



Gut, den richtigen Partner gefunden zu haben.

Jetzt – für die Zukunft!



- > Mietwohnungen
- > Eigentumswohnungen
- > Eigenheime





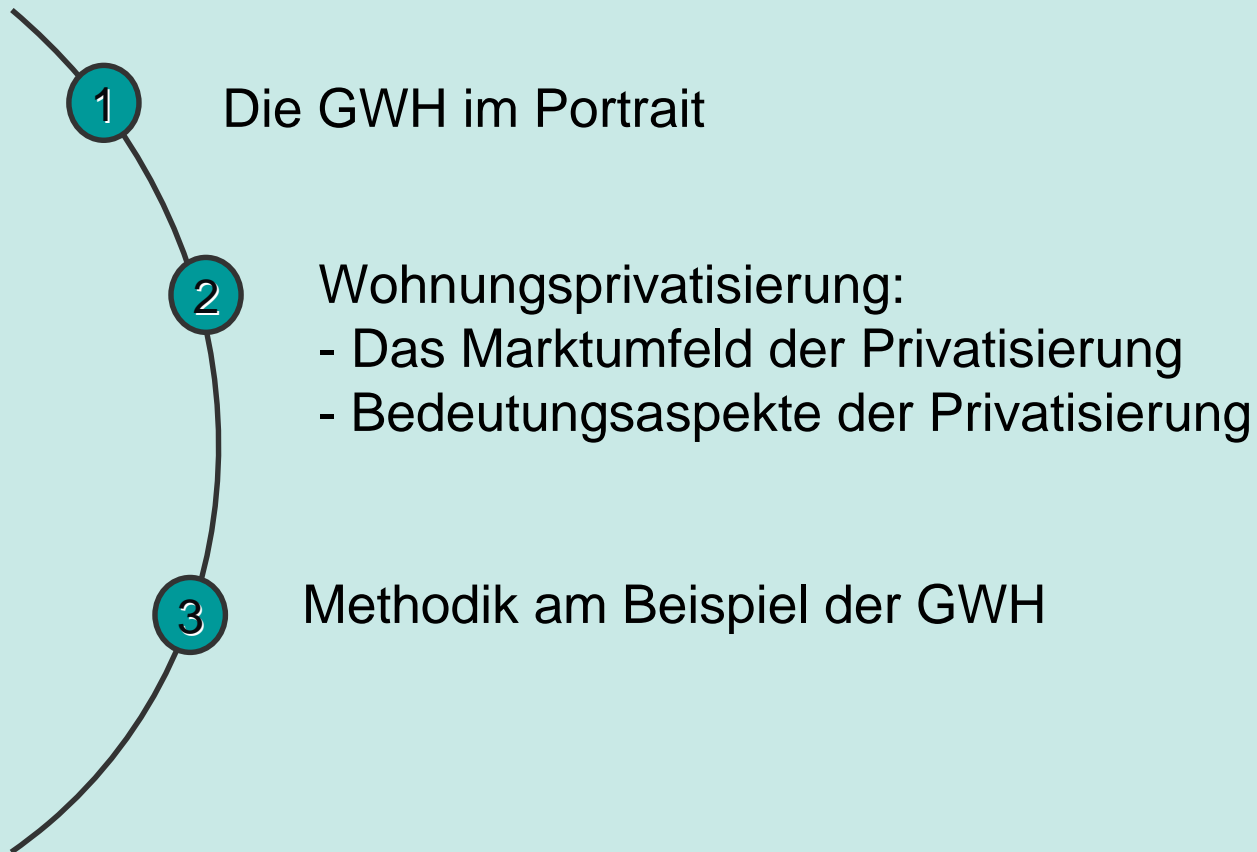
Privatisierung - Ziele und erfolgreiche Umsetzung

Bernhard Braun

Geschäftsführer der GWH

15.09.2006

GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Westerbachstr. 33, 60489 Frankfurt/Main





Die GWH als wohnungswirtschaftliches Kompetenzzentrum der Landesbank Hessen-Thüringen

