

VIVAWEST

„Portfoliostrategie und Investitionstätigkeit“

AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft,
Düsseldorf, 30. und 31. Oktober 2014



VIVAWEST

Wohnen, wo das Herz schlägt.

Verlässlich - tatkräftig - authentisch - kreativ

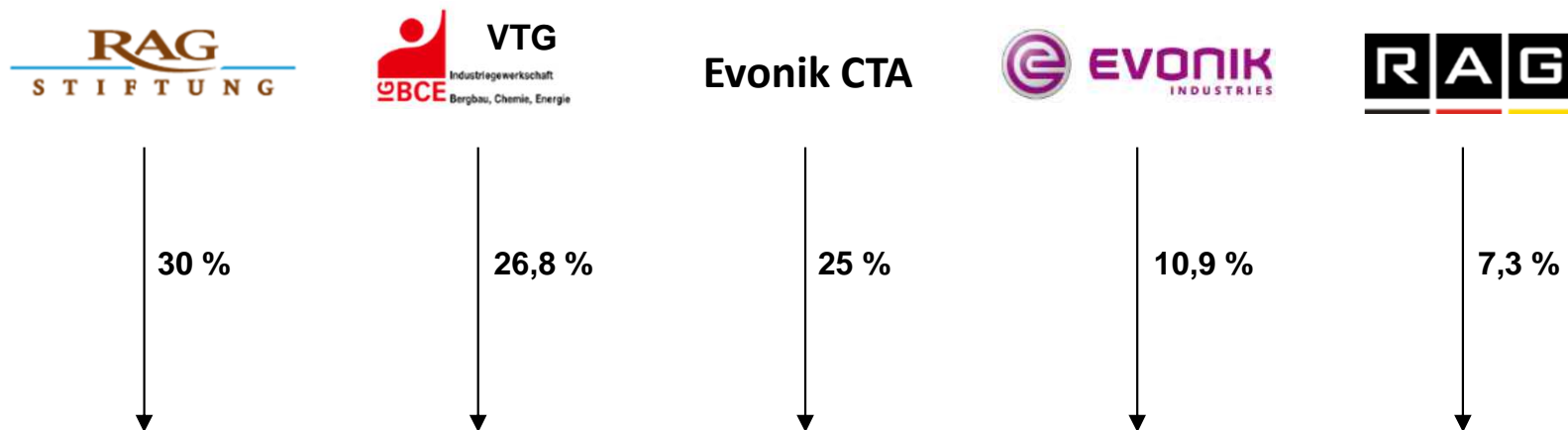
- Deutschlands **erste Adresse** für gutes Wohnen
- Mit rund **122.000 Wohnungen** eines der bundesweit führenden Wohnungsunternehmen
- Zuhause für etwa **300.000 Menschen**
- Mehr als **2.000 Beschäftigte**, davon arbeiten 980 in miaternahen Servicegesellschaften



Gesellschafter von VIVAWEST zeichnen sich aus durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit



Gesellschafterstruktur



05.07.2013:
Gesellschaftsrechtlicher Abschluss des Integrationsprozesses durch Einbringung der IG BCE / VTG-Anteile an der THS GmbH in die Vivawest GmbH

Nachhaltiges Geschäftsmodell als aktiver Bestandshalter von Wohnimmobilien



Stabiles Dividendenpotential und nachhaltig positive Wertentwicklung

Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement

Steigerung der operativen Performance

- konsequentes Ausnutzen von Mieterhöhungspotentialen
- Leerstandsreduktion
- optimierte Mittelverwendung für Instandhaltung
- effiziente Bewirtschaftungsorganisation
- hohe Servicequalität

Geschäftsfeld Portfoliomanagement

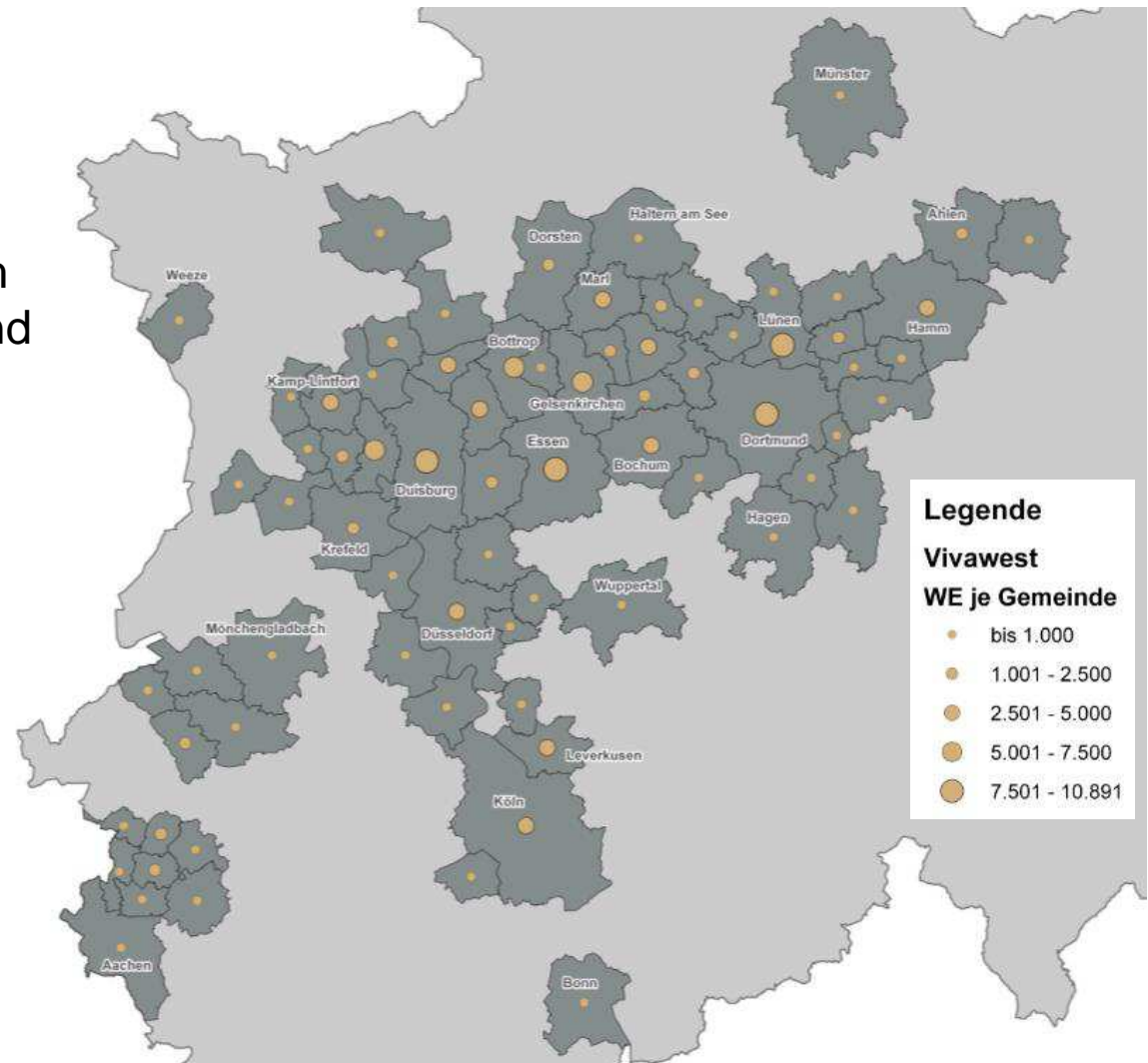
Langfristige Wertsteigerung des Portfolios

