



AGW BETRIEBSVERGLEICH

KENNZAHLEN ZUM ERGEBNIS UND ZUR RENTABILITÄT

DIE GEWOFAG



Holding 100 %
 LH München

- Gegründet in 1928
- Konzernobergesellschaft zu 100% von der LH München gehalten
- Seit über 85 Jahren Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für München
„Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Münchner Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck)“
- Aktuell größte Vermieterin in Bayern
- Hauptaufgaben sind:
 - Bewirtschaftung und Verwaltung eigener und fremder Immobilienobjekte
 - Erwerb, Entwicklung und Bebauung von Grundstücken
 - Instandhaltung und Modernisierung der eigenen Bestände
 - Unterschiedliche immobilienbezogene Dienstleistungen

AUFGABE UND ZIELE



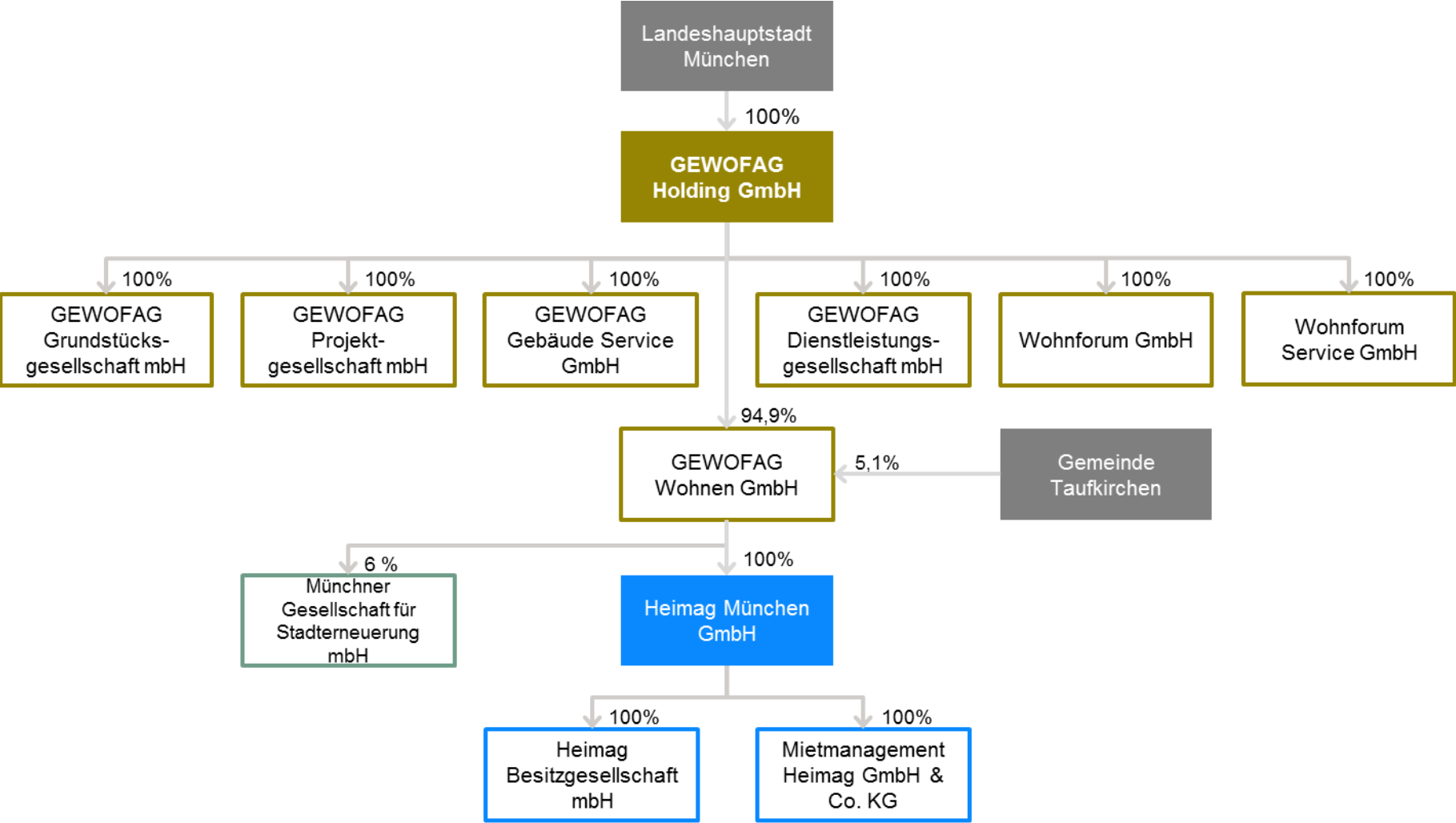
**Holding 100 %
 LH München**

Aktuelle Einflüsse:

- Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“
 - Erhöhte Fertigstellungsziele im Neubau
- Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München
 - Verzicht auf Gewinnausschüttungen
 - Einbringung von Grundstücken
 - Einbringung von Kapital
- Sonderprogramm „Wohnen für Alle“ für Familien mit geringem Einkommen, Azubis und anerkannte Flüchtlinge
- Effizienzsteigerungsprogramm „GEWOFAG 2021“
 - Optimierung der Personal- und Sachkostenstruktur
- Bestandsankäufe (z.B. in Erhaltungssatzungsgebieten)
- Vereinfachung der Konzernstruktur



DIE KONZERNSTRUKTUR



DER GEWOFAG-KONZERN BESTANDSKENNZAHLEN



**35.000
Wohnungen**

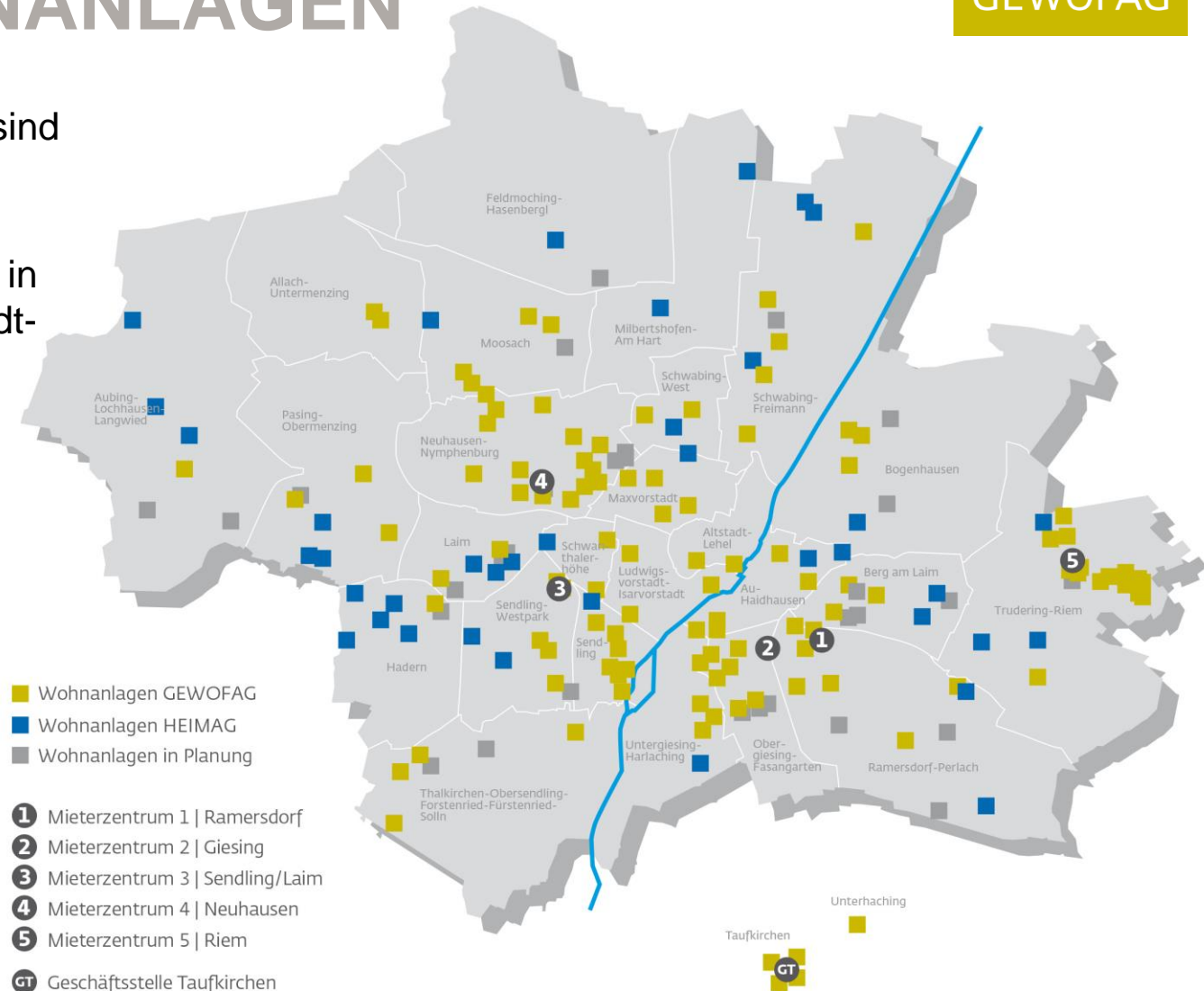


6,97 €/m² Miete

	Stichtag 30.09.2016	
Öffentlich geförderte Wohnungen	12.657	829.549 m ²
Frei finanzierte Wohnungen	20.342	1.156.610 m ²
Fremdverwaltung	1.781	105.749 m ²
Gewerbe (eigen & fremd)	527	94.735 m ²
	<u>35.307</u>	<u>2.186.660 m²</u>
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro m ²	6,97 €/m²	
Münchener Mietspiegel / durchschnittliche Marktmiete	10,74 €/m ²	20,37 €/m ²
Leerstandsquote zum Stichtag	1,34 %	
Fluktuation p.a.	5,04 %	

