

AGW-Tagung 30. Oktober 2015

**Christoph Beck** 

# TOP Betriebsvergleich 2014 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wachstums- und Finanzierungsstrategie der degewo

## **Agenda**



- Unternehmensportrait degewo
- Unternehmensvergleich BBU
- Rahmenbedingungen und Anforderungen Gesellschafter
- Strategische Kennziffern Planungsprämissen
  - Vermögenslage
  - Finanzlage
  - Ertragslage
- Fazit

#### degewo - Unternehmensportrait



"degewo ist das führende Wohnungsunternehmen in Berlin. Wir zeichnen uns durch Ertragsoptimierung sowie höchste Qualität bei allen Dienstleistungen rund um die Immobilie aus und übernehmen Verantwortung für die Entwicklung Berlins."



- 1924 als private Aktiengesellschaft gegründet
- Bestände in allen Stadtteilen Berlins
- Land Berlin ist alleiniger Gesellschafter
- Kerngeschäftsfeld ist das Halten und Bewirtschaften von Mietwohnungen im eigenen Bestand
- Schwerpunkt der Investitionstätigkeit sind die Sanierung der Großsiedlungen u.a. in Gropiusstadt, Marienfelde und Wedding sowie die Neubautätigkeit.



Portfolio		2014	
eigene	Wohneinheiten	64.788	
gepachtete	Wohneinheiten	194	
in Beteiligungen	Wohneinheiten	1.299	
für Dritte verwaltete	Wohneinheiten	8.521	
· (iii)			







Objektgesellschaften	degewo-Konzern	Dienstleistungs- und sonstige Gesellschaften
<b>degewo</b> AG		degewo Gebäudeservice GmbH
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH		MarzahnGegenbauer Service GmbH degewo Technische Dienste GmbH (Gebäudereinigung und Handwerk)
degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH		degewo netzWerk GmbH (Energiemanagement)
degewo City Wohnungsgesellschaft mbH		degewo Forderungsmanagement GmbH (Schuldnerberatung)
degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH		gewobe Beteiligung (WEG- und Fremdverwaltung)
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH		degewo 6. Geschäftsführungs GmbH (Komplementärgesellschaft GEDE Gemeinsame Berliner Service GmbH
degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG		(Dienstleistungsgesellschaft ) GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (Gesellschafter degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG)
		degewo-Hausbau GmbH (ehemalige Bauträgergesellschaft)



		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wohneinheiten (eigen&angepachtet)	Anzahl	67.136	65.857	60.857	59.991	60.961	59.500	61.284	61.249	63.607	63.370	66.281
Wohnfläche	Tsd. m <sup>2</sup>	4.206	4.112	3.843	3.767	3.842	3.759	3.862	3.860	4.019	4.001	4.198
Sollmiete Wohnungen	EUR/m²/Monat	4,44	4,52	4,76	4,77	4,87	4,93	5,03	5,19	5,28	5,41	5,58
Erlösschmälerung Leerstand WE	%	9,3%	9,1%	8,0%	5,9%	5,5%	4,9%	3,4%	3,6%	3,3%	2,6%	2,2%
Mitarbeiter	Anzahl	931	954	908	873	880	1.014	1.040	1.057	1.132	1.156	1.158
davon gewerbl. Mitarbeiter	Anzahl	323	373	343	342	355	429	439	486	529	527	518
Personalaufwand	Mio. EUR	-41,1	-44,7	-44,2	-38,1	-37,4	-40,6	-41,7	-41,7	-44,9	-47,0	-49,2
Kreditverbindlichkeiten	Mio. EUR	1.969	1.912	1.737	1.686	1.704	1.723	1.763	1.910	1.946	1.909	2.030
außerbilanzielle Verbindlichkeiten	Mio. EUR	486	470	460	421	315	259	175	13	5	2	7
Verschuldung	EUR/m²	561	555	548	537	505	507	483	479	467	460	479
net asset value (Sollmiete *14 - Verbindlichkeiten) / Fläche	EUR/m²	207	224	268	282	328	349	392	420	445	476	483
Loan to value	Zielvorgabe <50 %	71%	70%	67%	65%	61%	59%	55%	53%	51%	49%	50%
(Verbindlichkeiten/Sollmiete*14)  Schuldendienstdeckungsgrad (EBITDA+Großinst.) / (Zins + Tilgung)	Zielvorgabe > 1,2	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7
Zinssaldo	EUR/m²/Monat	-2,15	-2,31	-2,07	-1,94	-1,87	-1,77	-1,54	-1,48	-1,28	-1,23	-1,10
Ausgaben Bestandspflege	Mio. EUR	-116,7	-79,8	-62,0	-83,7	-71,7	-65,9	-56,5	-90,2	-121,2	-100,3	-100,0
Ausgaben Bestandspflege	EUR/m²	-27	-19	-15	-21	-19	-16	-14	-22	-29	-24	-24
Ausgaben Neubau	Mio. EUR	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-10,0	-31,1
Ausgaben Ankauf	Mio. EUR	0,0	0,0	0,0	0,0	-63,0	-13,8	-2,0	-175,0	0,0	0,0	-174,7
Jahresergebnis	Mio. EUR	-7,1	4,1	8,2	12,8	14,5	14,9	16,6	23,9	40,8	79,3	62,4

