

---

# AGW Betriebswirtschaft

## Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

*Susanne Schrader*  
*Abteilungsleiterin Finanzen*

*Ralf Mettin*  
*Abteilungsleiter Unternehmensentwicklung/Zentrale Dienste*

*Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH*

- 1. Unternehmensporträt**
- 2. Erfolgsfaktor Investition**
- 3. Investitionsprozess**
- 4. Praxisbeispiel**
- 5. Investition und Kennzahlen**



<b>Anschrift:</b>	Hansering 19, 06108 Halle (Saale)
<b>Gründung:</b>	19.04.1922 (als Kleinwohnungsbau AG) 15.06.1992 (Überführung in die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH)
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Halle (Saale)
<b>Gezeichnetes Kapital:</b>	102 Mio. €
<b>Aufsichtsratsvorsitz:</b>	Oberbürgermeister Dr. Bernd Wiegand
<b>Geschäftsführung:</b>	Dr. Heinrich Wahlen
<b>Mitarbeiter:</b>	228, plus 6 Auszubildende
<b>Auszeichnung:</b>	2012 Zertifikat „audit berufundfamilie“





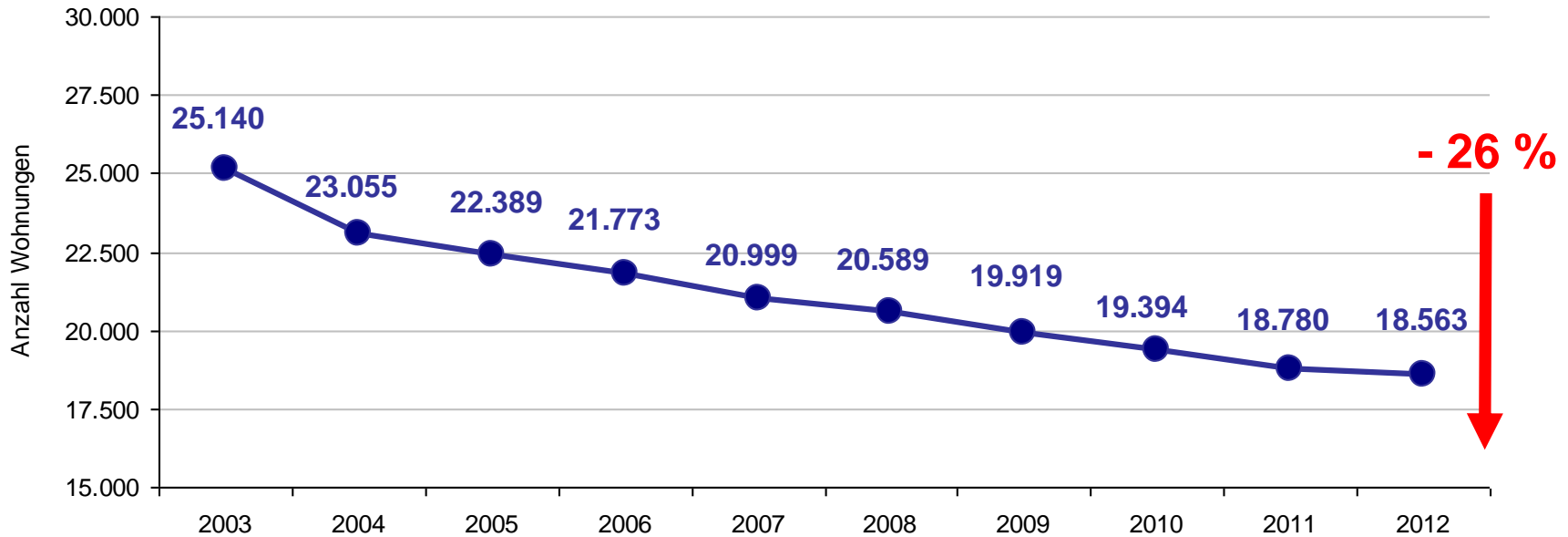
### Wir stehen für ...

- **qualitative Wohnraumversorgung** für alle Gruppen der Bevölkerung  
→ Familien, Singles, Paare, Studenten und Senioren; von der Einraum- bis zur Sechsräumwohnung
- überproportionale **Beteiligung am Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozess**
- soziales, kulturelles und sportliches Engagement

### Wir sind ...

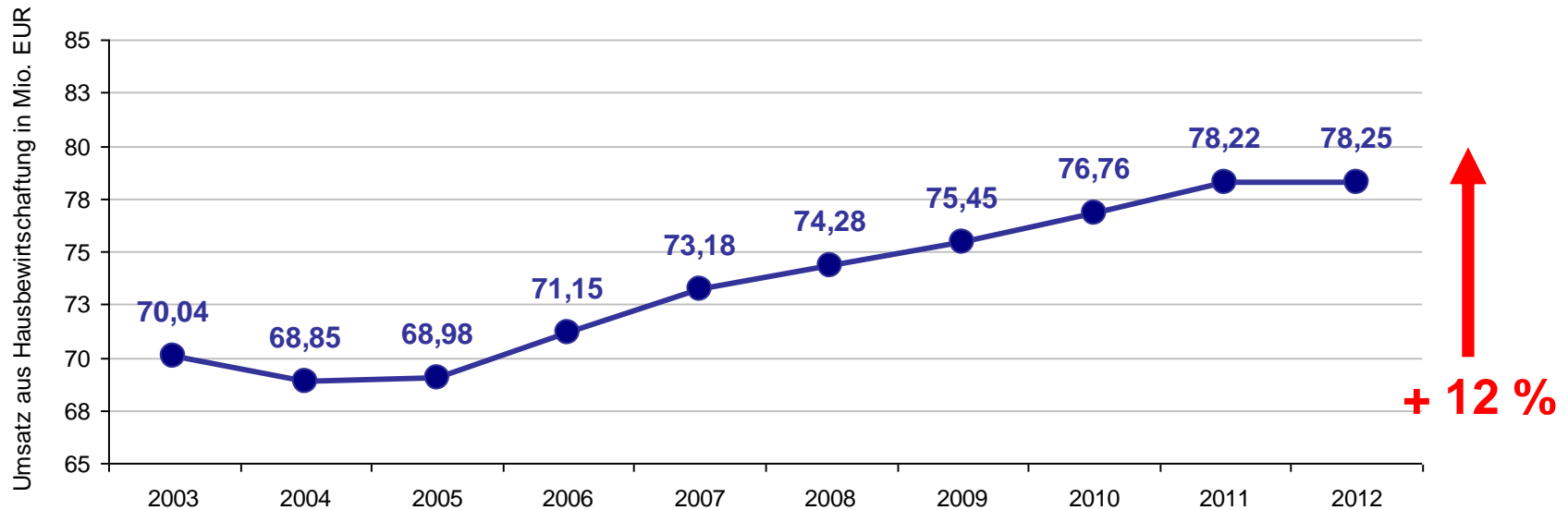
- **Partner** für Mieter, Immobilieninteressenten, Gewerbetreibende und Bauwirtschaft
- Bewahrer des **bauhistorischen Erbes** der Stadt Halle (Saale)
- wichtiger Arbeitgeber und Wirtschaftspartner

## Entwicklung des Wohnungsbestandes der HWG



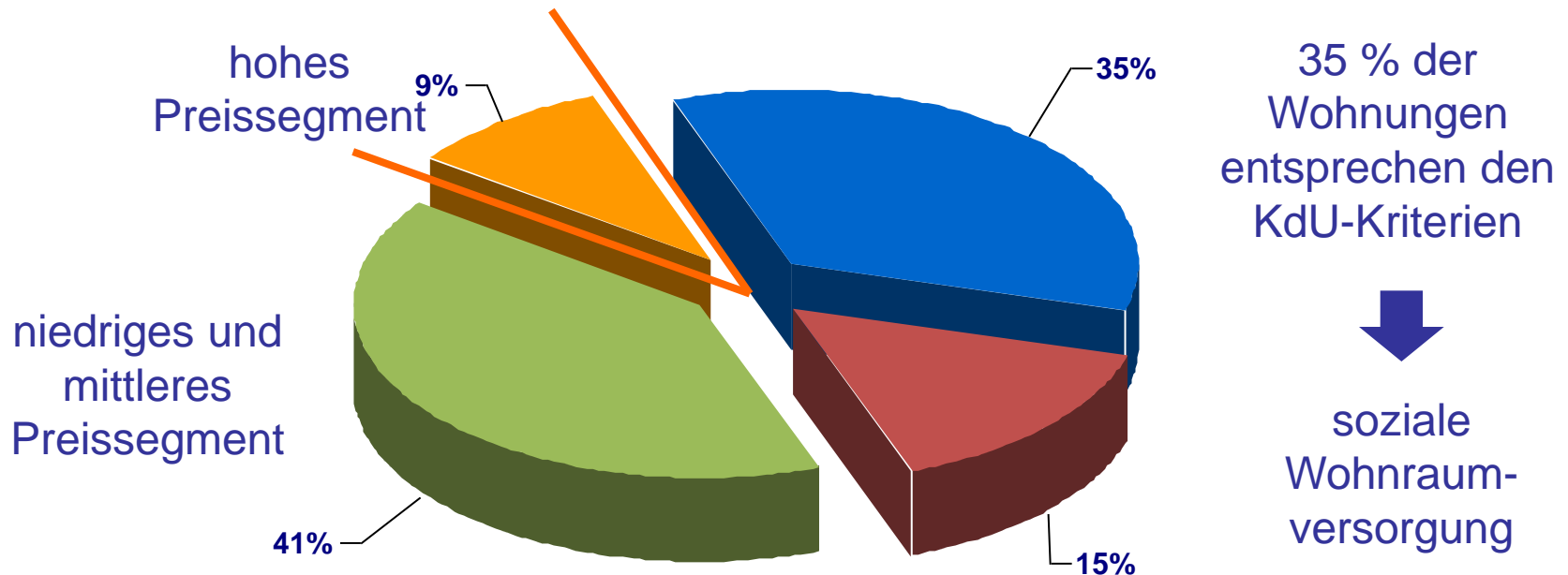
Reduzierung des Wohnungsbestandes durch überproportionale Beteiligung am Stadtumbauprozess (Rückbau) und Verkauf → avisierter Kernbestand von ca. 17.000 WE

## Entwicklung des Umsatzes der HWG (Hausbewirtschaftung)



Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung  
trotz Bestandsreduzierung

## Wohnungsbestand nach Mietpreisgruppen

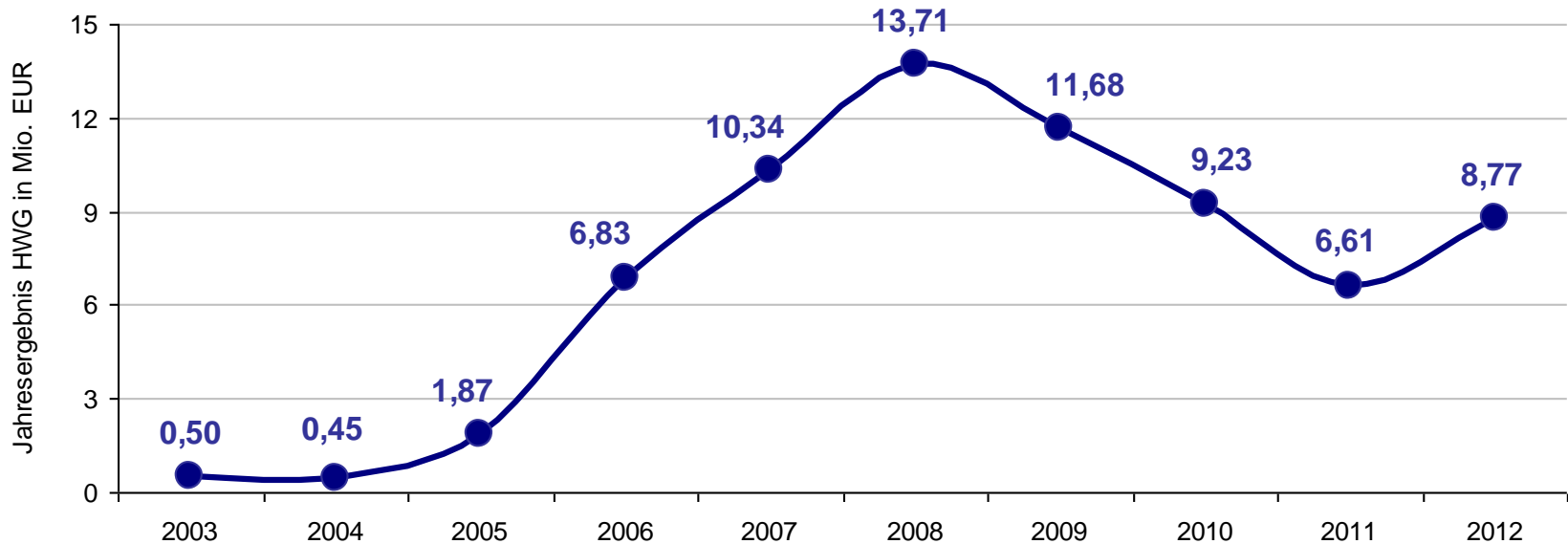


■ Mieten bis 4,30 €/m<sup>2</sup> ■ Mieten von 4,30-5,00 €/m<sup>2</sup> ■ Mieten von 5,00-6,00 €/m<sup>2</sup> ■ Mieten über 6,00 €/m<sup>2</sup>

Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum, insbesondere mit niedrigem und mittlerem Einkommen