DIE WOHNANLAGEN

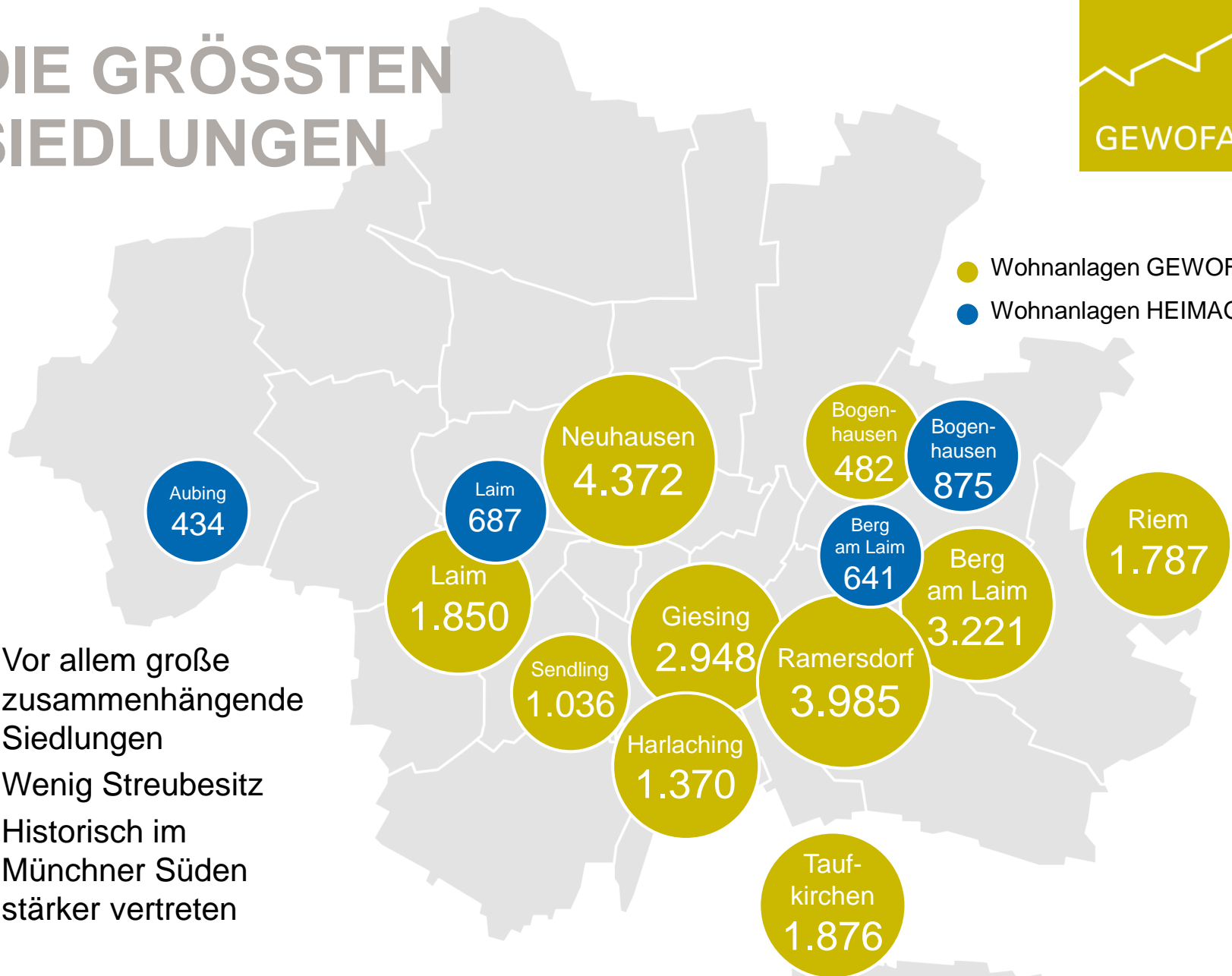
- Die Wohnanlagen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.
- Fünf Mieterzentren in verschiedenen Stadtteilen und eine Geschäftsstelle in Taufkirchen sind erster Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter.



DIE GRÖSSTEN SIEDLUNGEN

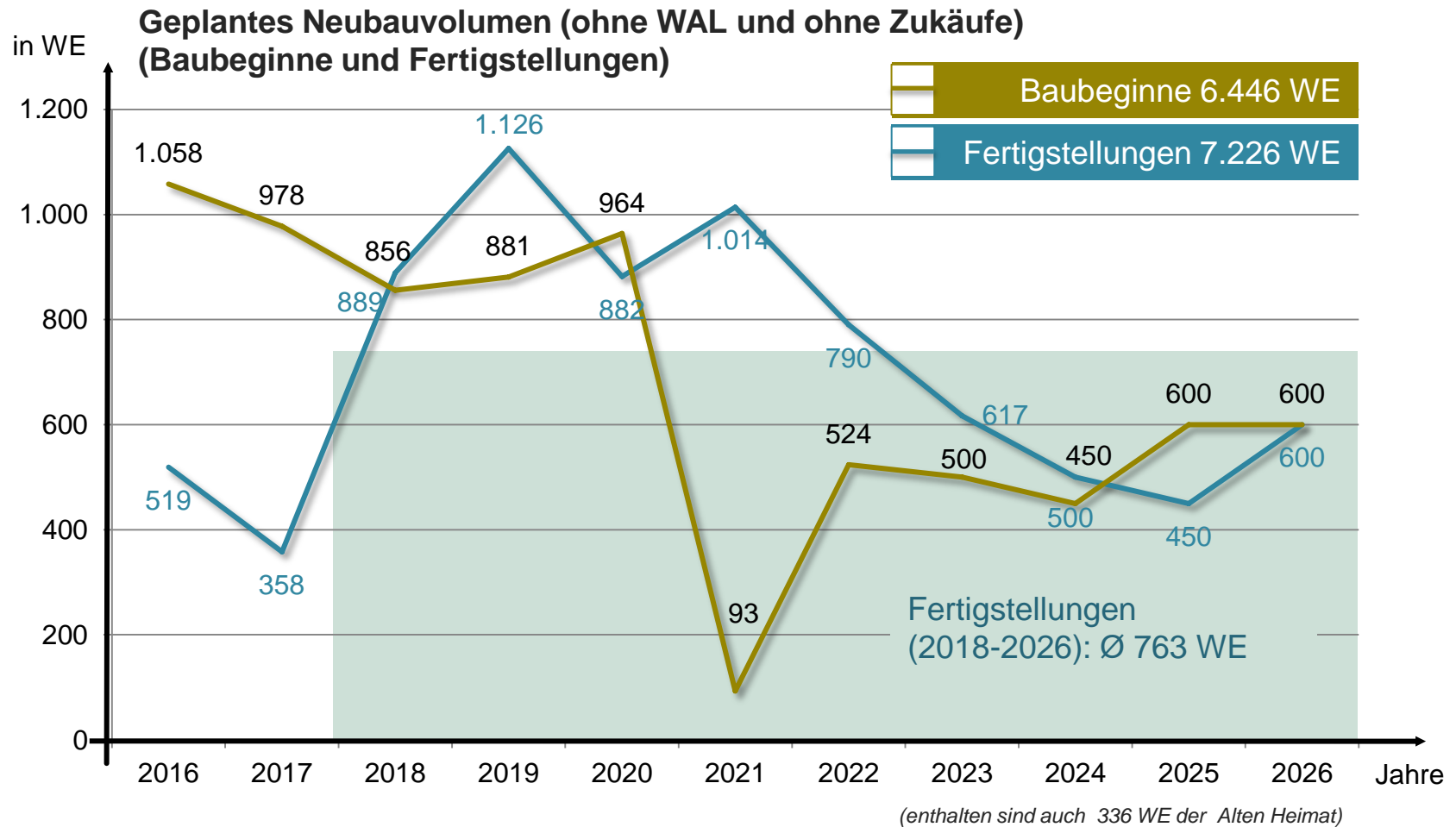


- Wohnanlagen GEWOFAG
- Wohnanlagen HEIMAG



- Vor allem große zusammenhängende Siedlungen
- Wenig Streubesitz
- Historisch im Münchner Süden stärker vertreten

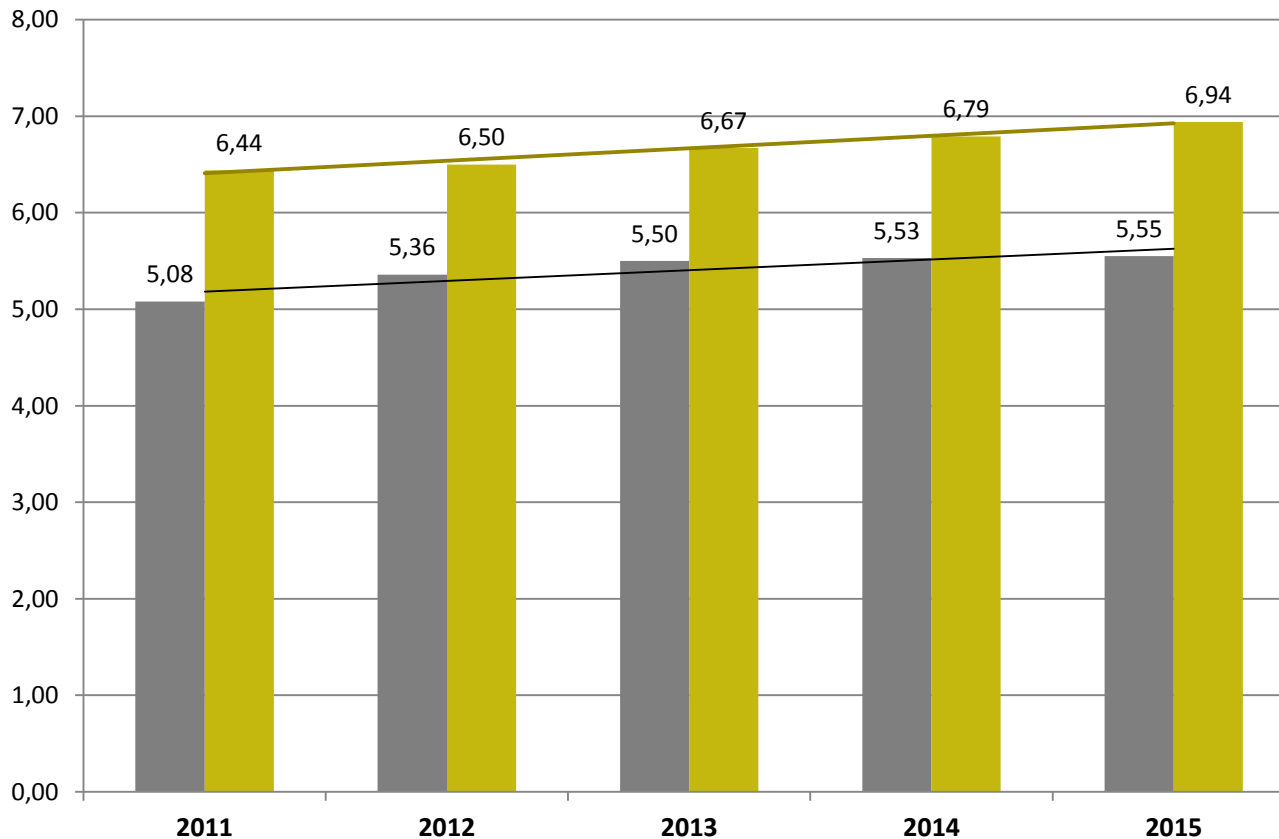
DAS BAUPROGRAMM



DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH



DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH DURSCHNITTSMIETE VON 2011 BIS 2015



■ AGW-Median +8,47%

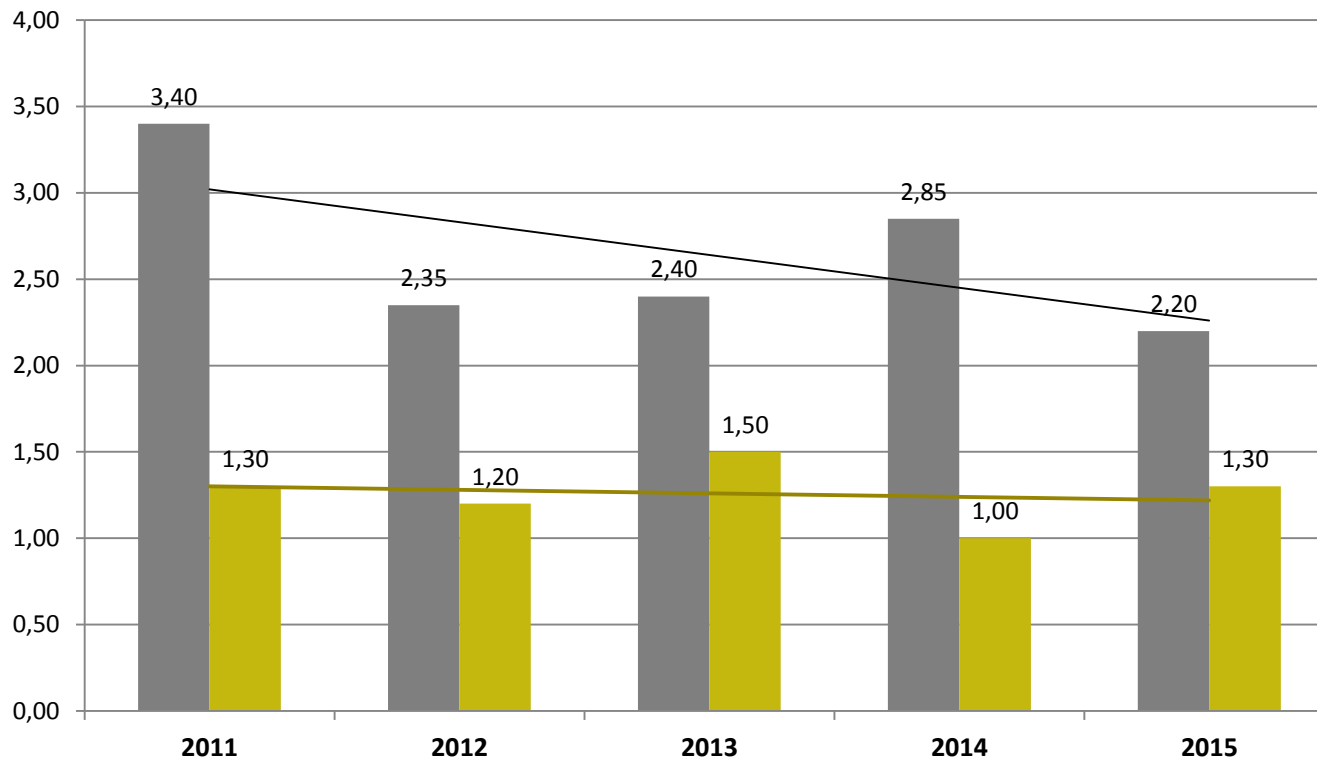
■ GEWOFAG +7,20%

- Der **Münchener Mietspiegel** ist die Obergrenze für Mietsteigerungen.
- Die Entwicklung am **freien Mietmarkt** ist in München in den letzten Jahren deutlich **überproportional**.
- Die **Deckelung der Einnahmeseite** führt in Verbindung mit den - im Verhältnis - hohen Grundstückspreisen zu eher geringen Renditen
- Neubauvorhaben ausschließlich im geförderten Bereich.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH LEERSTANDSQUOTE VON 2011 BIS 2015

