

Gewobag

**Unternehmensspezifische
Umsetzung des Total Returns unter
Berücksichtigung der IFRS-
Bilanzierung und
Wachstumsfinanzierung**



(IFRS)-Performance-Kennzahlen und Total Return

Portfolio		2014	2013	2012	2011	2010
		IFRS	IFRS	IFRS		
Fair Value pro m ² *	€ / m ²	851	782	743		
Multiplier **		12,7	12,7	11,7	11,5	11,0
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€ / m ²	5,52	5,39	5,27		
Total Return-Kennzahlen vs. IFRS						
Marktwert (Total Return)	Mio. €	3.118	2.920	2.508	2.402	2.252
Fair Value (IFRS)	Mio. €	3.195	2.926	2.524	2.360	
Objektspezifische CF-Rendite (Total Return)	%	4,42	4,50	4,82	5,28	
Net rental income / Fair Value (IFRS)	%	4,59	4,93	5,07		
Wertänderungsrendite (Total Return)	%	4,21	1,60	-1,61	5,35	
Fair-Value-Anpassung (IFRS)	%	6,44	1,08			
Total Return abs.	%	8,6	6,1	3,2	10,6	
Ertragslage						
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	Mio. €	147	144	128		
Ergebnis vor Zu- und Abschreibungen (EBITDA)	Mio. €	118	117	96		
Konzernergebnis	Mio. €	220	91	55		
FFO I (exkl. Verkäufe)	Mio. €	66	68	64		
AFFO (adjusted FFO I)	Mio. €	40	15	25		
Bilanz						
Bilanzsumme	Mio. €	3.294	3.041	2.664		
Eigenkapitalquote	%	38,9	35,9	38,2		
Loan to Value Ratio (LTV)	%	53,9	55,0	53,7		

* 2013: Fair Value der Finanzimmobilien (IAS 40) im Verhältnis zur Fläche zum 31.12.2013

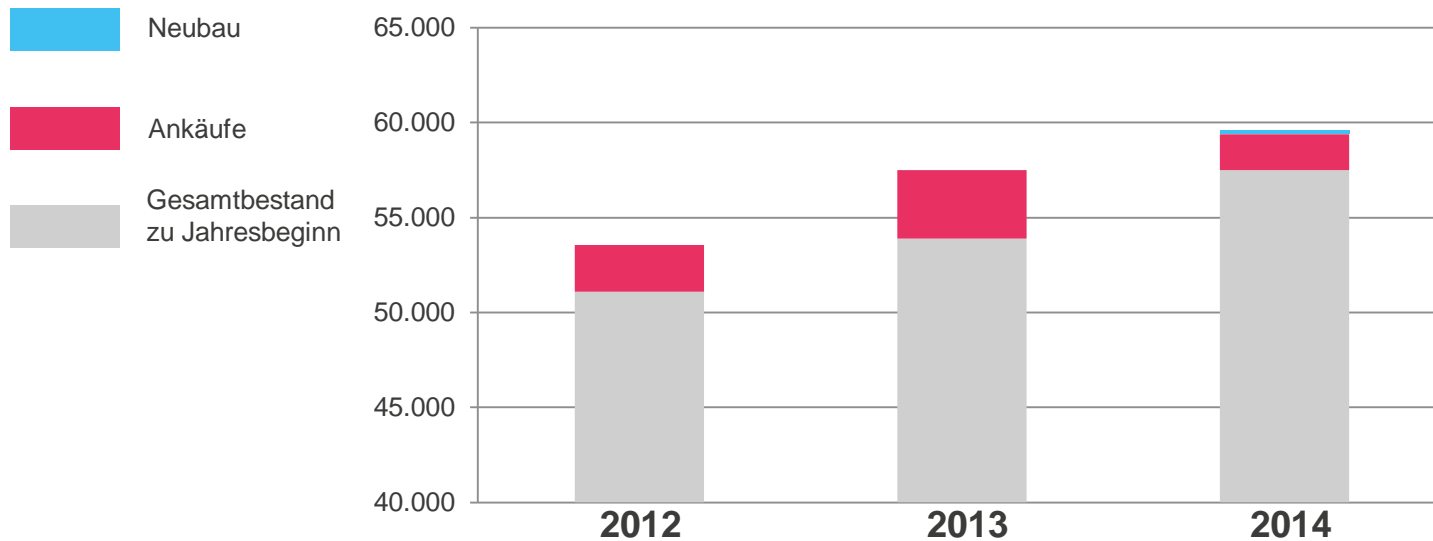
2014: Immobilienvermögen gesamt (Konzern) im Verhältnis zur Fläche gesamt (Konzern) zum 31.12.2014