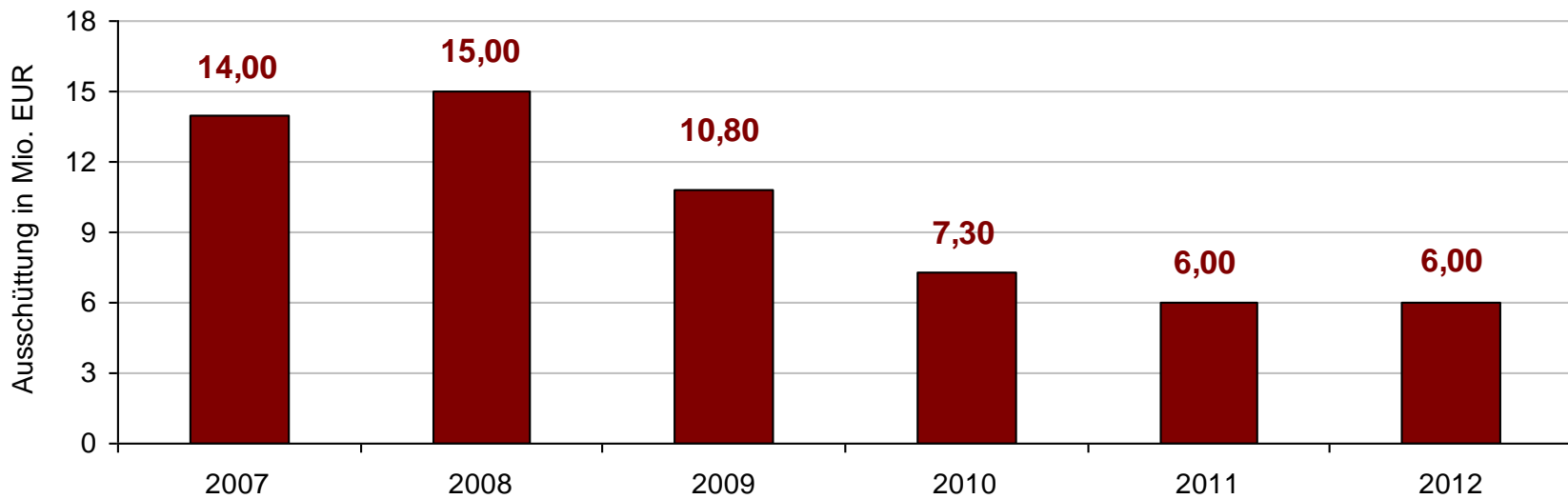


## Entwicklung des Jahresergebnisses der HWG



seit 10 Jahren positives Jahresergebnis;  
seit 2008 Gewinnausschüttungen an die Stadt Halle i.H. von 53,1 Mio. €

## Gewinnverwendung für Gesellschafter



Gewinnverwendung für Gesellschafter von insgesamt  
ca. 59,1 Mio. € in 6 Jahren → Ø 10 Mio. € p. a.

## Qualitative Wohnraumversorgung



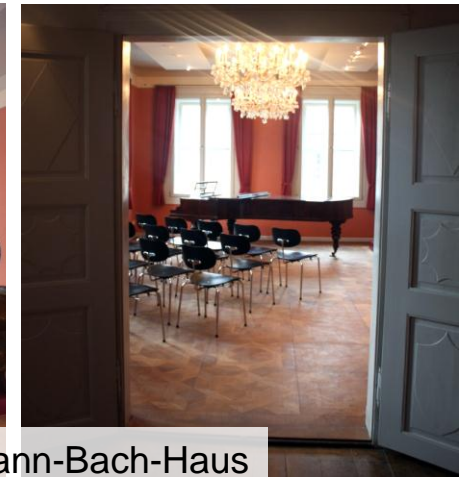
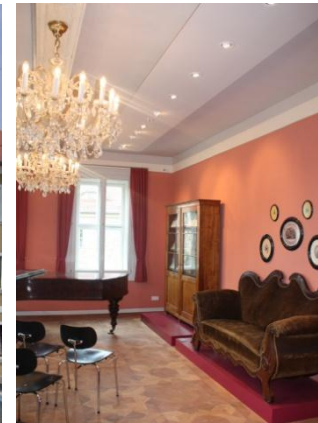


## Qualitative Wohnraumversorgung





## Bewahrung bauhistorischen Erbes



Wilhelm-Friedemann-Bach-Haus



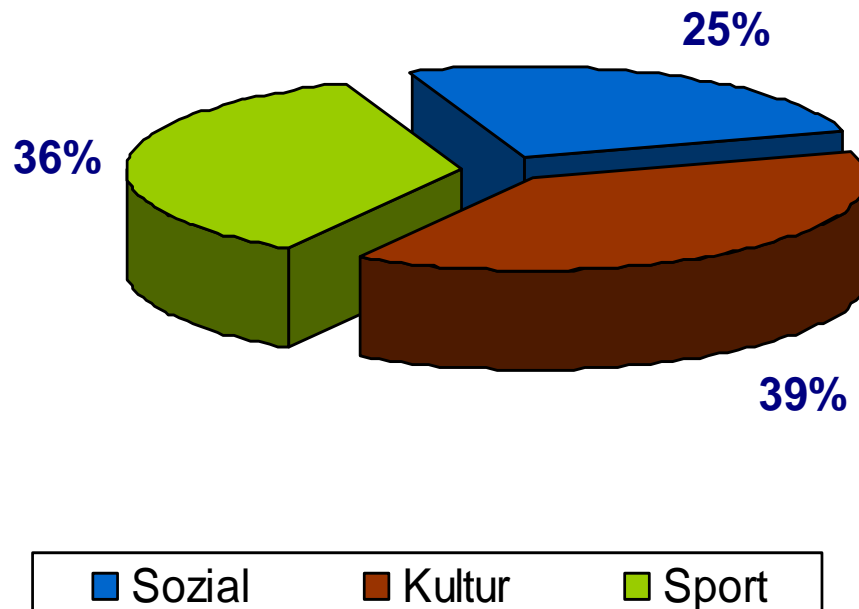
## Stadtumbau / Stadtentwicklung



## HWG-Engagement

- VfL Halle 96 e.V. (Hauptsponsor und Namensgeber des Stadions)
- Stiftung Sport

- Privilegierte Partnerschaft mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (Deutschland-Stipendium)
- Spielplatzpatenschaften
- Begegnungsstätte der Volkssolidarität e.V.
- Übungswohnungen für Menschen mit Behinderung
- Lions Benefizlauf „Halle läuft“



- Händel-Festspiele
- Brunnenpatenschaften
- Sanierung des Wilhelm-Friedemann-Bach-Haus (Stiftung Händel-Haus-Halle)
- Oper Halle
- Kunstprojekt „raum in Betrieb“

# Ökologisches Engagement

- Pelletheizung zur Beheizung und Warmwassergewinnung bei Sanierungsmaßnahmen
- CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch umfangreiche energetische Sanierung
- Einsatz erneuerbarer Energien (Solarthermie) bei Sanierungsprojekten



Quelle: Goodnews



1. Unternehmensporträt
2. **Erfolgsfaktor Investition**
3. Investitionsprozess
4. Praxisbeispiel
5. Investition und Kennzahlen

*Sanierung ist*

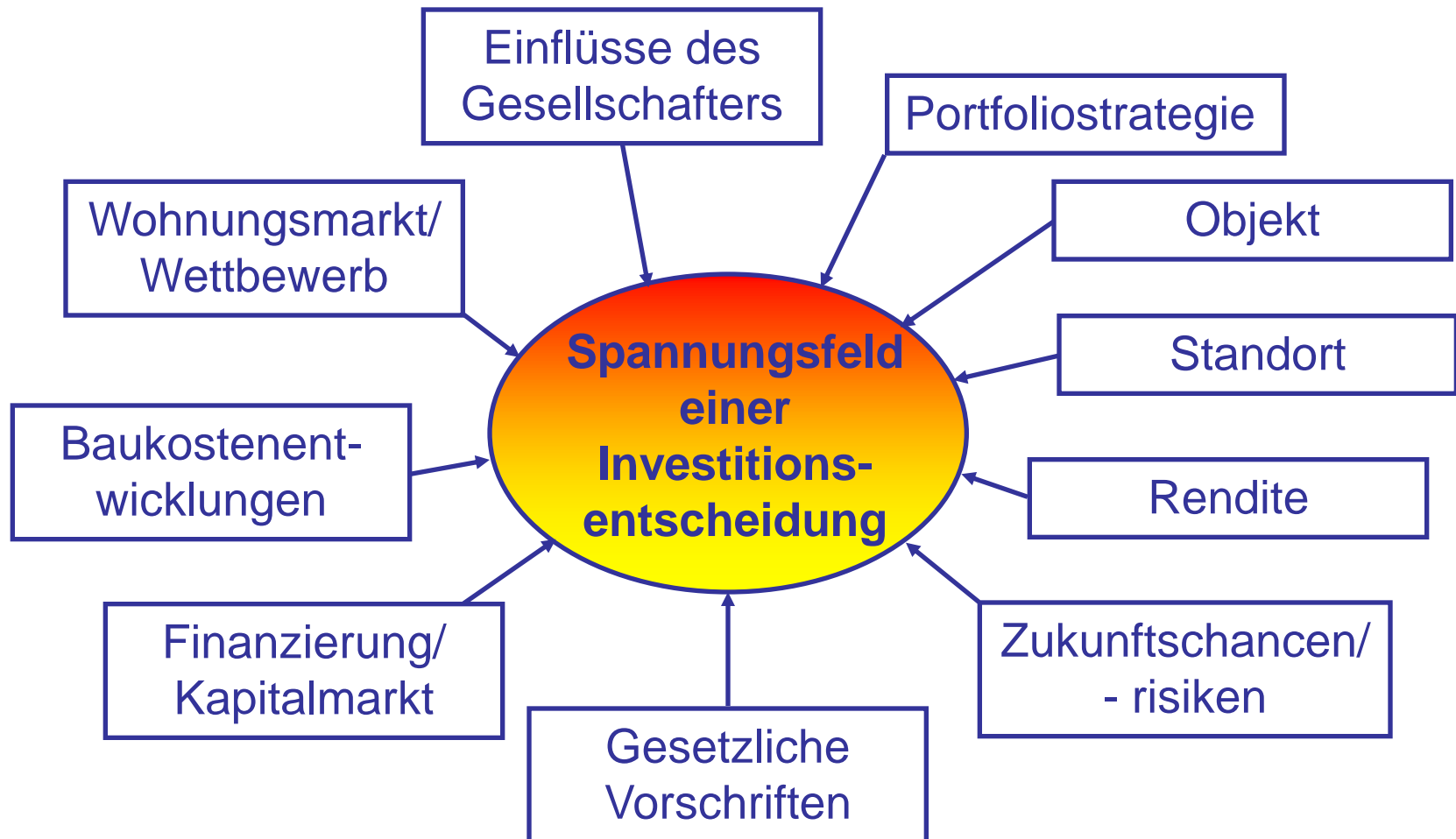
*...die nachhaltige Qualifizierung des Vermögens*

*...zur langfristigen Sicherung der Erwirtschaftung  
von Erträgen.*

## Investitionsplanung – Prämissen Objektauswahl:

1. Marktfähige Qualifizierung des Bestandsportfolios durch Sanierung
2. Kostensenkung und Ertragssteigerung
3. Energetische Optimierung des Bestandes
4. Beispielhafter Stadtumbau
5. Sanierung Spezialimmobilien zur Verbesserung der sozialen Infrastrukturen der Stadt
6. Sanierung Spezialimmobilien im Gesellschafterinteresse

## Wichtige Einflüsse auf eine Investitionsentscheidung

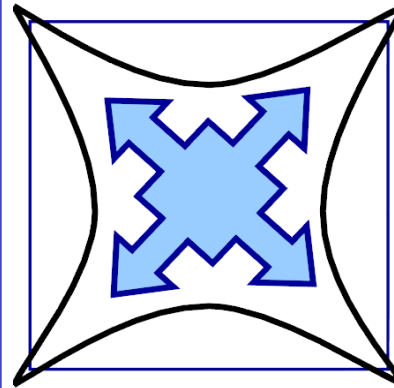


1. Unternehmensporträt
2. Erfolgsfaktor Investition
- 3. Investitionsprozess**
4. Praxisbeispiel
5. Investition und Kennzahlen

## Welche Situationen sind zu vermeiden?

### Qualität

**Bauqualitäten werden durch Abt. T bestimmt, entsprechen nur bedingt den Anforderungen der WW; Nutzer haben keinen Einfluss**