- zielgerichtete Investitionsallokation
- qualitativ / technisch hochwertige Modernisierungen und Neubauten
- selektive Akquisition von Wohnimmobilienportfolios
- Fokus auf die Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die selektive Veräußerung von MFH / GE-Objekten mit nachhaltigen Bewirtschaftungsrisiken

Segment Immobilien

VIVAWEST bewirtschaftet rd. 122.000 Wohnungen in NRW von Aachen bis Ahlen. Traditionell stark im Ruhrgebiet vertreten weist VIVAWEST jedoch auch entlang der Rheinschiene einen Bestand von ca. 34.000 Wohnungen auf.

Standorte (TOP 20)	Anzahl WE	Standorte (TOP 20)	Anzahl WE
Duisburg	10.892	Hamm	3.568
Essen	9.267	Oberhausen	3.562
Dortmund	8.388	Kamp-Lintfort	3.203
Lünen	7.981	Köln	3.138
Moers	7.070	Düsseldorf	3.016
Gelsenkirchen	6.435	Bochum	2.752
Bottrop	5.630	Dinslaken	2.634
Marl	4.759	Herne	2.481
Leverkusen	4.440	Ahlen	2.455
Recklinghausen	3.745	Alsdorf	2.128



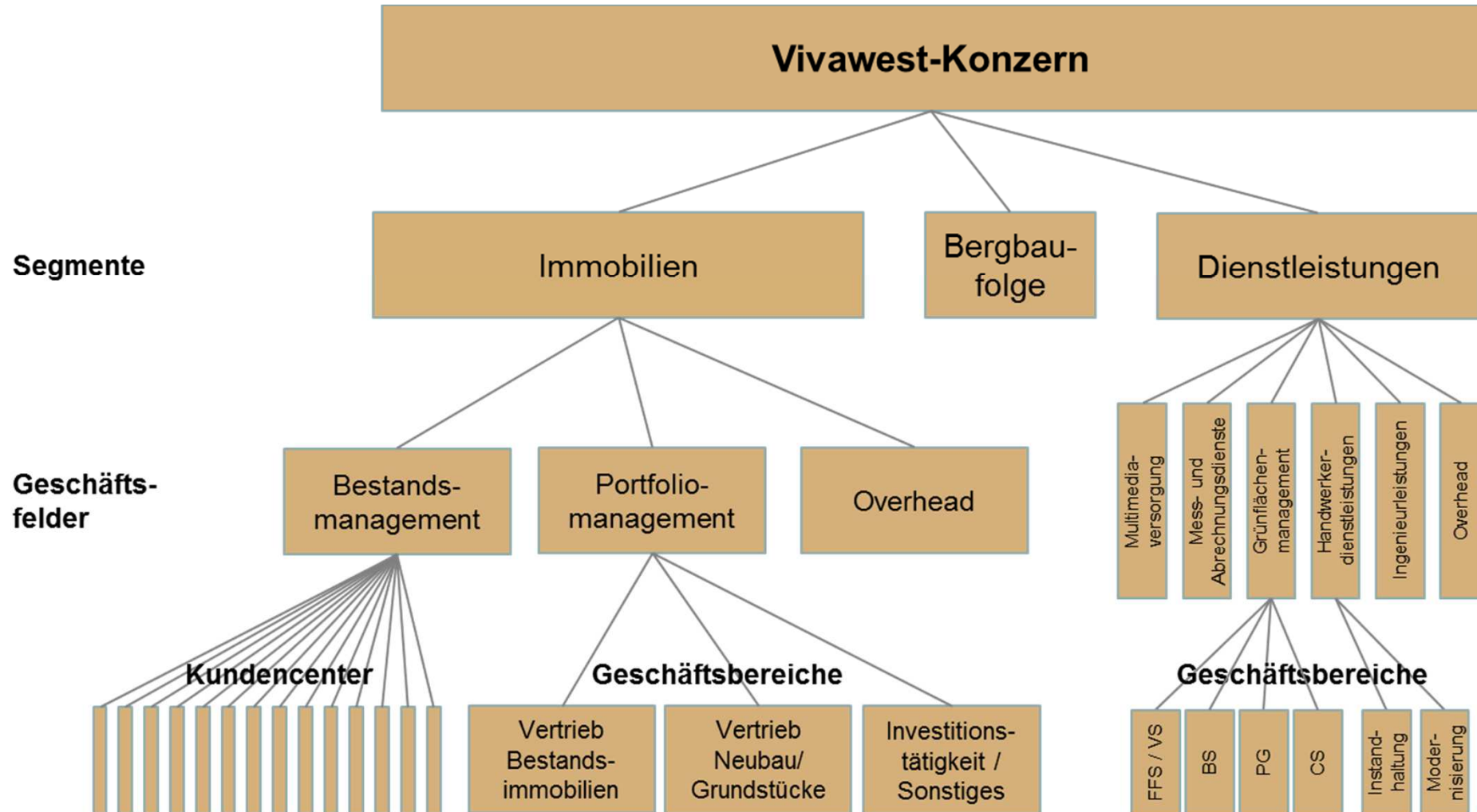
Erfolgreiche Entwicklung der VIVAWEST-Gruppe