#### **Unternehmensvergleich BBU**



Im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings des Landes Berlin wird durch den BBU die wirtschaftliche Lage der Städtischen Wohnungsunternehmen Berlins im jährlichen Gesamtbericht zusammengefasst.

Auszug BBU-Gesamtbericht 2014	degewo	b	С	d	е	f	Ø
Sollmiete WE EUR/m²/Monat	5,58	5,35	5,52	5,57	5,32	5,70	5,51
Erlösschmälerung Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht in Relation zur Sollmiete gesamt	3,2%	5,1%	5,4%	2,5%	3,7%	4,1%	4,0%
Ausgaben Bestandspflege (laufende IH, Großinstandsetzung, Modernisierung, zzgl. Verwaltungsgemeinkosten) in EUR/m²/Jahr	27	47	26	21	22	29	28 Median 26
Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung in EUR/m²/Jahr	480	432	383	496	506	482	460
Verschuldung in EUR/m²	479	389	467	320	451	455	428
Zinsaufwand in Relation zur Istmiete	19,2%	17,8%	20,4%	14,0%	19,7%	24,3%	19,0%
Zinsaufwand in EUR/m²/Monat	1,07	0,93	1,17	0,80	1,07	1,57	k.A.
Zinssatz	2,7%	2,9%	3,0%	3,0%	2,9%	4,3%	k.A.
Tilgungssatz	2,9%	4,9%	3,9%	6,3%	3,3%	3,1%	k.A.
Eigenkapitalquote	24,3%	21,3%	-4,0 %	51,3%	27,0%	36,1%	27%

#### **Anforderungen Gesellschafter**



Die heutigen Anforderungen des Gesellschafters hinsichtlich

- Wachstum

  Ziel: Landeseigener Wohnungsbestand von insgesamt 400.000 Wohneinheiten
- Umsetzung des Mietenbündnisses bzw. MietNoVG
   Ziel: Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in innerstädtischen Lagen
- Einhaltung diverser Kennzahlen

  Ziel: Loan to value ratio ≤ 50 %; Schuldendienstdeckungsgrad ≥ 1,2; Baukosten ≤ 2.000 EUR/m²

bestimmen die Rahmenbedingungen und verlangen eine Definition von Planungsprämissen.

Definition von Prämissen zur Entwicklung eines Wachstumsszenarios Dauerhafte Messung der wirtschaftlichen Unternehmensentwicklung und Prüfung der Gültigkeit der definierten Prämissen

Ergebnis: optimale Ausnutzung der wirtschaftlichen Potenziale zur Erfüllung der Anforderungen des Gesellschafters

#### **Anforderungen Gesellschafter**



#### Synopse der Anforderungen des Gesellschafters und konträren Rahmenbedingungen

Sicherung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Unternehmensführung und Bemessung der langfristigen Leistungsfähigkeit

(Einhaltung LTV und Schuldendienstdeckungsgrad)

Bereitstellung günstiger Wohnungen

(Einhaltung Mietenbündnis und MietNovG)

Wachstumsanforderung

Angemessene Bestandsbewirtschaftung und Förderung der Quartiere

(Erfüllung der Satzung degewo AG)

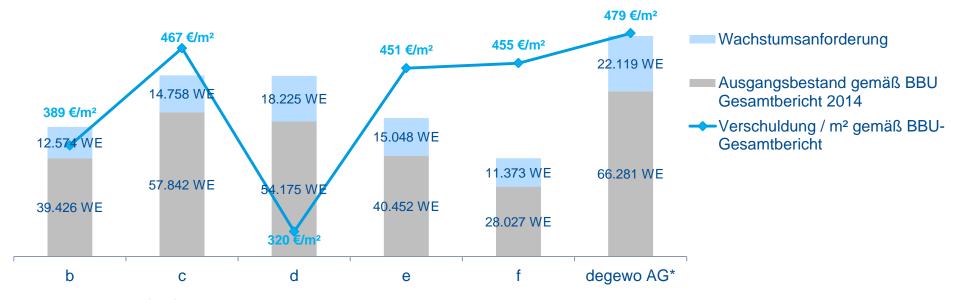
Verknappende Flächenvakanzen und reduzierte Optionen für Bestandsankäufe durch Marktentwicklung

#### **Anforderungen Gesellschafter**



Der Gesellschafter Land Berlin beabsichtigt den landeseigenen Wohnungsbestand auf 400.000 Wohneinheiten zu erhöhen und fordert die kommunalen Gesellschaften auf, ihren Beitrag zu leisten.