** 2013: Finanzimmobilien (IAS 40) im Verhältnis zur Jahres-Istmiete (Konzern)

2014: Immobilienvermögen gesamt (Konzern) im Verhältnis zum 12-Fachen der Sollmieten nach Erlösschmälerungen Leerstand (Konzern) zum 31.12.2014

Rückblick 2012-2014: Insgesamt wurden 575 Mio. € investiert

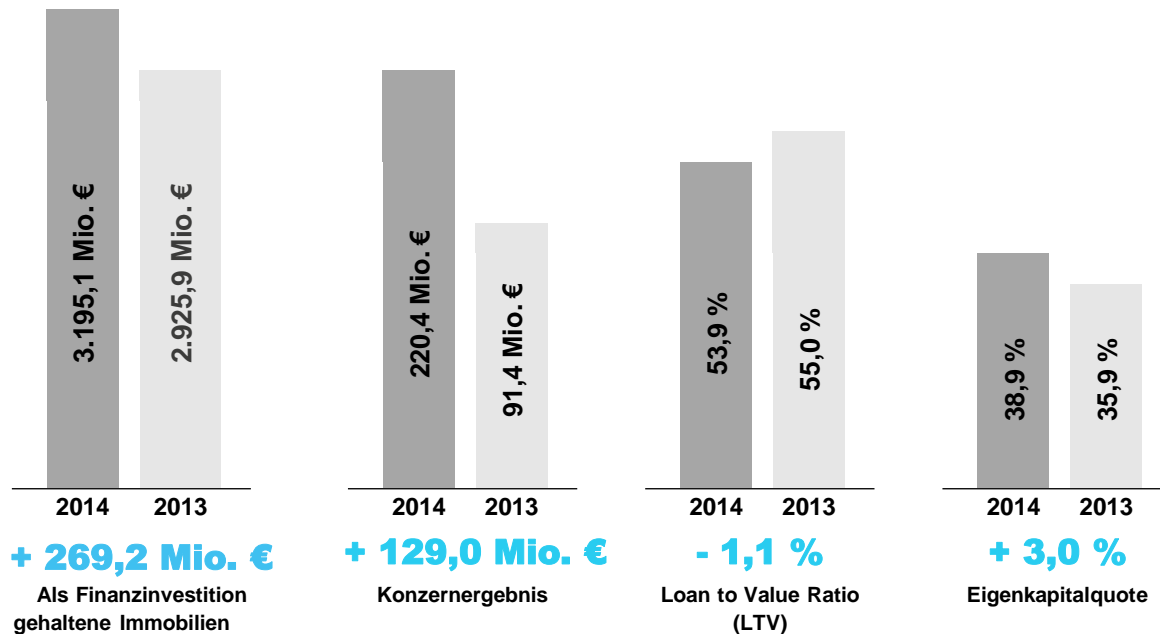
Entwicklung Wohnungsbestand 2012-2014 durch Ankauf und Neubau



Gesamt Wohnungsbestand per Jahresende	53.564	57.506	57.927	
davon angekauft im Jahr	2.466	4.380	868	
Baubeginn für WO	-	-	98	Summe
Kaufpreis/Invest	132 Mio. €	347 Mio. €	96 Mio. €	575 Mio. €

IFRS Take-aways 2014

- ◆ **Anstieg** des Wertes der Immobilien auf 3.195,1 Mio. €
- ◆ **Anstieg** des Konzernergebnisses auf 220,4 Mio. €
- ◆ **Reduzierung** des Verschuldungsgrades (LTV) auf 53,9 %
- ◆ **Erhöhung** der Eigenkapitalquote auf 38,9 %



Ergebnisüberleitungsrechnung IFRS – HGB

Die Überleitung des Konzernergebnisses ist im Wesentlichen geprägt durch die IFRS-spezifischen Adjustments im Immobilienvermögen und durch die Veränderung der latenten Steuern.

