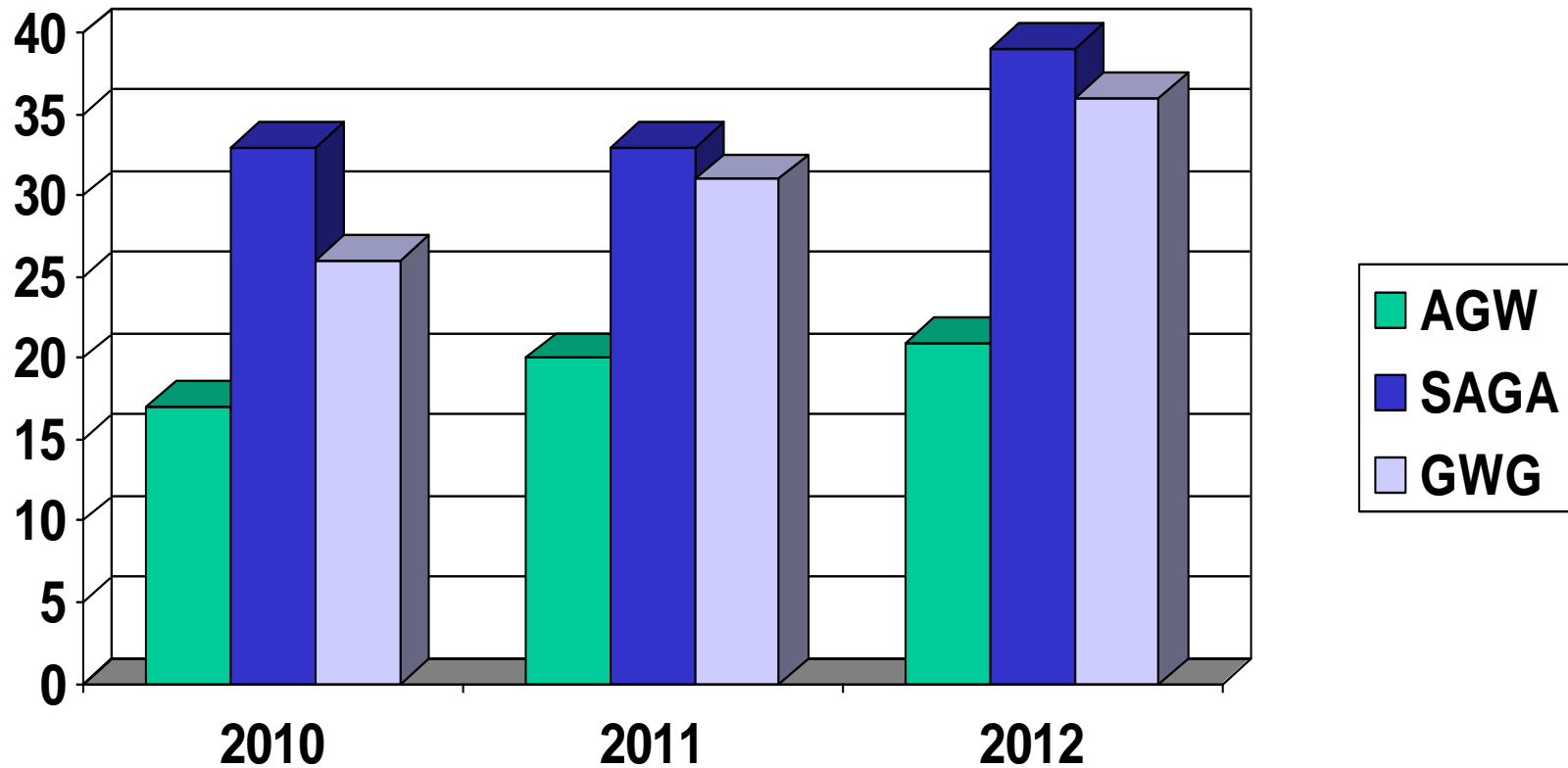
Eigenkapital-Quote



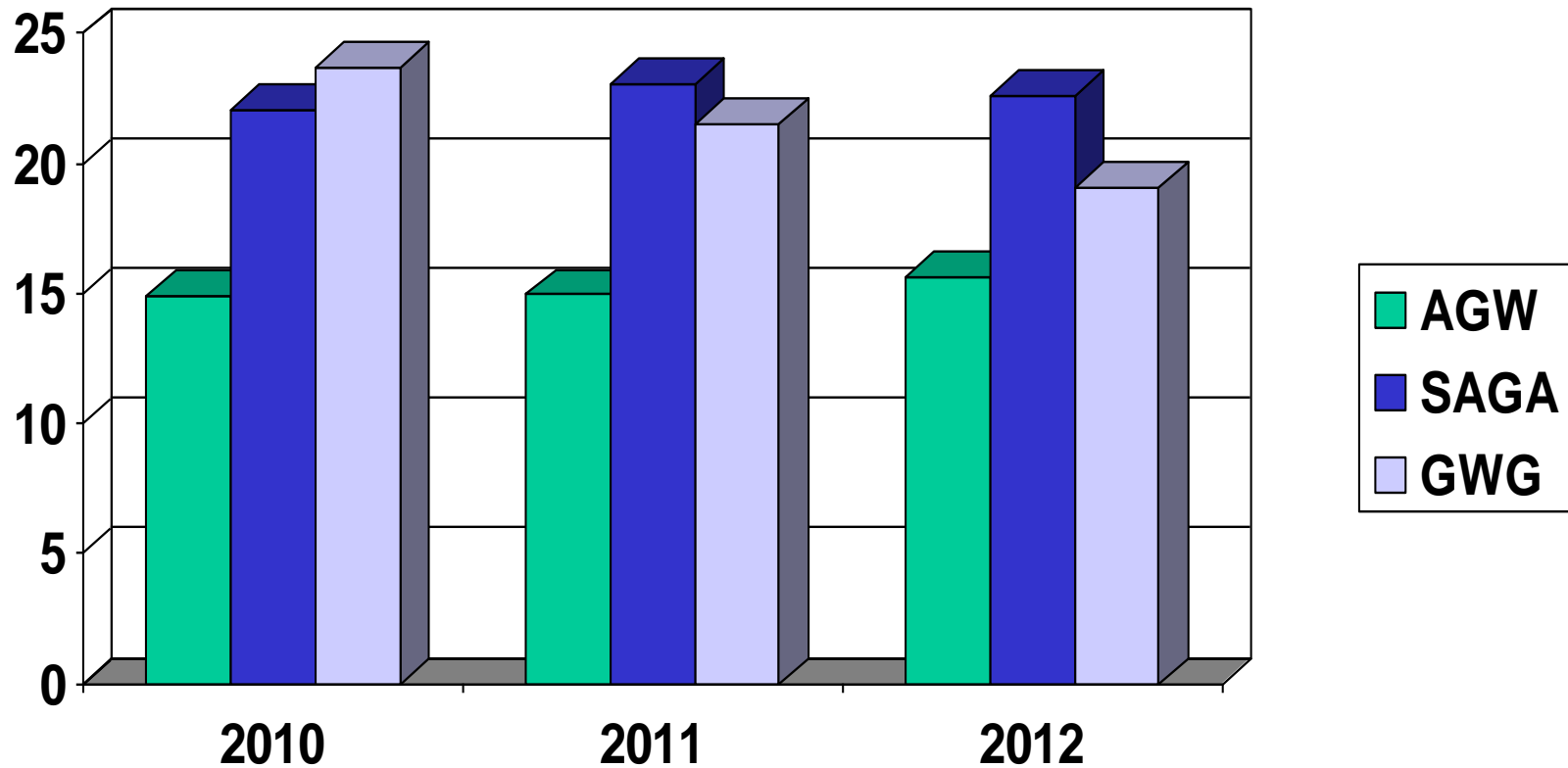
Dynamischer Verschuldungsgrad



Cashflow vor Steuern pro m²



Instandhaltungsaufwand



AGW-Betriebsvergleich

Kennzahlen zum Ergebnis im Abgleich AGW - SAGA GWG II

		2010			2011			2012		
Kennzahl	Dimension	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG
Verwaltungskostensatz	€/WE	364	288	280	387	294	294	402	333	358
Cashflow (vor Steuern)	T€	21.072	180.656	58.783	24.136	180.205	69.171	26.039	211.942	80.550
Leerstandsquote	%	2,5	1,53	0,78	2,6	1,61	0,75	2,2	1,38	0,65
Buchwerte	€/m ²	489	321,11	522,07	483	313	504,65	466,43	309,23	490,63