- **Stabile Ergebnisentwicklung** getragen vom Segment Immobilien
- Finanzergebnis und **FFO** ab 2013 durch Finanzierungskosten einer Sonderausschüttung an Evonik Industries in Höhe von 650 Mio. € beeinflusst
- **Anstieg der Nettokaltmiete** um 2,0%
- **Erhöhung der technischen Ausgaben** durch Ausweitung der Modernisierungen für den Bestand
- **NAV** und **LTV** ab 2013 durch Finanzierung der Sonderausschüttung beeinflusst; im Wettbewerbsvergleich unverändert gute Kapitalstruktur

		2012	2013	VI 2014
Umsatz	Mio. EUR	780	808	792
EBITDA	Mio. EUR	330	328	331
davon Buchgewinne Verkäufe	Mio. EUR	31	25	29
Ergebnis vor Steuern	Mio. EUR	95	108	99
Ergebnis nach Steuern	Mio. EUR	97	91	91
Investitionen		115	123	214
Funds from Operations (FFO)	Mio. EUR	213	205	202
Immobilienbestand	Anzahl	122.927	122.146	121.683
Wohn- / Nutzfläche	Tsd. m ²	8.028	7.983	7.959
Mieterlöse	Mio. EUR	460	466	474
Monatliche Nettokaltmiete	EUR/m ² /M	4,85	4,93	5,04
Instandhaltungsaufwand	EUR/m ²	10,66	10,83	11,22
Technische Ausgaben	EUR/m ²	16,47	17,63	17,7
Gross Asset Value (GAV)	Mio. EUR	6.066	6.153	6.325
Net Asset Value (NAV)	Mio. EUR	3.525	3.060	3.110
Loan to Value (LTV)	%	41,9	50,3	50,8