Der Anteil der zukünftigen Wachstumsaktivität wurde an der Größe des derzeitigen Wohnungsbestands bemessen. Dabei blieb die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unbeachtet.



degewo wurde aufgefordert, einen Wohnungsbestand von 88.400 Wohneinheiten im Jahr 2026 bereitzustellen. Dies erfordert eine Wachstumsaktivität von 22.119 Wohneinheiten.

Nachfolgend werden Planungsprämissen zur Unternehmenssteuerung vorgestellt, die eine optimale Erfüllung der Anforderungen des Gesellschafters ermöglichen und darüber hinaus die Einhaltung weiterer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen berücksichtigen,

<sup>\*</sup> Bestandsgröße 2014 enthält Wohneinheiten aus Beteiligungen

#### Kennziffern & Planungsprämissen



Als strategische Planungsprämisse der Vermögenslage wurde definiert:

Loan to value ratio ≤ 50 %

Darüber hinaus wird zu folgenden Kennziffern berichtet:

- Gesamtverschuldung,
- Verschuldungsgrad
- net asset value
- Eigenkapitalentwicklung und -verzinsung

wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Budgetierung Wachstum

**Finanzierung** 

Basis der Bestandsbewirtschaftung Loan to value ratio

lynopse der Prämissen zur Ermöglichung vo

Bemessung: Verbindlichkeiten / Vermögenswert (14 fache der Sollmiete)

maximale Obergrenze 50

Zinssaldo und

Zinssicherungsmodelle

Investitionskosten Neubau

Budgetierung Ankauf Projekte individuell

< 2.000 EUR/m<sup>2</sup>

Budgetierung Ankauf Grundstücksflächen und Bestandsimmobilien

50 Mio. EUR p.a.

Finanzierung und Kapitaldienst, Schuldendienstdeckungsgrad > 1,2

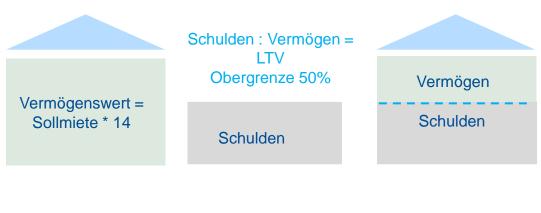
> Mietentwicklung im Bestand Zielgröße ≥ 2 % p.a.

Inanspruchnahme Förderung

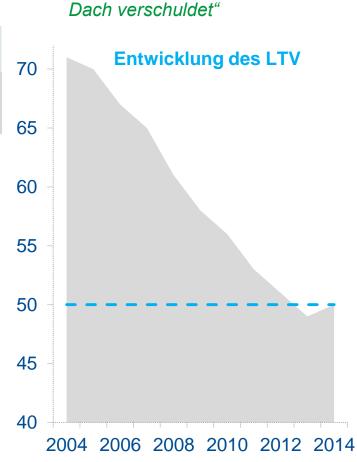
Ausgaben Bestandspflege konstant 24 EUR/m²/Jahr

#### Kennziffern & Planungsprämissen





- Der Loan to Value (LTV) bemisst die Beleihungsfähigkeit des wirtschaftlichen Vermögens.
- Gemäß Vorgabe der Senatsverwaltung ist der Grenzwert von 50 % nicht zu überschreiten.
- Aus Bankensicht sichert dieses Verhältnis ein optimales Rating und entsprechende Zinskonditionen.
- Seit 2004 verfolgt die degewo konsequent die Erreichung einer angemessenen Verschuldungssituation.
- Seit 2013 kann degewo einen LTV unterhalb des Grenzwertes ausweisen. Ziel ist es nun dieses erreichte Niveau dauerhaft beizubehalten.