- Die GWH bewirtschaftet rund 47.500 Wohnungen

Kernkompetenzen:

- Bewirtschaften von Wohnimmobilien
- Privatisierung/Immobilienhandel
- Bauträgergeschäft
- Betreuung von Portfolios für institutionelle Anleger

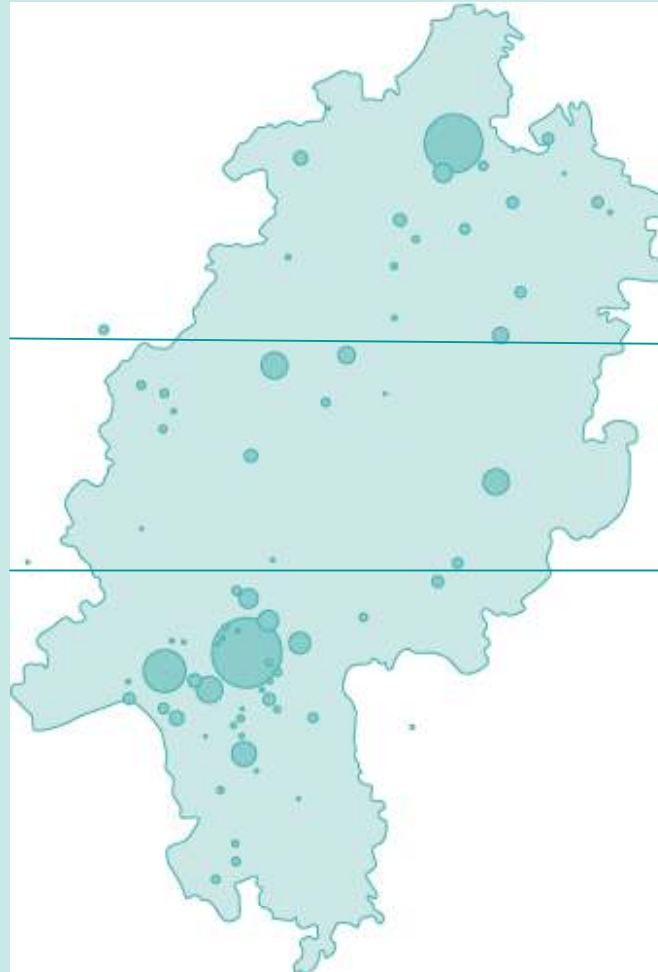
1. Die GWH im Portrait



ca. 12.000 WE davon
ca. 4.000 WE
preisgebunden

ca. 6.000 davon
ca. 2.000 WE
preisgebunden

ca. 31.000 WE davon
ca. 8.000 WE
preisgebunden



Märkte

Nordhessen

Grundmieten