### Kostensicherheit

**Plankosten werden überschritten; z.T. erhebliche Mehrkosten**

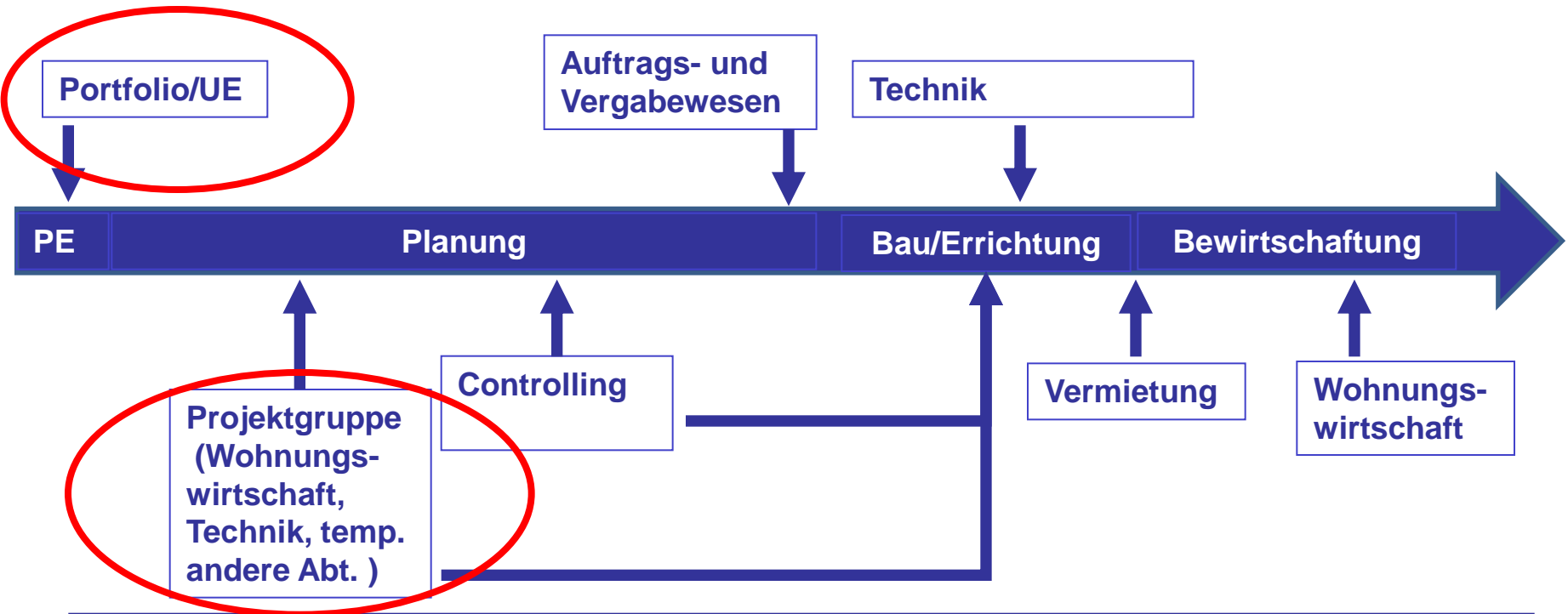
### Terminsicherheit

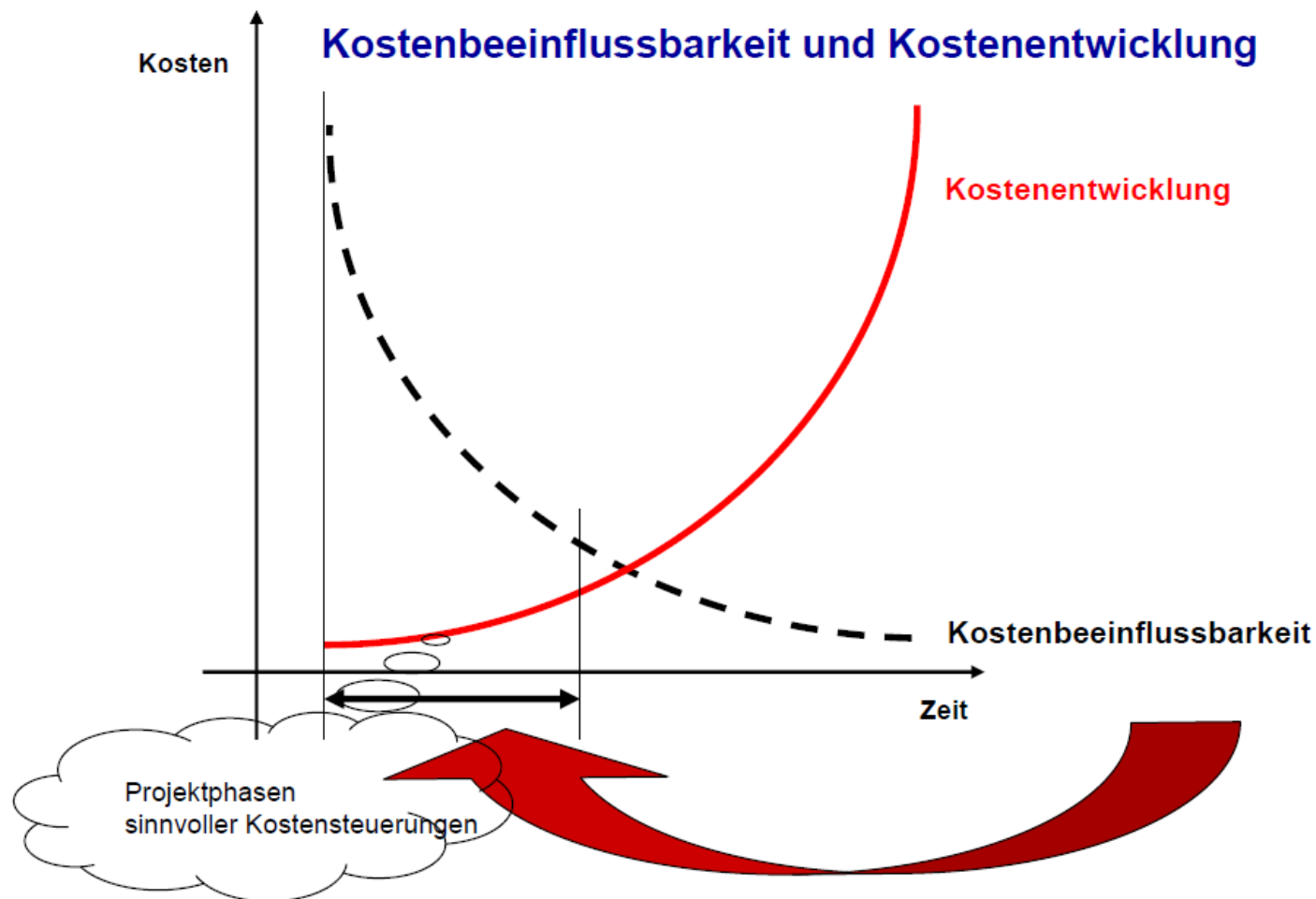
**Terminvorgaben werden überschritten; wenig Planungssicherheit für nachfolgende Aktivitäten (Vermietung!)**

### Wirtschaftlichkeit

**Wirtschaftlichkeit durch Kostenentwicklung gefährdet, z.T. Kompensation durch Mieten**

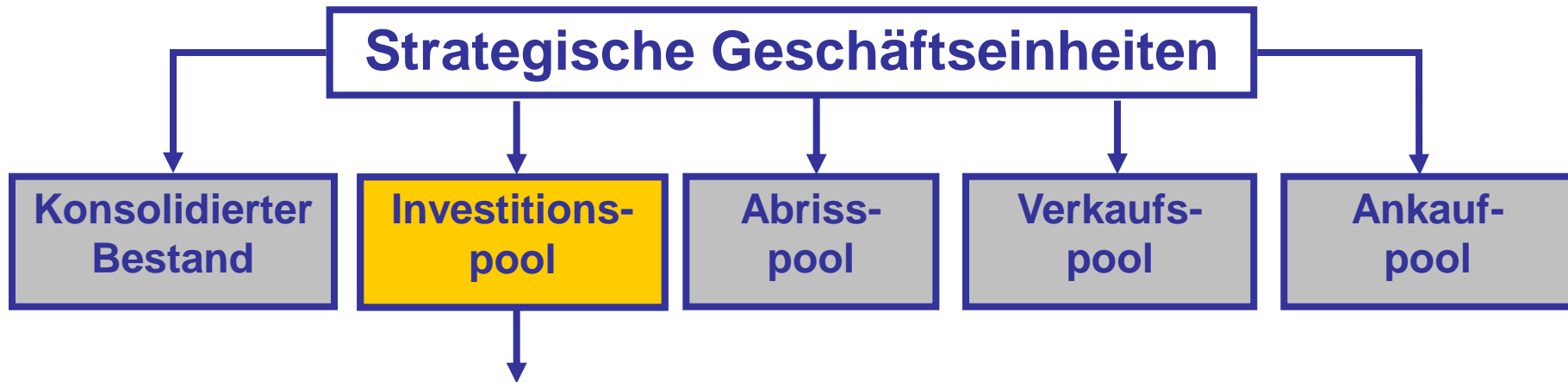
# Wie steuert das Unternehmen?







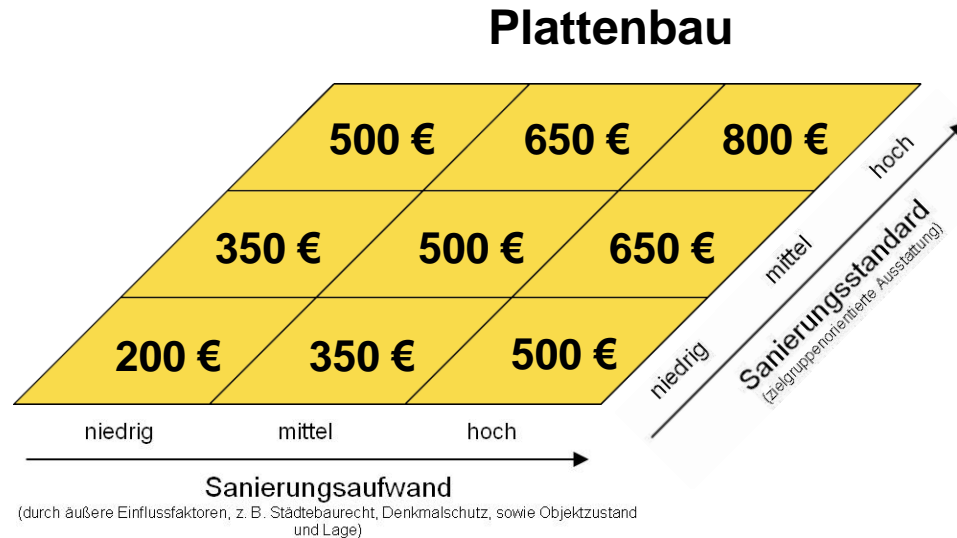
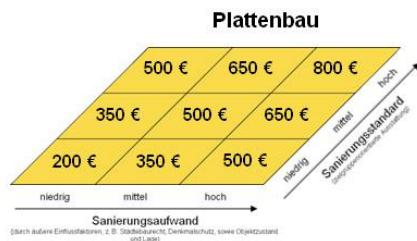
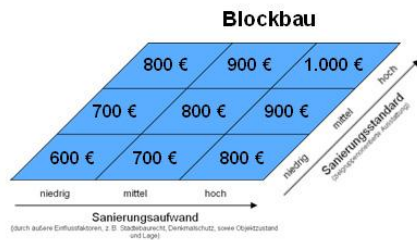
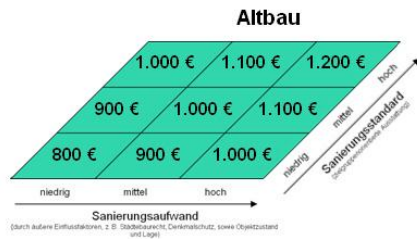
## Objektauswahl für Mittelfristige Planung



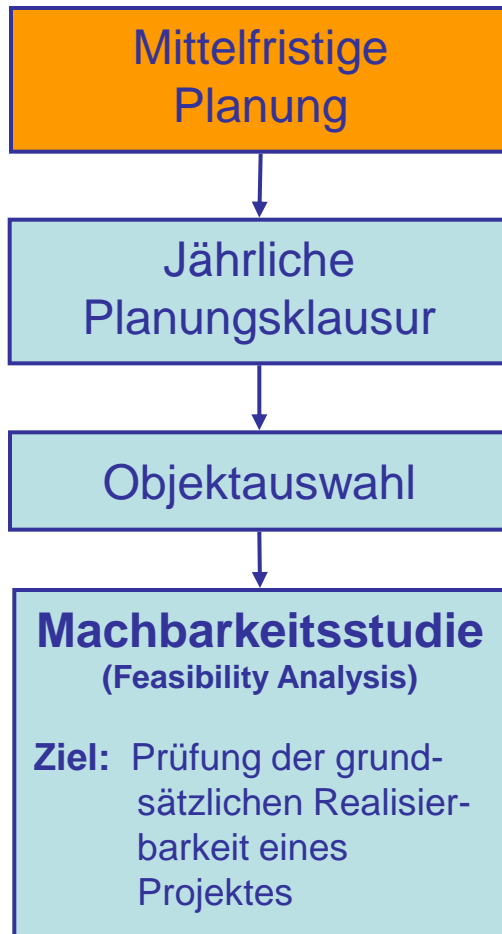
Auswahlkriterien:

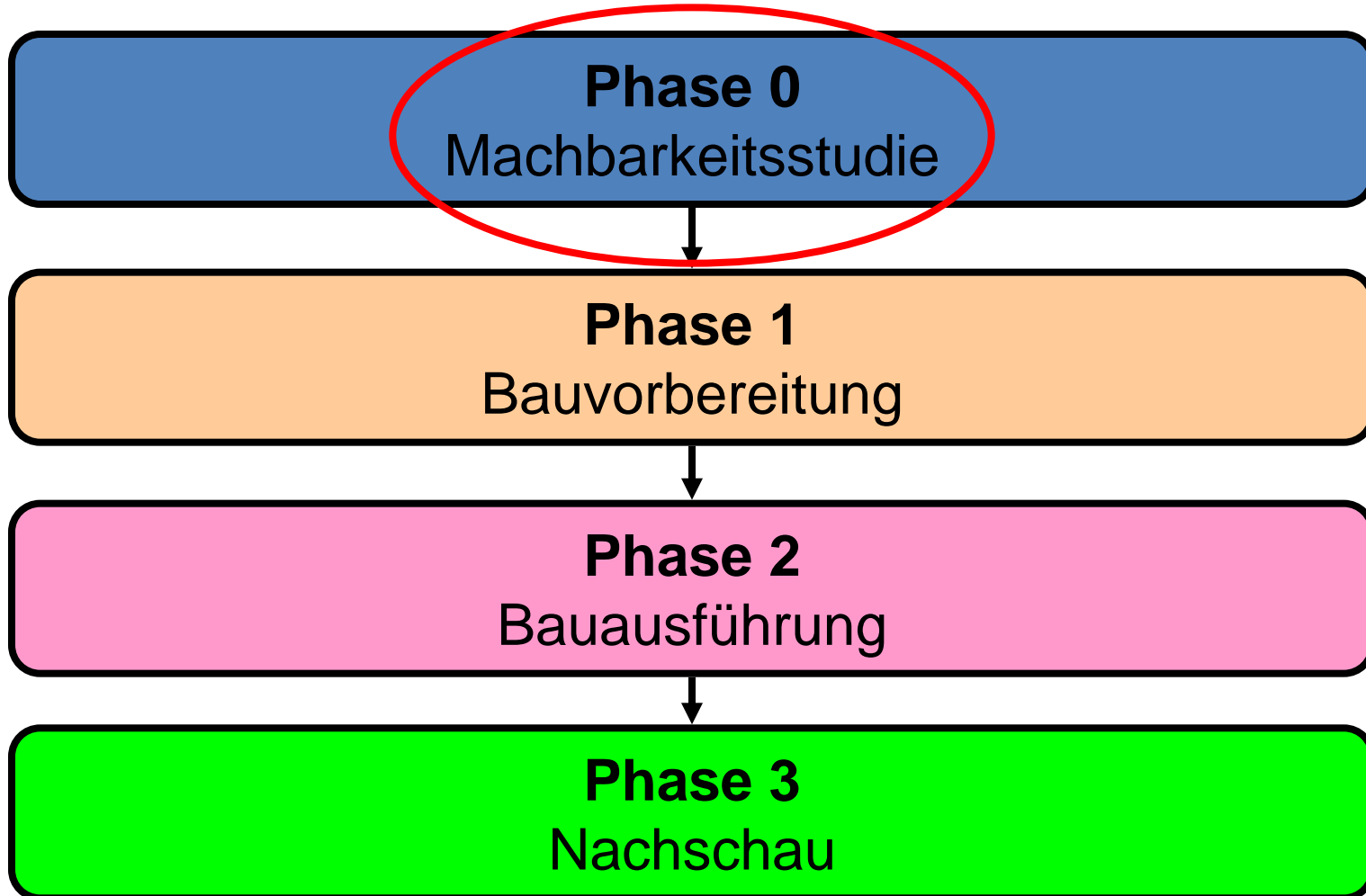
- Bewirtschaftungssituation
- Markterfordernisse
- Bauzustand
- gesamtstädtische Entwicklungsziele

