

**Verkäufe von
Wohnungs-
beständen
zwischen
Ergebnisdruck
und
Sozialverant-
wortung**



Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit

1. Organisation der DGAG
2. Ausrichtung des Unternehmens
3. Portfolio Management
4. Bestandsstrategie
5. Privatisierungsprogramm
6. Konzeption
7. Fazit

DGAG

Organisation der DGAG

Die DGAG Deutsche Grundvermögen entwickelt, kauft und verkauft, managt Immobilienbestände.

- 440.000 m² Einzelhandels- und Gewerbeflächen
- 23.000 Wohnungseinheiten
- 630 Hektar Entwicklungsflächen für Gewerbe und Wohnen
- 4.500 Hektar landwirtschaftliche Flächen

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungsprogramm

Konzeption

Fazit



Gründungsjahr : 1925
Geschäftsführer : Martin Görge, Gerd Münchow (Sprecher), Thorsten Testorp
Bilanzsumme 2003 : 1,5 Mrd. EUR
Umsatz 2003 : 300 Mio. EUR

Organisation der DGAG

An der DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH sind als Gesellschafter die HSH Nordbank AG mit 38% und die B&L Immobilien AG mit 62% beteiligt.

HSH Nordbank AG

B&L Immobilien AG



Mit der Vollprivatisierung der LEG Immobilien GmbH in 2003 und der Zusammenlegung mit Gesellschaften der B&L Immobilien AG wurde die LEG am 21. Januar 2004 in DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH umbenannt. Die DGAG wird im Wege einer Rechtsformänderung den Status einer Aktiengesellschaft erhalten.

- Gliederung
- Organisation
- Ausrichtung
- Portfolio Management
- Bestandsstrategie
- Privatisierungsprogramm
- Konzeption
- Fazit

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungsprogramm

Konzeption

Fazit



Kerngeschäftsfelder

Management
Buy/Sell

Shoppingimmobilien



Wohnimmobilien



Opportunitätsgeschäftsfelder

Verwaltung
Bauträgerschaft

Sonstige Gewerbeimmobilien



Eigenheime, ETW



Unterstützende Geschäftsfelder

Grundstücksentwicklung
Parkhaus Management
Finanzbeteiligung

Grundstücke



Beteiligungen



DGAG

Ausrichtung des Unternehmens

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungsprogramm

Konzeption

Fazit

DGAG
Deutsche Grundvermögen



GF: Gerd Münchow, Martin Görge, Thorsten Testorp

Shoppingimmobilien

Wohnimmobilien

Geschäftsfeldunterstützende Beteiligungen

Kerngeschäft

DGAG Shopping Immobilien GmbH
GF: Thorsten Testorp, Martin Mörl, Dirk Kulzer

DGAG Wohnimmobilien GmbH
GF: Christian Neujahr, Stefan Probst

DGAG Management Services GmbH
GF: Norbert Erhardt, Dirk Heidkämper

DGAG Immobilien Services GmbH
GF: Thorsten Testorp, Martin Mörl, Dirk Kulzer

WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH
GF: Jürgen Benecken, Dirk Hinzpeter

Landgesellschaft S-H GmbH
GF: Gerd Münchow, Dietrich von Hobe

DGAG Center Management GmbH
GF: Thorsten Testorp, Martin Mörl

Heimstätten Lübeck GmbH
GF: Jürgen Benecken, Stefan Probst

LEG S-H Entwicklung GmbH
GF: Gerd Münchow, Martin Görge

DGAG Immobilien Management GmbH
GF: Martin Görge, Günter Neumann

GWK Braunschweig GmbH
GF: Jürgen Benecken, Fritz Waltemath

PSG Parkhaus Service GmbH
GF: Dr. Peter Voß, Günter Neumann,

Opportunität

div. Projekt- und Objektgesellschaften
GF: versch.

Sonstige Projektgesellschaften
GF: versch.

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit



Hamburg

Große Elbstraße 45
22767 Hamburg
Telefon 040 / 37 660-0
Fax 040 / 37 660-499

Kiel

Fabrikstraße 7
24103 Kiel
Telefon 0431 / 97 96-01
Fax 0431 / 97 96-999

www.dg.ag

info@dg.ag

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit

Weshalb nutzen wir diese Instrumentarien?