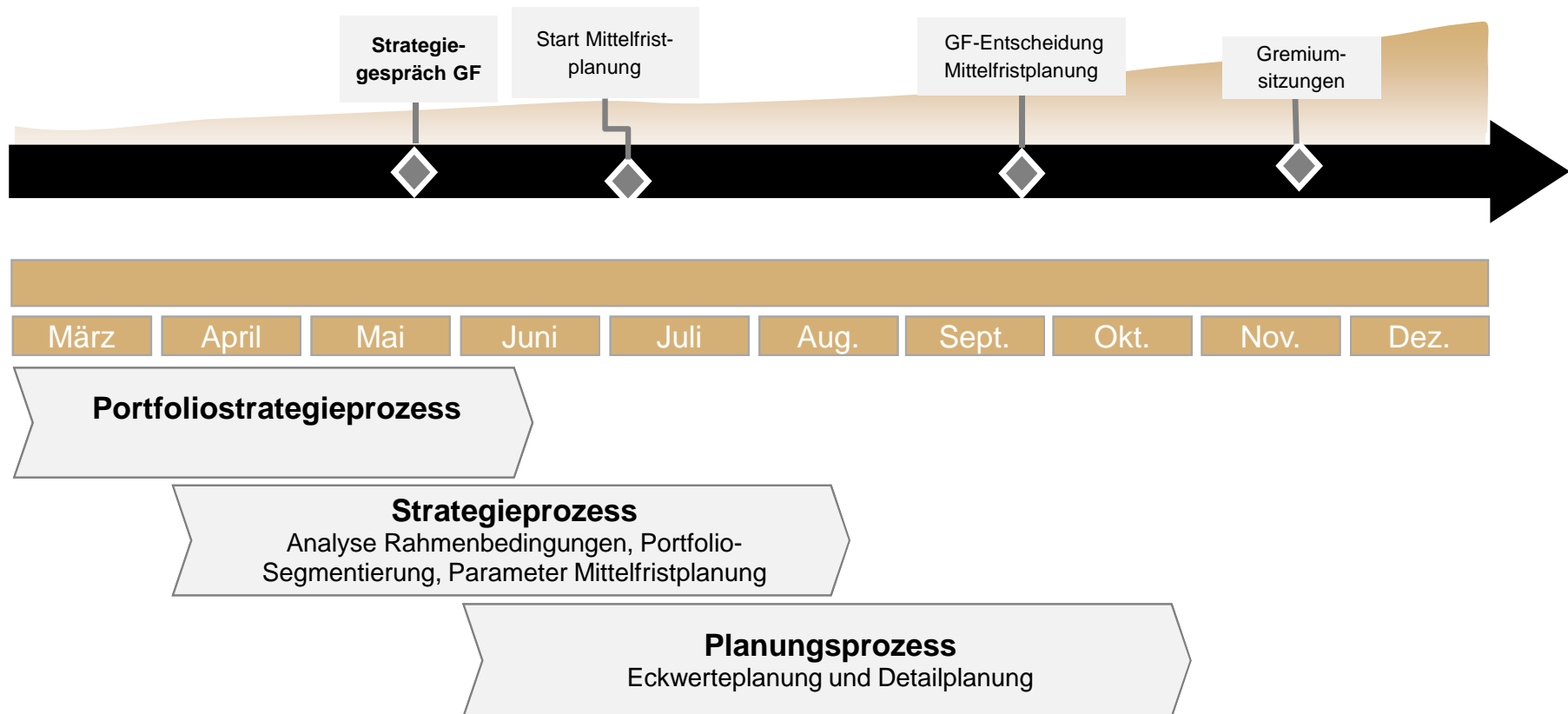
Konzernstruktur



Integration von Portfoliostrategie und Unternehmensplanung bei Vivawest

- Portfoliostrategie und Unternehmensplanung sind **zentrale Steuerungsinstrumente** von VIVAWEST, die den übergeordneten ökonomischen Unternehmenszielen eines kontinuierlichen Ergebniswachstums sowie der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes folgen.
- Unternehmensplanung dokumentiert das **Leistungsversprechen** gegenüber unseren Gesellschaftern.
- Der implementierte Steuerungsprozess setzt sich aus den Elementen **Portfoliostrategie** (inkl. vorgeschalteter Portfolioanalyse), **Eckwerteplanung** und **Detailplanung** zusammen, die aufeinander aufbauen und daher im idealtypischen Zustand eng miteinander zu verzahnen sind.
- Der Schwerpunkt der Portfoliostrategie bildet die **Segmentierung des Immobilienportfolios** in einen Kern-, Entwicklungs- und Desinvestitionsbestand.
- Darüber hinaus werden hier die Grundlagen für die Planung wesentlicher Kennzahlen des Bestandsmanagements (Sollmiete, Erlösschmälerungen, Instandhaltung) sowie für die Investitions- und Desinvestitionsplanung geschaffen, die im Anschluss Eingang in die Unternehmensplanung (Eckwerte- und Detailplanung) und nachfolgend in die Incentivierung der Bereiche finden.

Meilensteine des Strategie- und Planungsprozesses VIVAWEST



Portfolioanalyse als Basis für die Unternehmensplanung

Zielvorgaben Gesellschafter, externe Rahmenbedingungen

Konkretisierungsgrad	Betrachtungsebene	VIVAWEST	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unternehmensziele (Strategische- und Finanzziele) ▪ Geschäftsmodell
		Quartier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 501 Quartiere ▪ räumlich zusammenhängende Bestände mit adressbildendem Charakter ▪ Bewertung Attraktivität/Entwicklungstendenzen der lokalen Teilmärkte
		Gebäudecluster	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.907 Gebäudecluster ▪ technische homogene Cluster innerhalb eines Quartiers (Kriterien: Gebäudetyp, Baujahr, Modernisierungsgrad) ▪ Generierung von Investitions- und Instandhaltungsstrategien
		Gebäude/Mietobjekt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 122.000 Mietobjekte ▪ Konkrete Investitions- und Instandhaltungsprojekte ▪ Ableitung von Neuvermietungsflächen und Mietobergrenzen ▪ Prüfung Umsetzbarkeit von Mietanpassungen bei Bestandsmieter

Immobilienbewertung und operative Teilplanung: Sollmieten, Investitionen, Desinvestitionen