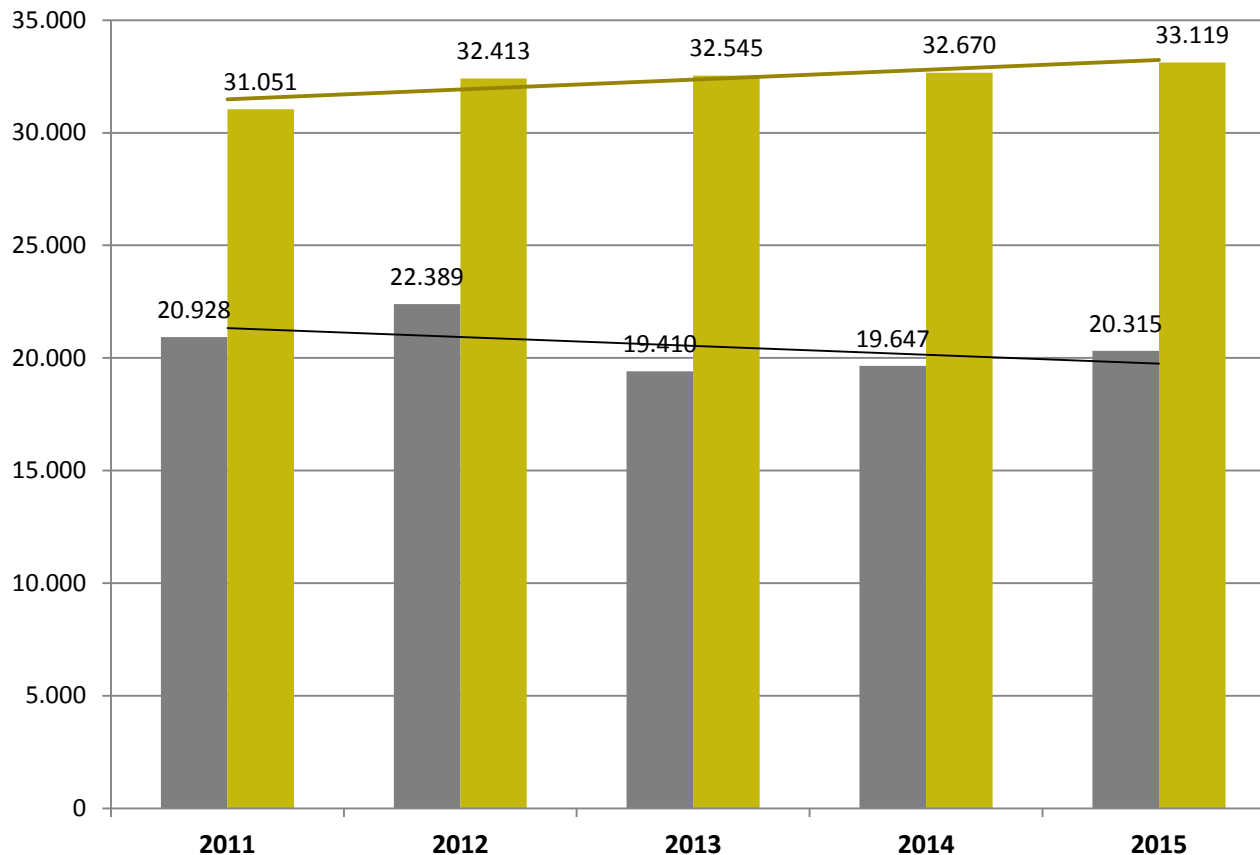


(Vermietungsbedingt & strategisch)



- **AGW-Median**
- **GEWOFAG**
- Der **Leerstand** liegt aufgrund der seit Jahren hohen Nachfrage auf einem konstant niedrigen Niveau (vermietungsbedingt 0,6% / strategisch 0,7%).
- **Schwankungen** resultieren aus strategischem Leerstand aufgrund von Modernisierungen.
- Im öffentlich geförderten Wohnraum erfolgt die Vergabe seit kurzem über die neue **Vermietungsplattform** der Landeshauptstadt München „**SOWON**“

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH BESTANDSENTWICKLUNG VON 2011 BIS 2015

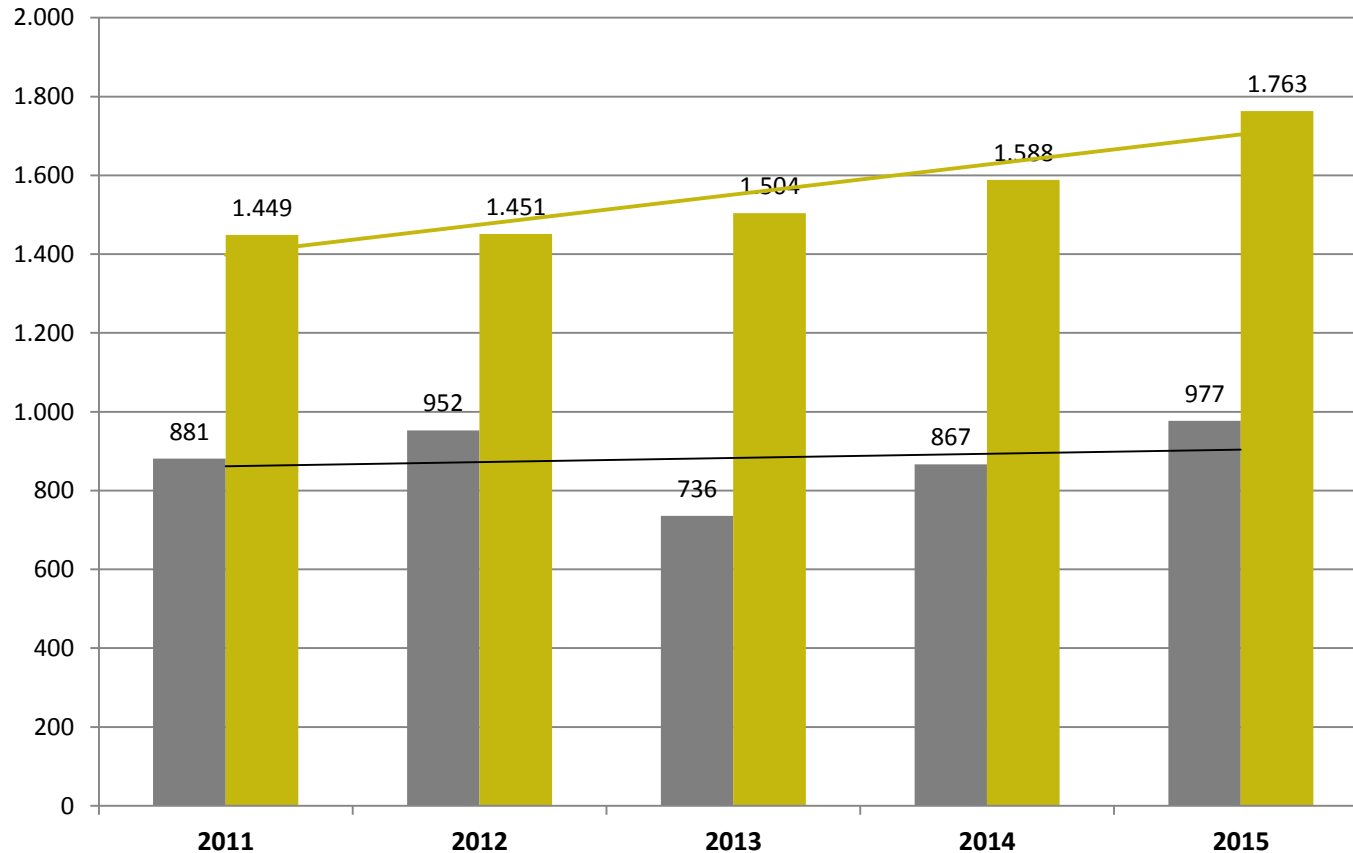


■ AGW-Median -3,02%

■ GEWOFAG +6,24%

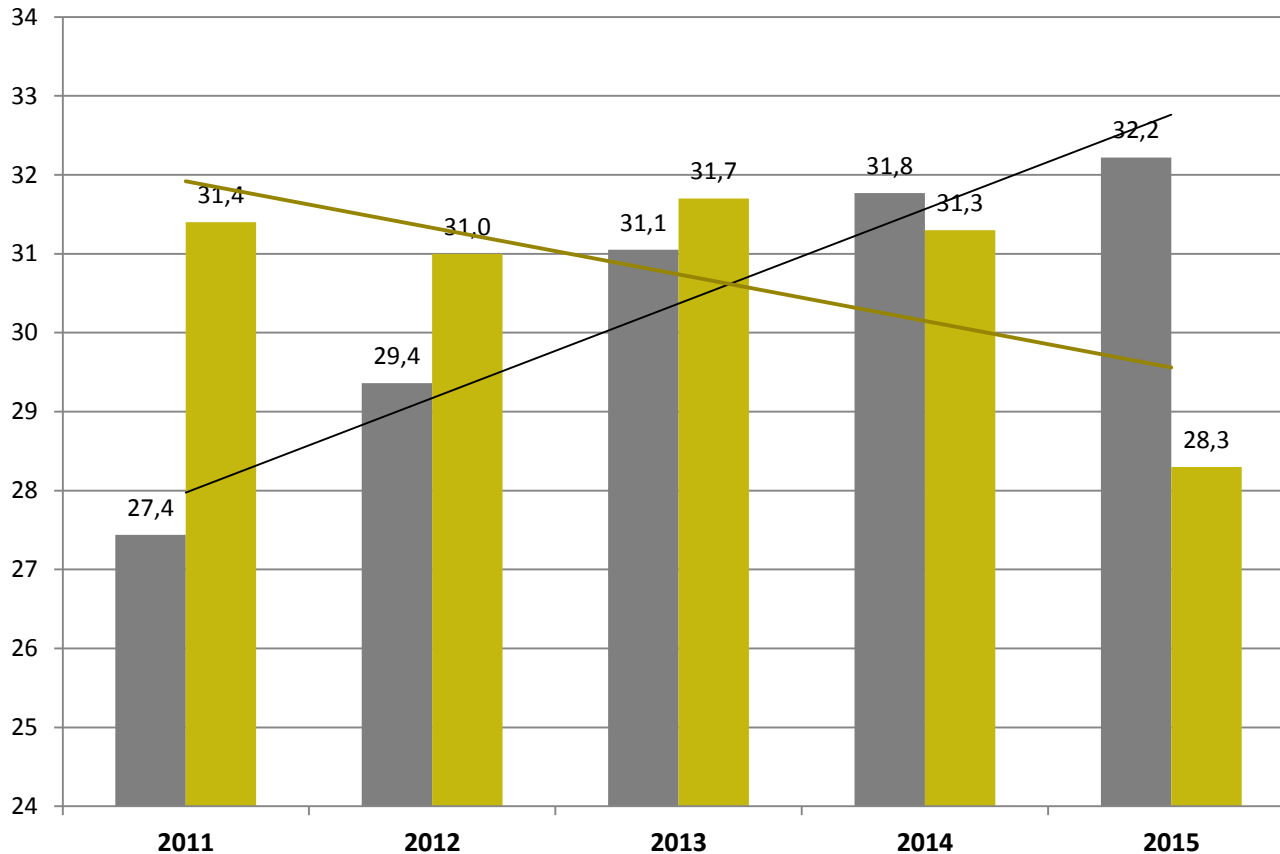
- Das umfangreiche **Neubauprogramm** führt zu einem wachsenden Bestand.
- **Portfolioankäufe** sorgen für zusätzliches „anorganisches“ Wachstum.
- **Bestandsveräußerungen**, auch unter Portfolio-gesichtspunkten, finden auf Gesellschafterwunsch nicht statt.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH BILANZSUMME VON 2011 BIS 2015