- ⇒ Zielkonflikt „Bestandsmanagement“
versus „Verkauf aus dem Bestand“
- ⇒ Strategie des Bestandhaltens:
möglichst die „guten“ Objekte halten
- ⇒ Strategie des Vertriebsmannes:
möglichst attraktive Wohnanlagen anbieten

Ziel für das Unternehmen:

Den Bestand nachhaltig entwickeln (Werte steigen),
gleichzeitig Ergebnisoptimierung durch Verkauf.

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit

I. Portfolio-Analyse

WIE ist das vorhandene Bestandsportfolio beschaffen?

- ⇒ Entwicklung des strategischen Portfolio Management-Konzeptes
- ⇒ Erarbeitung eines Scoring-Modells zur Entwicklung der Portfolio-Matrix
- ⇒ Analyse des Bestandes und laufende Bewertung des Immobilien-Portfolios

II. Portfolio-Steuerung

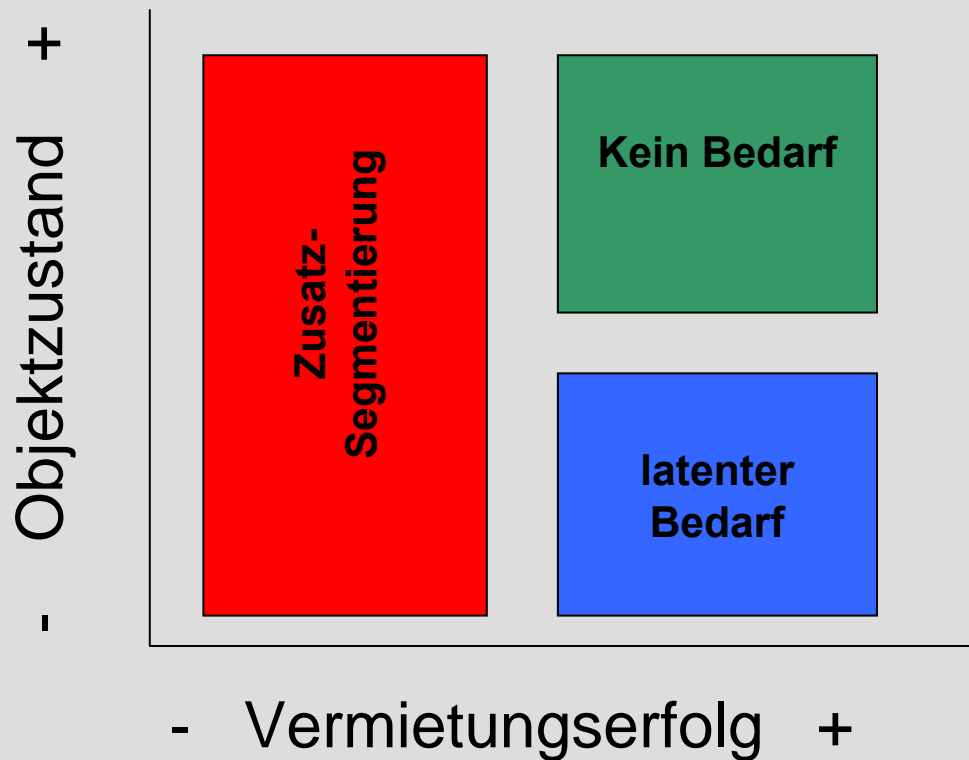
WAS sollte mit dem Bestand gemacht werden?

- ⇒ Erarbeiten langfristiger Strategien auf Objektebene
- ⇒ Ermittlung finanzmathematischer Kennzahlen
- ⇒ Investitionscontrolling für optimalen Kapitaleinsatz

Portfolio-Matrix als Analyse-Instrument:

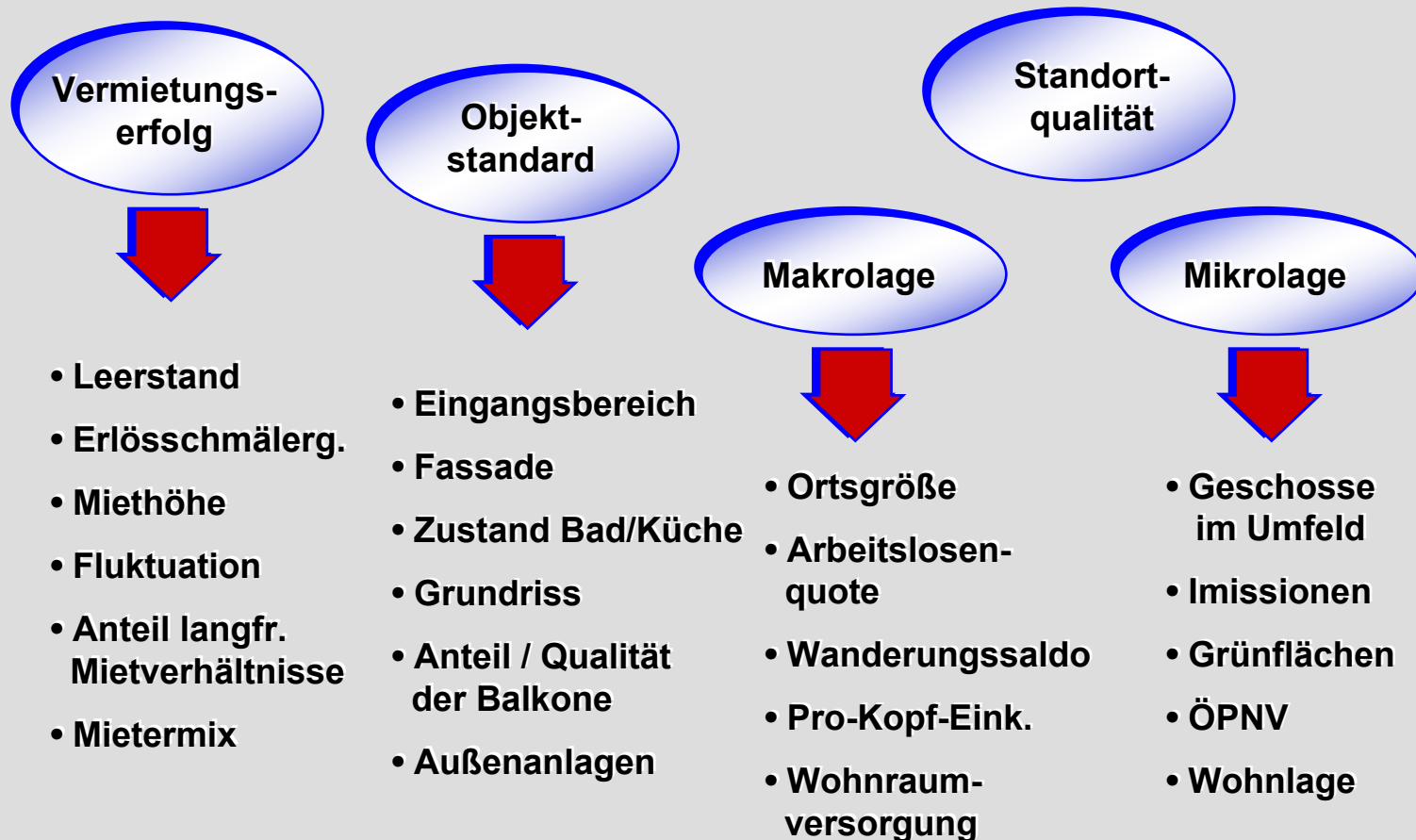
- zur Abbildung der Stärken und Schwächen des Portfolios
- zur segmentspezifischen Strategie-Entwicklung

Erste Segmentierung (des gesamten Bestandes):



- Gliederung
- Organisation
- Ausrichtung
- Portfolio Management**
- Bestandsstrategie
- Privatisierungsprogramm
- Konzeption
- Fazit

Erarbeitung eines Scoring-Modells



Vermietungserfolg

Objektstandard

Standortqualität

Makrolage

Mikrolage

- Leerstand
- Erlösschmälerg.
- Miethöhe
- Fluktuation
- Anteil langfr. Mietverhältnisse
- Mietermix