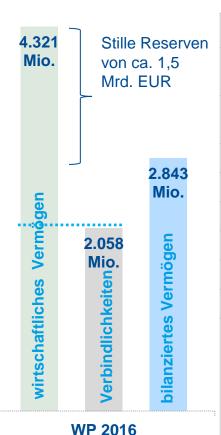


"ein Rückblick - degewo bis unter's

#### Kennziffern & Planungsprämissen



"die Zukunft - degewo behält Verschuldung im Blick"



	Vermögen			Verbindlichkeiten	LTV	NAV	
	wirtschaftlich		bilar	ziert	bilanziert	wirtschaftl. Vermögen Verbindlichkeiten	
	in Mio. EUR	Faktor	in Mio. EUR	Faktor	in Mio. EUR	Ziel: LTV < 50%	EUR/m²
V-IST 2015	4.195	14	2.736	9	1.993 (465 EUR/m²)	48 %	515
WP 2016	4.321	14	2.843	9	2.058 (478 EUR/m²)	48 %	527
WP 2017	4.450	14	3.067	9	2.202 (503 EUR/m²)	49 %	518
WP 2018	4.608	14	3.245	9	2.320 (515 EUR/m²)	50 %	520
WP 2019	4.853	14	3.431	10	2.433 (528 EUR/m²)	50 %	535
WP 2020	5.108	14	3.607	10	2.535 (545 EUR/m²)	50 %	555

- Durch nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und moderate Mieterhöhungen sowie Neubau und Ankauf steigen die wirtschaftlichen Vermögenswerte kontinuierlich und lassen in diesem Maße Darlehensaufnahmen zu.
- Die gesamte Investitionstätigkeit ist an dem Grenzwert LTV 50 ausgerichtet. D.h. Beleihungspotentiale aus steigenden Vermögenswerten und Tilgungen werden valutiert und als kalkulatorische Neubau- und Ankaufsvorhaben abgebildet.
- Die abgebildete Investitionstätigkeit lässt damit keine weitere Entschuldung zu.

### Kennziffern & Planungsprämissen



Durch die Anwendung des LTV mit einer Obergrenze von 50 wird eine angemessene Investitionsplanung ausgesteuert. Mit Abbildung der hohen Investitionstätigkeit entsteht folgender Effekt:

#### Verbindlichkeiten

Finanzierung der
2.000 EUR/m² Baukosten
und
500 EUR/m²
Grundstückskosten
mit einer
Ø FK-Quote von 80 %

Zugang Verbindlichkeiten 2.000 EUR/m<sup>2</sup>

#### Vermögenswert

Sollmiete Ø 9,80 EUR/m²/Monat

117,60 EUR/m²/Jahr

Faktor 14

Zugang Vermögenswert 1.646,40 EUR/m<sup>2</sup>

Werteverzehr 354 EUR/m² in 2016 bis 1.300 EUR/m² in 2026 Die bestehende Verschuldung von degewo verursacht eine starke Liquiditätsbelastung aus Kapitaldienst und senkt die Eigenfinanzierungskraft.

Damit ist die geplante hohe Investitionstätigkeit in Bestandserweiterung und –pflege aus Eigenmitteln nicht darstellbar und verlangt Darlehensaufnahmen von Ø 80 %.

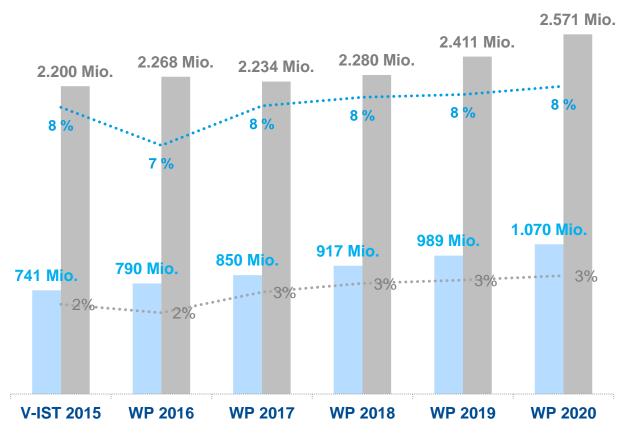
degewo hat sich zur Bereitstellung preiswerter neuer Wohnungen verpflichtet, so dass dem Zugang an Verbindlichkeiten ein geringerer Vermögenszuwachs gegenübersteht.

Dies reduziert die Entwicklung des Vermögenswert.

#### Kennziffern & Planungsprämissen



#### Eigenkapitalentwicklung und -verzinsung



"degewo thesauriert Gewinne. Damit wird das Eigenkapital gestärkt und Investitionen in Bestandspflege sowie Wachstum ermöglicht."

