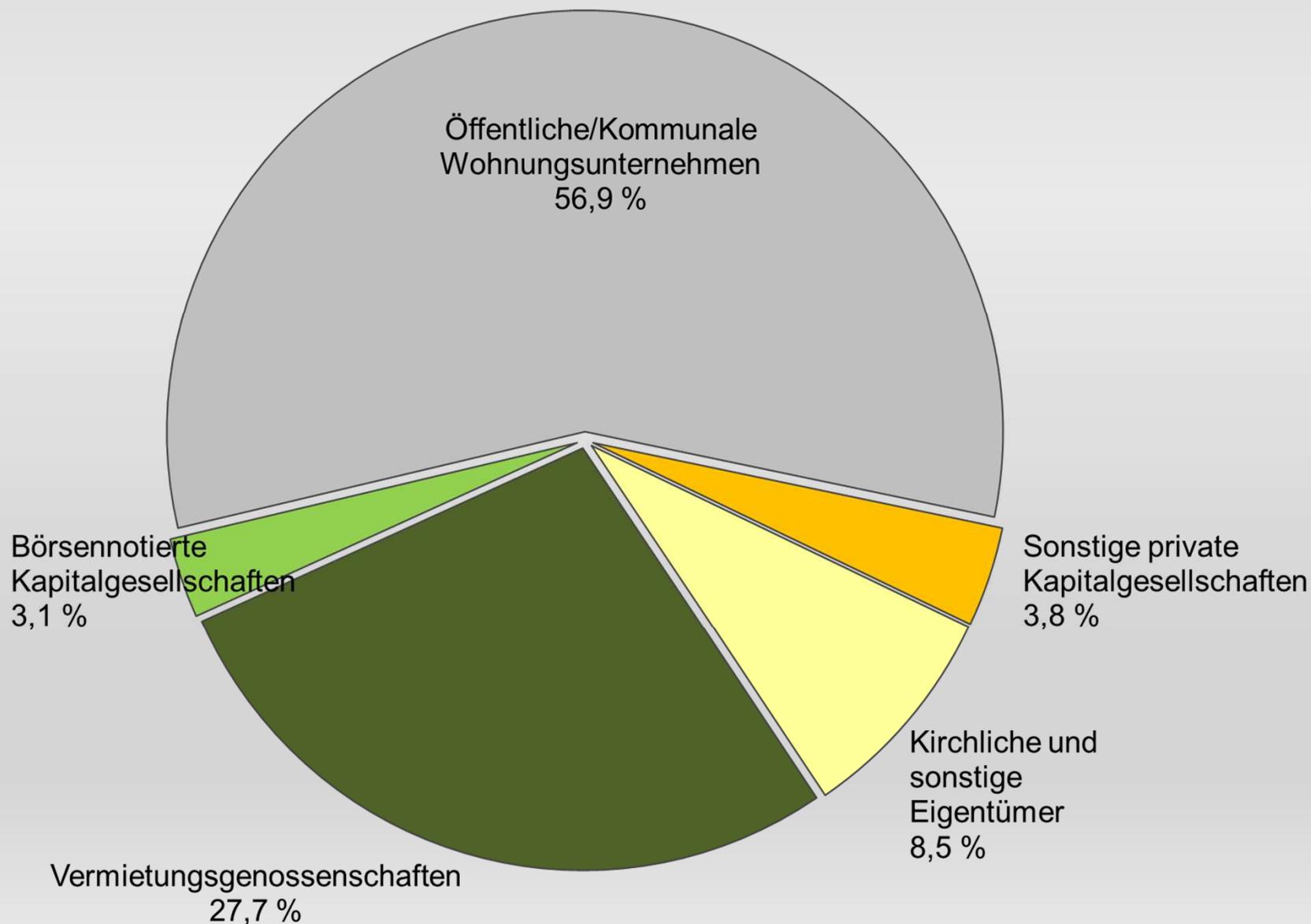


Marktverhalten und Performance von Wohnungsunternehmen Gemein- und privatwirtschaftliche Unternehmen im empirischen Vergleich

Professor Dr. Heiz Rehkugler
Dr. Andreas Filser

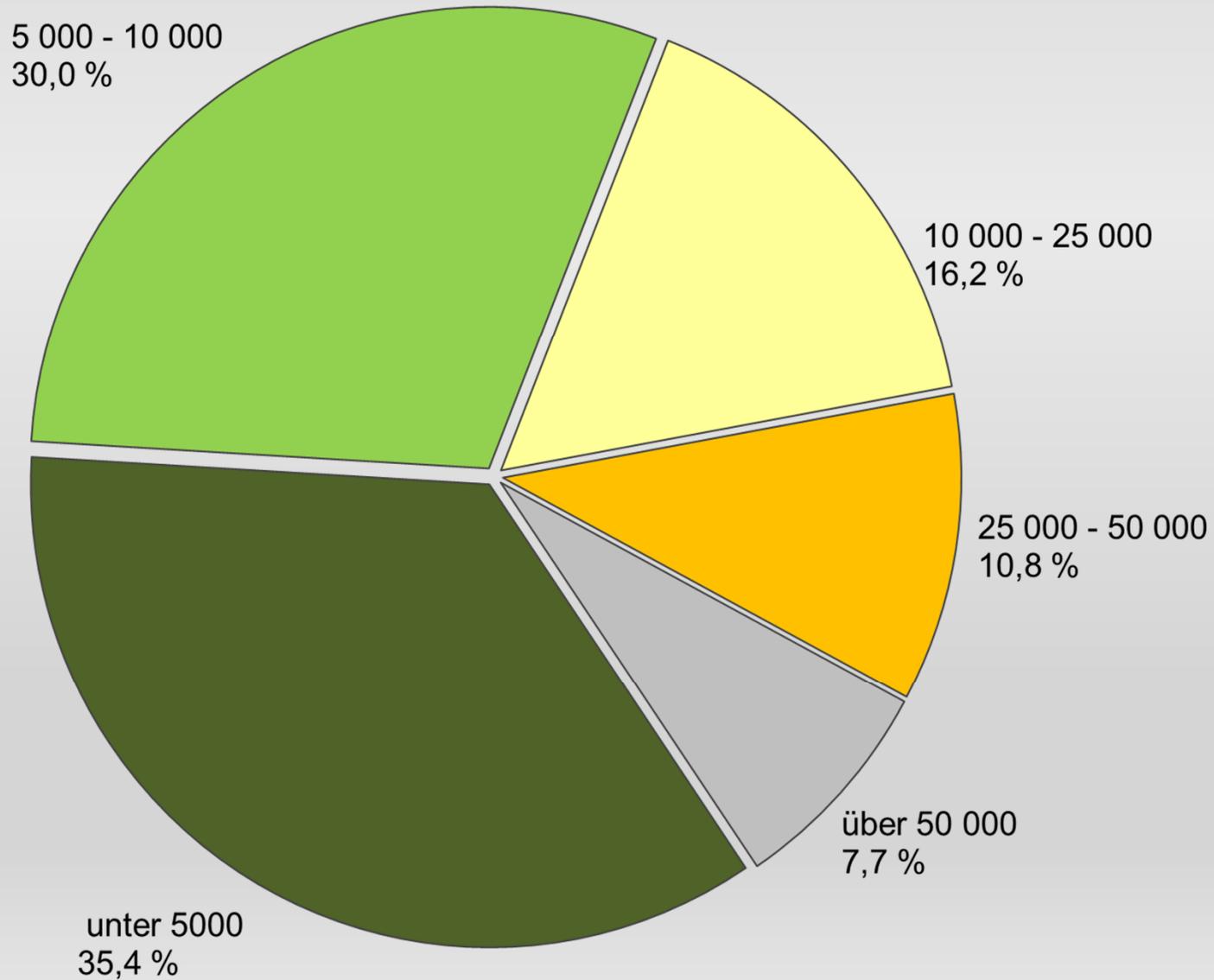
GRUNDGESAMTHEIT (1)