- Eingangsbereich
- Fassade
- Zustand Bad/Küche
- Grundriss
- Anteil / Qualität der Balkone
- Außenanlagen

- Ortsgröße
- Arbeitslosenquote
- Wanderungssaldo
- Pro-Kopf-Eink.
- Wohnraumversorgung

- Geschosse im Umfeld
- Immissionen
- Grünflächen
- ÖPNV
- Wohnlage

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit

Schwerpunkte unserer Verkaufsstrategie:

- ⇒ Methodischer Einsatz unserer Instrumente
- ⇒ Dezidierte Standort- und Marktanalysen, einschließlich sozio-ökonomischer Recherche
- ⇒ Dezidierte Objektaufbereitung
- ⇒ Erarbeitung eines Marketingkonzeptes für jedes (größere) Verkaufsobjekt
- ⇒ Persönliche Beratung steht im Vordergrund
- ⇒ Einsatz der klassischen Vertriebswege einschließlich verstärkter Internetnutzung

Auswahlkriterien bei der Wohnungsprivatisierung

1. Portfoliogrundsätze

1. Portfolioorientierung (Auflösung von Streubesitz; B- und C-Kategorie)
2. Liquiditätsorientierte Portfoliogrundsätze (Abgleich der Barwertmethoden Halten / Verkaufen)

2. Finanzwirtschaftliche Kriterien

1. Bindungen durch Förderungen (Sozialwohnungen)
(Erfolg der Mieterprivatisierung i.d.R. sehr gering)
2. Höhe der Restvaluten
3. Höhe der Konzernbilanzwerte
4. Miethöhe / Mietsteigerungspotentiale
5. Möglicher Verkaufspreis
6. Vermeidung von unrentablen Investitionen

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit

Auswahlkriterien bei der Wohnungsprivatisierung

3. Objektspezifische Kriterien

1. Technische Eignung für Privatisierung (Balkone, Geschossigkeit, Außenanlagen, Stellplätze, Ausstattungsqualität)
2. Mieterschaft (Fluktuation, Dauer der Mietverhältnisse, Altersstruktur)
3. Rechtliche Situation (Sanierungs- /Erhaltungsgebiet)
4. 2. Miete
5. Wohnungsgrößenmix

4. Markt- und Standortanalyse (Auswahl)

1. Einwohnerentwicklung / Infrastruktur / Bautätigkeiten
2. Arbeitsmarktsituation / Kaufkraftpotential
3. Mitbewerbersituation / Preisresearch (Marktbeobachtung)
4. Produktanalyse