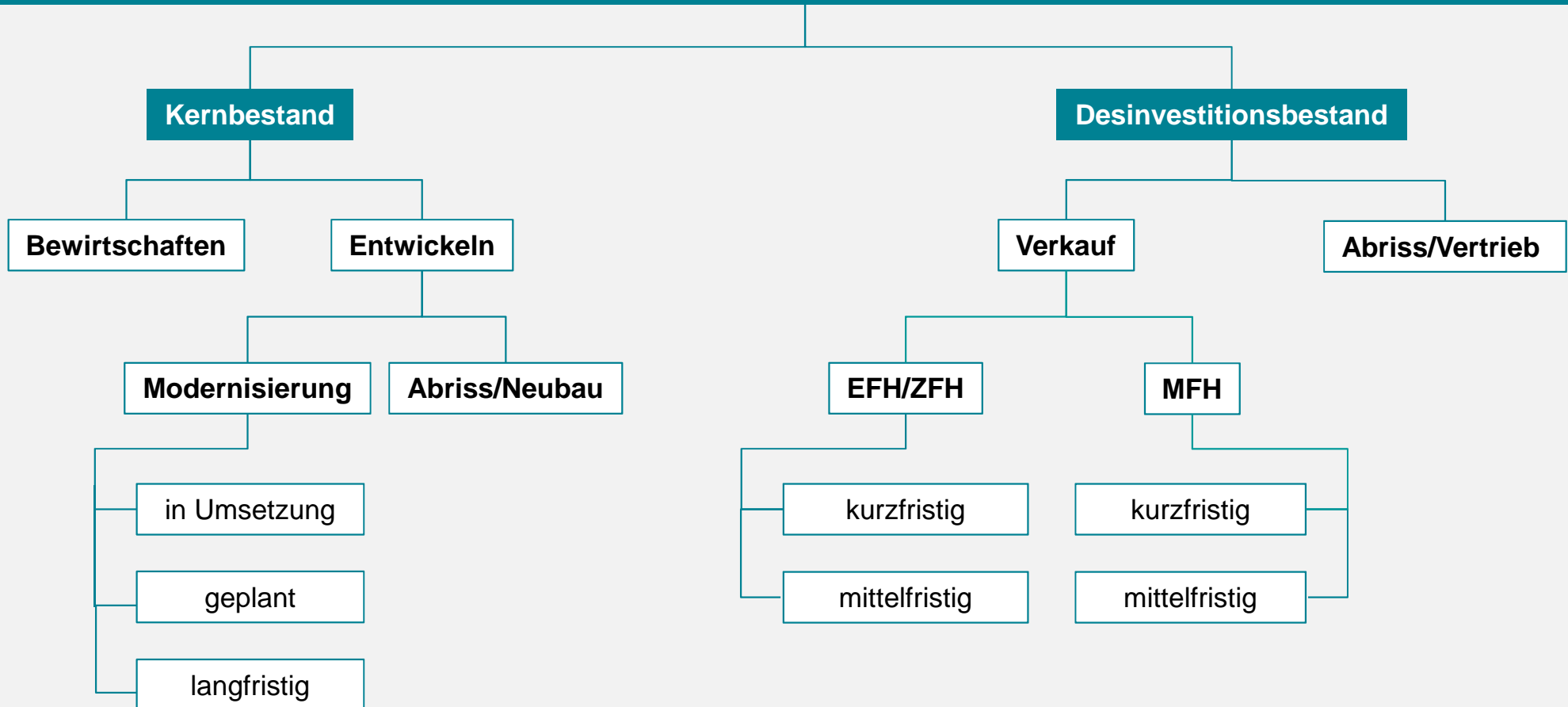
Ableitung von Normstrategien

Standortqualität		Bestandsqualität						
Lageklasse	Tendenz	unterdurchschnittlich		durchschnittlich		überdurchschnittlich		
		Vermietungserfolg		Vermietungserfolg		Vermietungserfolg		
		-	∅	+	-	∅	+	-
A	stabil	Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften	Bewirtschaften	
	negativ	Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften	Bewirtschaften	
B	positiv	Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften	Bewirtschaften	
	stabil	Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften / Entwickeln	Bewirtschaften	Bewirtschaften	
	negativ	Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften	
C	positiv	Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften	
	stabil	Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften / Verkauf	Bewirtschaften	

- Scoringmodell als Versuch, die Realität bestmöglich abzubilden.
- Validierung der Ergebnisse im Rahmen der Portfoliostrategiegespräche (top-down vs. bottom-up-Perspektive).
- Ggf. korrigierender, qualitativer Eingriff durch am Prozess beteiligte Experten.
- Entscheidungsunterstützung bei der Portfoliosegmentierung und der Ableitung von Handlungsoptionen.

Fußnote: Logik nicht allgemeingültig für Quartiere, in denen der Bestandsanteil von VIVAWEST Streubesitzcharakter hat und für EFH-Quartiere.

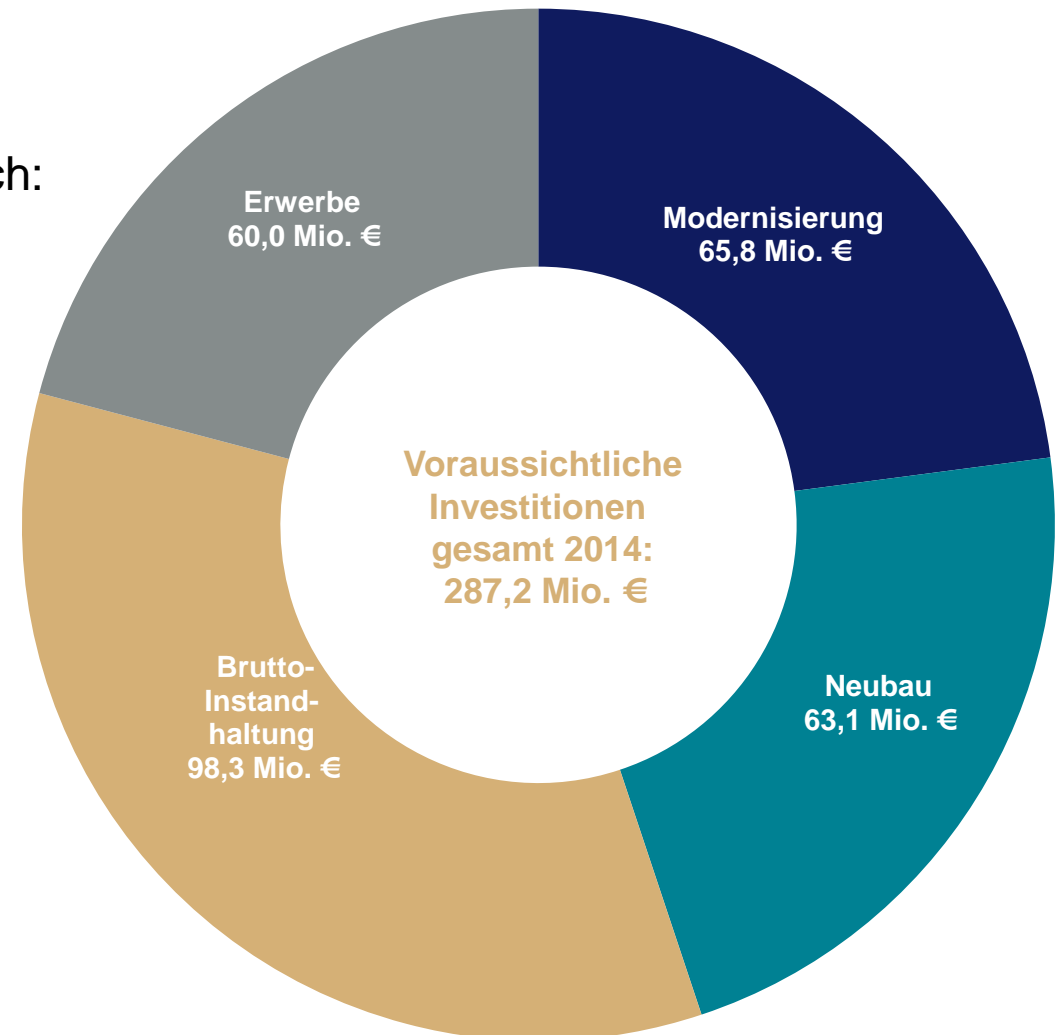
Immobilienportfolio gesamt



Aktives Portfoliomanagement zur Sicherung einer nachhaltigen Bestandsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2014 werden voraussichtlich:

- 1.562 Modernisierungen realisiert (1,3 % Gesamtbestand; Ø GdW-Unternehmen jährlich: 1,0 %)
- 73 Wohneinheiten neu errichtet
- 86 Bauträgermaßnahmen übergeben
- 590 Wohnungen durch Zukauf erworben
- 910 Einheiten veräußert



Beispiel Quartiersentwicklung mit Abriss und Neubau sowie Modernisierung: Duisburg- Aldenrade, Planetensiedlung