4,61 €/qm bis 5,11 €/qm

Mittelhessen

Grundmieten
4,87 €/qm bis 5,63 €/qm

Rhein-Main

Grundmieten
6,73 €/qm bis 9,45 €/qm

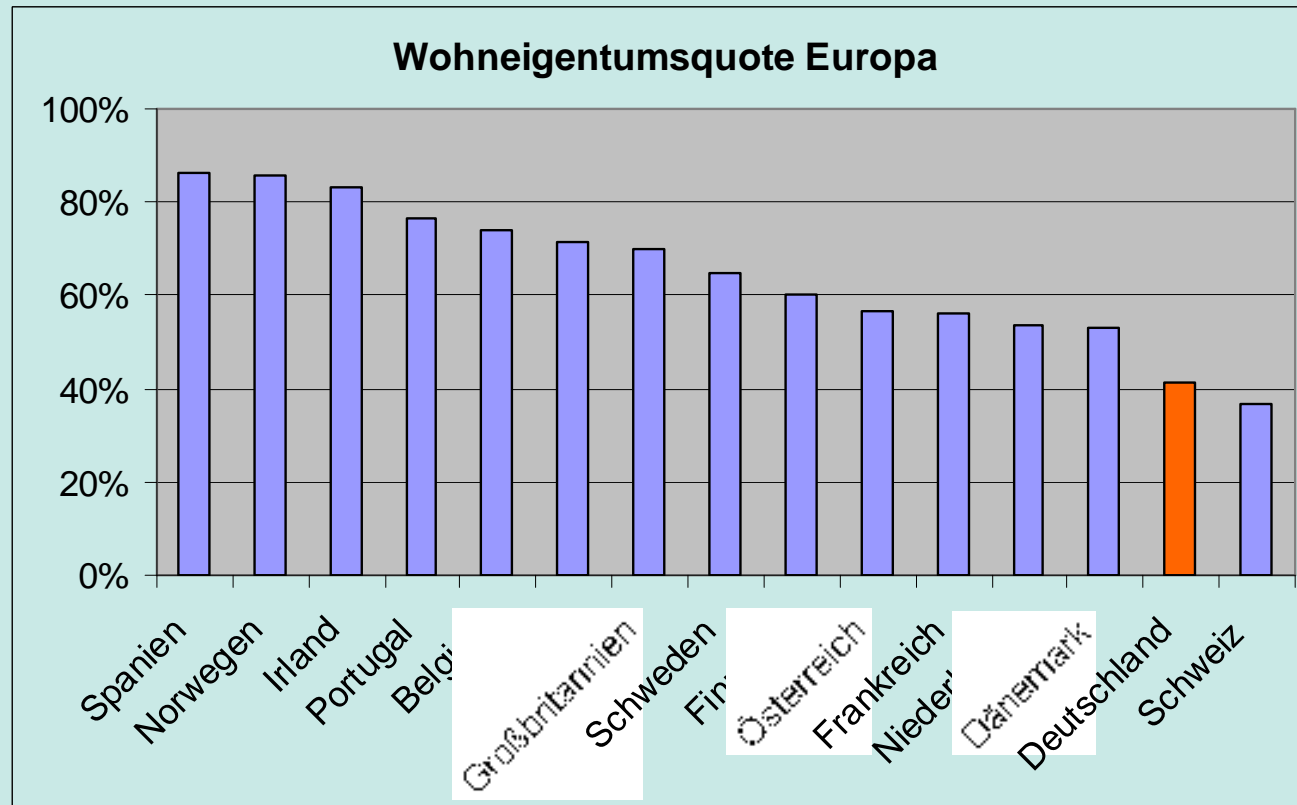
1. Die GWH im Portrait



Kennzahlen	2003	2004	2005
Bilanzsumme (Mio. €)	1.324,0	1.329,7	1.395,1
Überschuss vor Steuern (Mio. €)	43	42	49
Eigene Wohnungen	36.312	36.341	36.121
Dritt-Verwaltung	12.656	11.078	9.599
Verkaufte Wohnungen	1.350	450	225
Fertiggestellte Wohnungen	241	170	225
Mitarbeiter	376	377	362