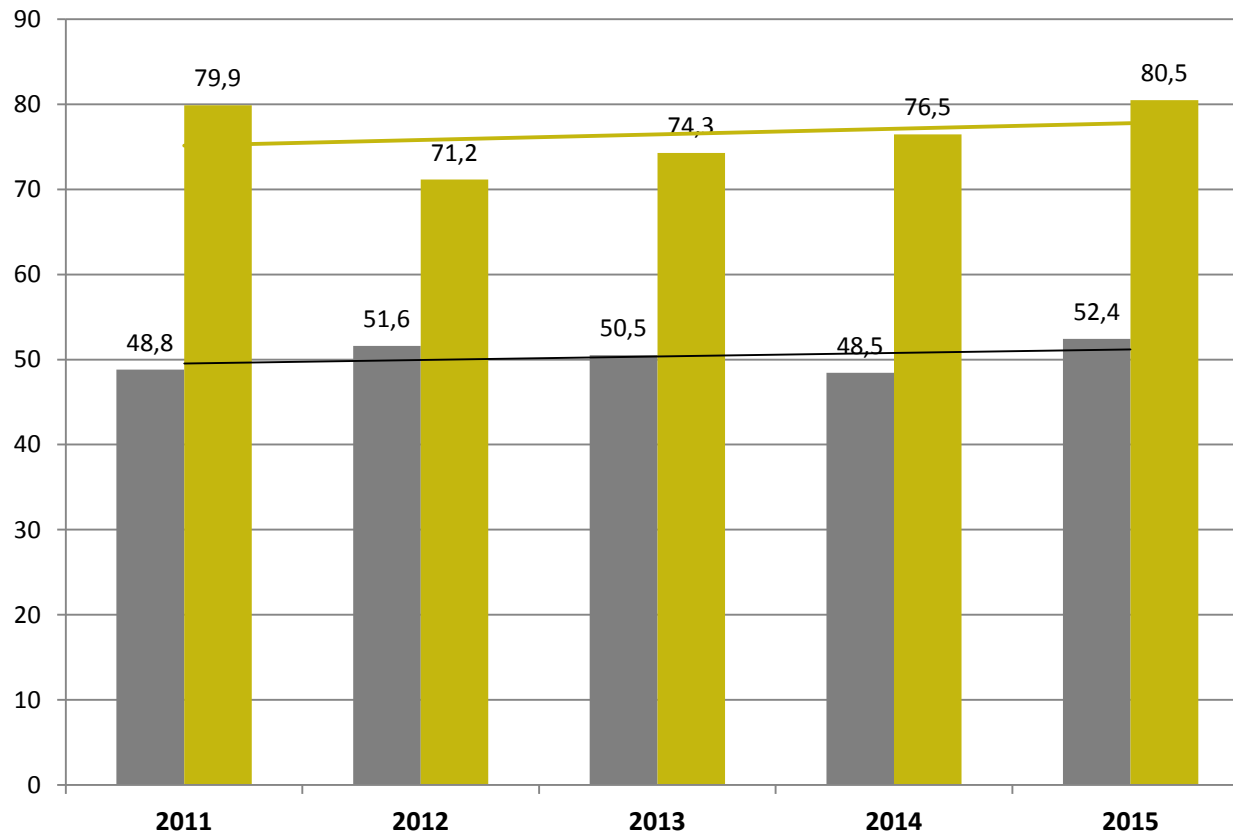
- AGW-Median
- GEWOFAG
- Das **Neubauprogramm** macht sich deutlich in der Entwicklung der Bilanzsumme bemerkbar.
- Investitionen , Eigenkapitalzuführungen und Fremdkapitalaufnahme führen zu einer **Bilanzverlängerung**.
- Die Steigerung resultiert nahezu ausschließlich aus **Zugängen im Anlagevermögen** (Grundstücke mit Wohnbauten / Anlagen im Bau)

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH EIGENKAPITALQUOTE VON 2011 BIS 2015



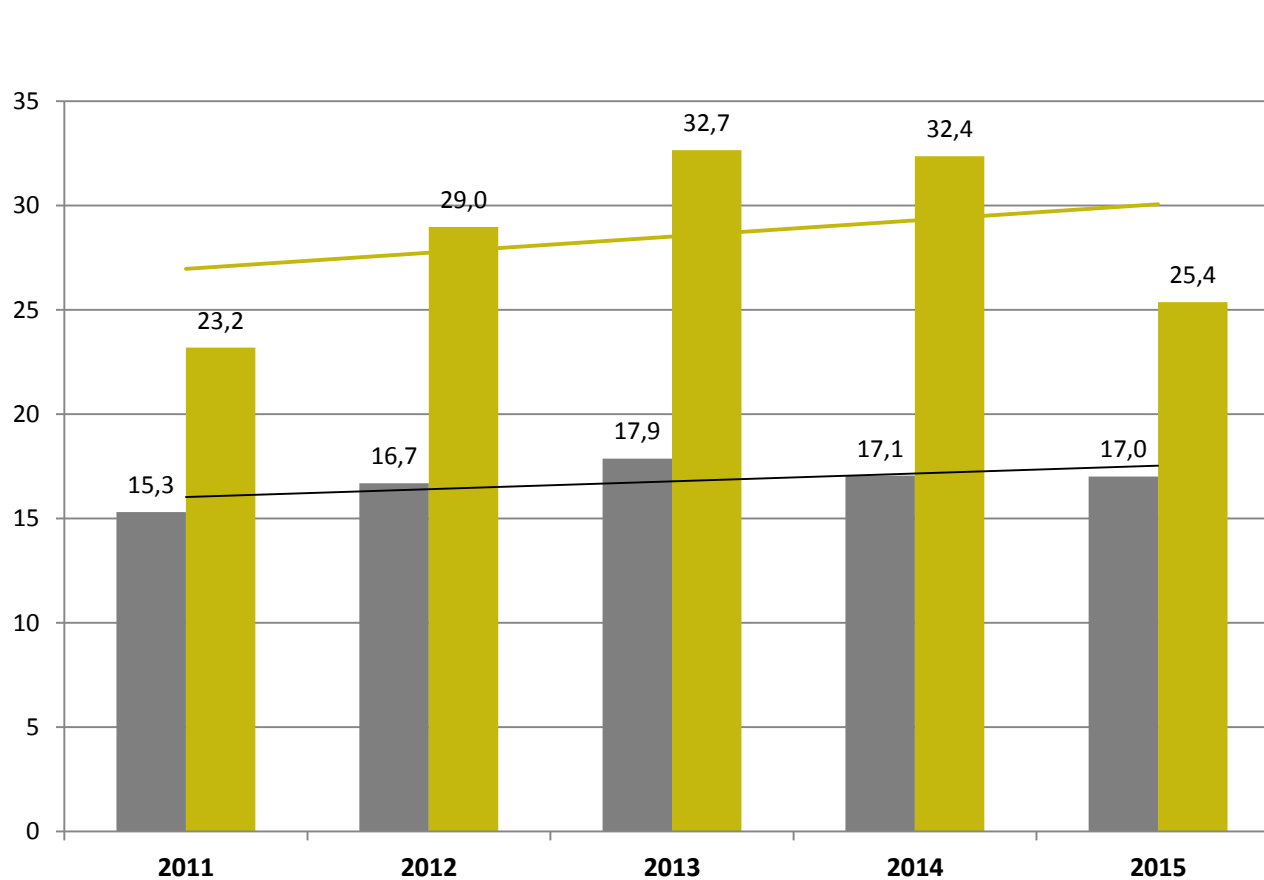
- Die **Eigenkapitalquote** ist durch das massive Neubauprogramm und die damit verbundene Fremdkapitalaufnahme **im Vergleichszeitraum gesunken**.
- Die Ausweitung des Bauprogramms wird in der Zukunft durch **Kapitaleinbringung** der Gesellschafterin gestützt.
- Das Eigenkapital wird somit auf einem „gesunden“ Niveau gehalten: **Zielwert 25% - 30% EK-Quote**.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH EBITDA VON 2011 BIS 2015



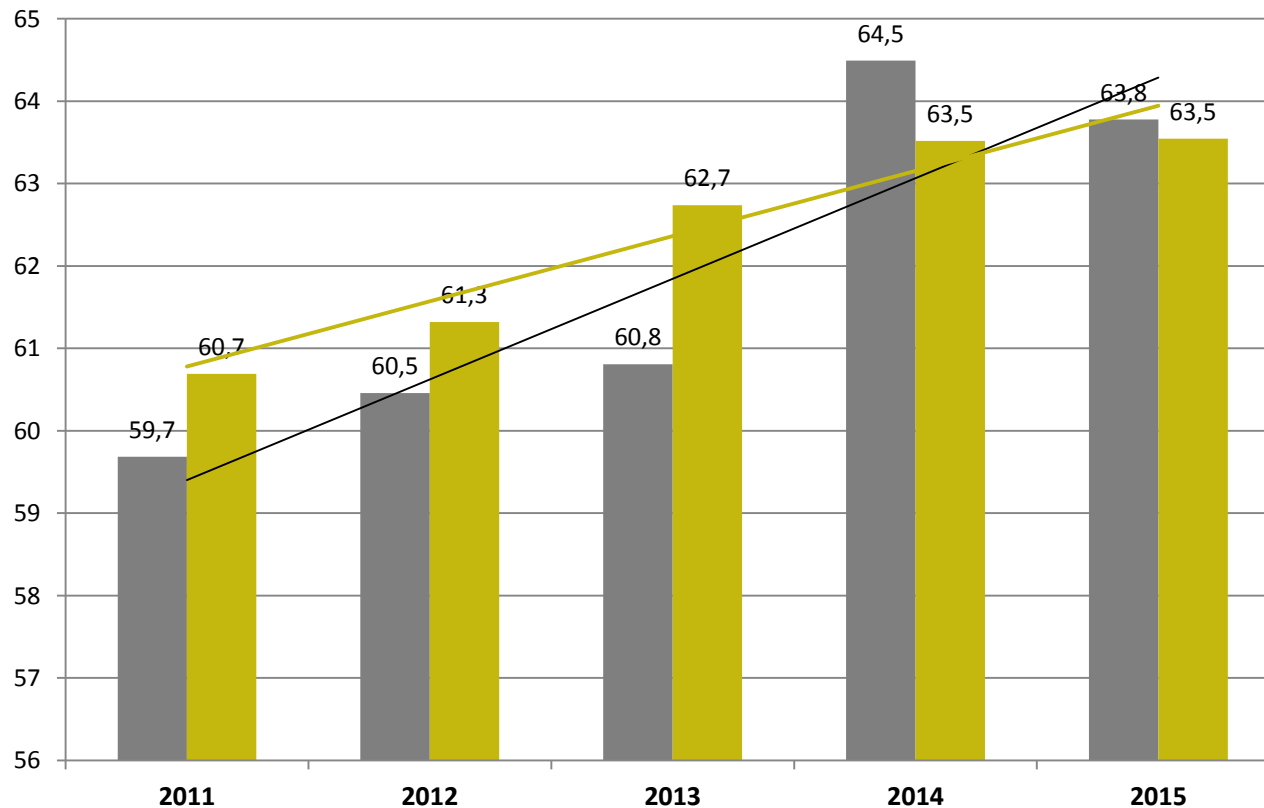
- Das EBITDA lag in 2011 durch den Verkauf einer Bauträgermaßnahme deutlich über dem aus dem operativen Geschäft zu erreichenden Wert (Sondereffekt).
- Seit 2012 erfolgt eine kontinuierliche Verbesserung aufgrund höherer Umsätze aus der Vermietung und im Verhältnis stabilen Sach- und Personalkosten.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH INSTANDHALTUNGSKOSTEN €/QM VON 2011 BIS 2015