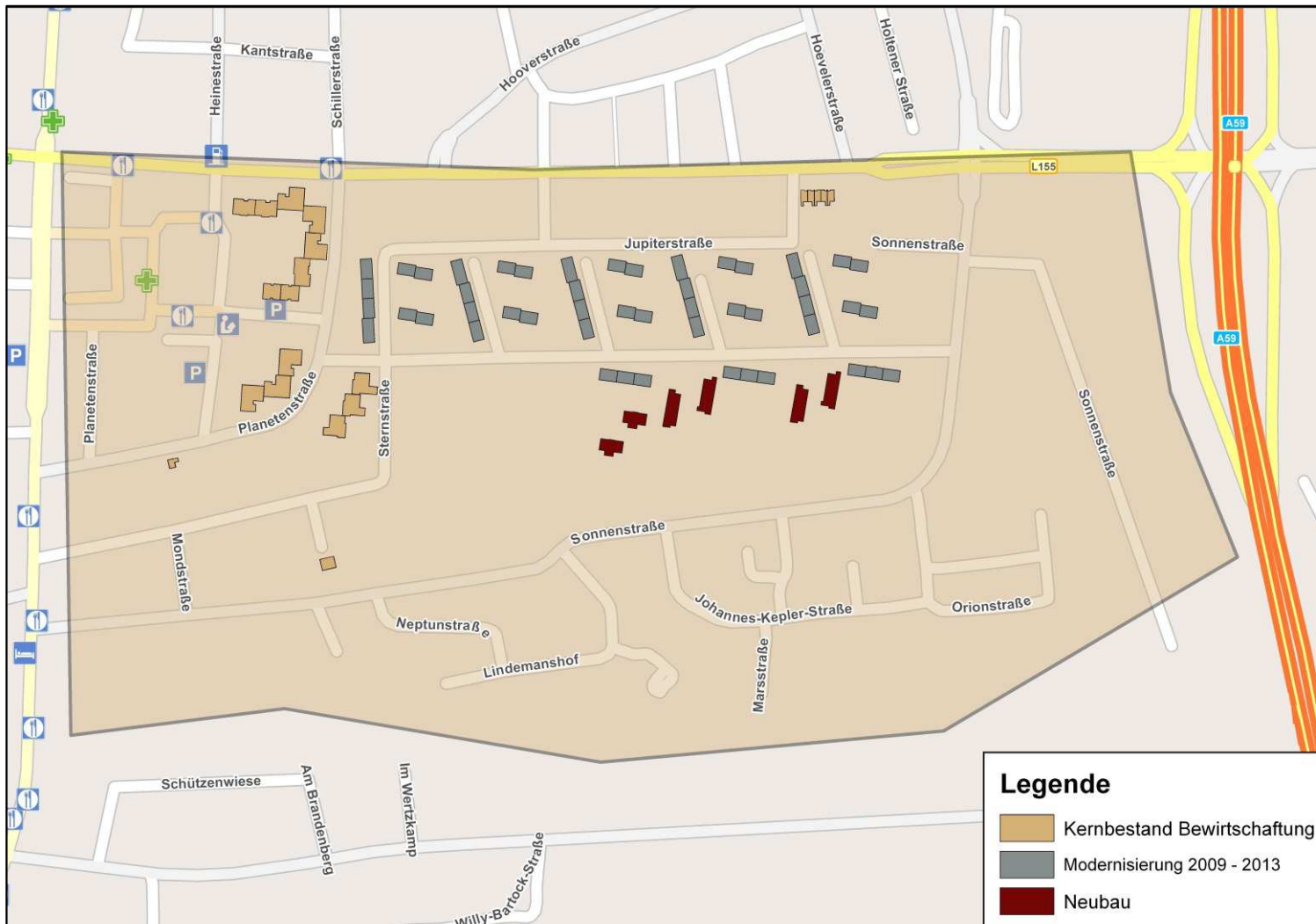


Duisburg-Aldenrade, Planetensiedlung

Ergebnisse der Quartiersentwicklung

- Die Entwicklung der Planetensiedlung im Duisburger Norden ist beispielhaft für die Effekte einer ganzheitlichen Strategie auf die Gestalt, das Image und den Vermietungserfolg eines Quartiers.
- Von den rd. 600 Wohnungen liegen rd. 400 im geschlossenen Siedlungsbereich der Jupiterstraße. Zwischen 2009 und 2013 sind hier rd. 300 Wohnungen modernisiert worden.
- Vier Hochhäuser wurden abgerissen; an ihrer Stelle sind sechs seniorengerechte Neubauten mit insgesamt 106 Wohnungen entstanden.
- Das vormals problematische Quartier ist heute eines der beliebtesten Vivawest-Quartiere in Duisburg.
- Die dargestellte Quartiersentwicklung unterstreicht, dass auch in strukturschwachen Regionen bei entsprechenden Qualitäten ambitionierte Mietpreise durchsetzbar sind.
- Das gesamte Investitionsvolumen im Quartier beträgt rd. 21 Mio. €.

Duisburg-Aldenrade, Planetensiedlung



- Quartierseinschätzung: B+ (durchschnittlich, positive Tendenz)

Duisburg-Aldenrade, Planetensiedlung

Duisburg-Aldenrade, Planetensiedlung modernisierter Bestand	
Anzahl Wohneinheiten	294
Wohnfläche (m ²)	19.490
Mieteinnahmen Wohnen Soll € mtl. (Stand 01.09.2014)	112.333
Mieteinnahmen Wohnen Ist € mtl. (Stand 01.09.2014)	111.896
Sollmiete Wohnen je m ²	5,76
Neuvermietungsmiete Wohnen je m ²	6,04
Erlösschmälerungsquote Wohnen Stichtag	0,4 %
Leerstandsquote Wohnen Stichtag	0,3 %
Fair Value in T€ (IAS 40)	19.003
Fair Value je m ²	975
Faktor Soll	14,1
Faktor Ist	14,2