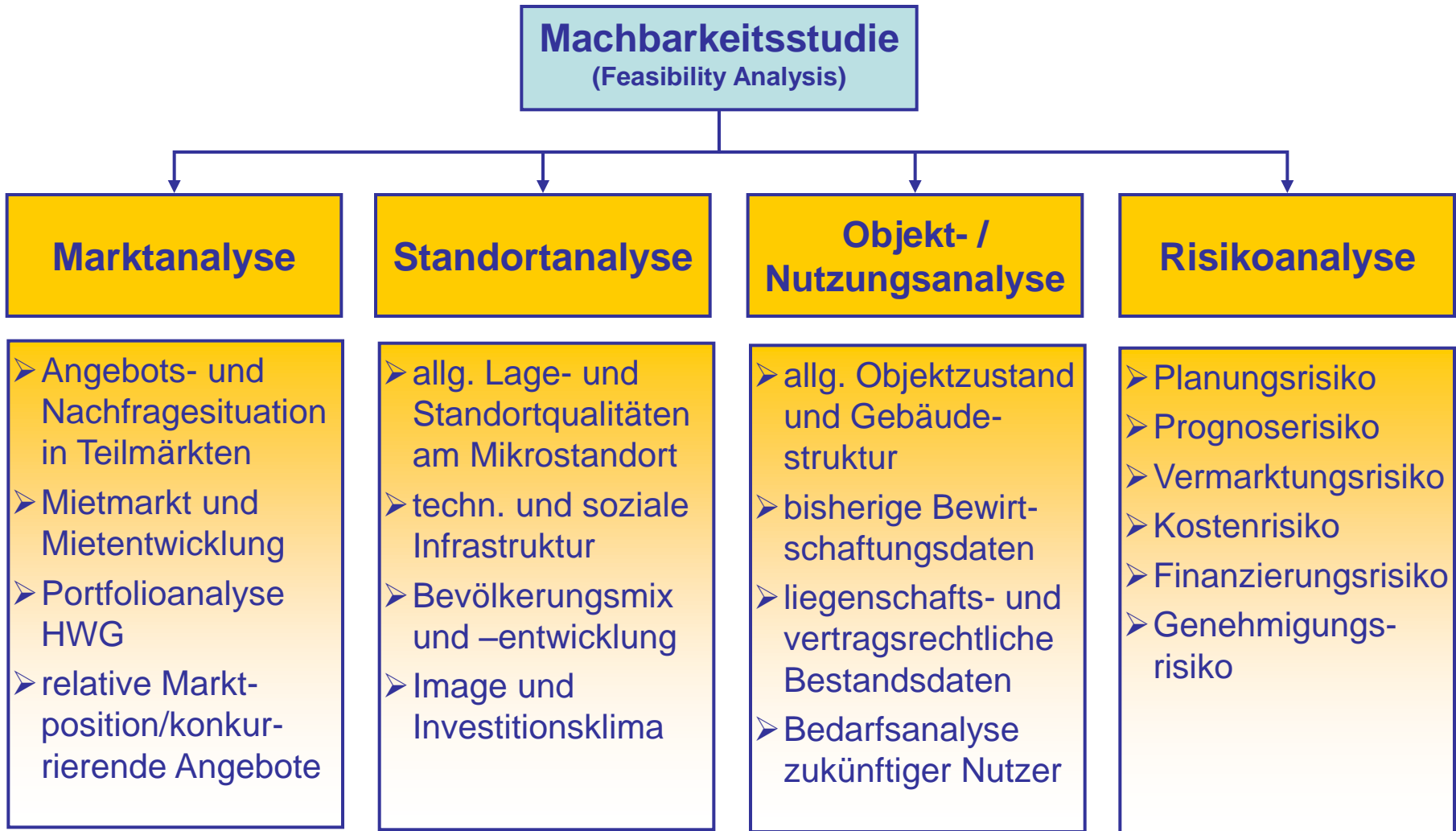
# Kostenuntersetzung für Mittelfristige Planung

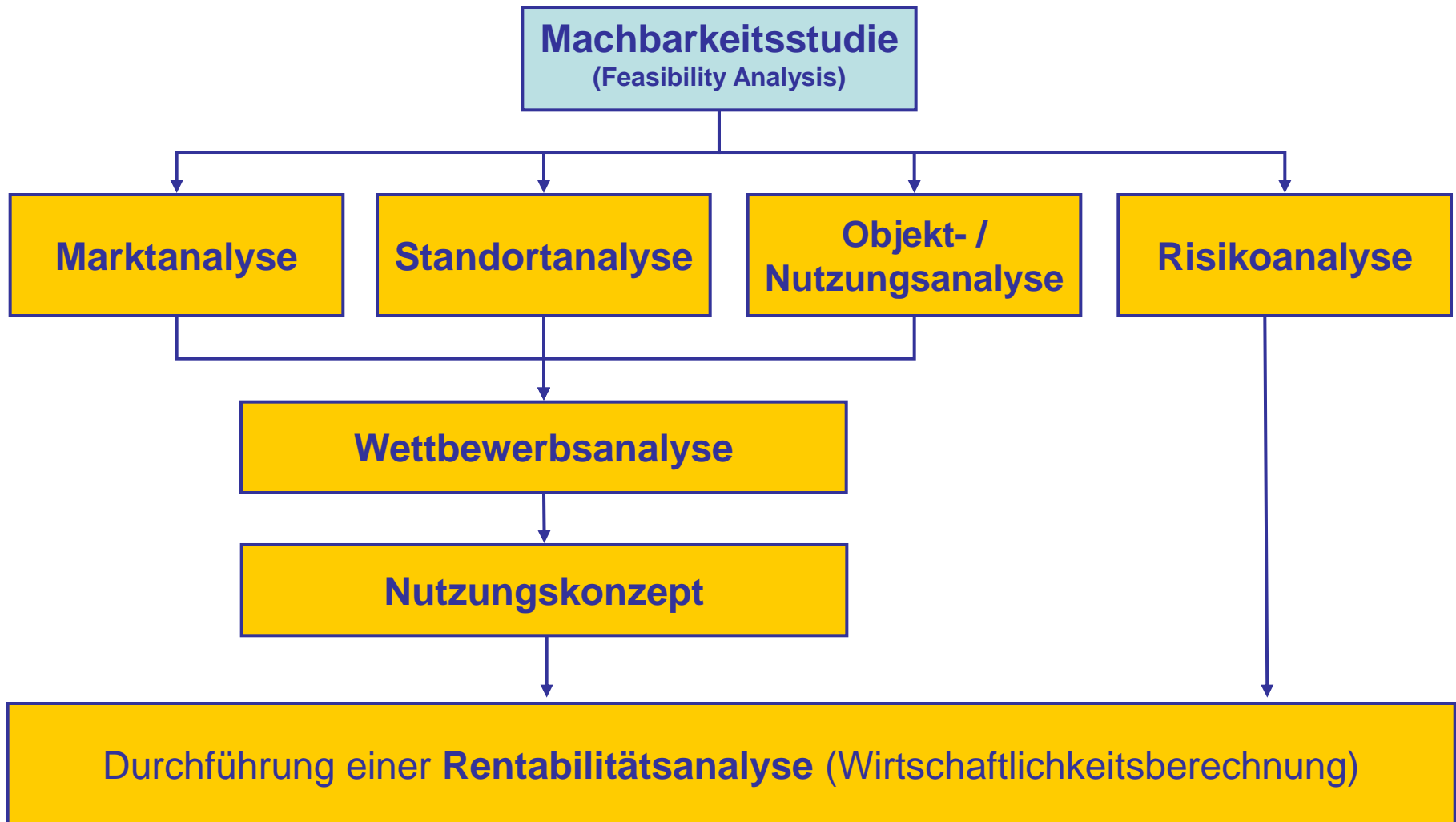


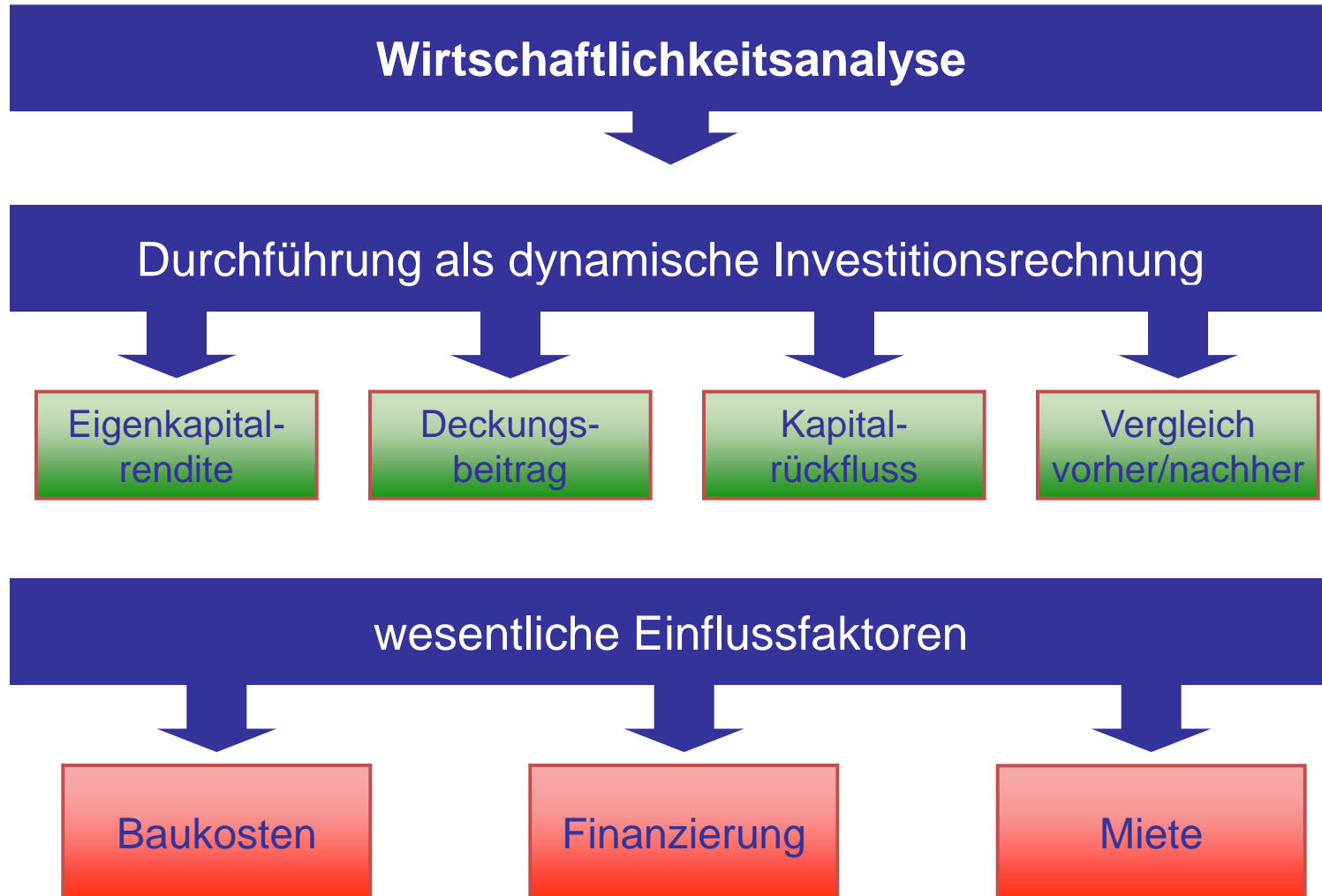
## Kostendifferenzierung nach Sanierungsaufwand und Sanierungsstandard