- Instandhaltungsaufwand relativ konstant. Zielwert: 30 EUR/m².
- Geplante Instandhaltung mit Schwankungen durch Maßnahmen und Projekte mit hoher Investitionssumme (Periodenverschiebungen).
- Laufende Instandhaltung bei Ø 15 EUR/m².

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH PERSONALKOSTEN JE MITARBEITER VON 2011 BIS 2015



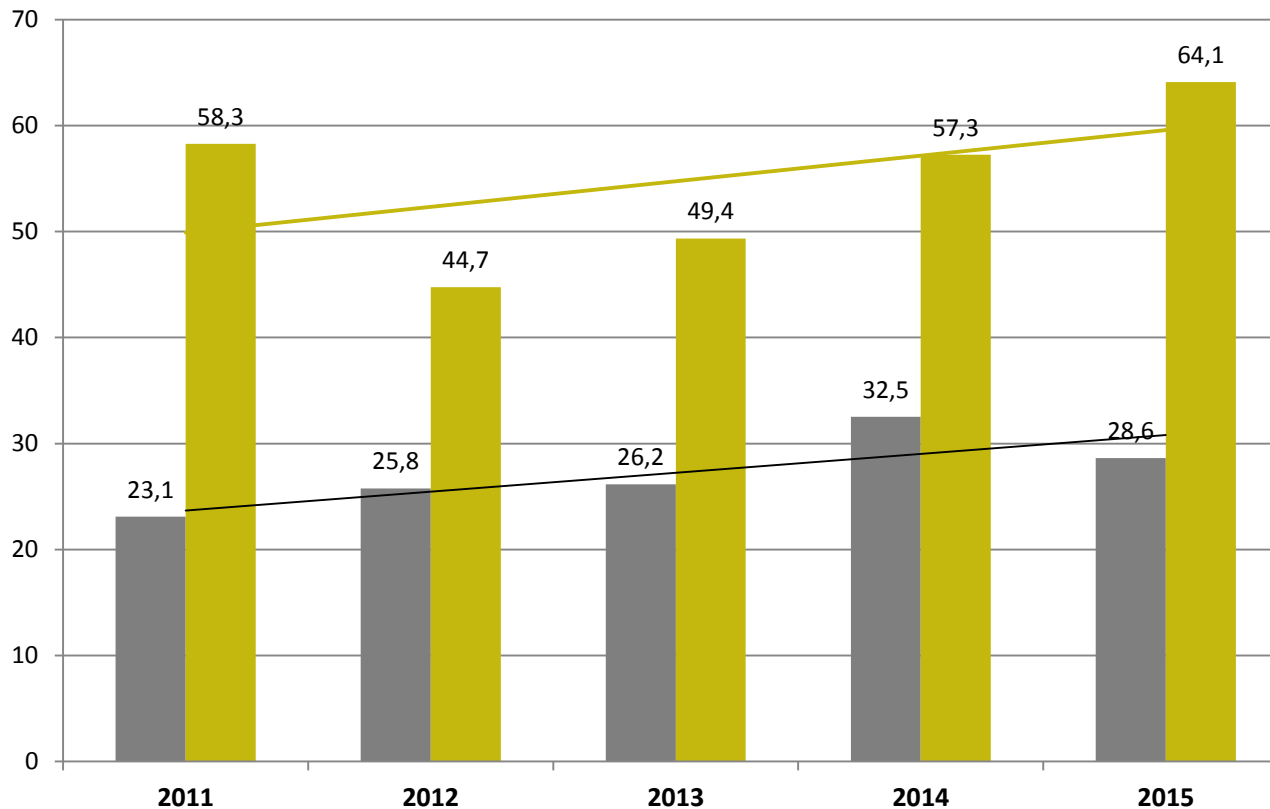
- Unterproportionale Entwicklung des Lohnniveaus, auch aufgrund hoher Anzahl an gewerblichen Mitarbeitern.
- Personalkosten je Verwaltungsmitarbeiter mit Ø EUR 67,3 leicht über Median.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH CASHFLOW OPERATIV VON 2011 BIS 2015



■ AGW-Median

■ GEWOFAG



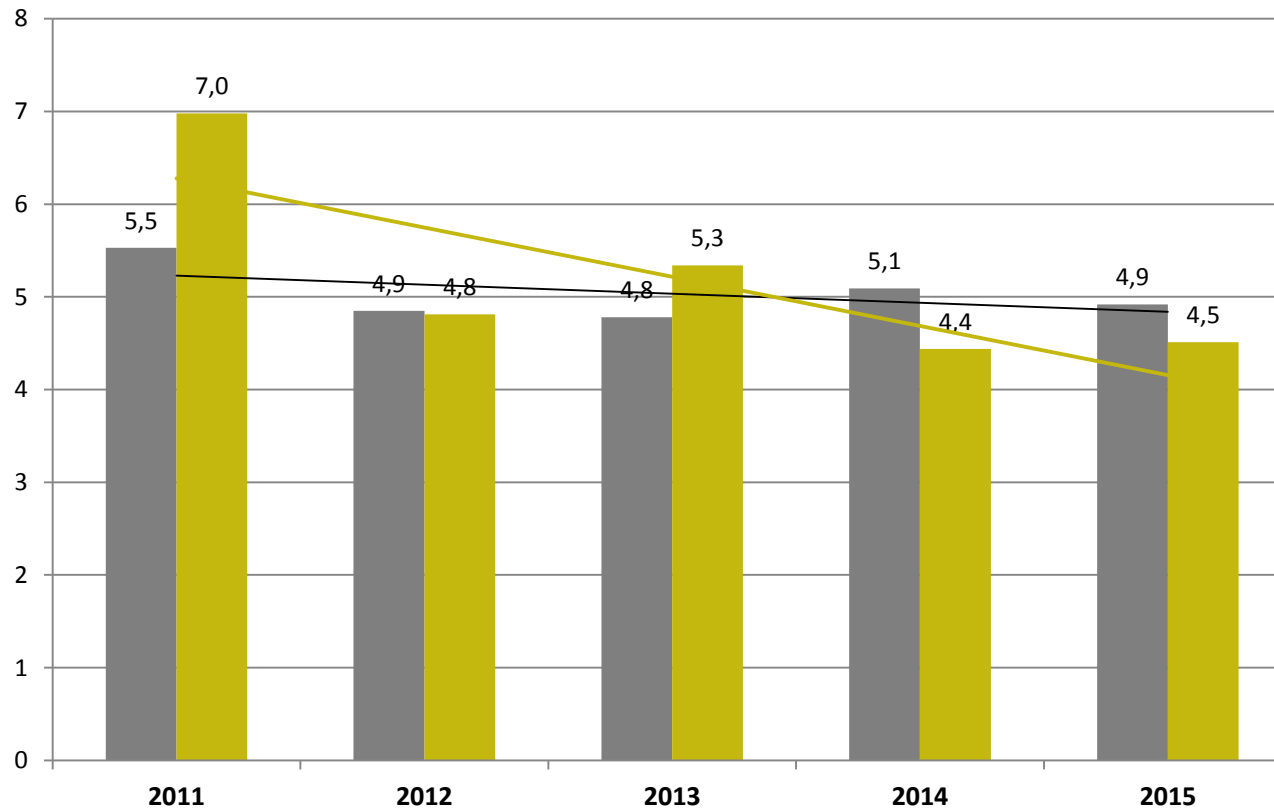
- Der operative Cash-Flow lag in 2011 durch den Verkauf einer Bauträgermaßnahme analog zum EBITDA deutlich über dem aus dem operativem Geschäft zu erreichenden Wert (Sondereffekt).
- Seit 2012 erfolgt eine kontinuierliche Verbesserung aufgrund höherer Umsätze aus der Vermietung und im Verhältnis konstanten Sach- und Personalkosten.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH EIGENKAPITALRENDITE VON 2011 BIS 2015



■ AGW-Median

■ GEWOFAG

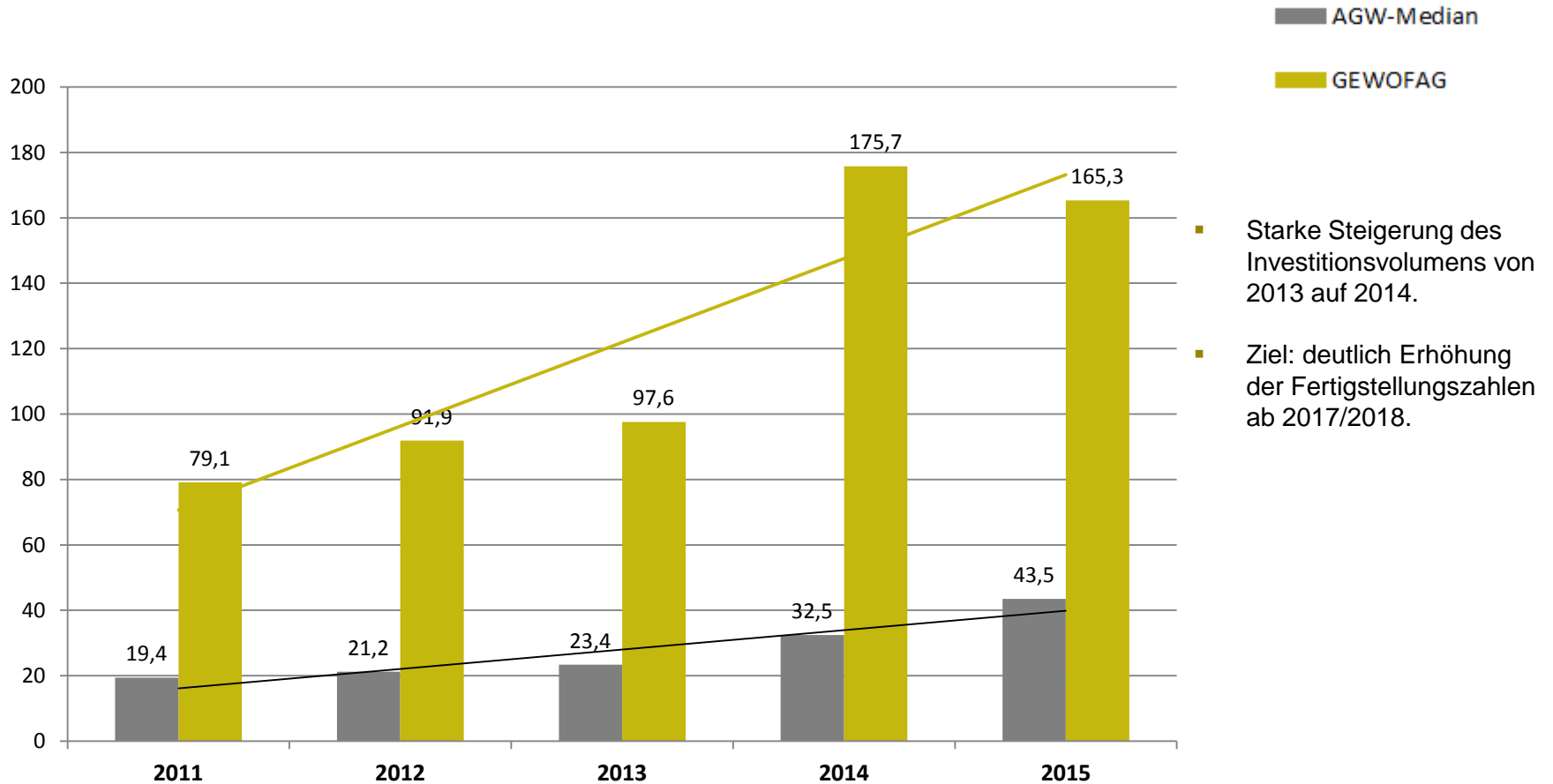


■ 2011 Sondereffekt durch den Verkauf einer Bauträgermaßnahme.