Kennzahlen zur Rentabilität im Abgleich AGW zu SAGA GWG

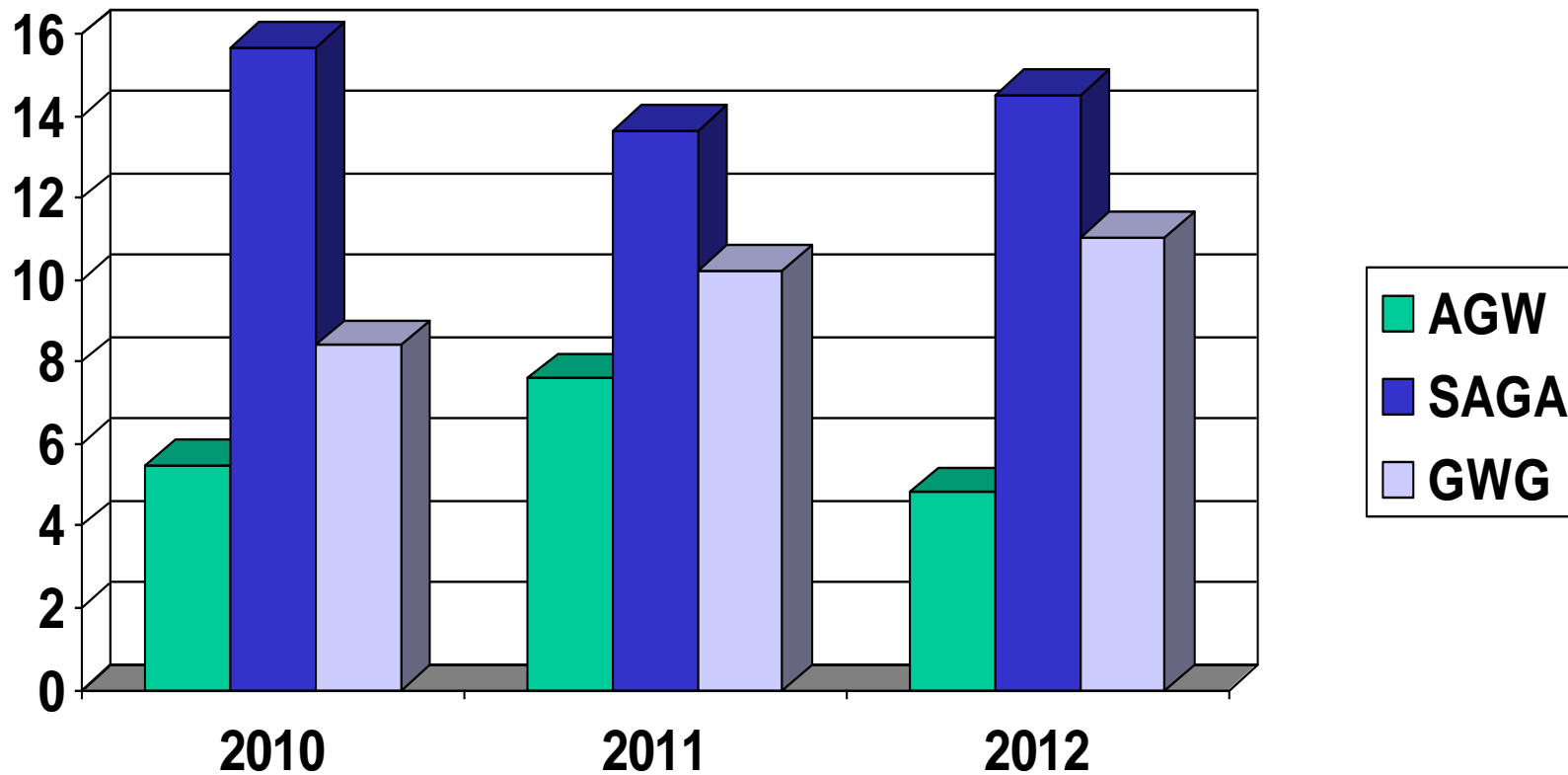
Eigenkapitalrentabilität

		2010			2011			2012		
Kennzahlen	Dimension	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG
EK-Rentabilität v. Steuern	%	5,5	15,67	8,41	7,6	13,67	10,25	4,81	14,52	11,02