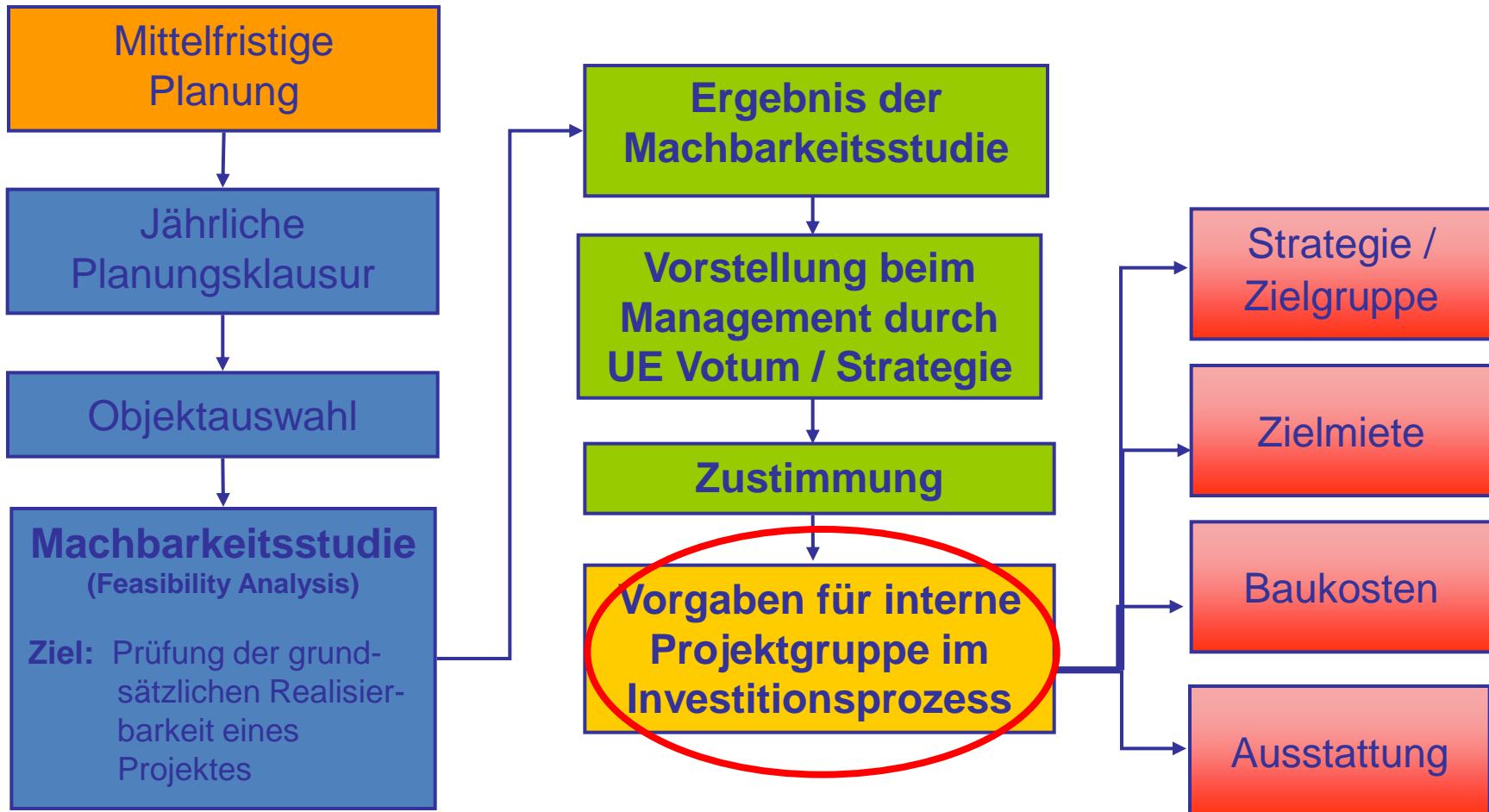






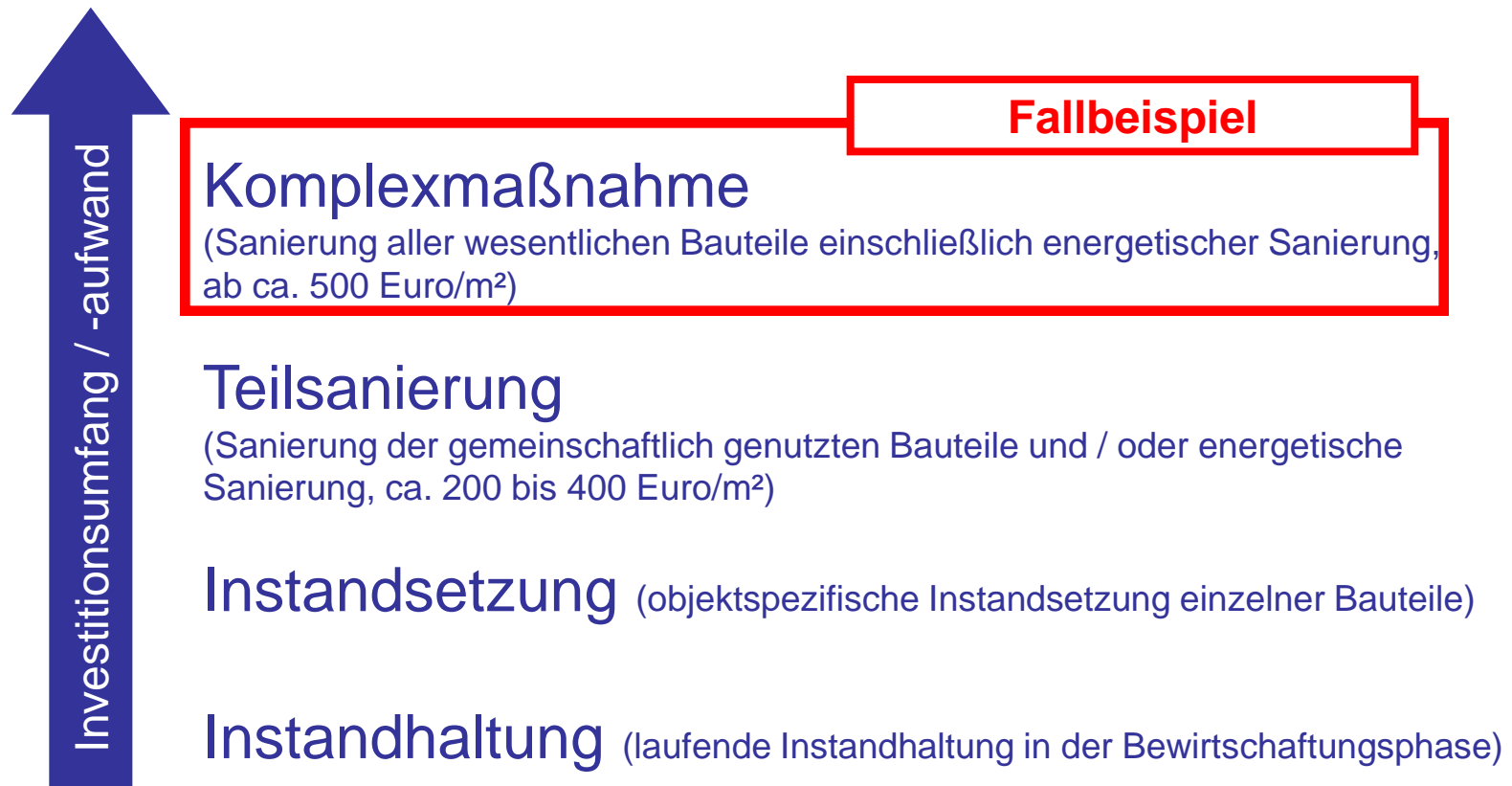








## Investitionsstufen

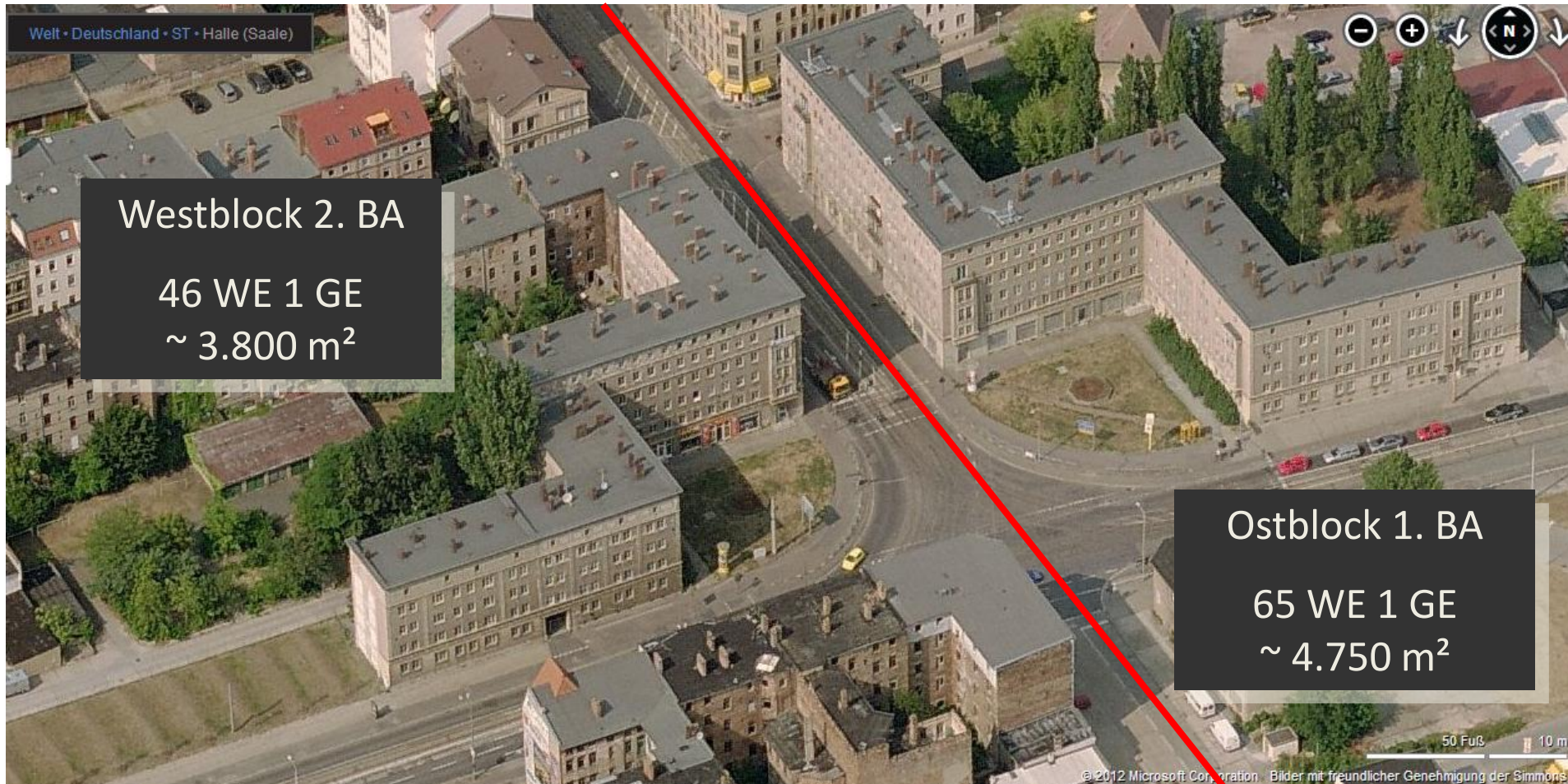


1. Unternehmensporträt
2. Erfolgsfaktor Investition
3. Investitionsprozess
4. **Praxisbeispiel**
5. Investition und Kennzahlen



## Nachhaltige Quartiersentwicklung der HWG im Kontext des demografischen Wandels

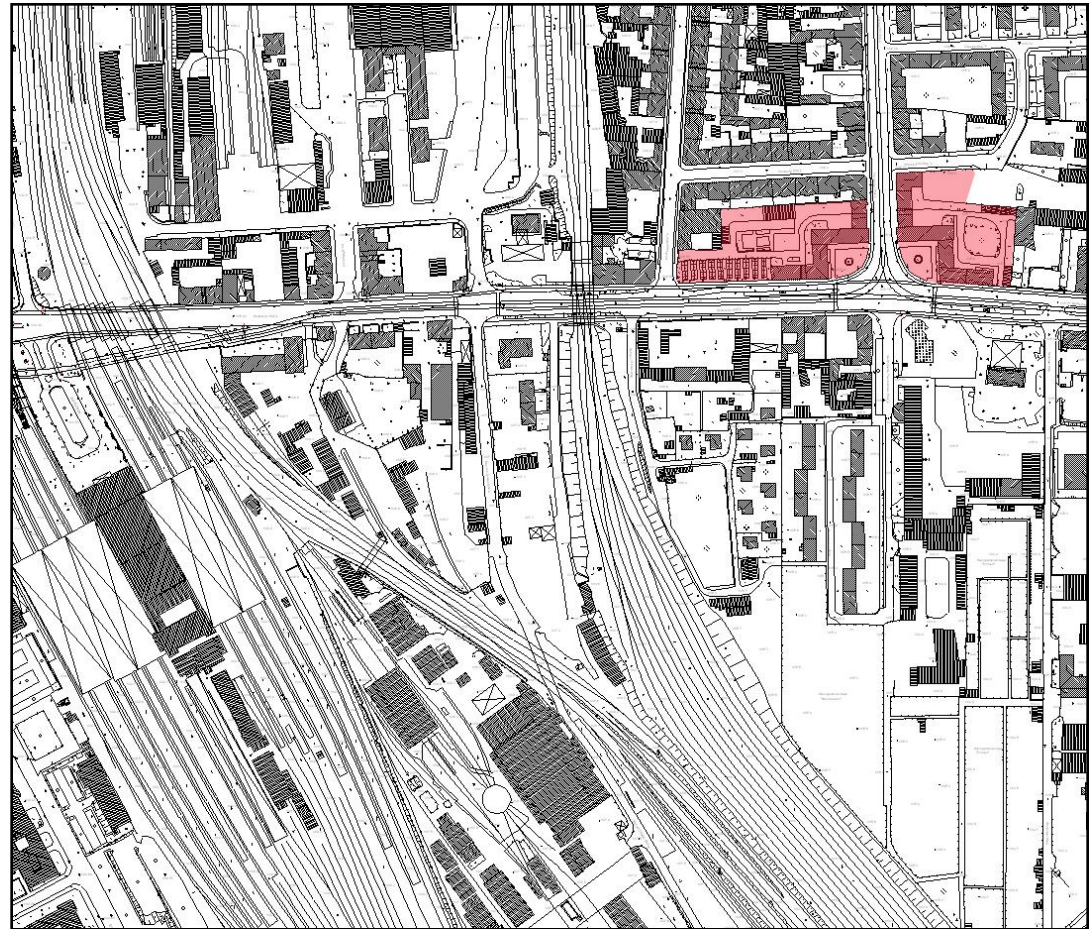
Projekt Delitzscher Straße /  
Freiimfelder Straße







## *Quartier Delitzscher Straße / Freiimfelder Straße*



## Projektvorbereitung

*Rückbau*

*Ankauf*

*Temporäre Nutzung*

*Revitalisierung*



## Projektvorbereitung

*Rückbau*

*Ankauf*

*Temporäre Nutzung*

*Revitalisierung*





## Projektvorbereitung

**Rückbau**

**Ankauf**

**Temporäre Nutzung**

**Revitalisierung**

10 HWG & KUNST



Die internationalen Künstler ließen ihrer Phantasie freien Lauf. Auch direkt an der Delitzscher Straße war die Aktion sichtbar.