■ Bei Neubauvorhaben wird von der Gesellschafterin eine Eigenkapitalrendite von durchschnittlich 2% angestrebt.

■ EK-Rendite aufgrund EK-Einlagensystematik in Hochinvestitionsphase tendenziell niedrig.

DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH NETTOINVESTITIONEN SAV VON 2011 BIS 2015

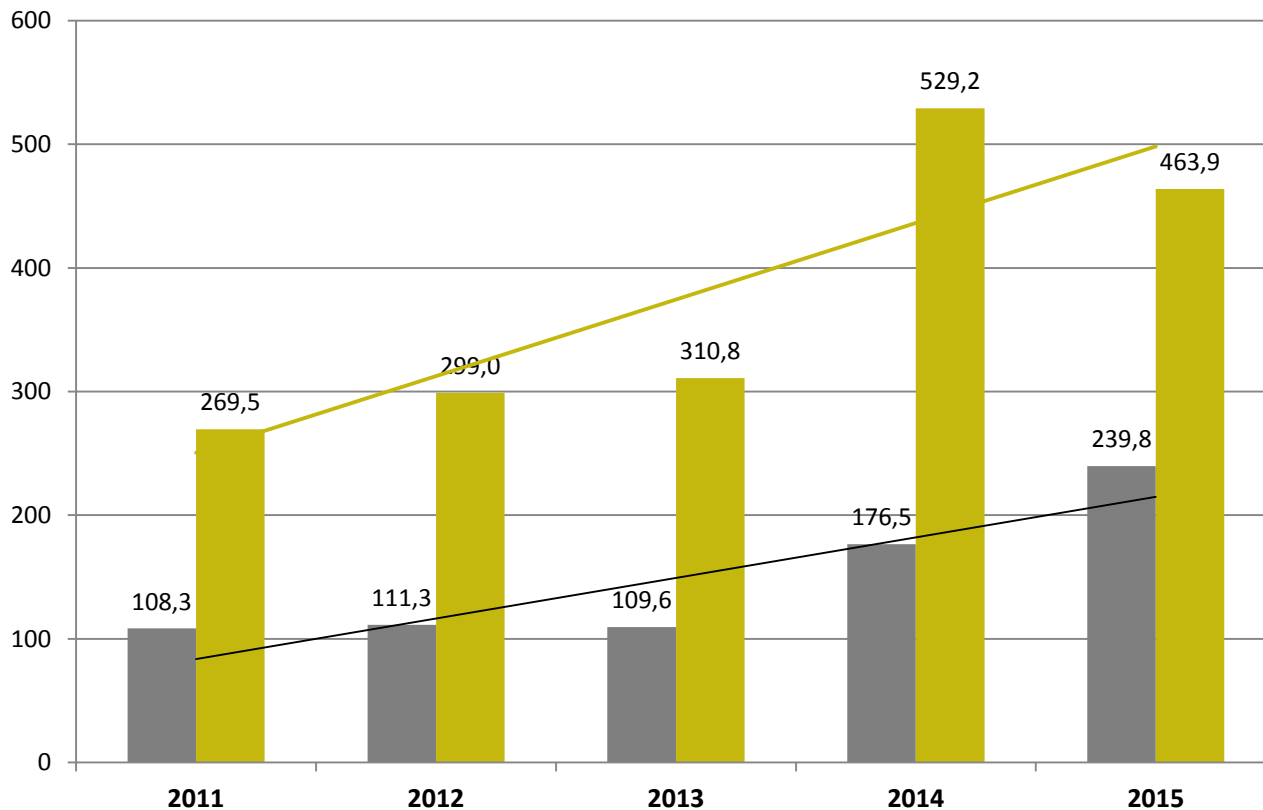


DIE GEWOFAG IM AGW-VERGLEICH REINVESTITIONSQUOTE VON 2011 BIS 2015



AGW-Median

GEWOFAG



- Entwicklung der Reinvestitionsquote analog zum Investitionsvolumen.

AKTUELLES GROSSPROJEKT DER GEWOFAG



PROJEKT LUDLSTRAÙE

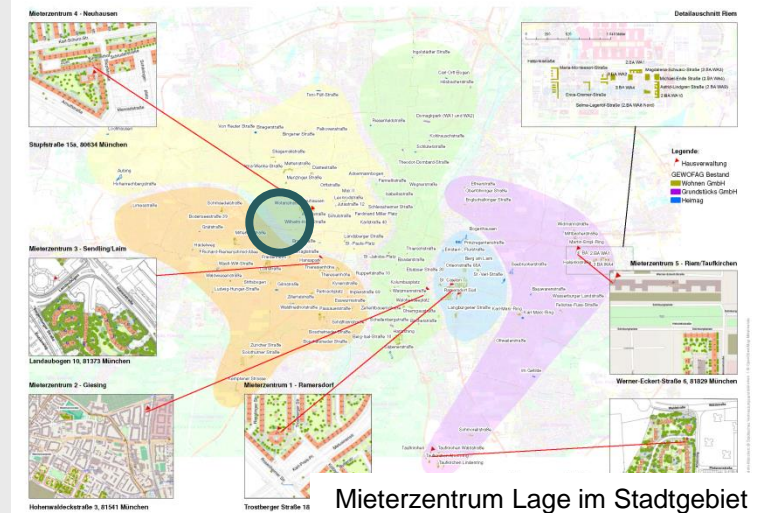


LUDLSTRAÙE



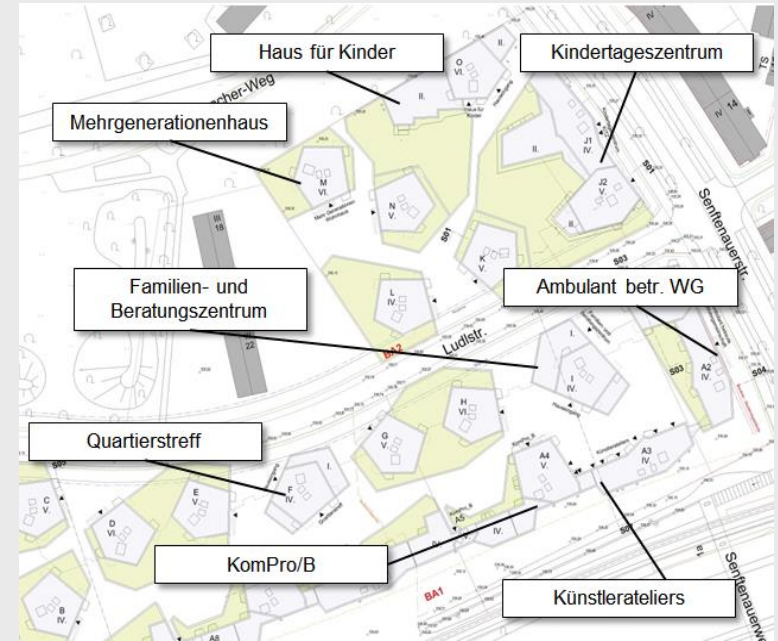
Lenkungsausschuss am		11.10.2016
X	Machbarkeitsstudie	15.07.2014
X	Realisierungsstudie	30.06.2015
X	Projektauftrag	11.08.2015
X	Vorentwurfskonzept	12.04.2016
X	Koordinierte Entwurf	11.10.2016
	Bauinformation	
	Fertigstellung / Projektabschluss	
	Sonstiges	

Derzeitiges Investitionsvolumen	
Projektbudget laut Projektauftrag:	93.790.991.-€
Wirtschaftsplan (ohne Abbruch 3. BA)	98.937.000.-€
Kostenschätzung:	103.240.000.-€
Kostenberechnung:	111.300.000.-€
Budgetveränderung:	8.060.000.-€
Ziel: VoFi – EK-Rendite	> 2,00%



Allgemeine Angaben

MaÙnahme	Abbruch von 10 Bestandsgebäuden und anschließender Neuerrichtung einer Wohnsiedlung mit 373 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage. Darüber hinaus, Neubau diverser Sondernutzungen (Kindertageseinrichtung, Haus für Kinder, Familien- und Beratungszentrum, Nachbarschaftstreff, ambulant betreute Wohngemeinschaft, Mehrgenerationenhaus u. Künstlerateliers
Bauherr	GEWOFAG Wohnen GmbH
Grundstückseigentümer	GEWOFAG Wohnen GmbH Seit 01. August 2016 auch für das Grundstück des Sozialreferates im 3. Bauabschnitt
Nutzer	Referat für Bildung und Sport 1 Kitz für 120 Kinder 1 Haus für Kinder für 111 Kinder Kommunalreferat 1 Familien- und Beratungszentrum Kulturreferat 12 Künstlerateliers Pflege Daheim 1 Ambulant betreute Wohngemeinschaft für 10 Personen Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde 1 Nachbarschaftstreff „Na klar“ (Quartierstreff) 1 Mehrgenerationenhaus mit 19 Wohneinheiten
Betreiber	Mieterzentrum 03 0443

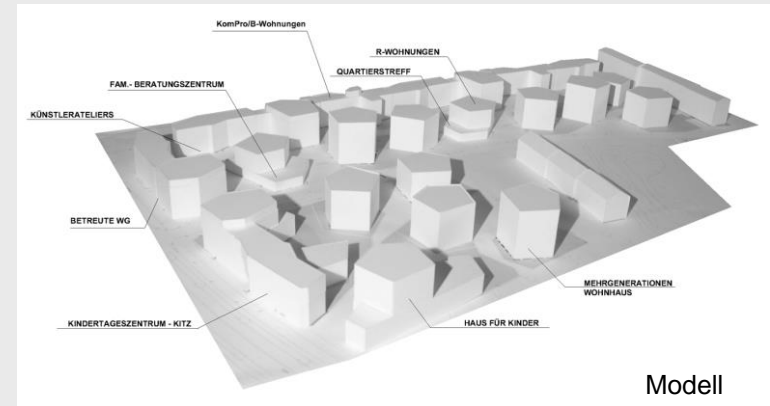


LUDLSTRAÙE



Eckdaten

	Projektauftrag	Vorentwurf	Entwurf
Anzahl Wohneinh.	337	334	373
Wohnfläche gesamt	23.270 m ²	22.295 m ²	25.871 m²
Anzahl Sonder.-Nutz.	7	7	7
Nutzfläche gesamt	2.988 m ²	4.278 m ²	3.566 m²
Ausbauverhältnis	0,75	0,72	0,73
Anzahl Teileigentum	0	0	0
Anzahl Gewerbe	0	0	0
PKW-Stellplätze	252	256	256