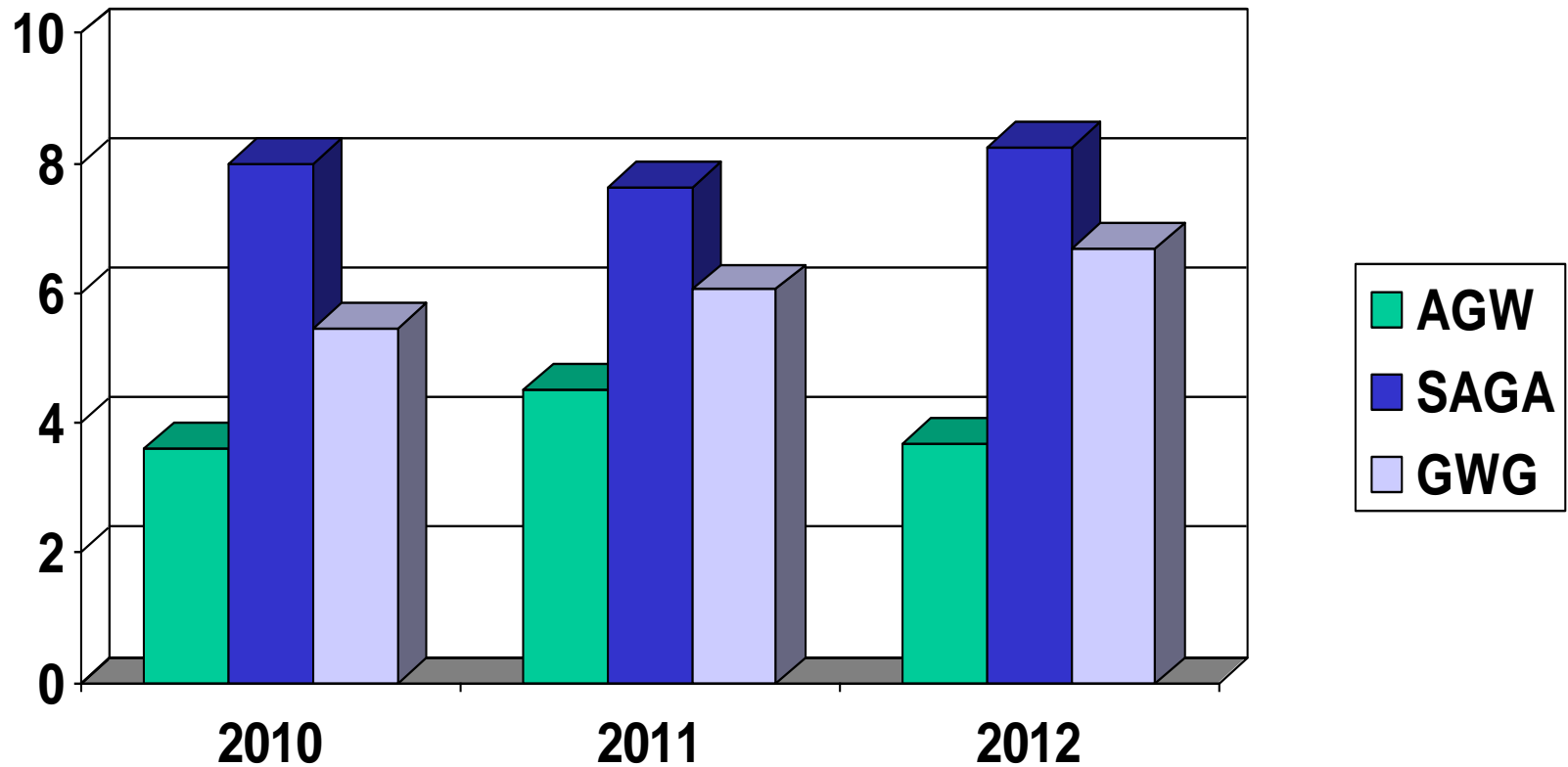
Gesamtkapitalrentabilität

		2010			2011			2012		
Kennzahlen	Dimension	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG	AGW	SAGA	GWG
GK-Rentabilität v. Steuern	%	3,6	8	5,44	4,5	7,63	6,05	3,67	8,24	6,67