### Betagte Häuser mit Kunstwerken verschönert

Freiraumgalerie um die Landsberger Straße will Viertel Impulse geben

Die HWG hat sich als Eigentümerin verschiedener Häuser an der Freiraumgalerie beteiligt, die im Frühherbst rund um die Landsberger Straße für Aufsehen sorgte. Unter dem Motto „All you can paint“ verwandelten 50 internationale Künstler etwa 20 Häuserfassaden zu großformatigen Kunstwerken. „Ein international bislang einmaliges Projekt, für das wir gern einige unserer Häuserfassaden zur Verfügung gestellt haben“, erklärt Sebastian Ohm, zuständiger Teamleiter aus der Abteilung Wohnhaft (Foto). Die Werke bleiben solange erhalten, bis die jeweiligen Mieter oder möglicherweise einer anderen Nutzung zugeführt werden.



### „RAUMinbetrieb“ lockte ins Quartier Delitzscher/ Freimfelder Straße

Künstler und Künstlergruppen verschiedener Richtungen nutzen leer stehende Gebäude für ihre Projekte

Eine Woche lang wurde das HWG-Wohnquartier Delitzscher/Freimfelder Straße Anfang September Schauplatz des Ausstellungsprojektes „RAUMinbetrieb“. Künstler aus Deutschland, Estland, Südkorea, Irland, Holland und anderen Ländern nutzten einzelne Wohnräume der vier Etagen, den Dachboden, die Hausfassade, das Ladengeschäft und den Platz vor dem Gebäude für ihre Projekte. Ziel war der Austausch der verschiedenen künstlerischen Disziplinen. Initiiert wurde die Aktion von aktiven und ehemaligen Kunststudenten der Burg Giebichenstein und der Martin-Luther-Universität. Theateraufführungen, Tanz-Performances, Livemusik, Lesungen, eine Modenschau, eine Vernissage und Installationen lockten die vor allem jungen Gäste in das Quartier, das ab 2013 von der HWG saniert wird. Sebastian Ohm, Teamleiter Wohnungswirtschaft, freut so viel Engagement: „Wir haben das Haus gern zur Verfügung gestellt. Der Stadtteil Halle-Ost verdient mehr positive Aufmerksamkeit.“



Die Modenschau von Alexandra Börner & Christoph Beyer mit dem Sound von Jens Vetter.



Installation von Haushaltsgegenständen im Innenhof durch „willezerpopschur“.



Die Aktionskünstlerin Sarah McKeever zeigte ganzen Einsatz bei ihrer Performance an der Fassade und vor dem Haus.

## Projektvorbereitung

*Rückbau*

*Ankauf*

*Temporäre Nutzung*

*Revitalisierung*

# Grüner Wohnen im Denkmal

Wir sanieren familien- und umweltfreundlich

**Freimfelder**

**HWG**

Im Quartier **Freimfelder** entstehen **110 denkmalgerecht sanierte Wohnungen**. Im 1. Bauabschnitt (Ostblock) sind es 69 Wohnungen und eine Physiotherapie-Praxis. Im 2. Bauabschnitt (Westblock) werden 41 Wohnungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ziehen eine Kita und ein HWG-Hausmeisterbüro ein. Die großzügigen Wohnungen reichen von der 1- bis zur 4-Raum-Wohnung mit Flächen von 30 bis 103 m<sup>2</sup>.

Schon weithin sichtbar prangt das Baubanner am HWG-Sanierungsquartier Freimfelder: „Wir schenken Halle einen neuen Osten.“ Hier entstehen großzügige, denkmalgerecht sanierte Wohnungen und gleich zwei Pelletheizanlagen. Als ökologische, CO<sub>2</sub>-neutrale Lösung bei der Wärmeversorgung lassen sich zudem im Vergleich zu Gas und Heizöl Betriebskosten sparen. Durch eine Kita gleich im Haus setzen wir auf Familienfreundlichkeit. Und Senioren werden die Physiotherapie sowie unsere barrierefreien Wohnungen im Quartier zu schätzen wissen.

**Kinder- und familienfreundlich:** Wir bieten schöne kinderfreundliche Wohnungen und Kinderland Halle, ein Unternehmen der VOLKSSOLIDARITÄT, eine neue Kita mit Platz für über 100 Kinder. Hiervon werden vor allem unsere Mieter profitieren.

Beispiel: 3-Raum-Wohnung, 75 m<sup>2</sup>

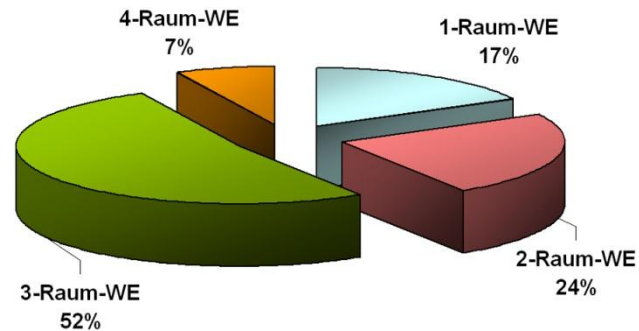
## Projektumsetzung

*Wohnen*

*Gewerbe*

*Energiekonzept*

*Wohnumfeld*



Fertigstellung: 31.12.2013

Mietverträge  
per 14.10.2013: 83 %  
(91 von 110 WE)



## Projektumsetzung

**Wohnen**

**Gewerbe**

**Energiekonzept**

**Wohnumfeld**

**Integrative KITA**

**Therapiezentrum**



vertraglich  
gebunden!

## Projektumsetzung

*Wohnen*

*Gewerbe*

*Energiekonzept*

*Wohnumfeld*



ökologische Holzpellettheizung



## Projektumsetzung

**Wohnen**

**Gewerbe**

**Energiekonzept**

**Wohnumfeld**



Wohnumfeldgestaltung um den östlichen Gebäudekomplex:

- Errichtung von 45 PKW-Stellplätze
- Pflanzung von 10 Zierkirschen
- Anlegen von ca. 1.800 m<sup>2</sup> Rasenfläche mit Sandspielbereich



Wohnumfeldgestaltung um den westlichen Gebäudekomplex

- Errichtung von 52 PKW-Stellplätzen
- Pflanzung von 8 Bäumen
- Anlegen von ca. 1.300 m<sup>2</sup> Rasenfläche mit Sandspielbereich für die KITA

## ...im Ergebnis...

- **städtebauliche Aufwertung im gesamtstädtischen Interesse (Initiativinvestition)**
- **Denkmalerhalt**
- **umweltgerechtes Energiekonzept**
- **Schaffung von Arbeitsplätzen**
- **Familienförderung- und Integrationsförderung**
- **Leerstandsabbau**
- **zukunftsorientierte Wohnstandards**



### Ein Platz für Kinder

Familienfreundlich und kinderleicht:  
HWG bietet im Quartier Freimfelde kinderfreundliches Wohnen mit Kita gleich im Haus!

Wir bieten Ihnen außerdem:

- kinderfreundliche 3- und 4-Raum-Wohnungen
- ökologische Holzpellettheizung
- teilweise Balkon und Aufzug
- grünen Innenhof
- Stellplätze
- optimale Verkehrsanbindung
- Naherholung in der Nähe
- Provisions- und Kautionsfreiheit

Alle Infos zur Vermietung unter:  
Telefon: 0345/527 2186  
E-Mail: daeumler.h@hwgmbh.de  
Ansprechpartnerin: Frau Däumler



Projektkosten: ca. 9 Mio. Euro  
 → 1.080 Euro/m<sup>2</sup>

Ø Miete Wohnen : 5,50 €/m<sup>2</sup>  
 Gewerbe: 8,50 €/m<sup>2</sup>  
 Stellplatz 15 €

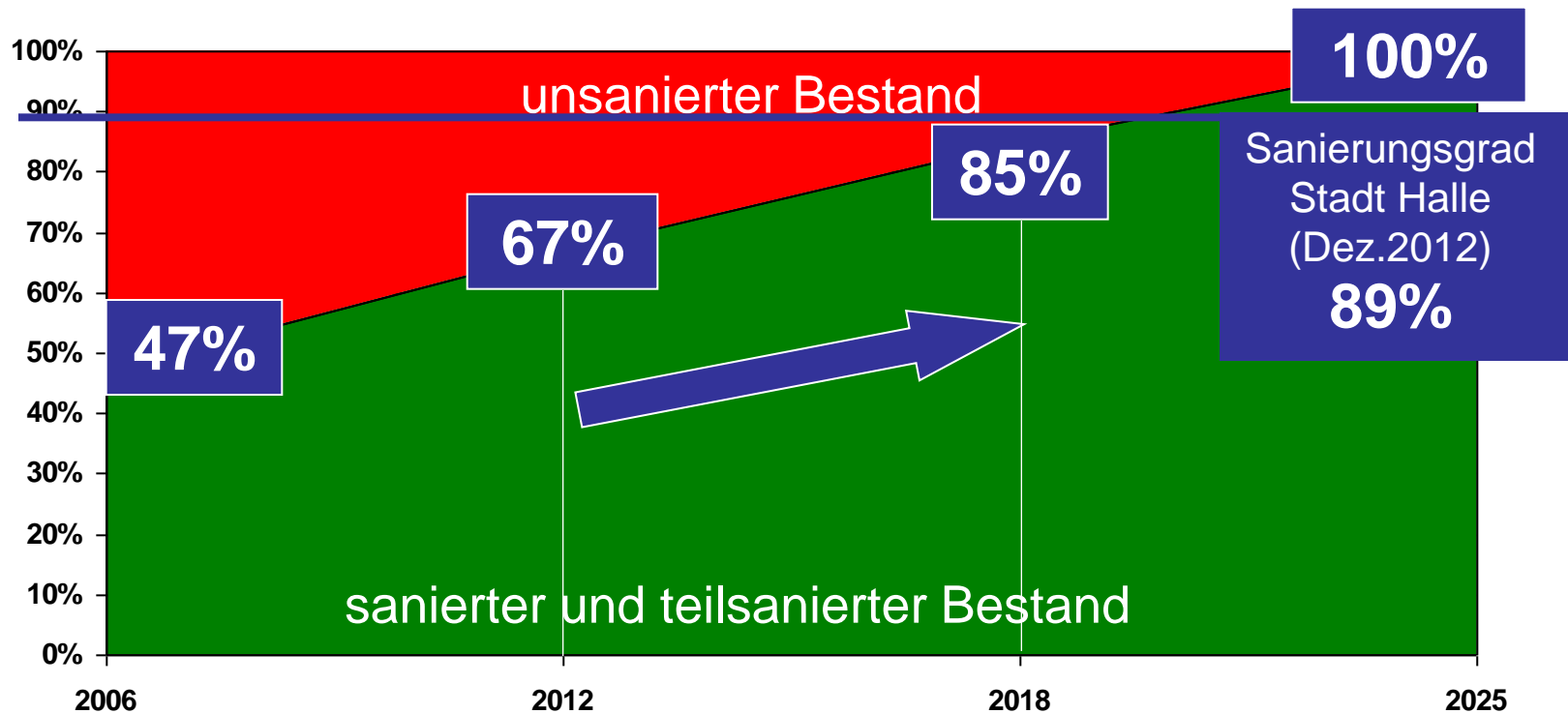
Ausfinanzierung: 82%  
 günstige Zinskonditionen!

	Ergebnis	Ziel	
<b>EK - Rendite I</b> (Ø 10 Jahre) (abgezinste Jahresergebnis / Barmittel)	7,32%	4,00%	+
<b>EK - Rendite II</b> (Ø 10 Jahre) (abgezinste Jahresergebnis / Barmittel+Altsubstanz)	3,77%	2,00%	+
<b>Ertrag / m<sup>2</sup> / Monat</b> (Ø 10 Jahre) (in Anlehnung an DB III)	1,20 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>	+
<b>CashFlow / m<sup>2</sup> / Monat</b> (Ø 10 Jahre) (Liquiditätsüberschuss)	1,44 €/m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>	+
<b>Refinanzierungsdauer</b> (Rückfluss des eingesetzten Eigenkapitals)	26 Jahre	< 25 Jahre	o

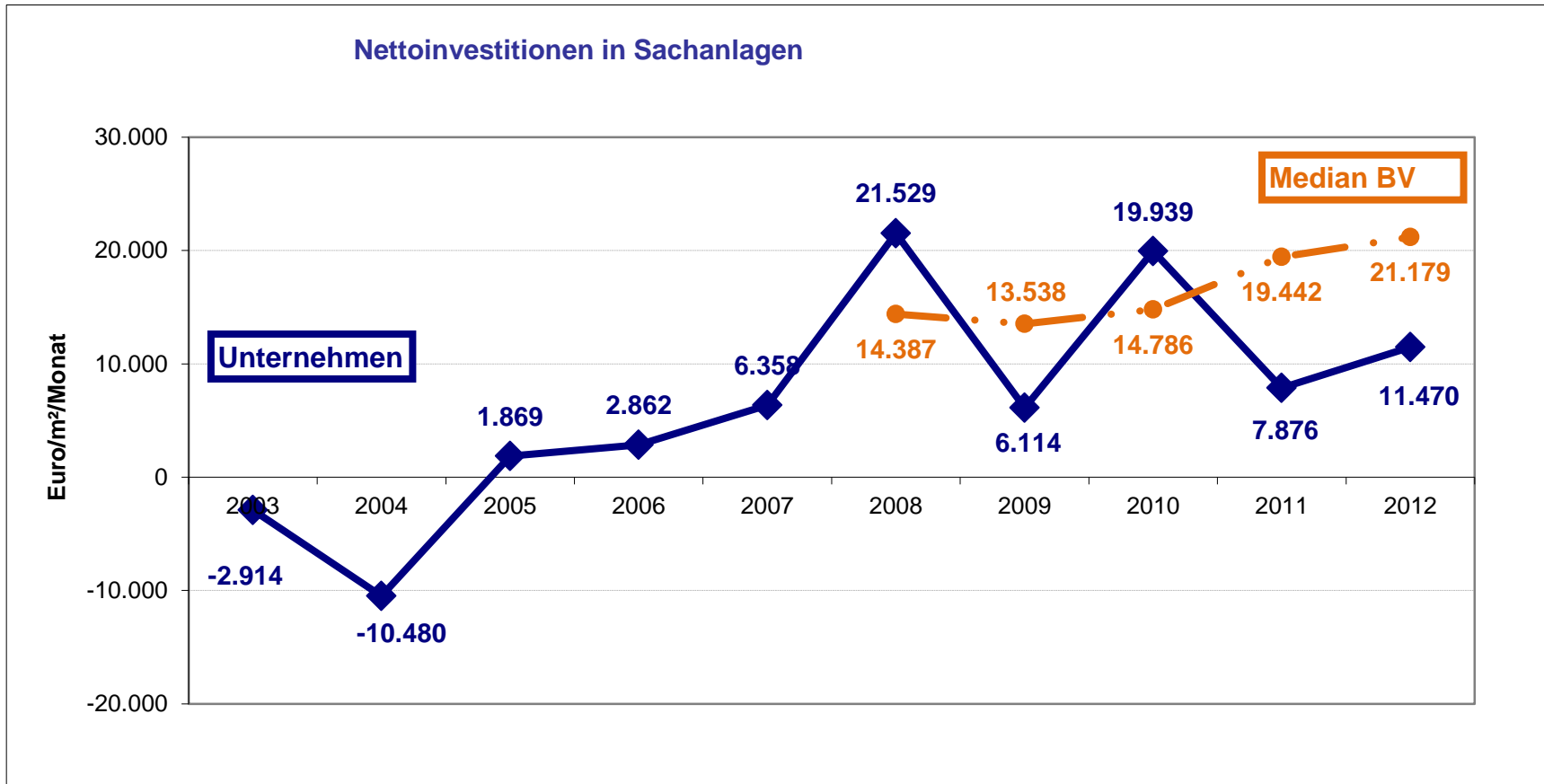


1. Unternehmensporträt
2. Erfolgsfaktor Investition
3. Investitionsprozess
4. Praxisbeispiel
- 5. Investition und Kennzahlen**