Qualitäten / Nutzung

Errichtung des Gebäudes im Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 analog Mindeststandard nach EnEV 2016

Barrierefreie Wohnungen gem. DIN 18040

Wohnnutzung nach diversen Fördermodellen: KomPro/A, KomPro/B, MMM, freifinanziert

Sondernutzungen: KITZ (120 Kinder), Haus f. Kinder (111 Kinder), Familien- und Beratungszentrum, Quartierstreff, Künstlerateliers, ambulant betreute Wohngemeinschaft, Mehrgenerationenhaus

Tiefgarage mit den notwendigen Stellplätzen für die Nutzungen



Förderung / Finanzierung	Anzahl WE			Verteilung		
	IST	VE	PA	IST	PA	
KomPro/A	125	111	96	34%	29%	
KomPro/B	37	32	30	10%	8%	
MMM	142	129	143	38%	42%	
freifinanziert	69	62	68	18%	21%	
Gesamt	373	334	337	100%	100%	

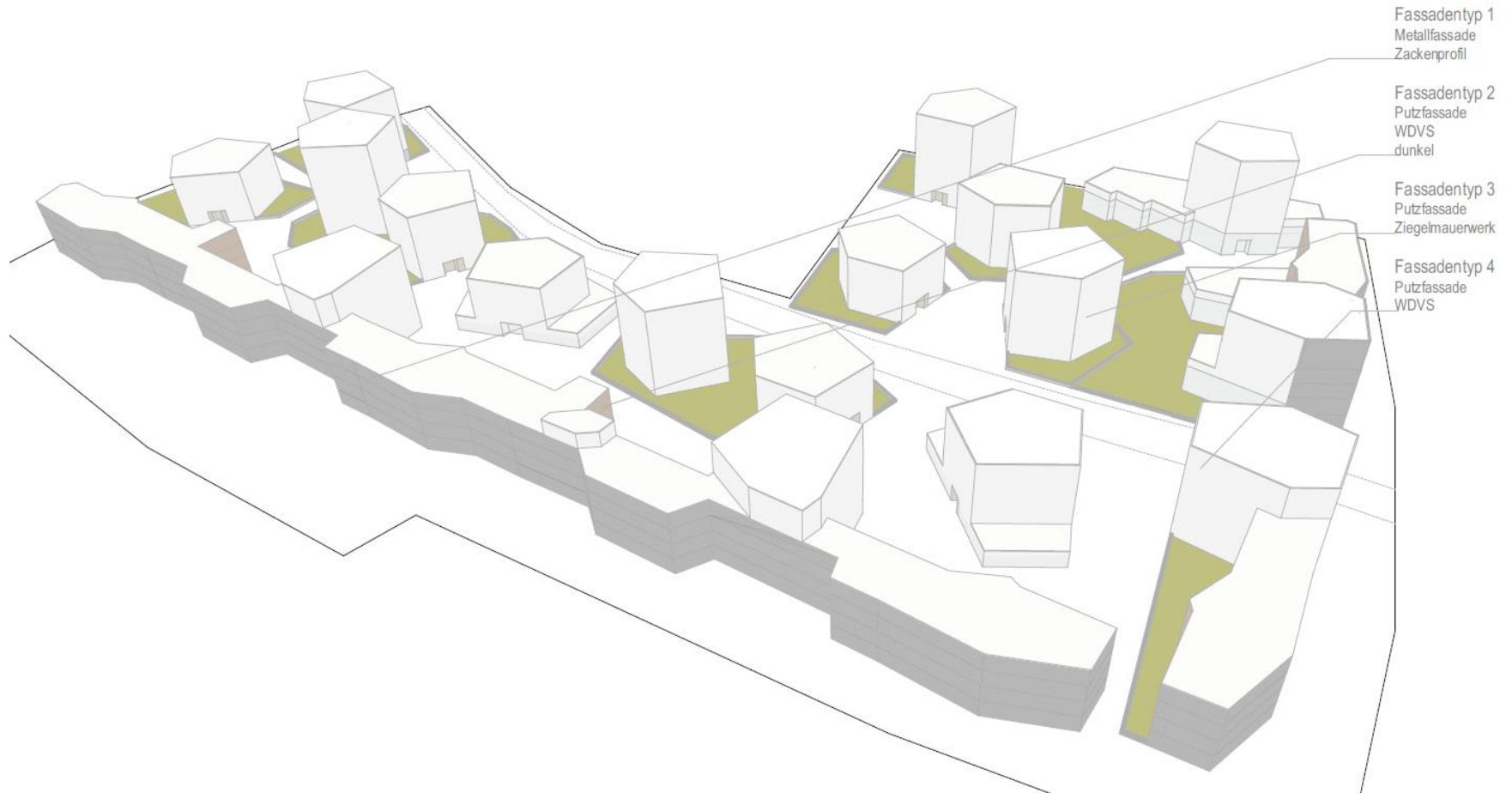
KfW	KfW Effizienzhaus 70
FES-Mittel der LHM	Für den BA 1+2 bereits eingereicht
Fördervoraussetzungen	WFB 2012 bzw. Merkblatt für Bauherrn (Stand 26.05.2015)

Rentabilität	
Dividendenverzicht Maßn.	205 EUR pro m ² Wohnfläche bzw. Nutzfläche
Bindungszeitraum	Je nach Wohnbauförderung

LUDLSTRAÙE



LUDLSTRAÙE – FASSADENKONZEPT



LUDLSTRAÙE – FASSADENKONZEPT



LUDLSTRAÙE – KENNWERTE



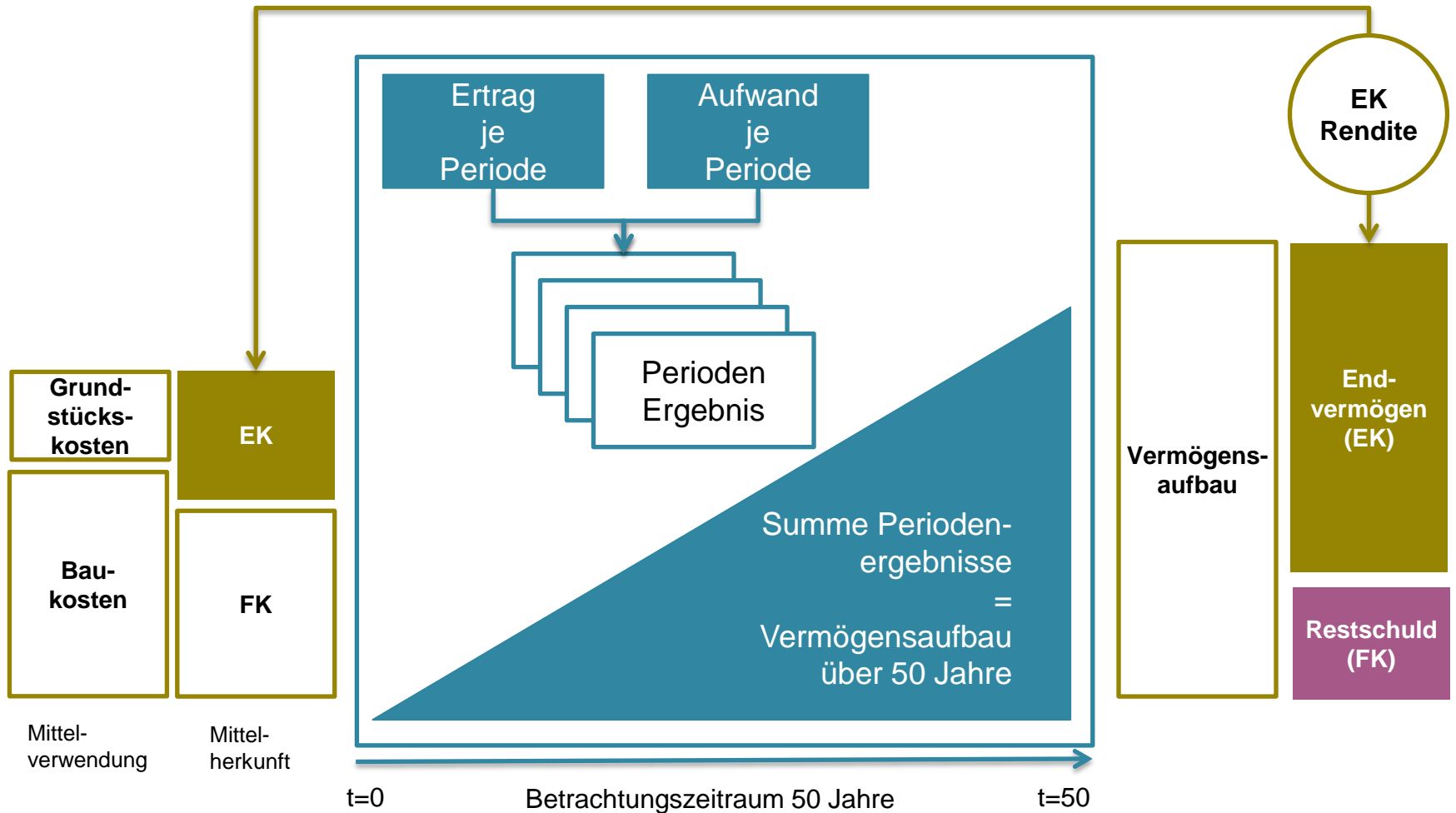
KENNWERTE (KG 300+400)		Wohnen KOSCH	Wohnen KOBÉ	TG KOSCH	TG KOBÉ	soziale Nutzungen KOSCH	soziale Nutzungen KOBÉ	Abbruch KOSCH	Abbruch KOBÉ
GF		33.588 m²	36.625 m²				5.007 m²		
Wohneinheiten		334 WE	373 WE			16 WE	13 WE		
Wohnfläche		22.295 m² Wfl.	25.871 m² Wfl.			1.287 m² Wfl.	945 m² Wfl.		
Nutzfläche						4.278 m² NF	3.586 m² NF		
Stellplätze				256 Stpl.	256 Stpl.				
m² Abbruch								110.627 m²	110.627 m²
Verhältnis Wfl.+NF/GF:									
Kennwerte inkl. Sonderkosten [€/m² bzw. Stpl.]		2.137 €/m²	2.060 €/m²	18.558 €/m²	23.058 €/Stpl.	1.867 €/m²	2.052 €/m²	21 €/m²	21 €/m²
Kennwerte ohne Sonderkosten [€/m² bzw. Stpl.]		1.939 €/m²	1.839 €/m²	15.908 €/m²	21.064 €/Stpl.	1.771 €/m²	1.950 €/m²		
Kennwerte nach WFB 2012 Stand 25.06.2015 KfW-70, mit Fernwärme [€/m²]		1.900 €/m²	1.900 €/m²	21.000 €/m²	21.000 €/Stpl.	2.200 €/m²	2.200 €/m²		
Abweichungen			61 €/m²		-64 €/STP		250 €/m²		
Abweichungen in %			3,23%		-0,31%		11,34%		
03.11.2016									
KENNWERTE (KG 200-700)		Wohnen KOSCH	Wohnen KOBÉ	TG KOSCH	TG KOBÉ	soziale Nutzungen KOSCH	soziale Nutzungen KOBÉ		
KG 200-700		70.482.489 €	80.974.752 €	7.892.195 €	8.267.834 €	15.611.365 €	14.153.860 €		
Wohnfläche/Stellplätze/Nutzfläche		22.295 m²	25.871 m²	256 m²	256 Stpl.	4.278 m²	3.586 m²		
Kennwerte inkl. Sonderkosten [€/m² bzw. Stpl.]		3.161 €/m²	3.130 €/m²	30.829 €/m²	32.296 €/Stpl.	3.649 €/m²	3.969 €/m²		
KENNWERTE (KG 500 ohne 510, 530, 540)		Wohnen KOSCH	Wohnen KOBÉ			soziale Nutzungen KOSCH	soziale Nutzungen KOBÉ		Kita + HfK KOSCH
KG 500 ohne 510, 530 und 540		1.628.004 €	1.592.985 €			179.777 €	110.202 €	ohne Kita + HfK	440.144 €
m² Wohnfläche		22.295 m²	25.871 m²			4.278 m²	3.586 m²		2.682 m²
Kennwerte inkl. Sonderkosten [€/m² bzw. Stpl.]		73 €/m²	62 €/m²			42 €/m²	31 €/m²		164 €/m²
KENNWERTE (KG 500 ohne 510, 530, 540)		Wohnen KOSCH	Wohnen KOBÉ			soziale Nutzungen KOSCH	soziale Nutzungen KOBÉ		Kita + HfK KOSCH
KG 500 ohne 510, 530 und 540		1.628.004 €	1.592.985 €			179.777 €	110.202 €	ohne Kita + HfK	440.144 €
m² Freifläche		18.665 m²	15.064 m²			2.047 m²	987 m²		2.047 m²
Kennwerte inkl. Sonderkosten [€/m² bzw. Stpl.]		87 €/m²	106 €/m²			88 €/m²	112 €/m²		215 €/m²