- Das bilanzierte Eigenkapital steigt in Folge der Thesaurierung der Jahresergebnisse.
- Die Verzinsung des bilanzierten Eigenkapitals liegt Ø 8 % p.a.
- Zur Ermittlung des wirtschaftlichen Eigenkapitals wurde das Vermögen analog der LTV-Bemessung mit dem 14-fachen der Sollmiete bewertet. Demnach ergeben sich stille Reserven von rund 1,5 Mrd. EUR.
- Die Verzinsung des wirtschaftlichen Eigenkapitals liegt bei Ø 3 % p.a.
- bilanziertes Eigenkapital
- wirtschaftliches Eigenkapital
- ····· Verzinsung bilanziertes Eigenkapital
- ····· Verzinsung wirtschaftliches Eigenkapital

#### Kennziffern & Planungsprämissen



Als strategische Planungsprämissen der **Finanzlage** wurden definiert:

- Ausgaben Bestandspflege von 24 EUR/m²/Jahr
- Ausgaben Neubau
- Ausgaben Ankauf
- Schuldendienstdeckungsgrad > 1,2

	Synop	se der Prämisse <b>Wach</b>	en zur Ermöglich s <b>tum</b>	ung von				
wirtschaftliche Rahmen- bedingungen	Loan to value ratio  Bemessung: Verbindlichkeiten / Vermögenswert (14 fache der Sollmiete)  maximale Obergrenze 50							
Budgetierung Wachstum	Investitionskosten N < 2.000 EUR/n Budgetierung Ankauf individuell	n²	Budgetierung Ankauf Grundstücksflächen und Bestandsimmobilien 50 Mio. EUR p.a.					
Finanzierung	Finanzierung und Kapitaldienst, Schuldendienst- deckungsgrad > 1,2	Zinssal Zinssicheru		Inanspruchnahme Förderung				
Basis der Bestands- bewirtschaftung	Mietentwicklung im E Zielgröße ≥ 2 %		Ausgaben Bestandspflege konstant 24 EUR/m²/Jahr					

#### Kennziffern & Planungsprämissen





"Bestandspflege der Vergangenheit – stetige Investitionen zur Sicherung der Vermögenswerte"

- In den letzten 11 Jahren hat degewo 952 Mio. EUR in Bestandspflege (laufende Instandhaltung, Großinstandsetzung und Modernisierung) investiert.
- Die hohen Investitionsvolumina der Jahre 2011 bis 2014 resultieren im Wesentlichen aus der komplexen Sanierung der Großsiedlungen.
  - Durchschnittlich wurden 21 EUR/m²/Jahr investiert.
- Zum Jahresende 2014 kann der Konzern einen Sanierungszustand seiner Bestände von rund 70 % ausweisen.

#### Kennziffern & Planungsprämissen







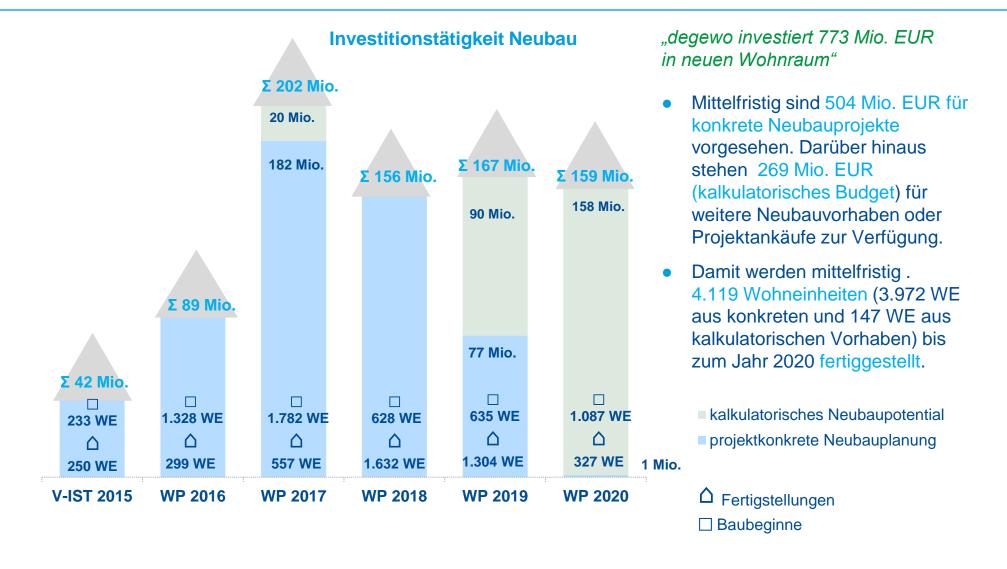
"Bestandspflege der Zukunft - degewo investiert 555 Mio. EUR nachhaltig in Immobilien"

- Zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände sind dauerhaft angemessene Ausgaben zur Bestandspflege erforderlich.
- Mittelfristig werden
- 197 Mio. EUR für Instandhaltung
- 25 Mio. EUR für Asbestbeseitigung
- 120 Mio. EUR für Großinstandsetzung
- 213 Mio. EUR für Modernisierung verauslagt.
- Die durchschnittlichen Ausgaben für Bestandspflege belaufen sich mittelfristig auf 25 EUR/m²/Jahr.
   (24 EUR/m² reguläre Bestandspflege zzgl. 1 EUR/m² für Asbestbeseitigung)

<sup>\*</sup> Die Werte enthalten die Personalkosten der Dienstleistungsunternehmen. Die Angaben entsprechen daher nicht dem konsolidierten Ausweis in der Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung.