Konzernergebnis HGB	Mio. €	18,1
IFRS-Adjustments		
Fair Value-Anpassungen	Mio. €	188,3
Eliminierung HGB-Abschreibungen	Mio. €	51,1
Korrektur Rückstellungen	Mio. €	1,8
Veränderung latenter Steuern	Mio. €	-34,2
Konsolidierungs <u>bedingte</u> Differenzen	Mio. €	-3,1
Korrektur Buchwertabgang	Mio. €	-1,3
Übrige	Mio. €	-0,3
Konzernergebnis IFRS	Mio. €	220,4

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

		31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
Fair Value pro m ² *	€/m ²	851	782	+69,0
Multiplier **		12,7	12,7	0,0

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2014 Mio. €	31.12.2013 Mio. €
Periodenbeginn	2.925,9	2.523,7
(+) Zukäufe	61,5	336,3
(+) Sonstige Zugänge	22,8	59,4
(-) Abgang durch Verkauf	-7,3	-14,7
(+/-) Umbuchungen	3,9	-6,1
(+) Fair Value - Anpassung	188,3	27,3
Periodenende	3.195,1	2.925,9

* 2013: Fair Value der Finanzimmobilien (IAS 40) im Verhältnis zur Fläche zum 31.12.2013

2014: Immobilienvermögen gesamt (Konzern) im Verhältnis zur Fläche gesamt (Konzern) zum 31.12.2014

** 2013: Finanzimmobilien (IAS 40) im Verhältnis zur Jahres-Istmiete (Konzern)

2014: Immobilienvermögen gesamt (Konzern) im Verhältnis zum 12-Fachen der Sollmieten nach Erlösschmälerungen Leerstand (Konzern) zum 31.12.2014

Methodischer Ansatz Immobilienbewertung Gewobag (1/3)

Allgemein

- Die IFRS-Bewertung erfolgt für jede Wirtschaftseinheit separat entsprechend der internationalen Bewertungsstandards
- Knapp 90% des Bestandes wurden standardisiert mittels des Portfoliomanagementsystems Innosys wie folgt bewertet:
 - Erfassung von Eingangsdaten: Bestands- und Erfolgsdaten
 - Definition von marktüblichen Ansätzen und Spannweiten für Bewertungsparameter
 - Ableitung WE-konkreter Parameter an Hand der Objekt- und Lagequalität sowie des Vermietungserfolges
 - Entwicklung der Cash Flows über einen 10-Jahreszeitraum auf Grund der Eingangsdaten in Verbindung mit den festgesetzten Parametern
 - Ermittlung des Objektwertes durch Diskontierung der jährlichen Cash Flows und des ermittelten Terminal Values auf den Bewertungsstichtag

Methodischer Ansatz Immobilienbewertung Gewobag (2/3)

Eingangsdaten und Parameter

- Die Bewertung erfolgte auf Basis der Ist-Daten 2013
 - Bestandsdaten: Mengengerüst (Anzahl, Flächen), Ende der Preisbindung, Bodenwert, etc.
 - Erfolgsdaten: Soll-Mieten, Erlösschmälerungen, Mietnachlässe, Mietminderungen nicht abrechenbare Betriebskosten, Instandhaltungsstau, etc.
- Bewertungsparameter werden allgemein oder objektbezogen festgesetzt

- Allgemein: Verwaltungskosten, Inflation, Fluktuation
- Objektbezogen: Instandhaltung-/setzung, Miet-/Leerstandsentwicklung, Diskontierungszins

	Instandhaltung €/qm	Instandsetzung €/qm	Zielmietentwicklung %	Leerstandsentwicklung %	Diskontierungszins %
Minimum	-4,47	-5,58	0,0%	0,50%	5,25%
Maximum	-8,93	-11,01	2,5%	-0,50%	7,75%
Punktwert Objekt	393	393	383	379	390
Risikoadjustierter Wert	-5,67	-7,04	1,8%	0,2%	5,94%

- Der Einfluss von Vermietungserfolg, Objekt- und Lagequalität zur Bestimmung der Spanneneinordnung ist für jeden objektbezogenen Bewertungsparameter individuell definiert
- Hieraus ergibt sich je Parameter ein Punktwert zwischen 100 und 500, aus dem innerhalb Minimum und Maximum der Objekt konkrete risikoadjustierte Wert abgeleitet wird

Methodischer Ansatz Immobilienbewertung Gewobag (3/3)