2. Wohnungsprivatisierung

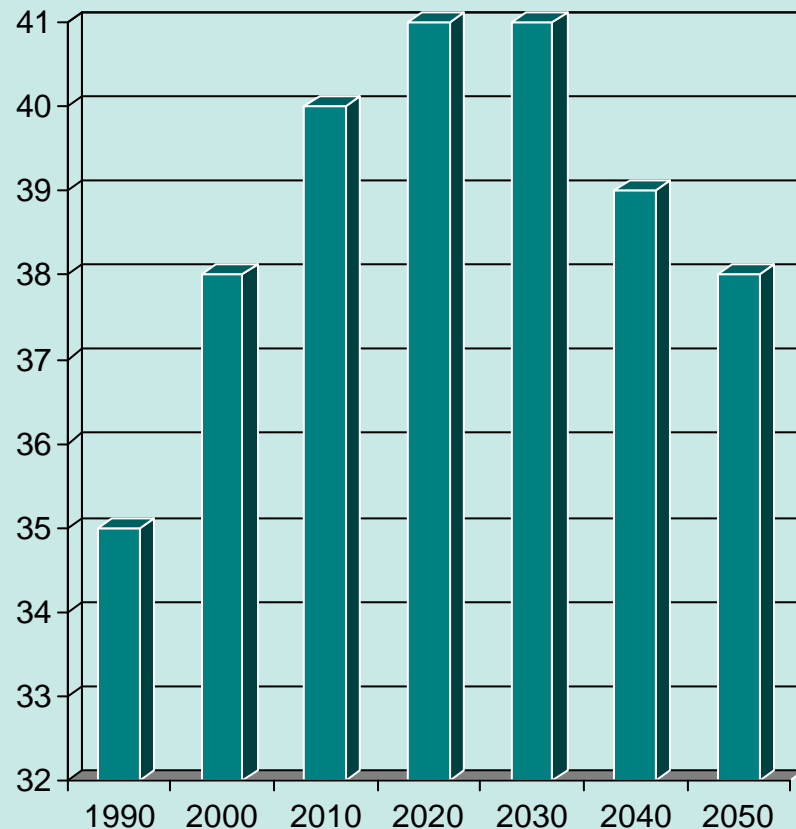
Marktumfeld der Privatisierung



Quelle: Eustat

2. Wohnungsprivatisierung

Marktumfeld der Privatisierung



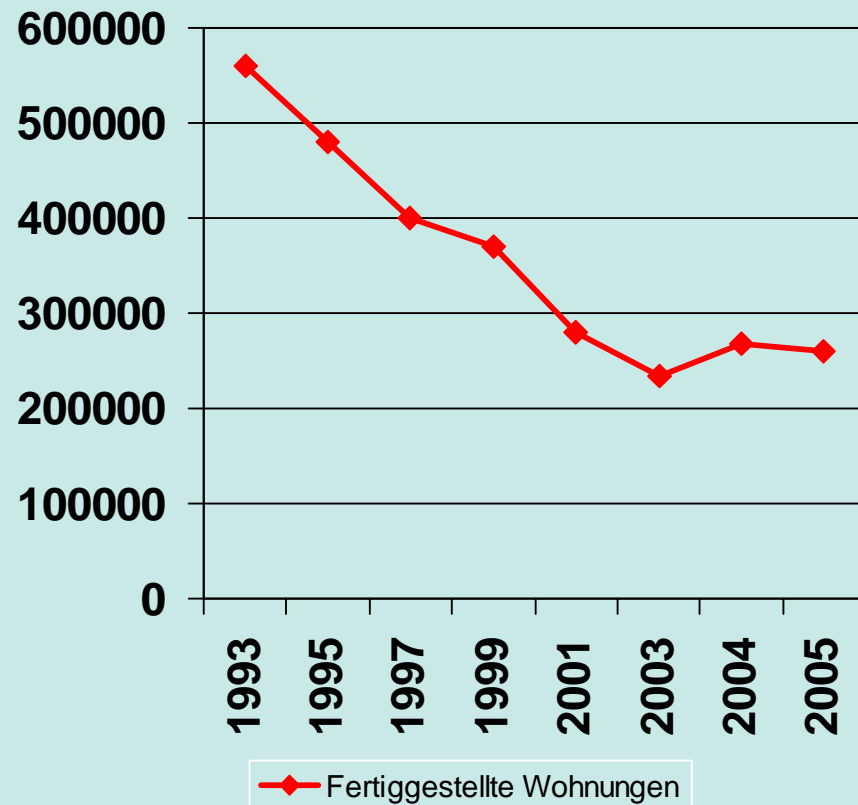
Prognose Haushaltsentwicklung

- Haushaltszahl steigt seit 2002 von 38,7 Mio. bis 2010 auf ca. 40,6 Mio.
- Höchststand in 2020, danach schlägt sich Bevölkerungsrückgang nieder, 2050 ähnlicher Stand wie 2000