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

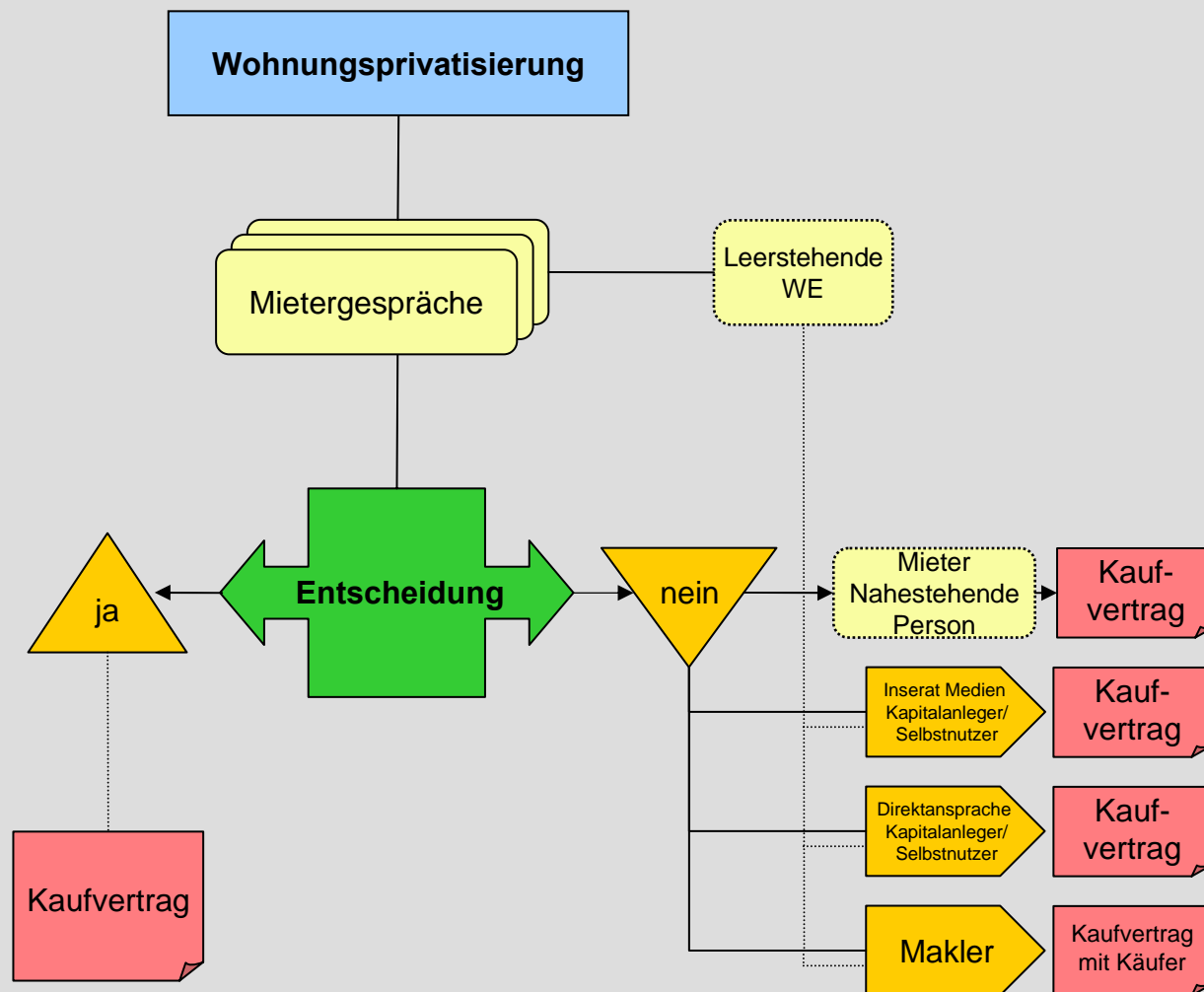
Privatisierungsprogramm

Konzeption

Fazit

Ablauforganisation Vertrieb (auszugsweise)

- Gliederung
- Organisation
- Ausrichtung
- Portfolio Management
- Bestandsstrategie
- Privatisierungsprogramm
- Konzeption**
- Fazit



Prozessstruktur der Wohnungsprivatisierung

1. Objektanalyse

1.1. Technische Objektanalyse

1.2. Wirtschaftliche Objektanalyse

1.3. Rechtliche Objektanalyse

1.4. Marktanalyse

1.5. Konzeption

2. Vertriebsvorbereitung

2.1. Aufteilungsplan / Abgeschlossenheitsbescheinigung

2.2. Teilungserklärung Kaufvertrag

2.3. Vermarktungskonzept

2.4. Mediaplan und Werbeplan

2.5. Mieterberatungsunterlagen

2.6. Wohnungseigentumsverwaltung

3. Vertrieb

3.1. Mietergespräch

3.2. Selbstnutzergespräch

3.3. Investorengespräch

3.4. Kauf- und Finanzierungsberatung

3.5. Verkauf / Beurkundung

3.6. Dokumentation (Reporting)

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungsprogramm

Konzeption

Fazit

Gliederung

Organisation

Ausrichtung

Portfolio Management

Bestandsstrategie

Privatisierungs-
programm

Konzeption

Fazit

⇒ **Wandel der Aufgabenschwerpunkte**

⇒ **Vom Dienstleister zur Erfüllung von Aufgaben (LEG)
zur profitorientierten Immobiliengesellschaft**

⇒ **Im Bereich „Verkauf“ bildet die Mieterprivatisierung
ein Schwerpunkt: ⇒ hier wird weiterhin soziale
Verantwortung praktiziert**

⇒ **Positiver Beitrag zur Quartiersstabilisierung durch
Mieterprivatisierung**

DGAG

Auf Erfolgskurs . . .



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!