Cash Flows und Terminal Value

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Rente
Erlöse	160,8	167,4	170,3	178,6	186,6	187,1	193,9	201,0	201,4	208,1	214,5	222,4
Wohnen freifinanziert [T€] p.a.	64,0	69,4	76,7	83,5	89,9	95,9	101,6	107,0	112,2	117,1	121,8	121,8
Wohnen freifinanziert mit Mietpreisbindung [T€] p.	48,2	49,8	52,2	54,7	57,3	58,7	59,7	60,8	61,8	62,9	64,0	80,9
Sozialer Wohnungsbau [T€] p.a.	12,7	13,5	13,5	14,0	14,5	15,0	15,5	16,1	16,6	17,3	17,9	19,1
Sonstiges [T€] p.a.	35,9	34,7	27,9	26,4	25,0	17,5	17,1	17,1	10,8	10,8	10,8	0,6
Kosten	-26,6	-47,9	-48,6	-49,4	-50,2	-51,0	-51,8	-52,6	-53,5	-54,3	-55,2	-64,4
Instandhaltungskosten [T€] p.a.	-7,8	-12,4	-12,7	-12,9	-13,2	-13,4	-13,7	-14,0	-14,3	-14,6	-14,8	-14,8
Instandsetzungskosten [T€] p.a.	0,0	-15,4	-15,7	-16,0	-16,4	-16,7	-17,0	-17,4	-17,7	-18,1	-18,4	-27,7
Verwaltungskosten [T€] p.a.	-8,4	-8,5	-8,7	-8,9	-9,1	-9,2	-9,4	-9,6	-9,8	-10,0	-10,2	-10,2
Sonstiges [T€] p.a.	-10,5	-11,5	-11,5	-11,6	-11,6	-11,6	-11,6	-11,7	-11,7	-11,7	-11,7	-11,7
Cashflow [T€] p.a.	134,1	119,5	121,6	129,1	136,4	136,1	142,1	148,3	147,9	153,8	159,3	2.632,2
Diskontierter Cashflow [T€] p.a.		116,1	111,5	111,8	111,5	105,0	103,5	102,0	96,0	94,2	92,1	1.521,6
Wert [T€]		2.565,1										

- Auf Grund der Ausgangsdaten und der festgesetzten Parameter werden die Erfolgspositionen über einen Zeitraum von 10 Jahren entwickelt
- Dabei werden für Neuvermietungen Marktmieten berücksichtigt und Bestandsmieten entsprechend gesetzlicher Möglichkeiten entwickelt
- Die jährlichen Cash-Flows und der Terminal Value (ewige Rente des stabilisierten Cash Flows am Ende des Betrachtungszeitraumes) werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und ergeben den Objektwert

Chancen nachhaltiger IFRS Bilanzierung

- **Erhöhung des Informationsgehaltes** des Konzernabschlusses durch Bereitstellung entscheidungsrelevanter Informationen („fair presentation“ nach IFRS)
- **Senkung der Kapitalkosten** durch bessere Bestimmung des Kreditausfallrisikos und niedrigere Risikoeinstufung durch die Bilanzierung zu Zeitwerten (fair value)*
- **Finanzierung der aktuellen Neubau- und Wachstumsziele** bedarf der Kapitalbeschaffung ergänzend zur „klassischen“ Wohnungsbaufinanzierung:
insbesondere **unbesichertes Fremdkapital sowie Eigenkapitalfinanzierung**
- **IFRS-Abschlüsse und IFRS-bezogene Kennzahlen** sind nunmehr unabdingbare Voraussetzung für erweiterte Kapitalbeschaffung. Abschluss-Historie seit 2012 verdeutlicht das stetige Wachstums-Geschäft auch auf Basis der IFRS-Kennzahlen
- **Vorteile im Rating-Verfahren** von Banken und externen Ratingagenturen durch qualitative und quantitative Aspekte (u.a. Erhöhung der Eigenkapitalbasis)*

* vgl. u.a. Banken-Umfrage von KPMG und Handelshochschule Leipzig, 2008 (<http://www.kpmg.de/Presse/7559.htm>)

Verbindung IFRS / Total – Return – Ansatz

weitere Nutzung der Datenbasis durch die Gewobag

- ◆ **Erhöhung des Informationsgehaltes (in Mehrjahres-Zeitreihen Historie + Planung)**
 - im Management-Reporting
 - im Reporting gegenüber Banken / Kreditgebern
 - in Unterlagen für Rating-Agenturendurch Darstellung langfristiger / nachhaltiger Performance des Kerngeschäftes

- ◆ Keine Nutzung für **kurzfristige / operative** Unternehmensplanung und - Steuerung