Quelle: Statistisches Bundesamt

2. Wohnungsprivatisierung

Marktumfeld der Privatisierung



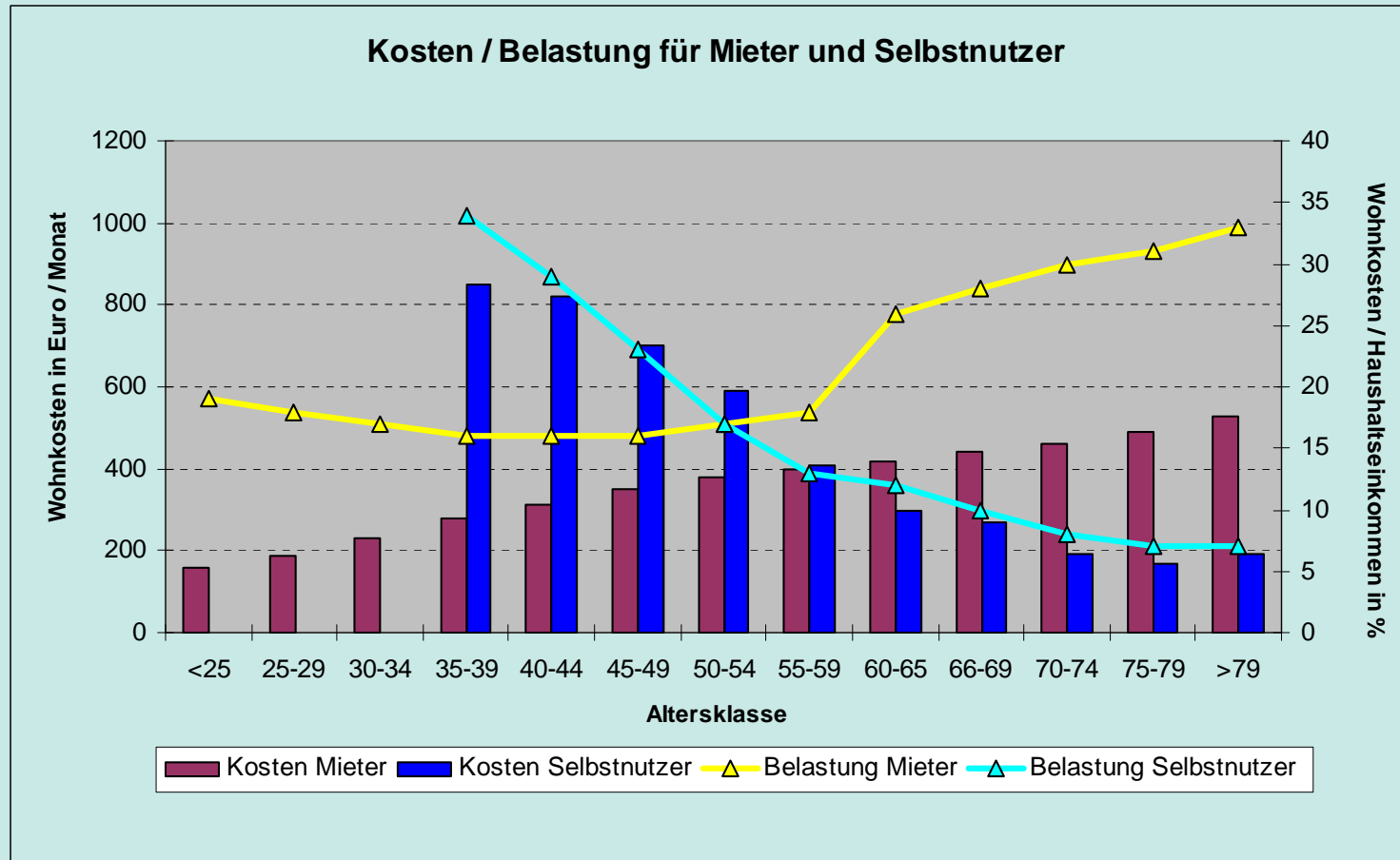
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen 1993 - 2003