#### Kennziffern & Planungsprämissen

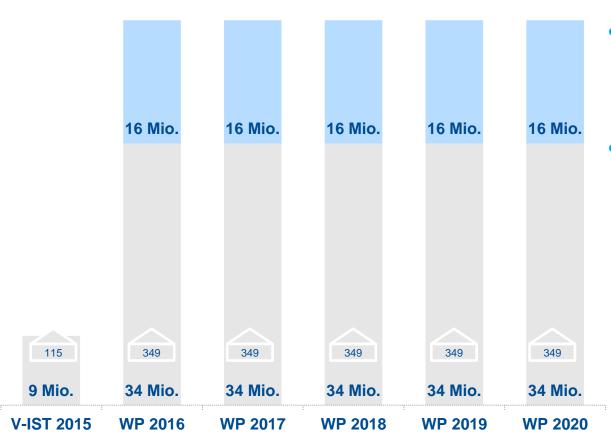




#### Kennziffern & Planungsprämissen



#### Investitionstätigkeit Ankauf



"degewo kauft Bestandsimmobilien und sichert zukünftige Neubauaktivität durd Grundstücksankäufe"

- Mittelfristig sind 34 Mio. EUR p.a. für Ankäufe von Bestandsimmobilien budgetiert. Bei einem kalkulierten Ankaufspreis von 1.500 EUR/m² entspricht dies 349 Wohneinheiten p.a.
- Um dauerhaft eine Neubauaktivität zu gewährleisten sind 16 Mio. EUR p.a. für Grundstücksankäufe budgetiert. Dies entspricht bei einem kalkulatorischen Grundstückspreis von 500 EUR/m² Grundstücksflächen für 492 Wohneinheiten pro Jahr. Damit werden weiterhin Einbringungen von Flächen durch das Land Berlin erforderlich.
  - Ankäufe Grundstücksflächen
  - Ankäufe Bestandsimmobilien



Anzahl WE aus (in 2015 erfolgten und 2016 – 2020 kalkulatorischen) Bestandsankäufen

#### Kennziffern & Planungsprämissen



EBITDA

EBITDA: Kapitaldienst = Schuldendienst-deckungsgrad Untergrenze 1,2

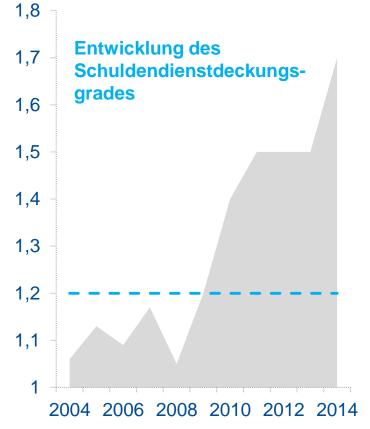
Kapitaldienst

EBITDA

Kapitaldienst

- Der Schuldendienstdeckungsgrad misst die Fähigkeit zur Bedienung des vertraglich geschuldeten Kapitaldienstes.
- Gemäß Vorgabe der Senatsverwaltung ist der Grenzwert von 1,2 nicht zu unterschreiten. Demnach sollte das operative Bewirtschaftungsergebnis mindestens 20 % über der Belastung aus Zinsen und Tilgung ausfallen.
- In der Vergangenheit war die Belastung aus Kapitaldienst auf Grund der Verschuldungssituation sehr hoch.
- Seit 2009 kann degewo einen Schuldendienstdeckungsgrad oberhalb des Grenzwertes ausweisen. Ziel ist es nun dieses erreichte Niveau dauerhaft beizubehalten.