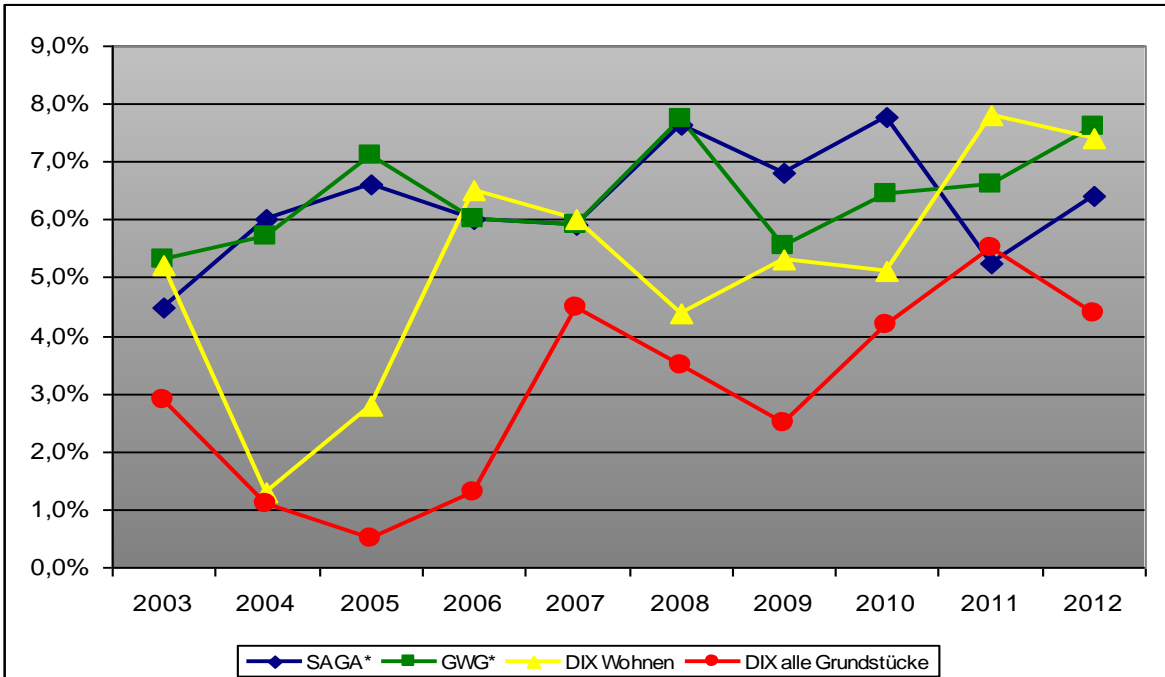
Eigenkapitalrentabilität



Gesamtkapitalrentabilität



SAGA GWG Spitzen-Kennzahlen Total Return



Total Return	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ø 2003-2012
SAGA	4,5%	6,0%	6,6%	6,0%	5,9%	7,6%	6,8%	7,8%	5,3%	6,4%	6,3%
GWG	5,3%	5,7%	7,1%	6,0%	5,9%	7,7%	5,5%	6,5%	6,6%	7,6%	6,4%
DIX Wohnen*	5,2%	1,3%	2,8%	6,5%	6,0%	4,4%	5,3%	5,1%	7,8%	7,4%	5,2%
DIX alle Grundstücke*	2,9%	1,1%	0,5%	1,3%	4,5%	3,5%	2,5%	4,2%	5,5%	4,4%	3,0%

* Quelle: www.ipd.com (Investment Property Databank GmbH)

Arbeitskreis Betriebswirtschaft 16./17. Oktober 2013 Matthias Ripke

Definition:

- Netto-Cashflow zzgl. Wertänderung im Verhältnis zu den durchschnittlichen (geschätzten) Marktwerten des Immobilienvermögens

Kernaussage:

- SAGA GWG hat über einen Zeitraum von 10 Jahren überdurchschnittliche Total Returns.

AGW-Betriebsvergleich