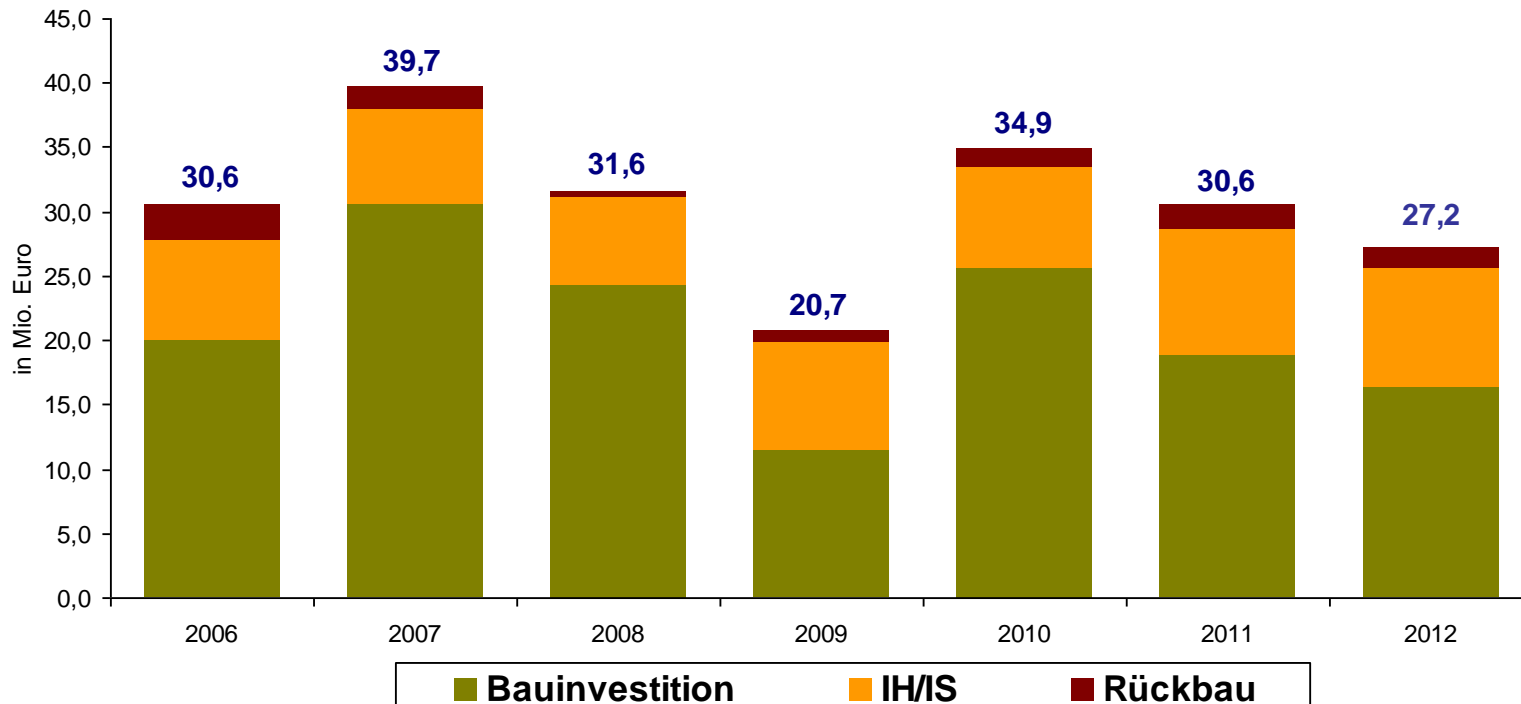
## Entwicklung Sanierungsgrad



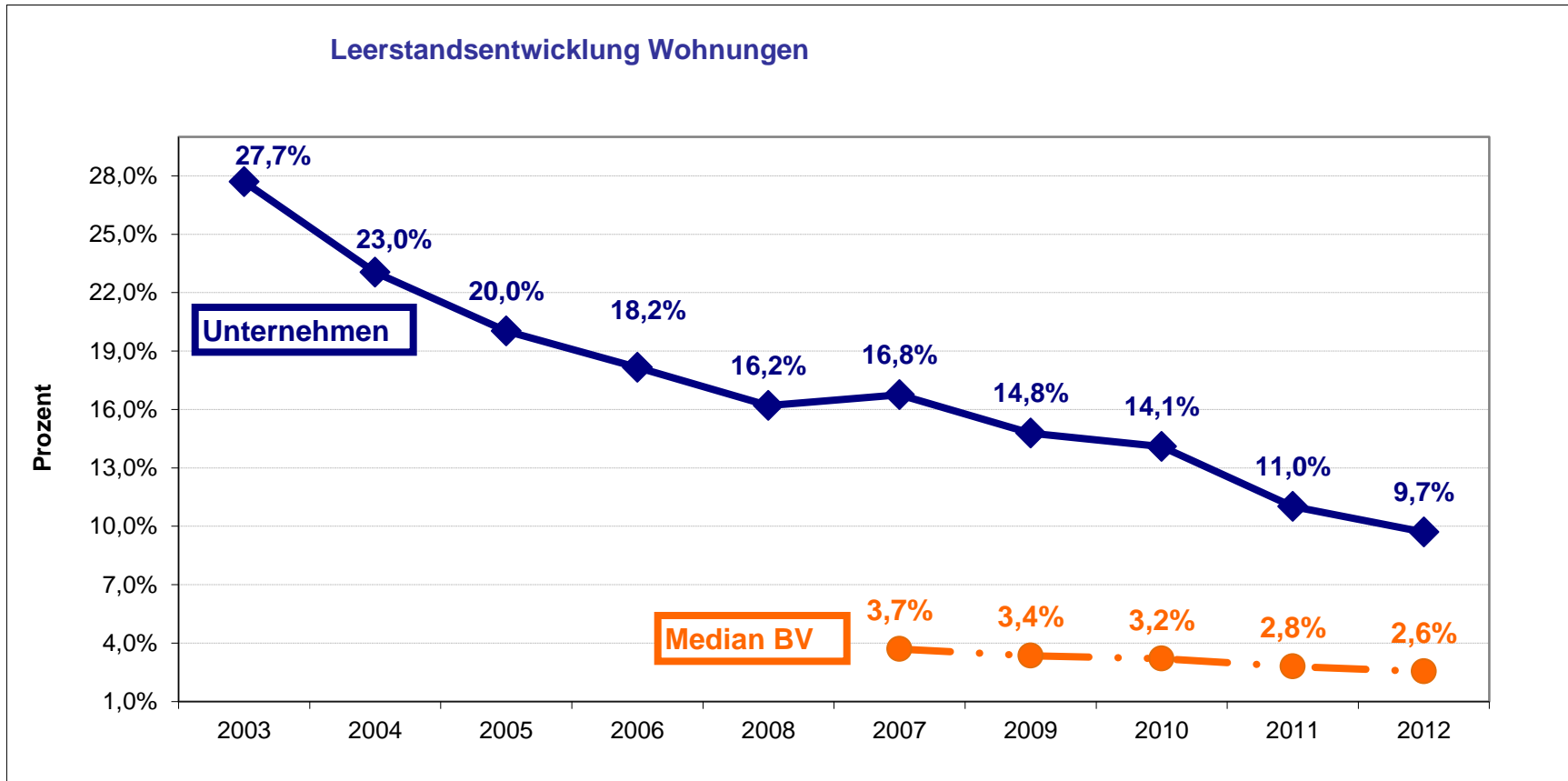
**Sanierungsgrad der Gesellschaft 2012 deutlich unter Branchendurchschnitt**