"degewo und die Last der Schulden – ein Rückblick"

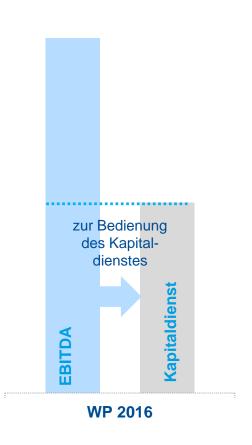


#### Kennziffern & Planungsprämissen



#### **Entwicklung des Schuldendienstdeckungsgrades**

"degewo leistet Wachstum bei tragfähiger Kapitaldienstbelastung"



	EBITDA  EBITDA operativ bereinigt um die Aufwendungen für Großinstandsetzung*	Kapitaldienst Zinsen + Tilgung	Schuldendienst- deckungsgrad  EBITDA Kapitaldienst  Zielvorgabe > 1,2
V-IST 2015	206 Mio. EUR	113 Mio. EUR	1,8
WP 2016	205 Mio. EUR	110 Mio. EUR	1,9
WP 2017	217 Mio. EUR	114 Mio. EUR	1,9
WP 2018	225 Mio. EUR	120 Mio. EUR	1,9
WP 2019	241 Mio. EUR	128 Mio. EUR	1,9
WP 2020	256 Mio. EUR	135 Mio. EUR	1,9

Mittelfristig wird auf Grund hoher Bewirtschaftungsergebnisse und einem niedrigen Zinsniveau die Zielvorgabe eines Schuldendienstdeckungsgrades von größer 1,2 erreicht.

<sup>\*</sup> inklusive darauf entfallender konzerninterner Personalaufwand der Regiebetriebe

#### Kennziffern & Planungsprämissen



Als strategische Planungsprämissen der Ertragslage wurden definiert:

- **Zinssaldo**
- Umsatzwachstum aus Miet-, Leerstands- und Fördermittelentwicklung.

wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Budgetierung** Wachstum

**Finanzierung** 

**Basis der Bestands**bewirtschaftung

Investitionskosten Neubau

**Budgetierung Ankauf Projekte** individuell

Finanzierung und

Kapitaldienst,

Schuldendienstdeckungsgrad > 1,2

< 2.000 EUR/m<sup>2</sup>

Zinssaldo und Zinssicherungsmodelle

Mietentwicklung im Bestand Zielgröße ≥ 2 % p.a.

Loan to value ratio

Bemessung: Verbindlichkeiten / Vermögenswert (14 fache der Sollmiete) maximale Obergrenze 50

ynopse der Prämissen zur Ermöglichung von **Wachstum** 

**Budgetierung Ankauf** Grundstücksflächen und Bestandsimmobilien

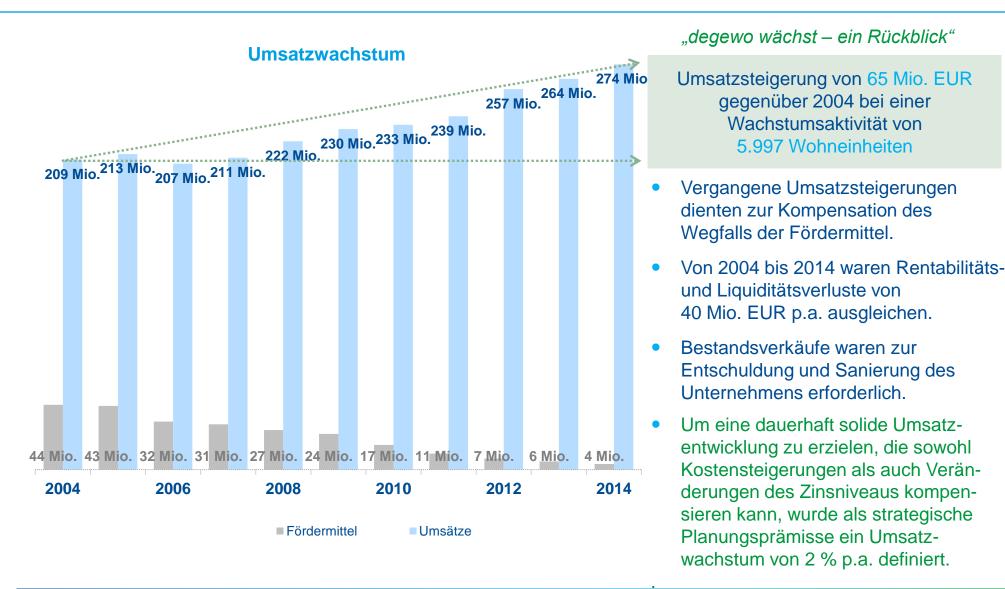
50 Mio. EUR p.a.