34

DIE WIRTSCHAFTLICHKEITS- BETRACHTUNG DER GEWOFAG



ABLEITUNG EK-RENDITE ÜBER ENDWERT DER INVESTITION VOLLSTÄNDIGER FINANZPLAN (VOFI)



NACHHALTIGE LÖSUNGEN

ABLEITUNG HANDLUNGSAKTIVITÄTEN

ANWENDUNGSBEISPIEL

GEWOFAG

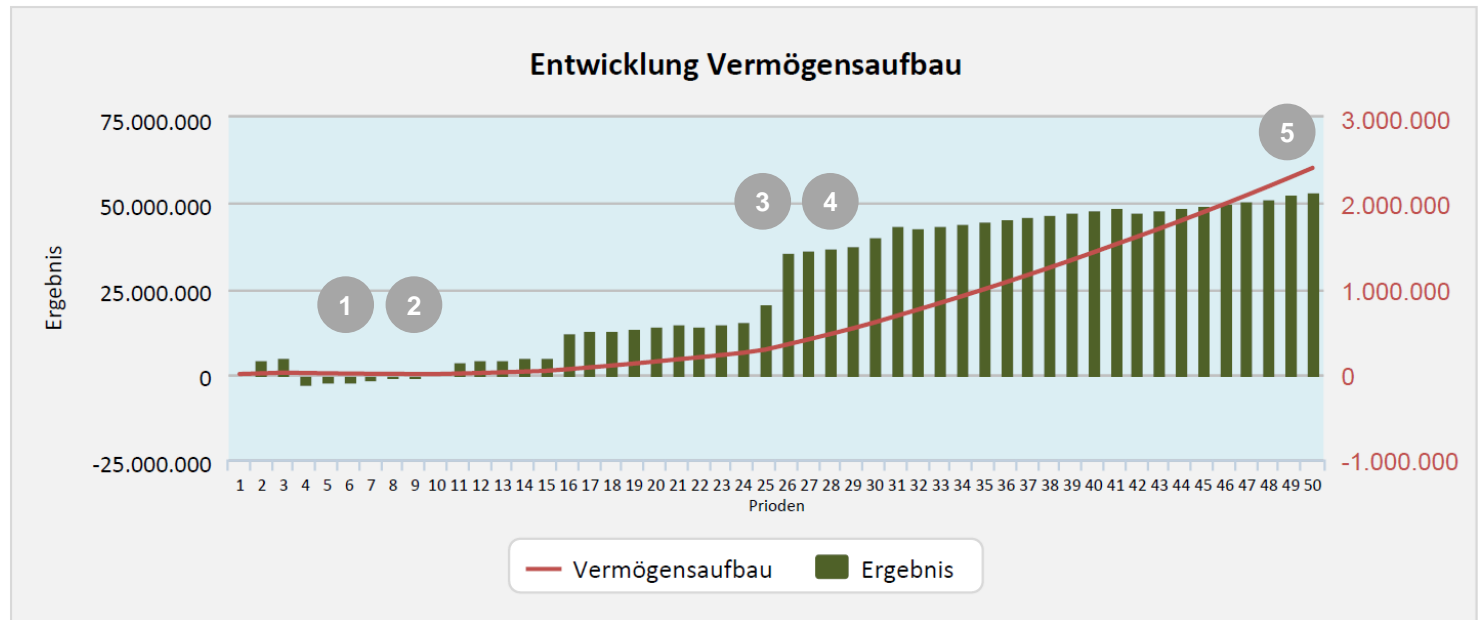
	Projektauftrag	Modernisierung (inkl. Projektauftrag, ohne Wohnräume*)	Abbruch/ Neubau
KG 300	<ul style="list-style-type: none"> – Dacherneuerung – WDVS – Betoninstandsetzung – Laubengang-Türen – zusätzlich Absturzsicherung – zusätzlich Fensterlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> – Asbestsanierung Böden in Flur / Bad / Küche – Kellerdeckendämmung – Sanierung Hochgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> – Abbruchkosten für Bestandsgebäude und Hochgaragen
KG 400	<ul style="list-style-type: none"> – Elektropaket klein (Blitzschutz, Beleuchtung TH und außen) – Austausch Trinkwasserleitungen UG – Lüftungsanlage Bäder – Verlegung Dachentwässerung 	<ul style="list-style-type: none"> – Komplettsanierung Bad – neue Sanitärleitungen in Wohnungen und Schächte – Elektropaket groß (Erneuerung E-Verteilung in Wohnungen, Gegensprechanlage, Elektroschränke UG, Kellerbeleuchtung) 	<ul style="list-style-type: none"> – Kostenkennwert gem. WFB (indexiert) – Neubau gemäß Bestandsvolumen – Freimachung bestehende Mietverhältnisse
KG 500	<ul style="list-style-type: none"> – Sickerschächte – Anbindung Sickerschächte 	<ul style="list-style-type: none"> – Teilerneuerung Außenanlagen 	

* Modernisierung der Wohnräume bei Mieterwechsel über aperiodische Instandhaltungskosten berücksichtigt

MASSNAHME FÜHRT UNMITTELBAR ZU VERMÖGENSAUFBAU VARIANTE MODERNISIERUNG

ANWENDUNGSBEISPIEL
GEWOFAG

EK-
Rendite
4,67 %

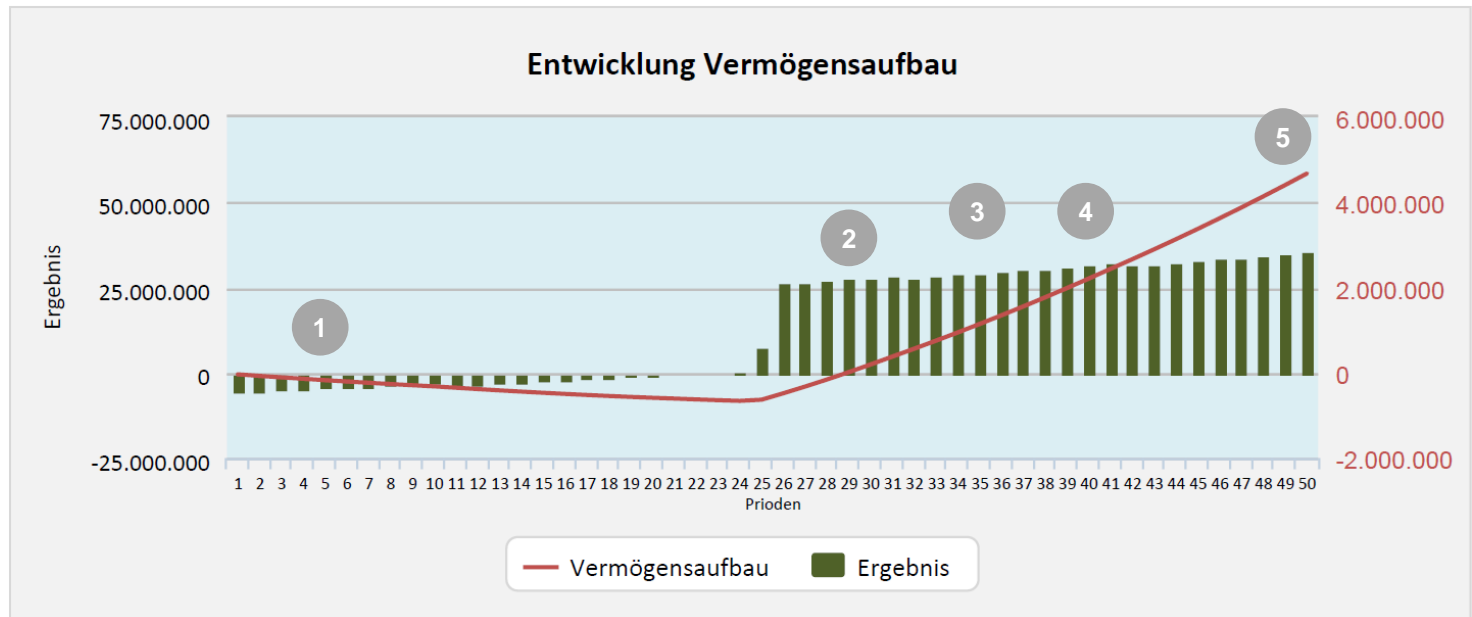


- 1 Kapitalzuführungen nur kurz- bis mittelfristig notwendig
- 2 Unmittelbarer Vermögensaufbau
- 3 Erreichung positive EK-Rendite erstmals nach 25 Jahren
- 4 Erreichung EK-Zielrendite (2,0%) nach 28 Jahren
- 5 Absoluter Vermögensaufbau 60,3 Mio. EUR und EK-Rendite 4,67% über Betrachtungszeitraum von 50 Jahren

MASSNAHME FÜHRT ERST LANGFRISTIG ZU VERMÖGENSAUFBAU VARIANTE ABBRUCH/ NEUBAU

ANWENDUNGSBEISPIEL
GEWOFAG

EK-
Rendite
3,22 %



- 1 Kapitalzuführung über einen langen Zeitraum von 22 Jahren notwendig
- 2 Vermögensaufbau erfolgt erstmals nach 29 Jahren
- 3 Erreichung positive EK-Rendite erstmals nach 35 Jahren
- 4 Erreichung EK-Zielrendite (2,0%) nach 40 Jahren
- 5 Absoluter Vermögensaufbau 58,5 Mio. EUR und EK-Rendite 3,22% über Betrachtungszeitraum von 50 Jahren

MODERNISIERUNG VORTEILHAFT VARIANTENVERGLEICH



Entscheidungskriterien	Modernisierung	Abbruch/ Neubau
Kapitalzuführung (durch negatives Jahresergebnis)	+	-
	(im Zeitraum 4-10 Jahre)	(bis 22 Jahre)
Vermögensaufbau (kumuliert)	++	-
	(ab dem 1. Jahr)	(nach 29 Jahren)
positive EK-Rendite (>0,0%)	~	-
	(nach 25 Jahren)	(nach 35 Jahren)
EK-Zielrendite (>2,0%)	~	-
	(im 28. Jahr)	(im 40. Jahr)
absoluter Vermögensaufbau (nach Laufzeit von 50 Jahren)	+	+
	60,3 Mio. EUR	58,5 Mio. EUR
EK-Rendite (nach Laufzeit von 50 Jahren)	++	+
	(4,67%)	(3,22%)

Modernisierung erscheint gegenüber Neubau vorteilhafter, da:

- Zeitraum der zusätzlichen **Kapitalzuführung** deutlich geringer
- **Vermögensaufbau** deutlich **früher** erfolgt und einen absolut **höheren Betrag** erreicht