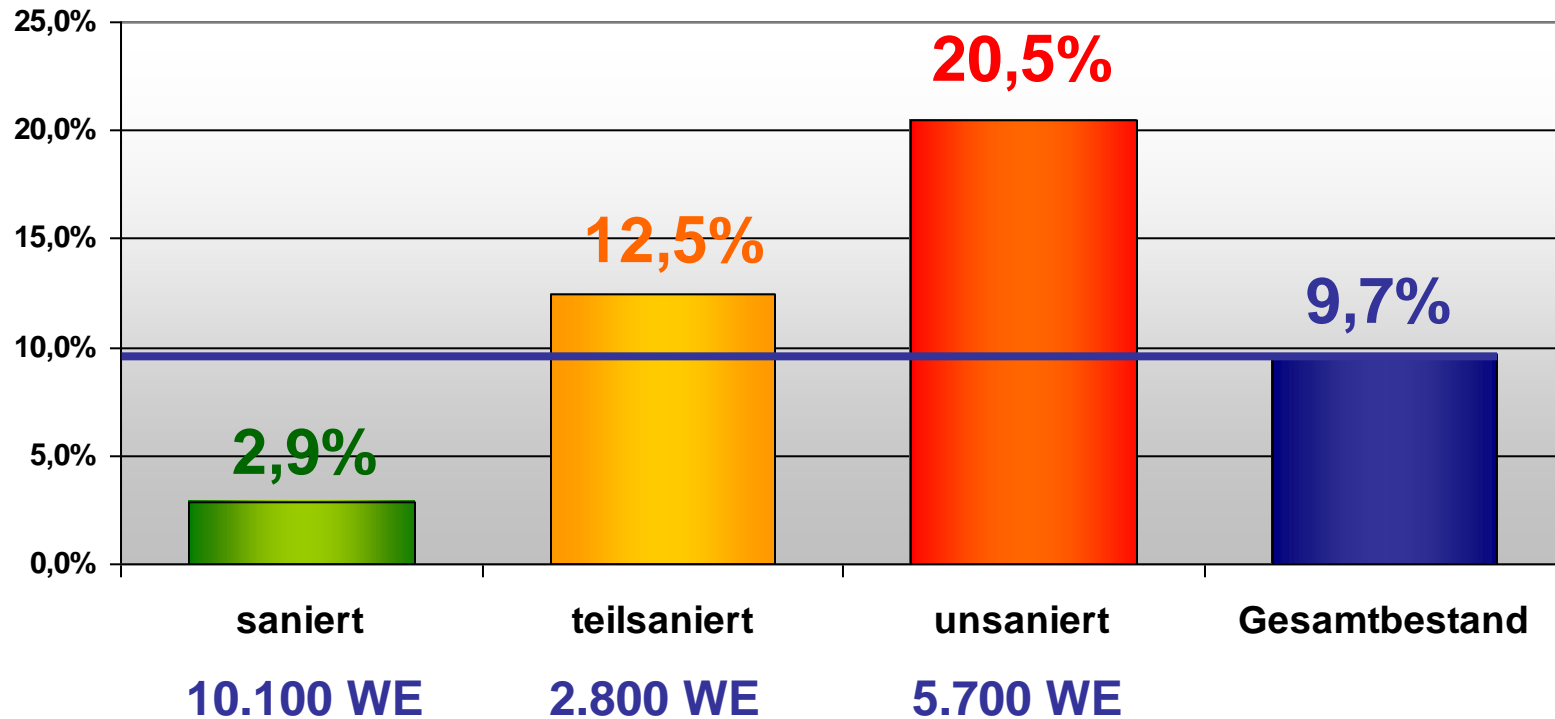
## Bauleistungen der HWG

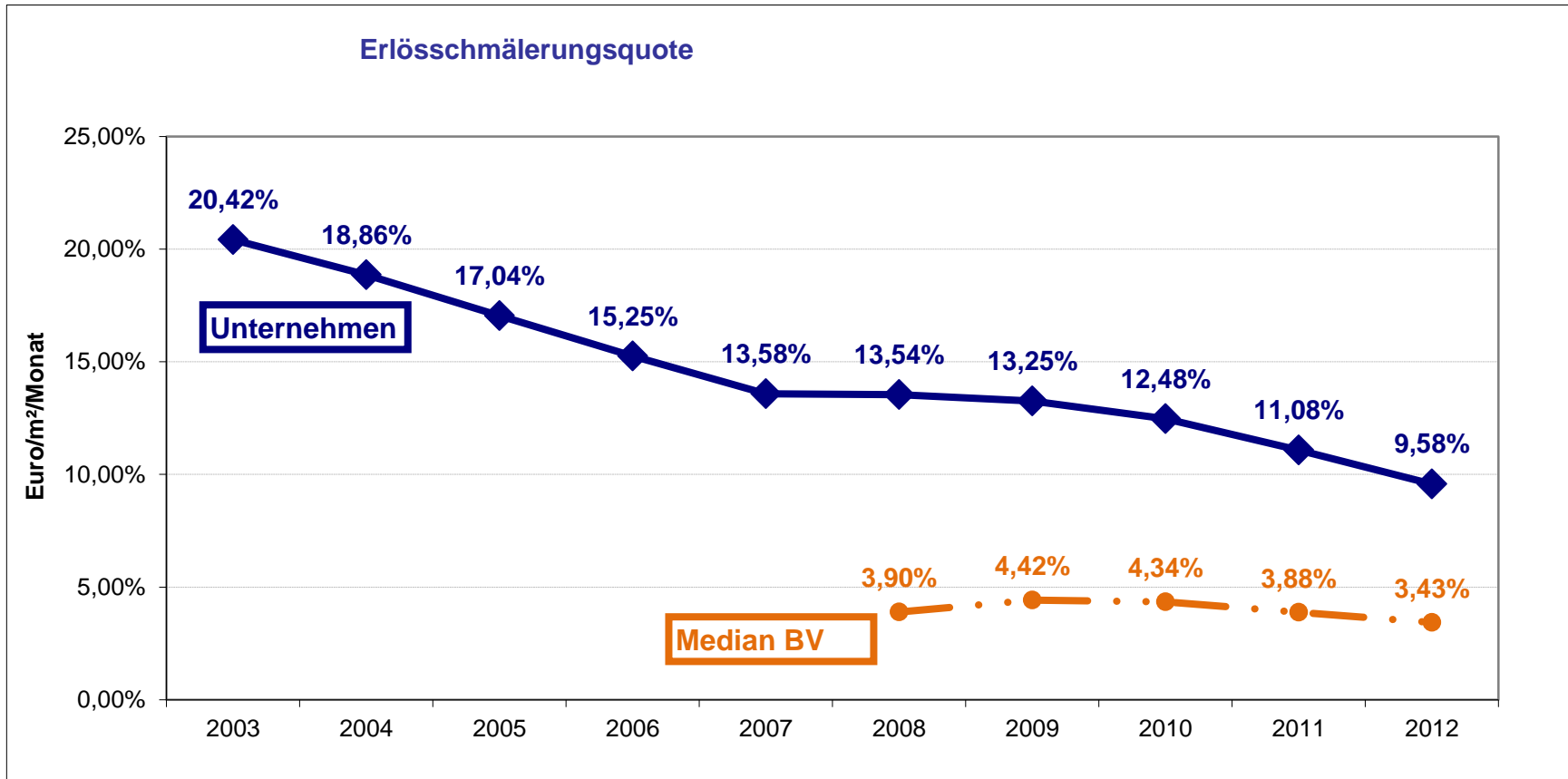


Insgesamt wurden seit 2006 ca. 215 Mio. € investiert  
→ Ø 31 Mio. € p.a.

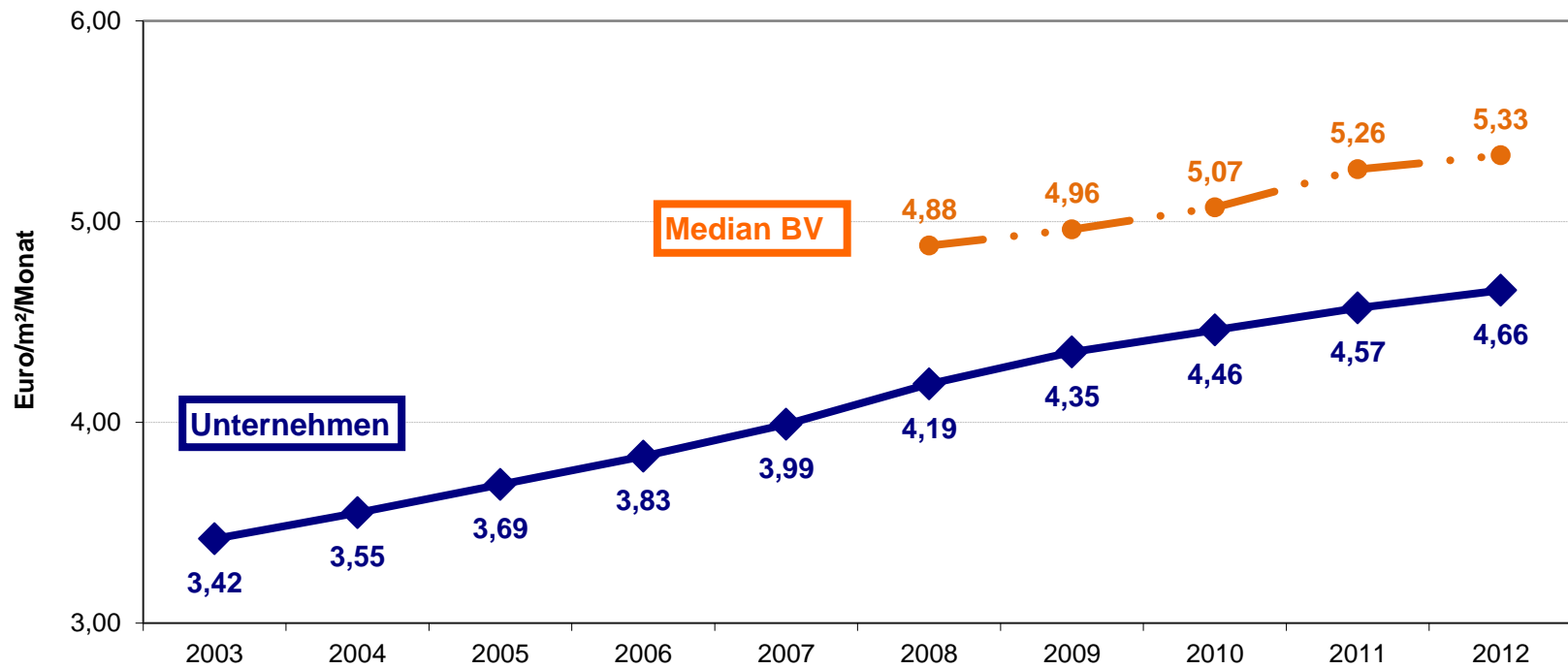


Leerstand per 31.12.2012:



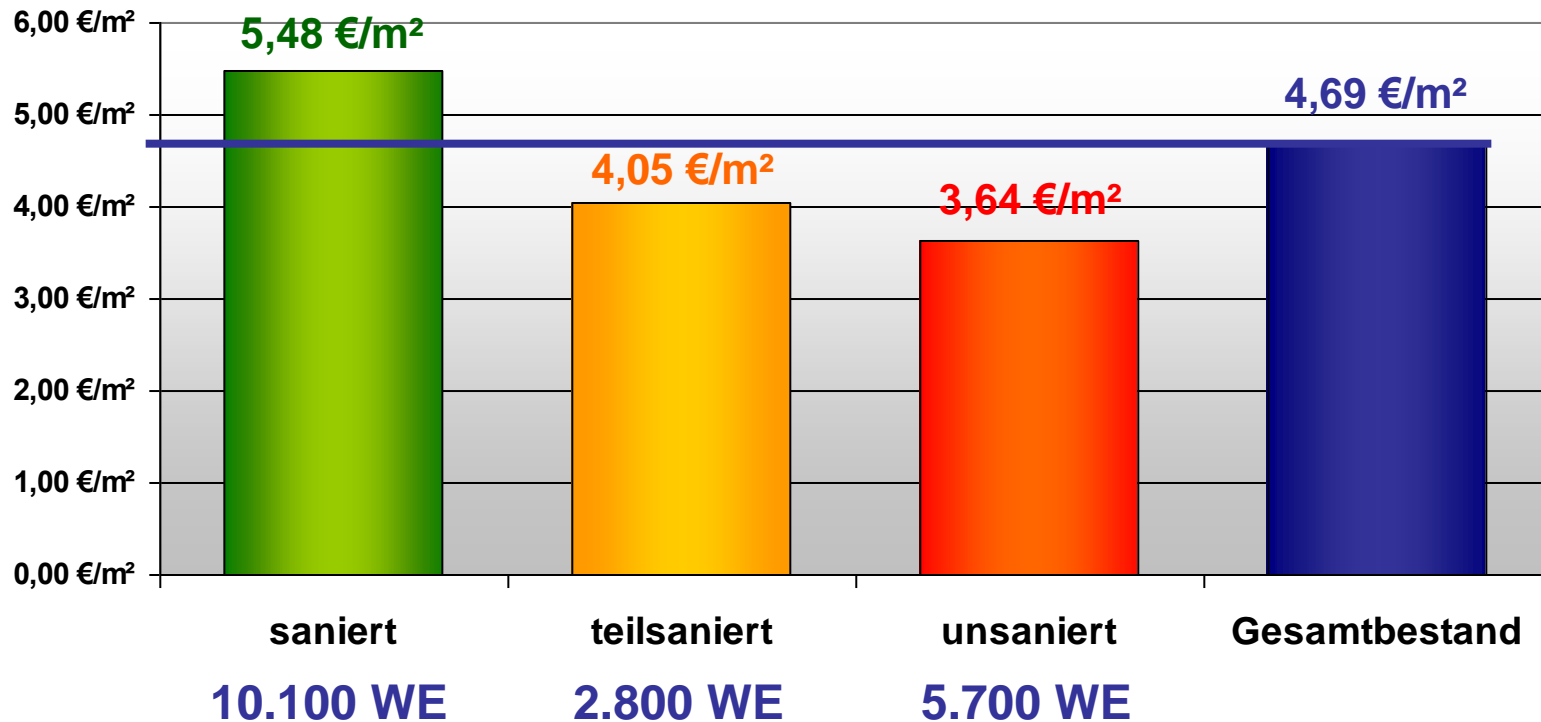


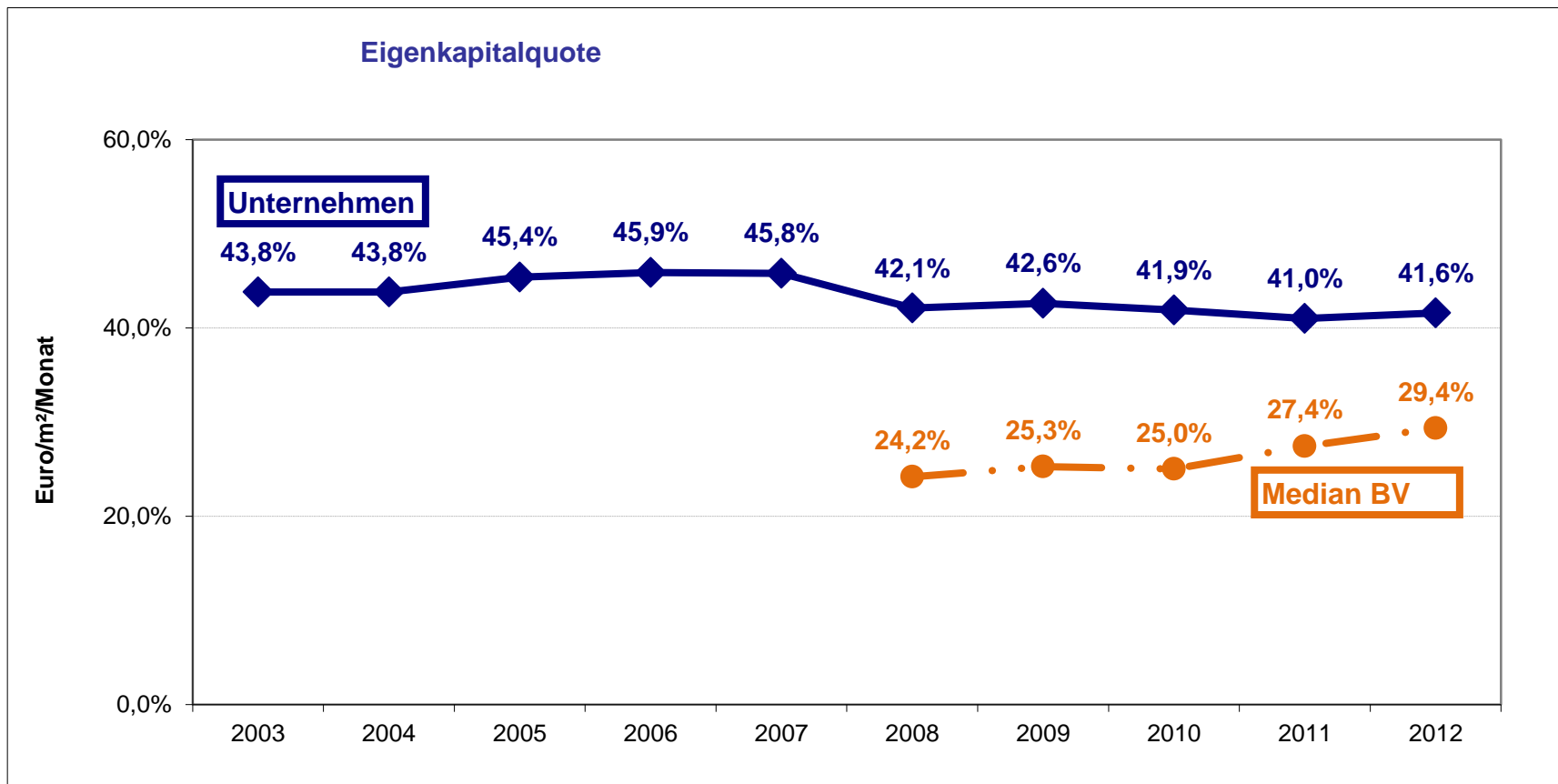
### Ø Sollmietenentwicklung Wohnungen einschließlich Leasingbestand





## NKM (Soll) Wohnungen per 31.12.2012 (Stichtag):





# Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung!

## **Susanne Schrader**

Diplomökonom  
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Abteilungsleiterin Finanzen

Telefon: 0345 / 527-2500  
Telefax: 0345 / 527-2730  
schrader.s@hwgmbh.de  
www.hwgmbh.de

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH  
Hansering 19 · 06108 Halle (Saale)



HWG

## **Dipl.-Ing. (FH) Ralf Mettin, MSc**

Abteilungsleiter  
Abteilung Unternehmensentwicklung /  
Zentrale Dienste

Telefon: 0345 / 527-2200  
Telefax: 0345 / 527-2235  
mettin.r@hwgmbh.de  
www.hwgmbh.de

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH  
Hansering 19 · 06108 Halle (Saale)



Hallesche  
Wohnungsgesellschaft  
mbH

HWG