Inanspruchnahme Förderung

Ausgaben Bestandspflege konstant 24 EUR/m²/Jahr

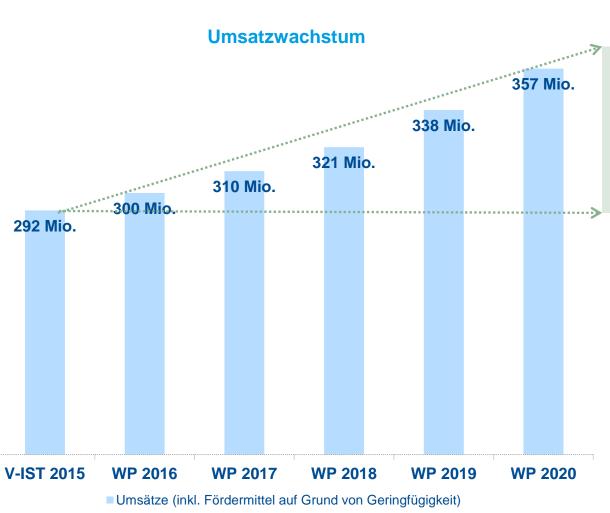
#### Kennziffern & Planungsprämissen





#### Kennziffern & Planungsprämissen





"degewo wächst – die Zukunft"

Umsatzsteigerung von 65 Mio. EUR gegenüber 2015 bei einer Wachstumsaktivität (2016-2020) von 5.700 Wohneinheiten

- Zukünftige Umsatzsteigerungen stärken die Ertragskraft und ermöglichen die Refinanzierung der erfolgten und geplanten Investitionstätigkeit.
- Mittelfristig steigen die Umsätze um durchschnittlich 4 % p.a. infolge der geplanten Neubau- und Ankaufsaktivität sowie der Mieterhöhungen aus §558 und §559 BGB.
- Die volatile Entwicklung der Folgejahre resultiert aus den terminierten Fertigstellungszeitpunkten der Neubauvorhaben.

#### Kennziffern & Planungsprämissen



# Entwicklung Sollmiete und Erlösschmälerung aus Leerstand für Wohnungen

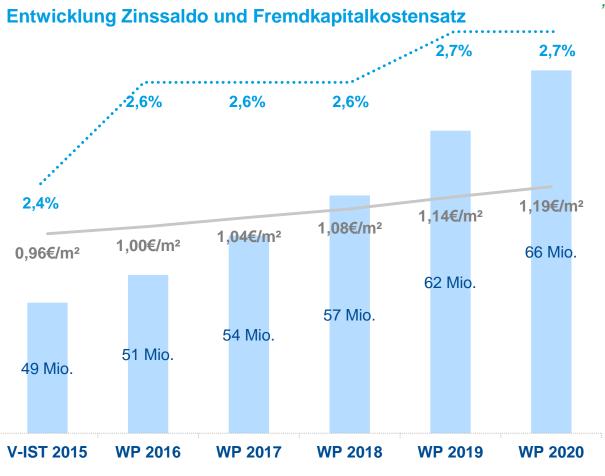


"Leerstand sinkt optimal – Miete steigt sozial"

- Unter Berücksichtigung des "Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten", einer Einschätzung zur Mietspiegelentwicklung sowie unter Einbeziehung der geplanten Neubauprojekten und budgetierten Ankaufsvorhaben wird eine moderate Mietsteigerung von durchschnittlich 2 % p.a. mittelfristig (2016-2020) erwartet.
- Auch während umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, begleitet von einer positiven Marktentwicklung kann der Leerstand weiter reduziert und auf einem konstanten Niveau von durchschnittlich 1,6 % gehalten werden.

#### Kennziffern & Planungsprämissen





"degewo nutzt Zinsniveau"

- Die Ermittlung des Zinssaldos erfolgt durch Saldierung von Zinsaufwand und Zinsertrag aus Finanzierungsgeschäften unter Hinzurechnung von Pachtaufwendungen für die Klingbeilfonds.
- Jährlich wird eine Neuverschuldung von Ø 110 Mio. EUR erforderlich. Infolge dieser hohen Investitionstätigkeit für Wachstum und Bestandspflege steigt der Zinssaldo mittelfristig auf 66 Mio. EUR.
- Im Geschäftsjahr 2015 und im Planjahr 2016 werden voraussichtlich 17 % der Sollmiete durch Zinsaufwand verbraucht.
- Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz beträgt mittelfristig 2,6 % p.a.
- Zinssaldo
- —Zinssaldo in EUR/m²/Monat
- Fremdkapitalkostensatz

#### **Fazit**



- Bei Anwendung der beschriebenen Prämissen lassen sich hohe Potentiale für Erweiterungsinvestitionen ableiten.
- Insgesamt kann degewo jedoch einen großen Beitrag zur Erhöhung des landeseigenen Wohnungsbestandes leisten und dabei ihre wirtschaftliche Solidität bewahren.