- 2003 Tiefpunkt: 235.000 fertiggestellte WE

Quelle: Statistisches Bundesamt

2. Wohnungsprivatisierung

Bedeutungsaspekte der Privatisierung



2. Wohnungsprivatisierung

Bedeutungsaspekte der Privatisierung



Unternehmerische und gesellschaftliche Aspekte

Positiv

- Verbesserung des Ergebnisses durch erhöhte Wertschöpfung
- Gewinnung von Liquidität für Investitionen in Kernportfolio und Neubau
- Schaffung von Ausschüttungsfähigkeit (Dividende)
- Ermöglichen der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten in Verbindung mit Förderung (direkt: Wohnbauprämie; indirekt: KfW, LTH)
- Eigentumsbildung als Baustein der Altersvorsorge (Rister)
- Verbesserung der Bewohnermilieus in Wohngebieten durch bessere soziale Durchmischung

Vermeintlich negativ

- Verlust von Mietwohnungen für Wohnungssuchende/Verwaltungssubstanz
- ETW-Verwaltung von zeitweilig gemischten Beständen

2. Wohnungsprivatisierung

Bedeutungsaspekte der Privatisierung



Kundenseitige Faktoren für Erwerb von Gebrauchtwohnungseigentum

- Vertrauen in den Vermieter/Privatisierer
- Positiv empfundenenes Wohnumfeld/Nachbarschaft
- Höhe der aktuellen Mietbelastung
 - Kaufsummenannuitäten \leq aktuelle Mietbelastung
- Vorzugspreis für Mieter
- Eigentumserwerb als Baustein der privaten Altersvorsorge

2. Wohnungsprivatisierung

Bedeutungsaspekte der Privatisierung



Kundenseitige Faktoren für Nichterwerb von Gebrauchtwohnungseigentum

- Sorge um Arbeitsplatzsicherheit
- fehlendes Eigenkapital/Kreditwürdigkeit
- Abschaffung staatlicher Förderung
- Zurückhaltung durch Debatte um unseriöse Anbieter
- Unsicherheit über politisch/gesellschaftliche Zukunft

3. Methodik am Beispiel der GWH



Die Expertise der GWH in der Wohnungsprivatisierung

- sozialverträgliche Veräußerung von Wohnraum mit dem Schwerpunkt Bestandsmieter
- individuelle und fachgerechte Betreuung
- 30-jährige Erfahrung



Organisationsstruktur der Wohnungsprivatisierung bei der GWH

Dezentrale Struktur/Geschäftsstellenprinzip

- Frontgeschäft durch freie Mitarbeiter/Steuerung und Backoffice erfolgen intern
- Folgegeschäft ETW-Verwaltung als selbständige Sparte



Mieterprivatisierung im Bestand

Auswahl des Privatisierungspotenzials aus dem Bestand unter Berücksichtigung der Analyse wesentlicher Faktoren:

- **Kundeninteresse**
Mieterstruktur, Alter, Bonität, Kaufwilligkeit
- **Marktumfeld**
Örtliche Wettbewerbssituation
- **Aufwände**
Kosten für Teilung und Abgeschlossenheit
- **Zustand/Lage**
Bauliche Situation, Standort in der Siedlungsstruktur

Privatisierung ist ebenso Teil der Ankaufsstrategie für Portfolien.

Durch Wertschöpfungspotenzial der Privatisierung werden Paketankäufe im derzeit aggressiven Marktumfeld erst möglich

3. Methodik am Beispiel der GWH



Privatisierung als Teil des Immobilienhandels der GWH

▪ **Privatisierung:**

- Aktuell: rund 1900 WE im Privatisierungsbestand
- 45% der Verkäufe in 2006 stammen aus Privatisierungsbeständen die in den vergangenen drei Jahren zu gekauft wurden;
55% aus Beständen früherer Zukäufe und Beständen die von der GWH errichtet wurden

▪ **Privatisierung als Mittel der Wertschöpfung:**

- Durchschnittliche Verkaufszahlen/a: 150-200 WE
- Durchschnittliche Verkaufspreise/qm: 1500 €
- Überschussquote 2005: 42%

Folgegeschäft:

- Verwaltung von Wohneigentümergeinschaften (2005: 3.855 WE)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit