

AGW Betriebswirtschaft
am 28.05.-29.05.2015

Unternehmensspezifische Umsetzung des Total Returns bei der GESOBAU AG

Wertänderungsrendite

		2010	2011	2012	2013	2014
Bereinigte Mieten (Jahreswert)	T€	133.098	138.005	141.077	147.505	155.513
Vervielfältiger	Zahl	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
Marktwert der Gebäude (Miete x Vervielf.)	T€	1.863.372	1.932.070	1.975.078	2.065.070	2.177.182
Marktwert der unbebauten Grundstücke	T€					
Marktwert Geschäftsjahr	T€	1.863.372	1.932.070	1.975.078	2.065.070	2.177.182
Marktwert Vorjahr	T€		1.863.372	1.932.070	1.975.078	2.065.070
Δ Marktwert GJ zu VJ	T€		68.698	43.008	89.992	112.112
Investitionen		-65.144	-47.206	-62.193	-49.886	-56.404
Desinvestitionerlöse	T€	3.253	1.904	410	955	333
Saldo Investitionen/Desinvestitionerlöse	T€	-61.891	-45.302	-61.783	-48.931	-56.071
Saldo aus Steigung Marktwert zu Invest.+Erlöse	T€	-61.891	23.396	-18.775	41.061	56.041
Marktwert der Gebäude VJ + Investitionen	T€		1.910.578	1.994.263	2.024.964	2.121.474
Wertänderungsrendite	%		1,22	-0,94	2,03	2,64
Kumulierte Wertänderungsrendite	%			0,28	2,31	4,95
durchschn. Wertänderungsrendite (4 Jahre - 2011-2014)	%					1,24

Objektspezifische Cashflow-Rendite

		2010	2011	2012	2013	2014
Sollmieten (Jahreswert)	T€	142.703	146.490	150.804	155.376	161.767
Leerstand/Eigennutzung/Minderungen	T€	13.164	11.855	12.720	10.297	8.526
Aufwendungszuschüsse	T€	3.559	3.370	2.993	2.426	2.272
Weitere Mieterträge	T€					
Bereinigte Sollmiete	T€	133.098	138.005	141.077	147.505	155.513
Marktwert der Gebäude (Miete x Vervielf.)	T€	1.863.372	1.932.070	1.975.078	2.065.070	2.177.182
objektspezifische Aufwendungen	T€	58.832	56.419	75.259	74.280	67.181
Verwaltungskosten	T€	17.432	16.330	16.834	16.385	16.826
Objektspezifischer Cash Flow	T€	56.834	65.256	48.984	56.840	71.506
Marktwert der Gebäude VJ + Investitionen	T€		1.910.578	1.994.263	2.024.964	2.121.474
Objektspezifische Cashflow-Rendite	%		3,42	2,46	2,81	3,37
durchschn. objektspezifische Cash Flow Rendite (4 Jahre - 2011-2014)	%					3,01

Total Return

		2010	2011	2012	2013	2014
Wertänderungsrendite	%		1,22	-0,94	2,03	2,64
Kummulierte Wertänderungsrendite	%			0,28	2,31	4,95
durchschn. Wertänderungsrendite (4 Jahre - 2011-2014)	%					1,24
Objektspezifische Cashflow-Rendite	%		3,42	2,46	2,81	3,37
durchschn. objektspezifische Cash Flow Rendite (4 Jahre - 2011-2014)	%					3,0
TOTAL RETURN	%		4,64	1,52	4,84	6,01
Durchschn. Total Return (4 Jahre - 2011-2014)	%					4,25

Plausibilisierung vereinfachter Marktwert

GSW Multiplikator 2014 15,7 fach

GSW Multiplikator 2013 14,4 fach

GSW Multiplikator 2012 14,6 fach

Deutsche Annington 2014 gesamt 16,9 fach

Deutsche Annington 2014 Berliner Bestand 14,7 fach