Duisburg-Aldenrade, Planetensiedlung

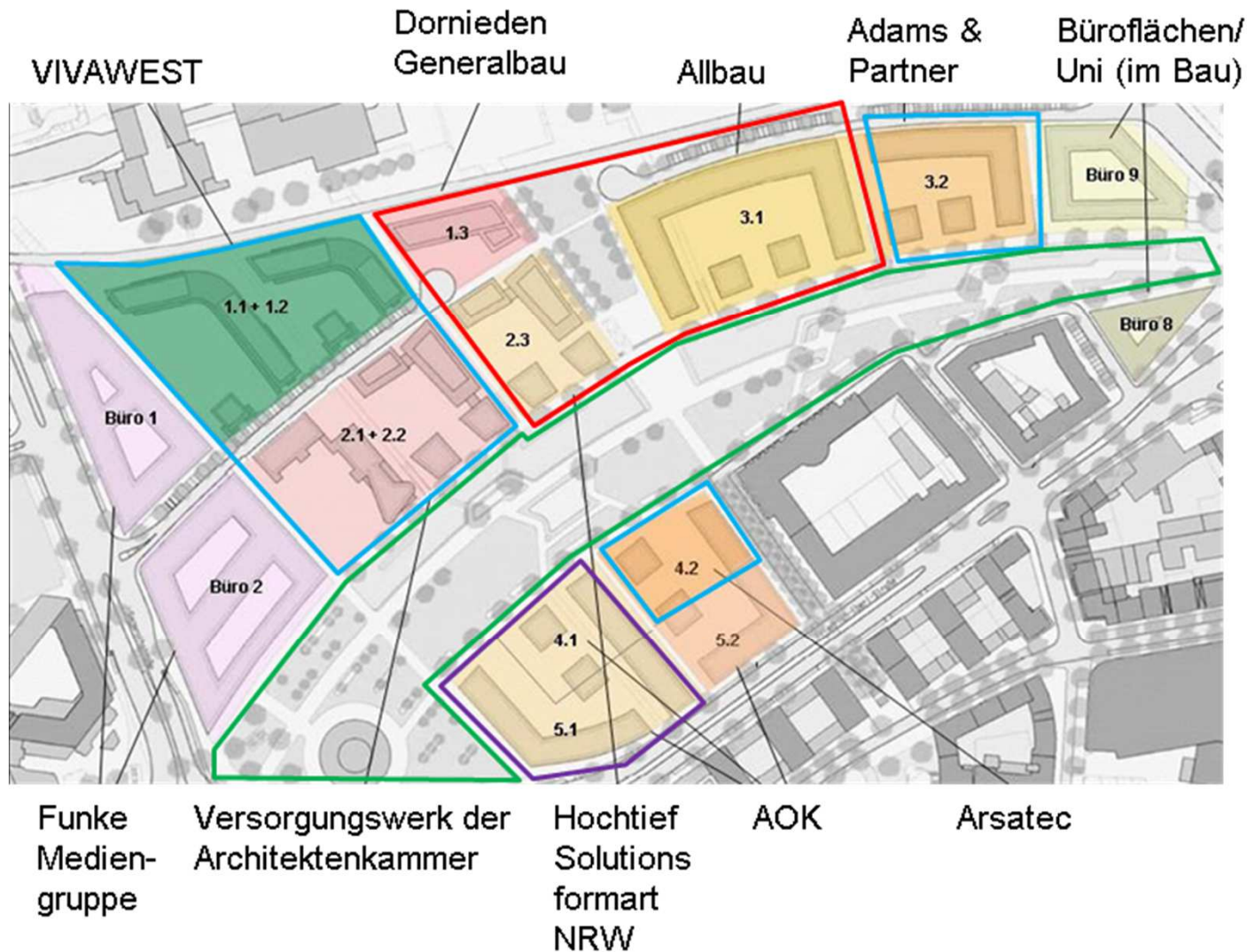
Duisburg-Aldenrade, Planetensiedlung Neubau	
Anzahl Wohneinheiten	106
Wohnfläche (m²)	6.378
Mieteinnahmen Wohnen Soll € mtl. (Stand 01.09.2014)	49.765
Mieteinnahmen Wohnen Ist € mtl. (Stand 01.09.2014)	49.765
Sollmiete Wohnen je m²	7,80
Neuvermietungsmiete Wohnen je m²	8,05
Erlösschmälerungsquote Wohnen Stichtag	0,0%
Leerstandsquote Wohnen Stichtag	0,0%
Fair Value in T€ (IAS 40)	9.875
Fair Value je m²	1.548
Faktor Soll	16,5
Faktor Ist	16,5



Neubau auf angekauftem Grundstück: Essen, Limbecker-Höfe

- Das ehemalige Güterbahnhofareal zwischen der Essener Innenstadt und der Universität wird seit dem Jahr 2000 durch die Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel Essen mbH (EGU) entwickelt. Auf dem rd. 11 ha großen Areal entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, Büros, Gastronomie sowie weitläufigen Grün- und Wasserflächen.
- VIVAWEST hat im Jahr 2010 ein Baugrundstück mit rd. 8.700 m² im nordwestlichen Bereich des Entwicklungsgebietes von der EGU erworben und errichtet zur Zeit den Neubau von 112 hochwertigen Mietwohnungen in 5 Mehrfamilienhäusern.
- Der Baubeginn der Erdarbeiten erfolgte im Juli 2013, nach Entschärfung einer 5-Zentner-Fliegerbombe aus dem Zweiten Weltkrieg Ende Oktober 2013 konnte mit den Hochbauarbeiten im November begonnen werden.
- Die Fertigstellung soll bis Ende des 3. Quartals 2015 erfolgen.
- Damit will VIVAWEST an der Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers an einem langfristig zukunftsfähigen Mikrostandort partizipieren.

Essen, Limbecker-Höfe



- Quartiers-einschätzung: B+ (durchschnittlich, positive Tendenz)

- Fertiggestellte Wohnbebauung
- Im Bau befindliche Wohnbebauung
- Fertiggestellte Gewerbebebauung
- Fertiggestellter öffentlicher Raum

Essen, Limbecker-Höfe



- Fertigstellung der Rohbauarbeiten im IV. Quartal 2014

Essen, Limbecker-Höfe

Essen, Limbecker-Höfe Neubau in Bau	
Anzahl Wohneinheiten	112
Wohnfläche (m ²)	10.300
Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Gewerbefläche (m ²)	0
Anzahl Garagen/Stellplätze	105
Mieteinnahmen Soll € mtl. (geplant)	107.250
Mieteinnahmen Ist € mtl. (geplant)	107.250
Erstvermietungsmiete Wohnen je m ²	9,75
Projektvolumen (Mio. €)	23,8



Imagewandel eines Quartiers durch Revitalisierung: „Breuskesbachsiedlung“ in Recklinghausen, heute: „Neue Stadtgärten“

- Die Breuskesbachsiedlung im Quartier Stadtmitte-Süd in Recklinghausen umfasst 369 Wohnungen aus den 1970er-Jahren sowie weitere 74 Wohnungen, die zwischen 1943 und 1952 entstanden sind.
- Sie gehört zu den besonders problematischen Beständen im Portfolio von VIVAWEST. Die Problematik drückt sich in einem hohen Leerstand, einer ungünstigen Mieterstruktur und einem unzeitgemäßen Erscheinungsbild von Gebäuden und Außenanlagen aus.
- Nach Abwägung aller möglichen Handlungsvarianten hat VIVAWEST entschieden, eine Revitalisierung der Siedlung vorzunehmen.
- Das Potenzial der Siedlung liegt in einer guten Lage und in zeitgemäßen Grundrissen der Wohnungen aus den 1970er Jahren.

Recklinghausen, Neue Stadtgärten

- Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept „Neue Stadtgärten“ in Zusammenarbeit mit dem Büro STADTBILDPLANUNG Dortmund entwickelt.
- Ziel ist es, mit einem vollkommen veränderten, marktgerechten Produkt das Image der Siedlung zu „drehen“ und sie wieder zu einem attraktiven Wohnstandort für eine breite Schicht der Bevölkerung in Recklinghausen zu machen.
- Die Gebäude erhalten ein vollkommen neues Fassadenbild, die Außenanlagen werden zu einer Parklandschaft umgestaltet.
- Die Investitionssumme beläuft sich auf rd. 21,6 Mio. €.



Recklinghausen, Neue Stadtgärten



- Quartiers-einschätzung: B+ (durchschnittlich, positive Tendenz)

Recklinghausen, Neue Stadtgärten



- Status Quo:
Unzeitgemäßer
Städtebau,
undurchsichtige
Außenbereiche

Recklinghausen, Neue Stadtgärten



- Blick auf den zentralen Eingangsbereich mit weitgehend leer stehender Gewerbezeile.
- Tristes Fassadenbild, „schmuddeliger“ Gesamteindruck

RE, Stadtmitte-Süd (Neue Stadtgärten)



- Die Zukunft in den Neuen Stadtgärten.
- Ein gegliedertes Fassadenbild zur Entschärfung des Hochhauscharakters in Anlehnung an den Hochhausbau der 1920er Jahre.
- Architektonische Gestalt und energetische Ertüchtigung bilden eine Einheit.

RE, Stadtmitte-Süd (Neue Stadtgärten)



- Die Außenanlagen werden von Grund auf umgestaltet. Bewohner und ihre Nachbarn sollen die Aufenthalts- und Erholungsflächen gleichermaßen nutzen.

Recklinghausen, Neue Stadtgärten

Recklinghausen, Stadtmitte Süd Konzeptgebiet	
Anzahl Wohneinheiten	368
Wohnfläche (m²)	27.432
Mieteinnahmen Wohnen Soll € mtl. (Stand 01.09.2014)	145.688
Mieteinnahmen Wohnen Ist € mtl. (Stand 01.09.2014)	97.213
Sollmiete Wohnen je m²	5,31
Neuvermietungsmiete Wohnen je m²	5,59
Erlösschmälerungsquote Wohnen Stichtag	33,3 %
Leerstandsquote Wohnen Stichtag	29,9 %





VIVAWEST

Wohnen, wo das Herz schlägt.

Nachhaltigkeit als fester Bestandteil der Geschäftspolitik (1/2)

- Nachhaltige Wohnungsbewirtschaftung gewährleistet
- Dazu zählt vor allem die Verantwortung
 - gegenüber Kunden, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten
 - gegenüber Eigentümern, eine attraktive Rendite zu erwirtschaften
 - gegenüber Mitarbeitern, zukunftsfähige Arbeitsplätze zu gewährleisten
- VIVAWEST wird den Wohnungsbestand durch laufende Instandhaltung, energetische Modernisierung, qualitativ hochwertigen Neubau und selektive Zukäufe kontinuierlich verbessern und sich im Wettbewerb weiter positiv differenzieren



Nachhaltigkeit als fester Bestandteil der Geschäftspolitik (2/2)

Das VIVAWEST-Haus der Nachhaltigkeit

Sechs Säulen tragen das Gebäude. Ökonomie, Ökologie und Soziales finden sich in allen wieder

Handlungsfelder der nachhaltigen Geschäftsstrategie

Unternehmen	Quartiere	Umwelt	Kunde	Gesellschaft	Mitarbeiter
<ul style="list-style-type: none"> • Langfristiges Wirtschaften • Stabile Gesellschaftsstruktur • Bestandshalter 	<ul style="list-style-type: none"> • Umfangreiche Revitalisierung • Technische Modernisierungen • Ganzheitliche Entwicklungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz • CO₂-Reduktion • Gesunde Baustoffe 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetenter Kundenservice • Service rund um die Immobilie • Wohnbegleitende Dienstleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Soziales Engagement • Ehrenamt • Kultur und Sport 	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktiver Arbeitgeber • Vereinbarkeit Beruf und Familie • Nachwuchsförderung
Wirtschaftlichkeit					