KOMMUNALE UND GENOSSENSCHAFTLICHE VERMIETER DOMINIEREN



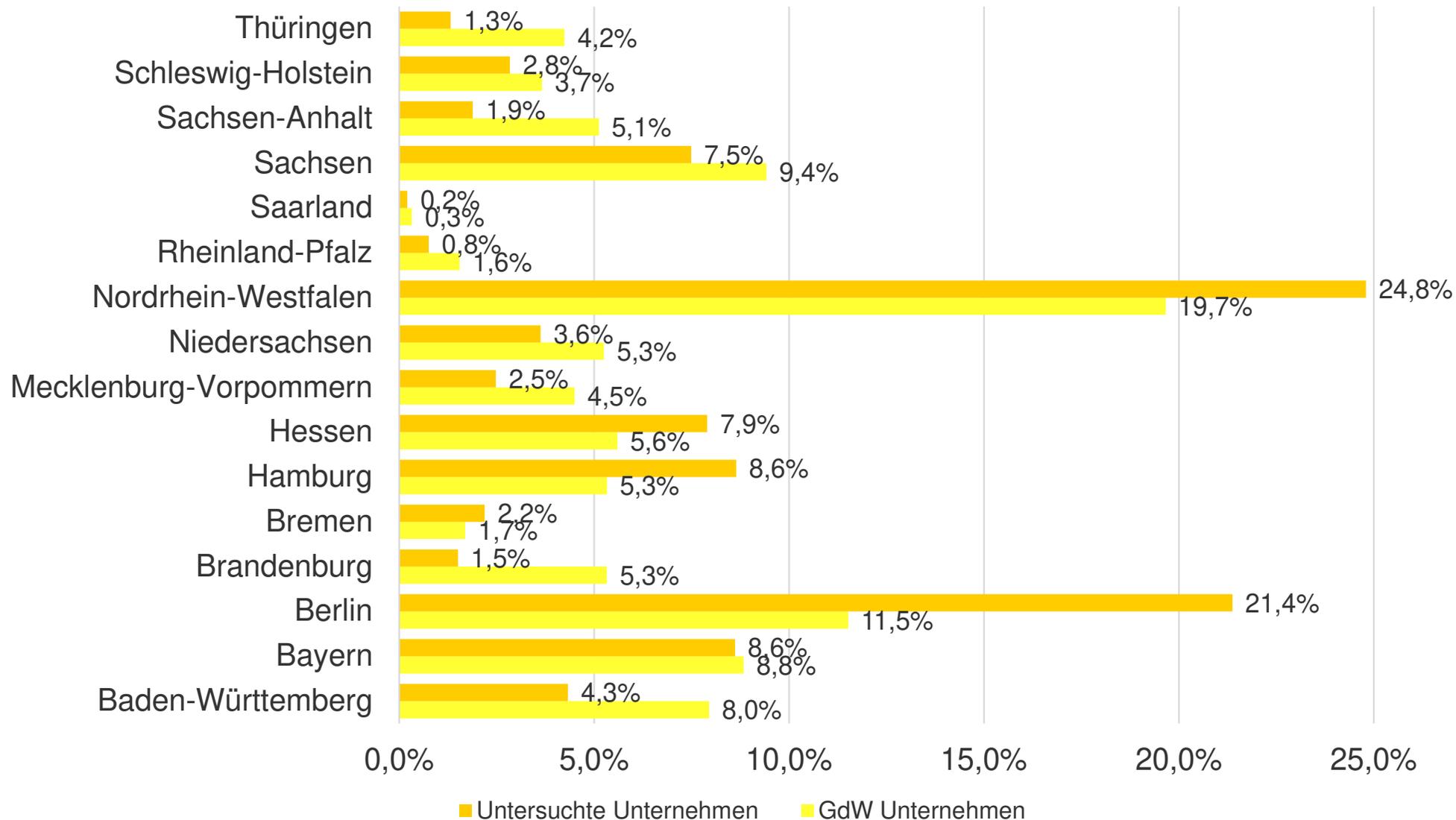
GRUNDGESAMTHEIT (2)

2/3 DER ANALYSIERTEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN < 10.000 EINHEITEN

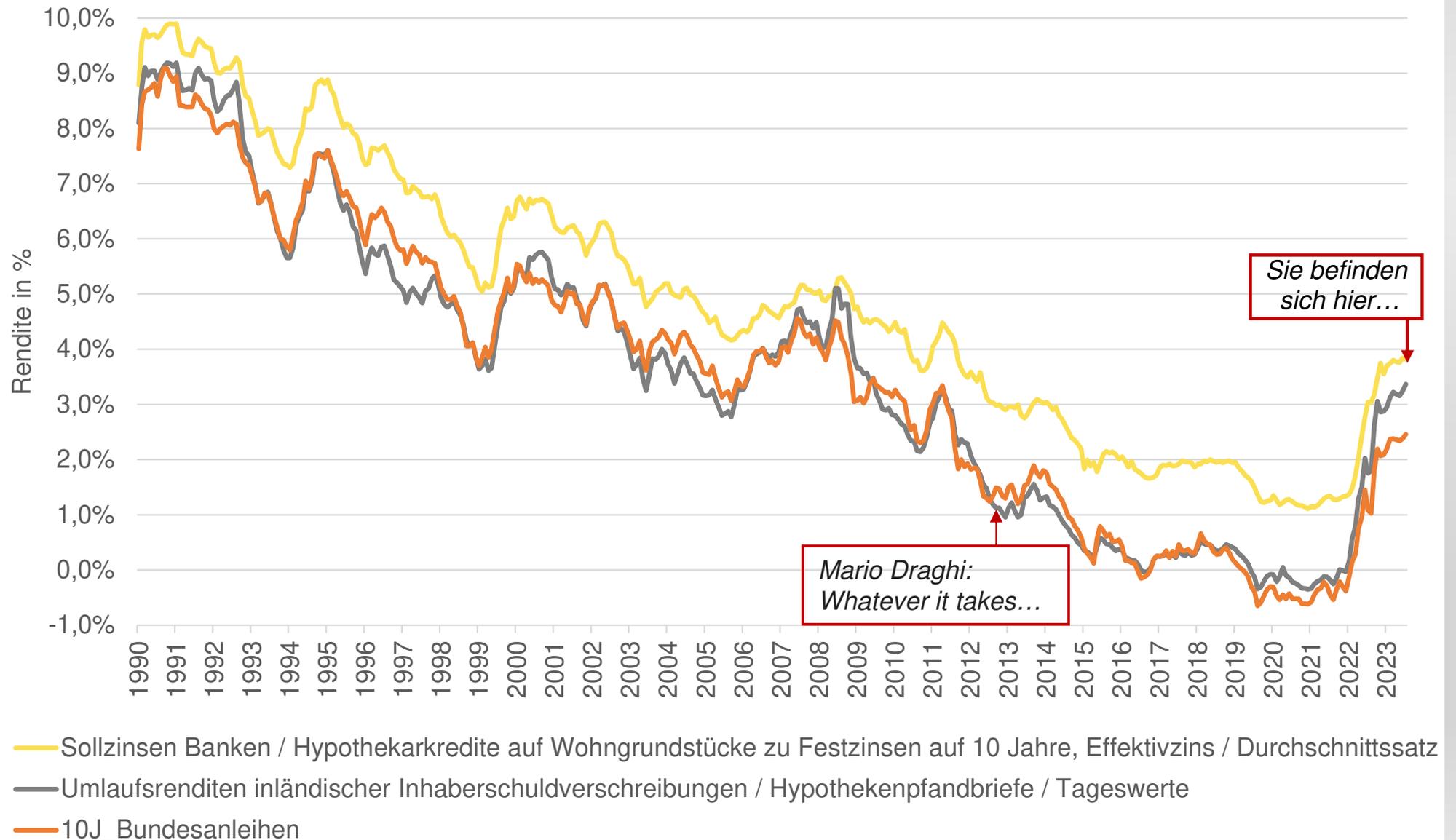


GRUNDGESAMTHEIT (3)

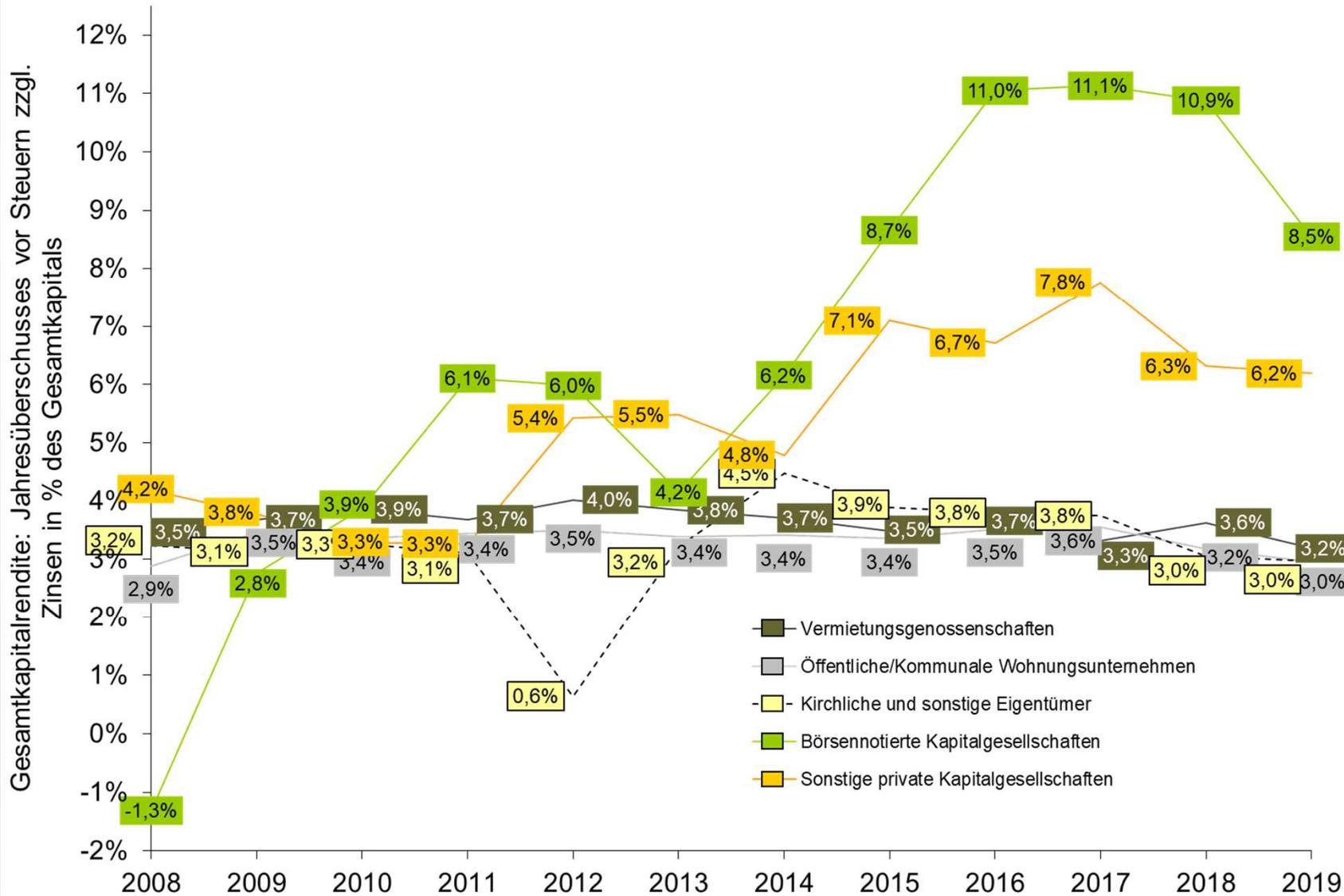
REGIONALE VERTEILUNG NACH BUNDESLÄNDERN



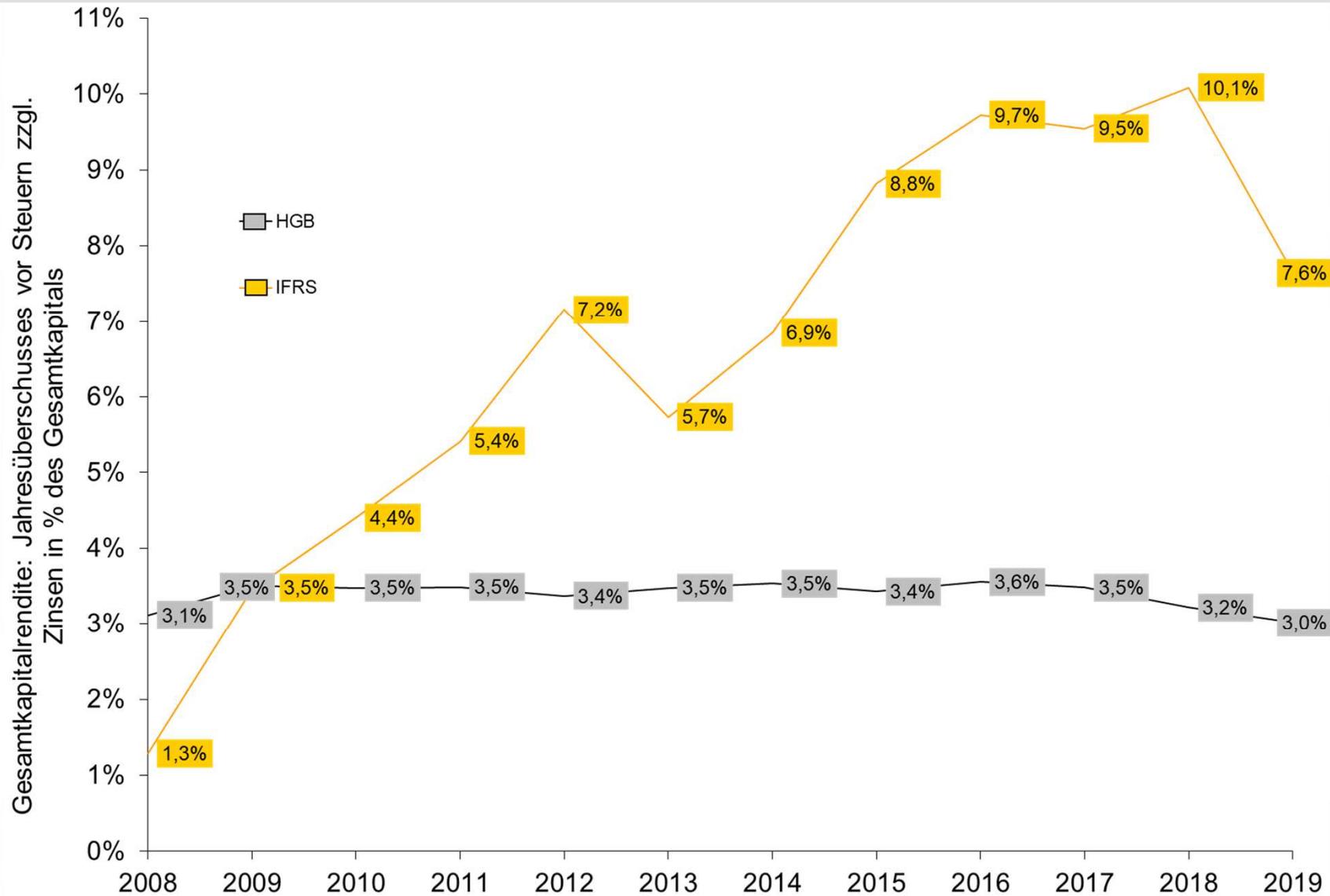
ENTWICKLUNG KAPITALMARKT EINFLUSSFAKTOR ZINSEN



GESAMTKAPITALRENDITE (1) - BASIS: JAHRESÜBERSCHUSS EINSCHL. ZINSEN UND BEWERTUNGSERGEBNIS

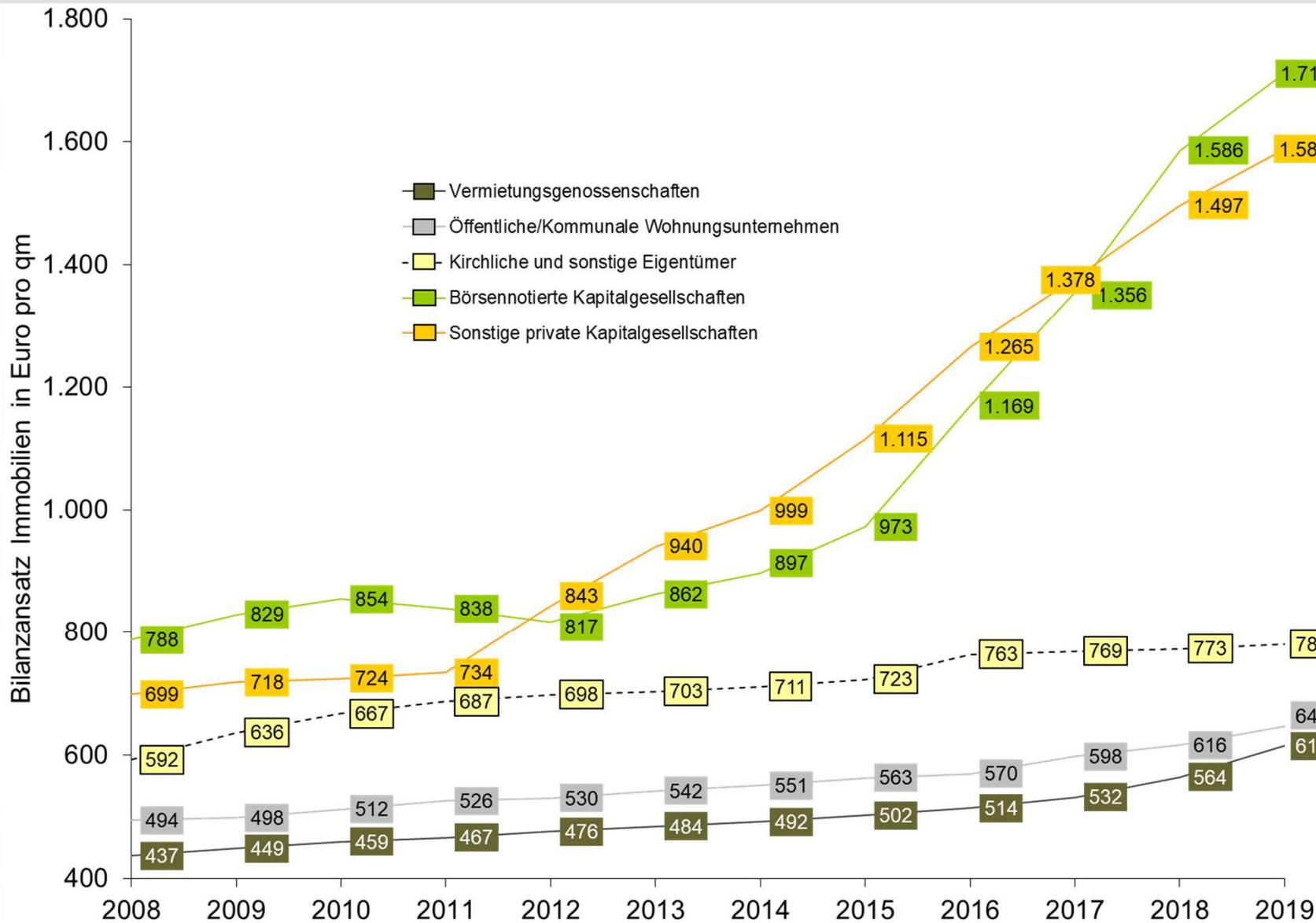


GESAMTKAPITALRENDITE (2) - WERTE NACH RECHNUNGSLEGUNGSNORM UNTERSCHIEDEN SICH DEUTLICH



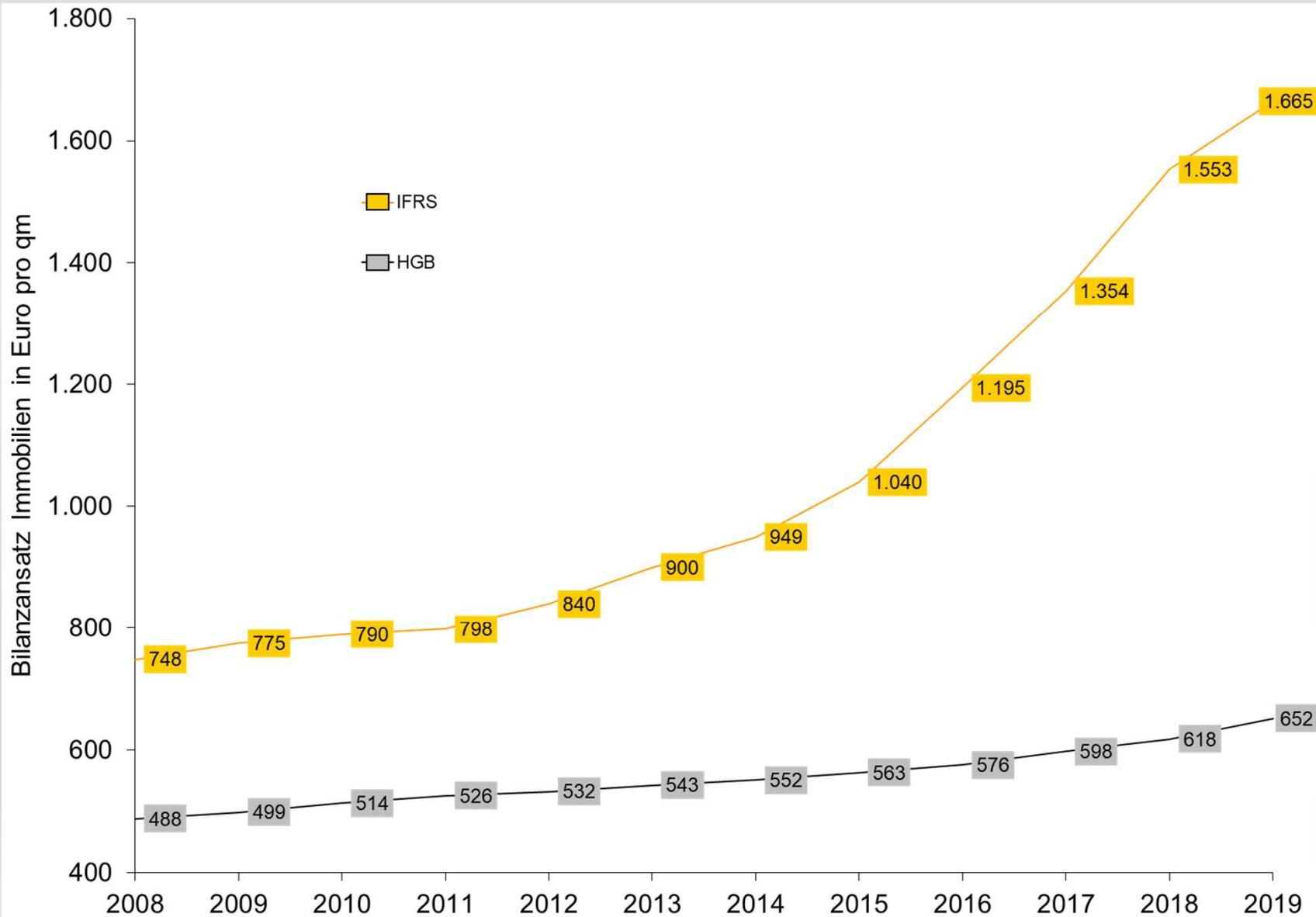
IMMOBILIENBEWERTUNG (1)

BILANZWERTE IN EURO/QM VERMIETBARE FLÄCHE

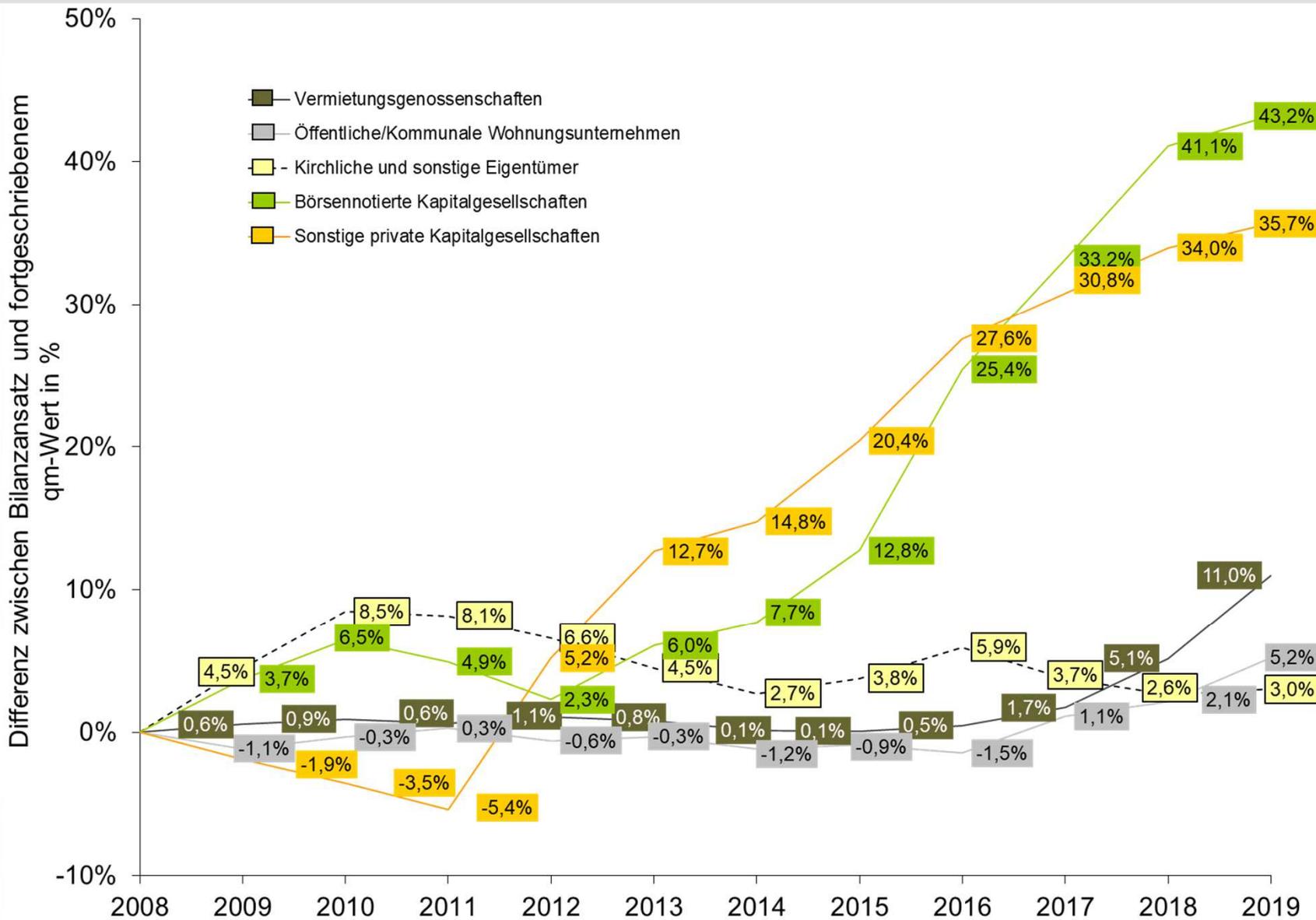


IMMOBILIENBEWERTUNG (2)

NUR MODERATE ZUWÄCHSE BEI HGB-BILANZIERENDEN UNTERNEHMEN

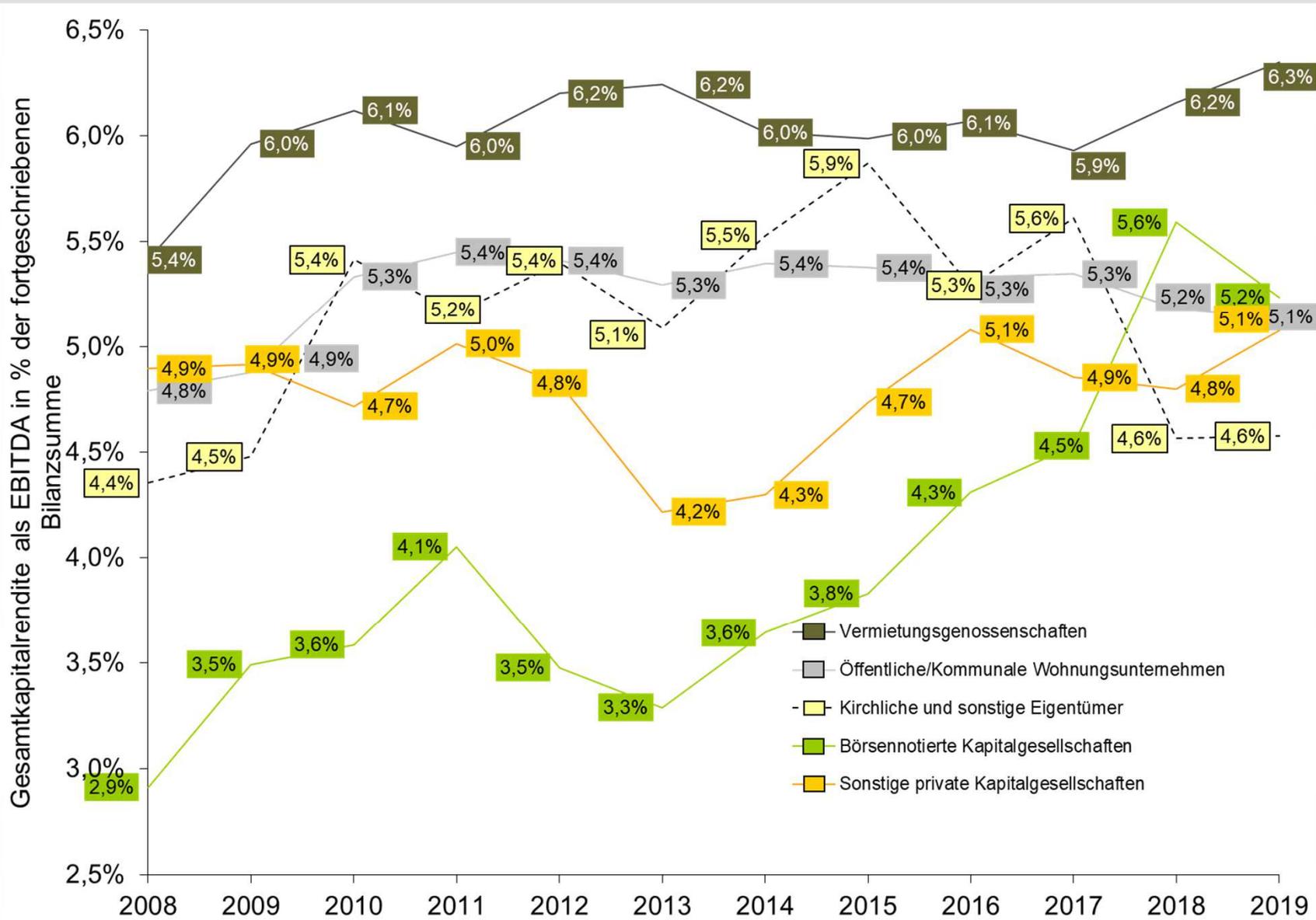


HYPOTHETISCHE ERTRAGS- VS. BILANZWERTE – DISKREPANZ BEI FORTSCHREIBUNG AUF BASIS DER MIETMULTIPLIKATOREN 2008



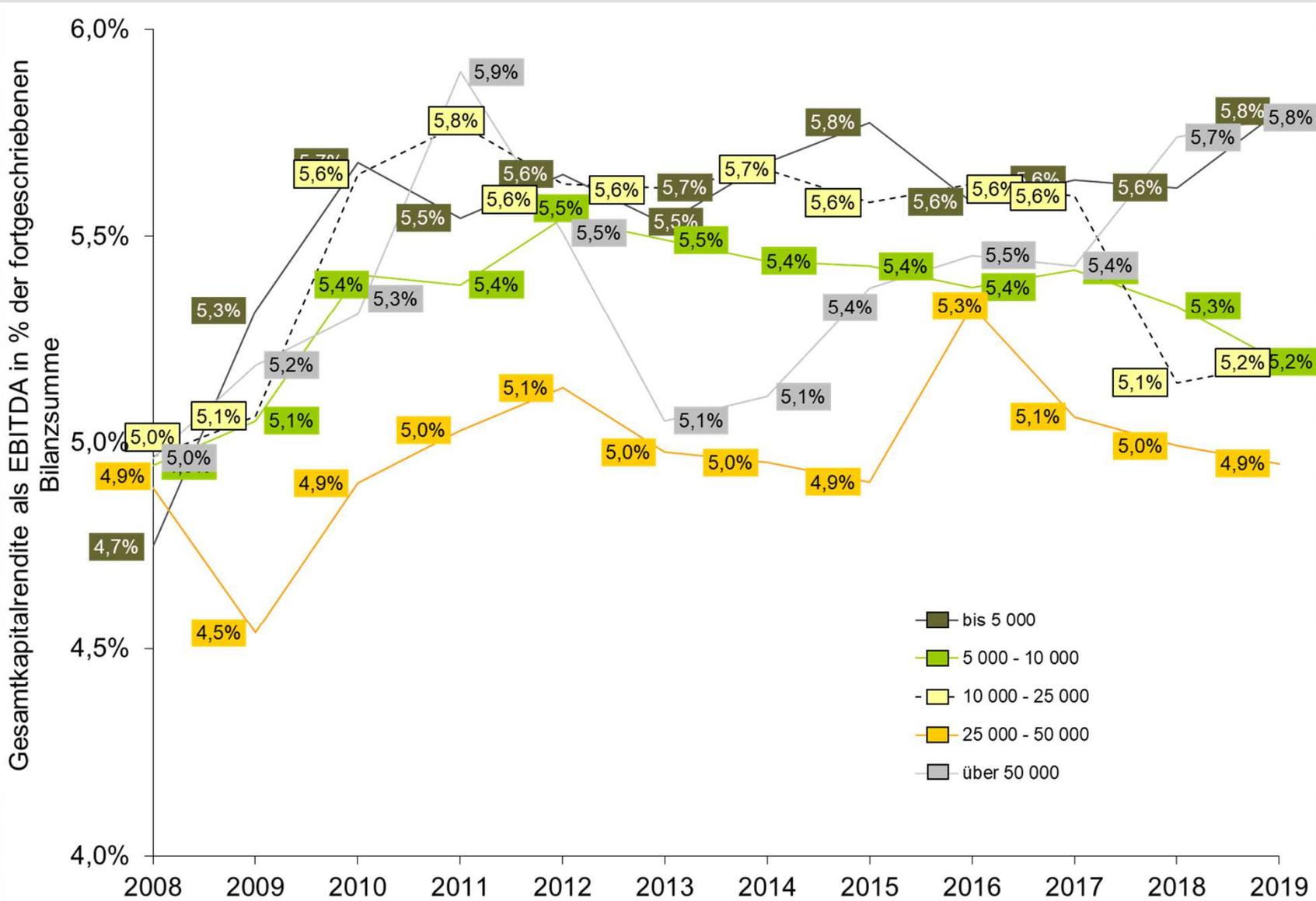
BEREINIGTE GESAMTKAPITALRENDITE (1)

NUR GERINGE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN ANBIETERGRUPPEN

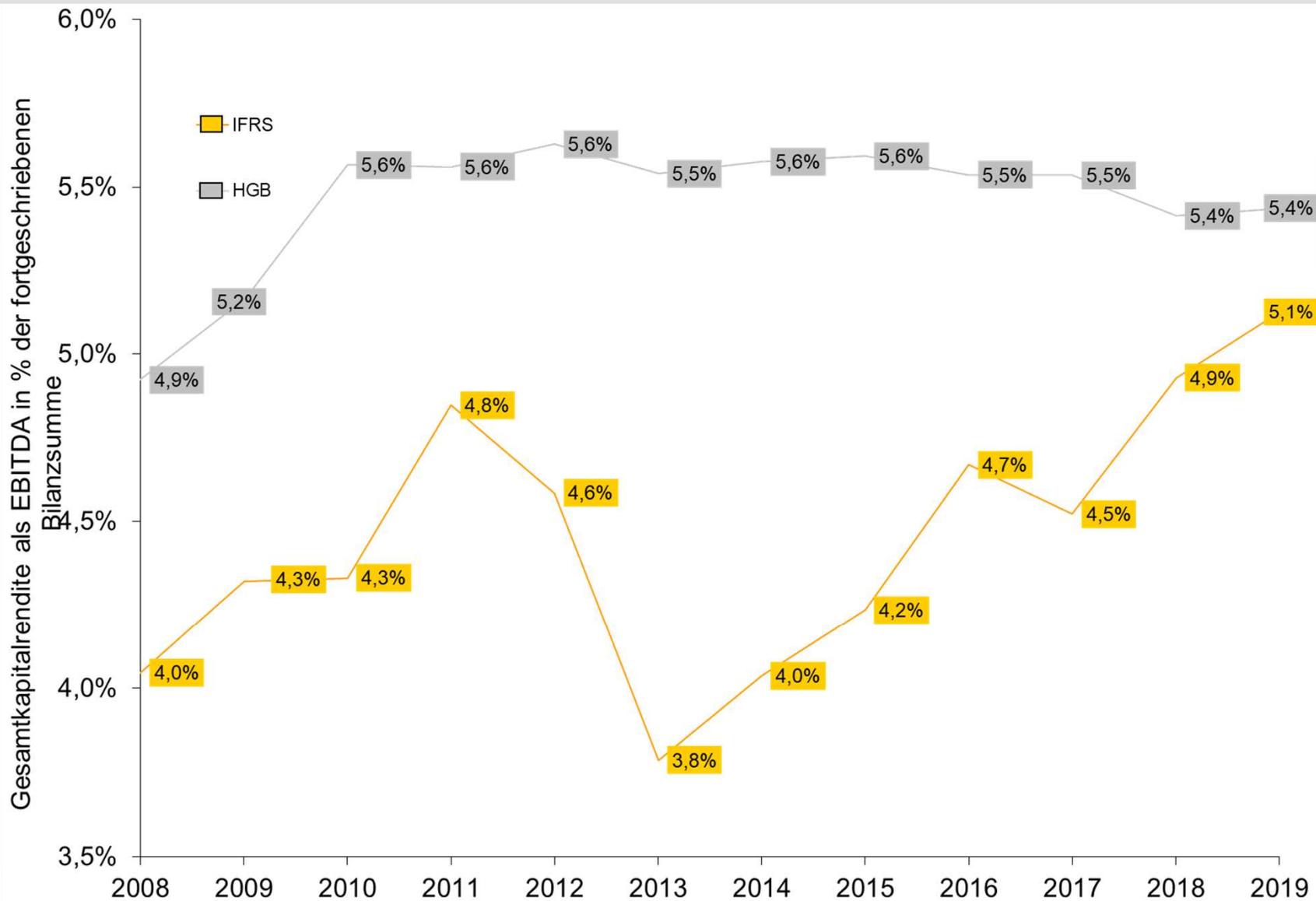


BEREINIGTE GESAMTKAPITALRENDITE (2)

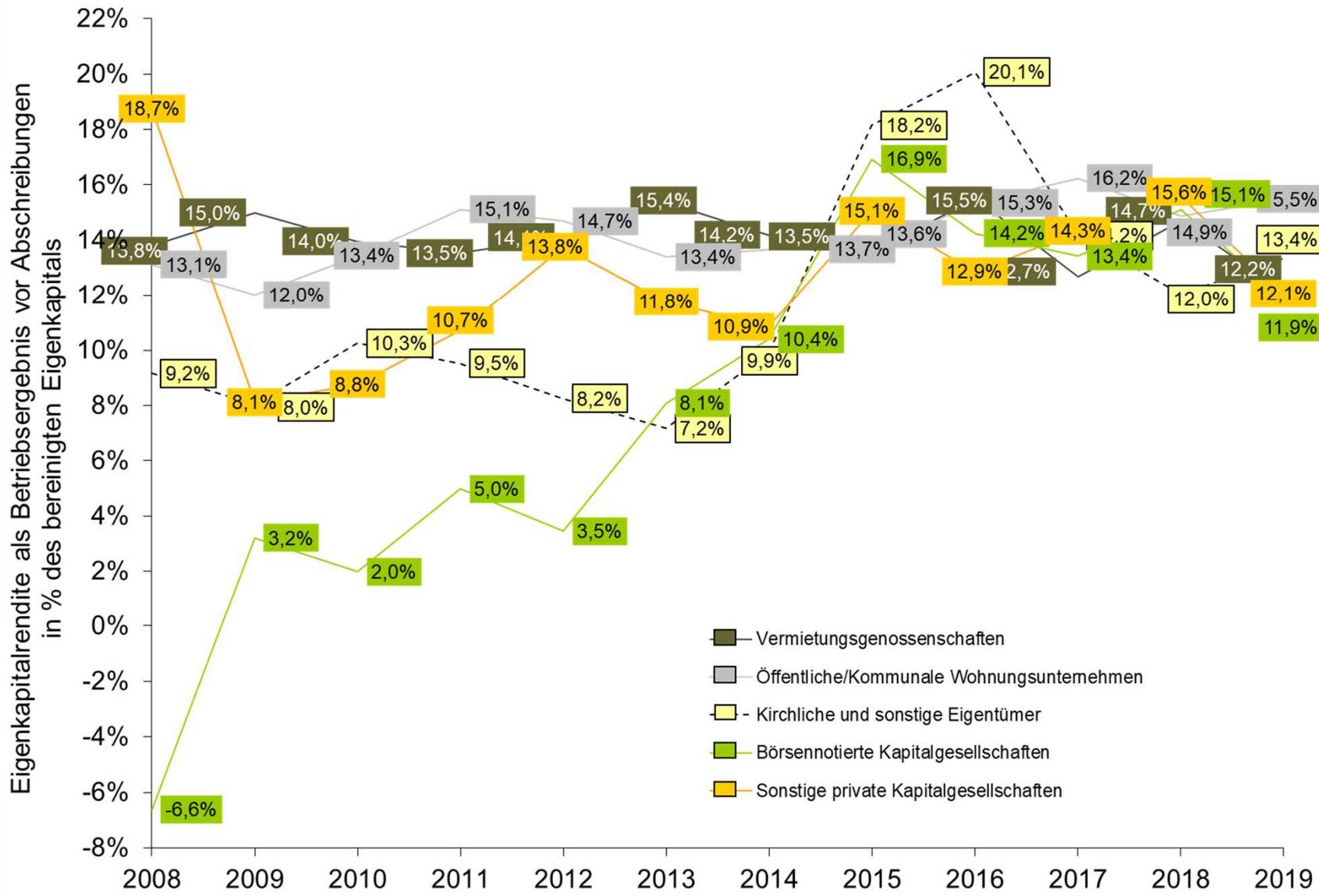
SKALENEFFEKTE NICHT BELEGBAR



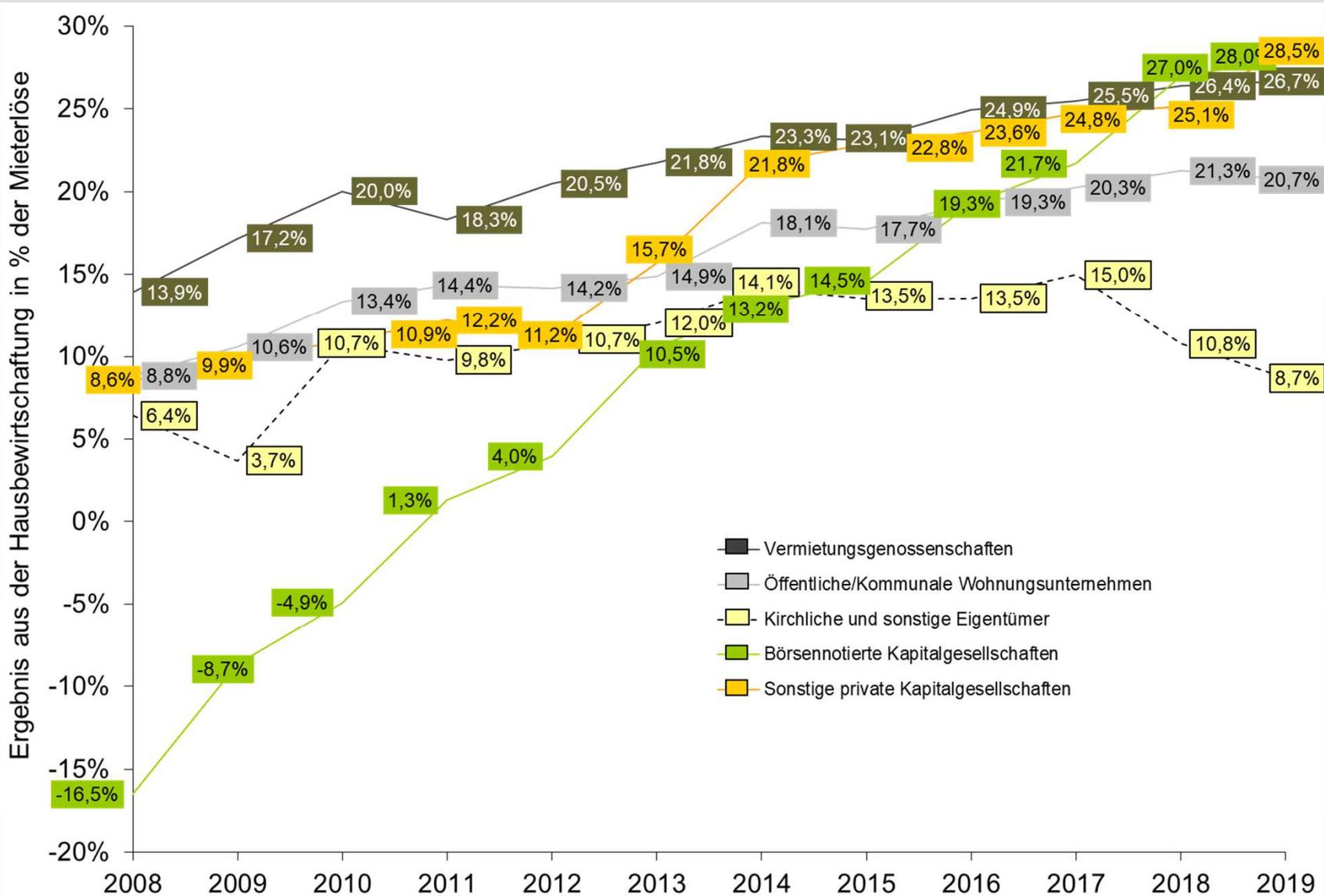
BEREINIGTE GESAMTKAPITALRENDITE (3) ANNÄHERUNG ZWISCHEN DEN RECHNUNGSLEGUNGSNORMEN



BEREINIGTE EIGENKAPITALRENDITE - KEINE SIGNIFIKANTEN UNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN ARBEITERGRUPPEN ERKENNBAR

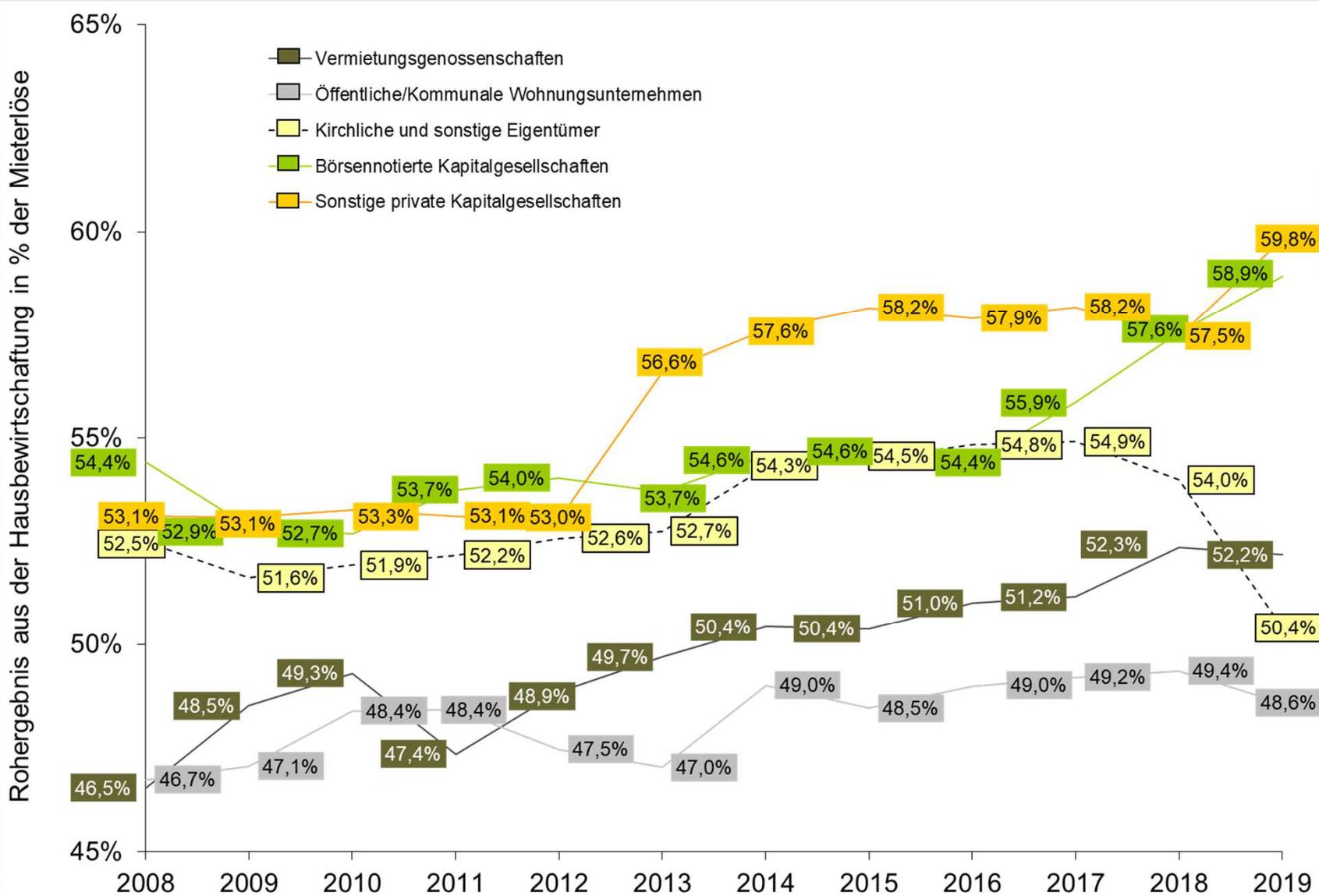


REINERLÖSE HAUSBEWIRTSCHAFTUNG ÜBER ALLE ANBIETERGRUPPEN LEICHT STEIGEND



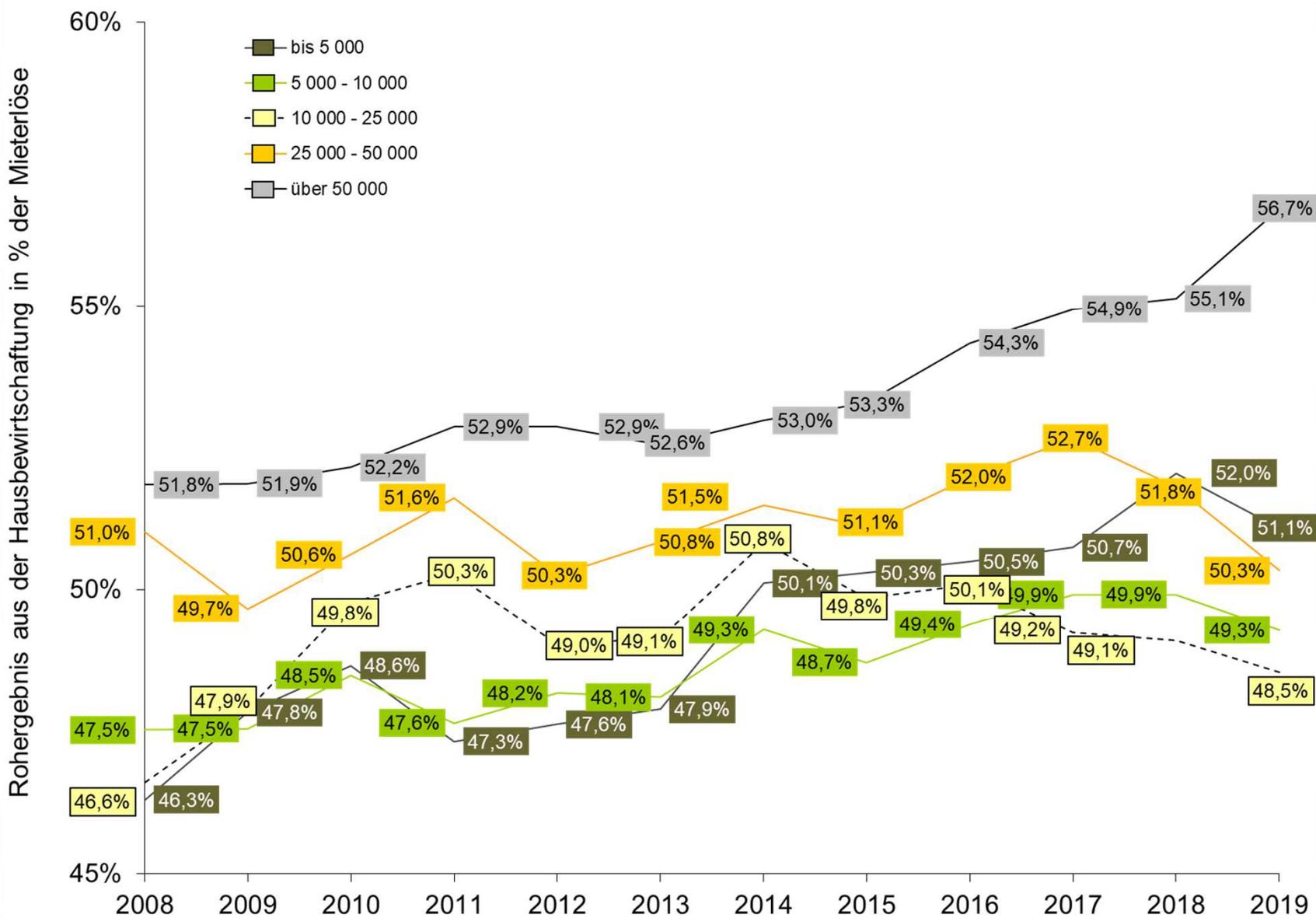
ROHERGEBNIS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG (1)

BESSERE KOSTEN-ERLÖS-RELATION BEI PRIVATEN UNTERNEHMEN



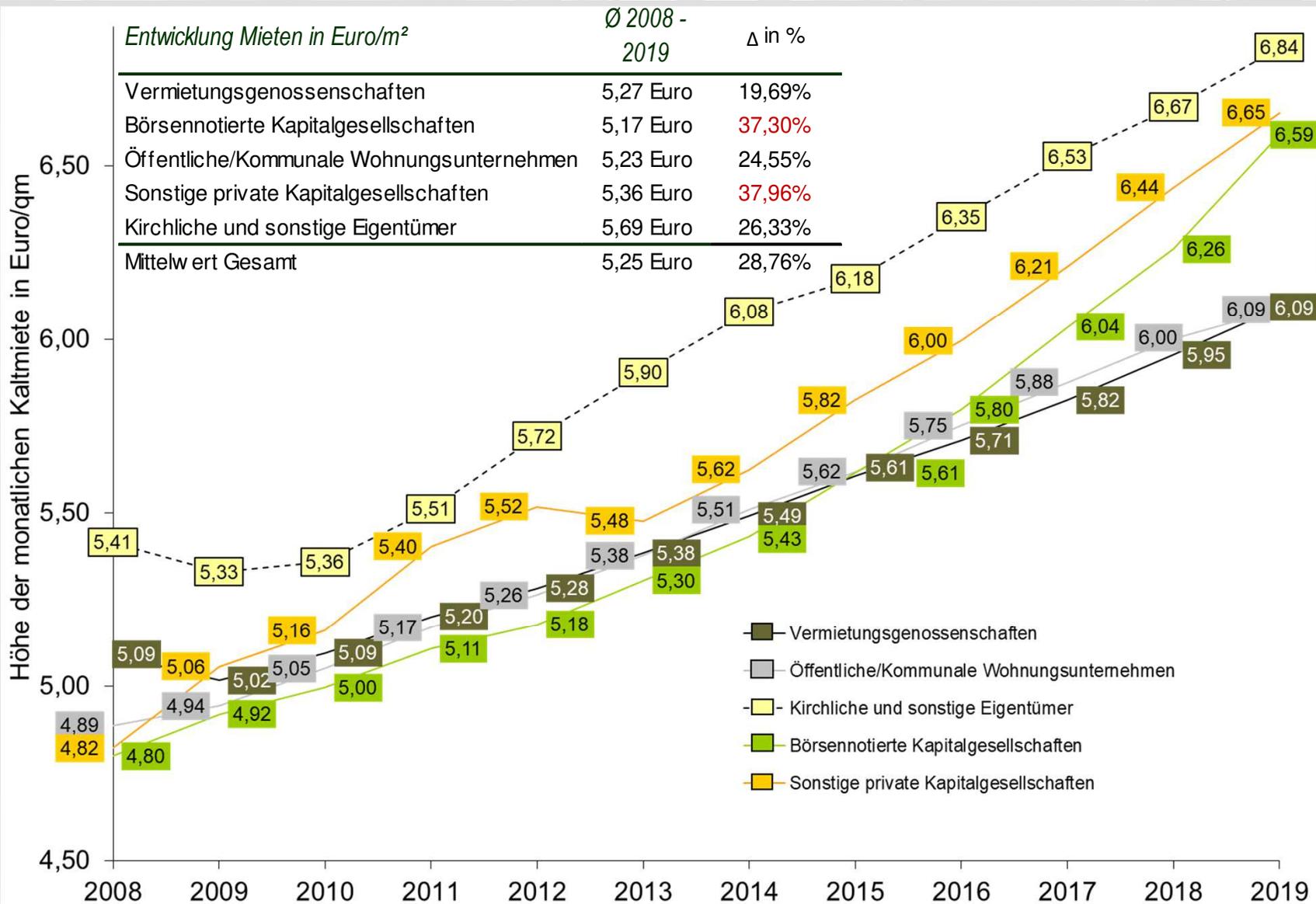
ROHERGEBNIS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG (2)

UNTERNEHMEN > 50.000 EINHEITEN LIEGEN VORNE

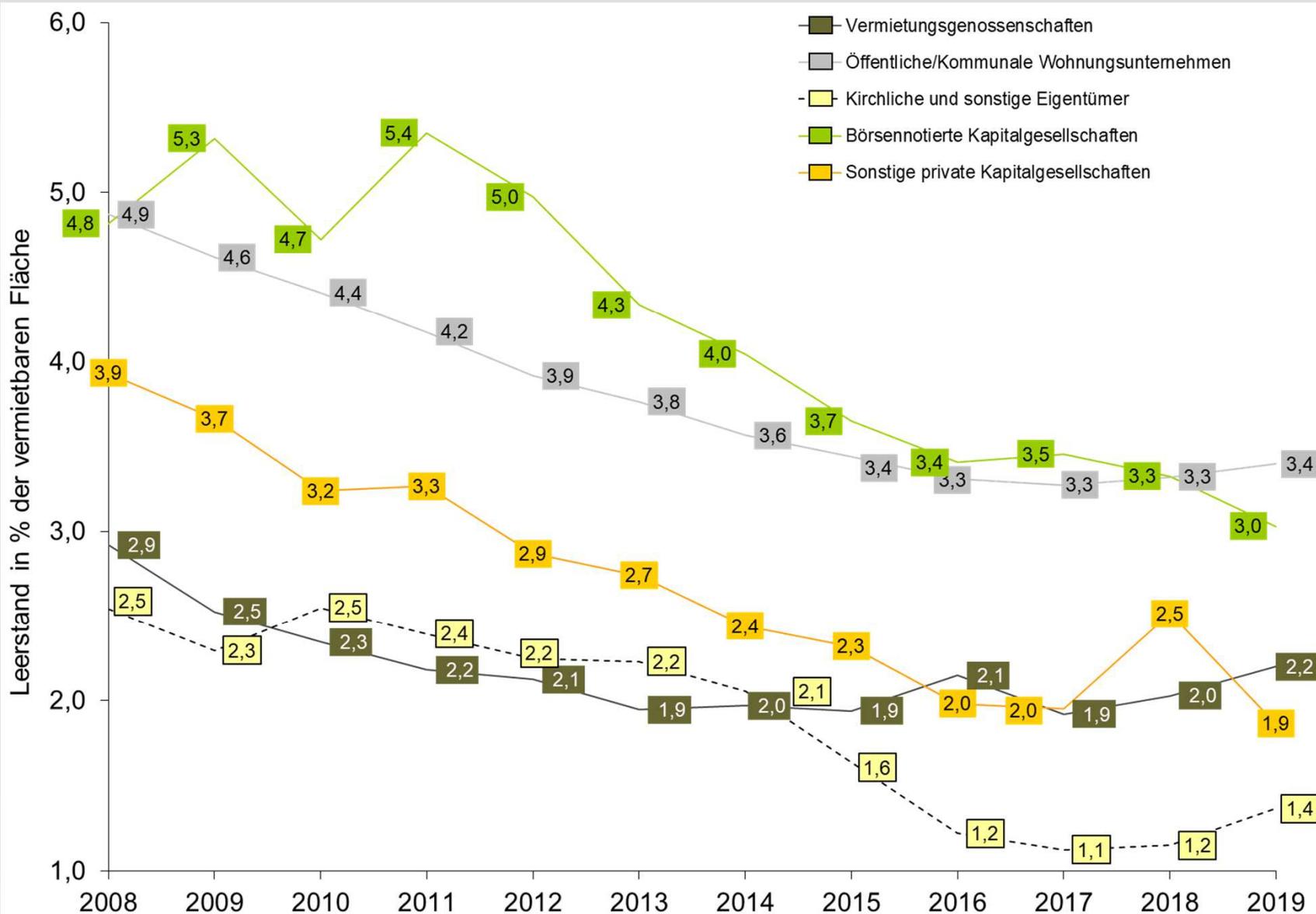


KALTMieten

STÄRKERE STEIGERUNGEN BEI DEN PRIVATEN GESELLSCHAFTEN



ERLÖSSCHMÄLERUNGEN LEERSTANDSABBAU ÜBER ALLE ANBIETERGRUPPEN



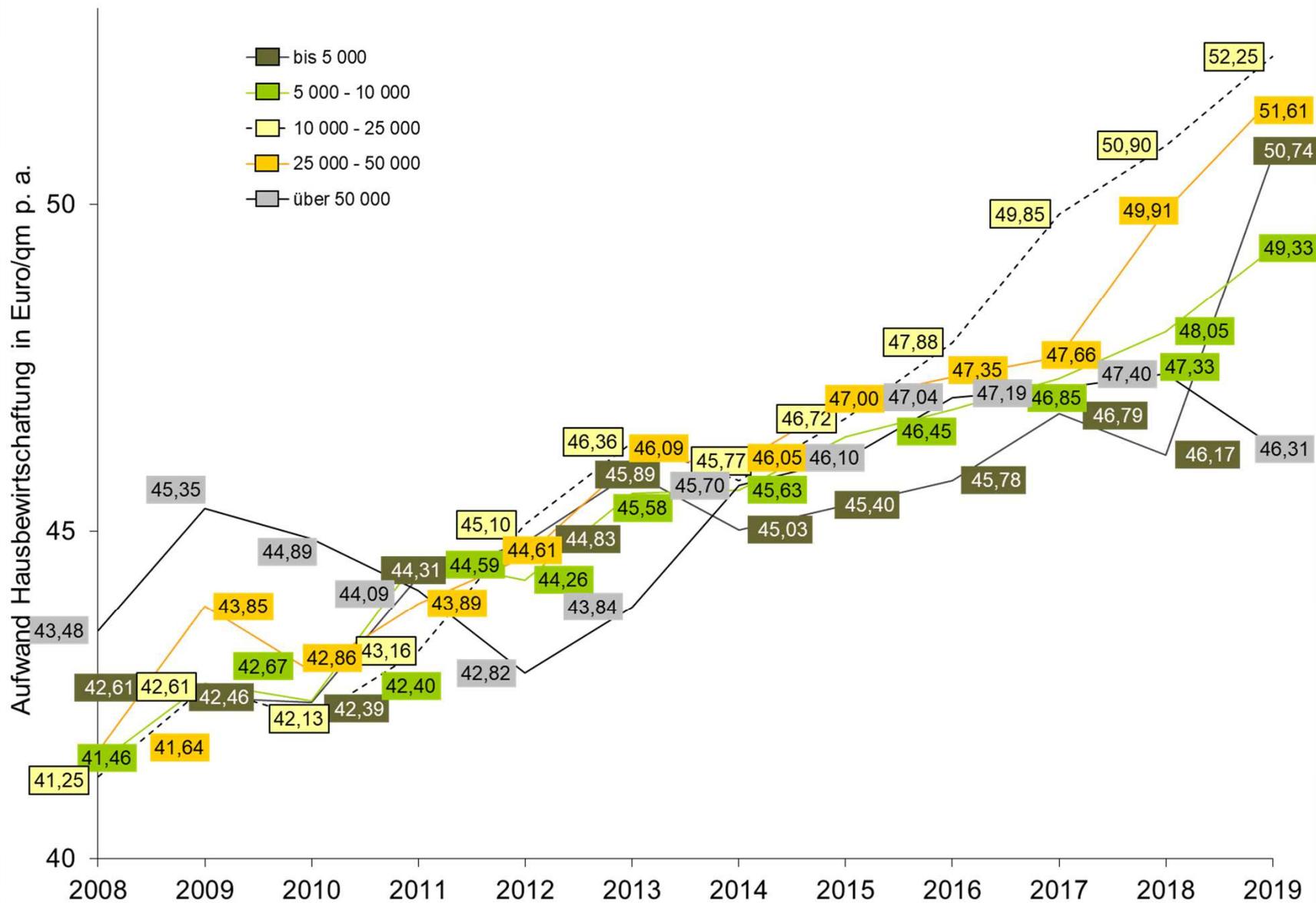
PREISGEBUNDENE EINHEITEN

ANTEIL GEFÖRDERTER WOHNUNGEN WEITGEHEND STABIL



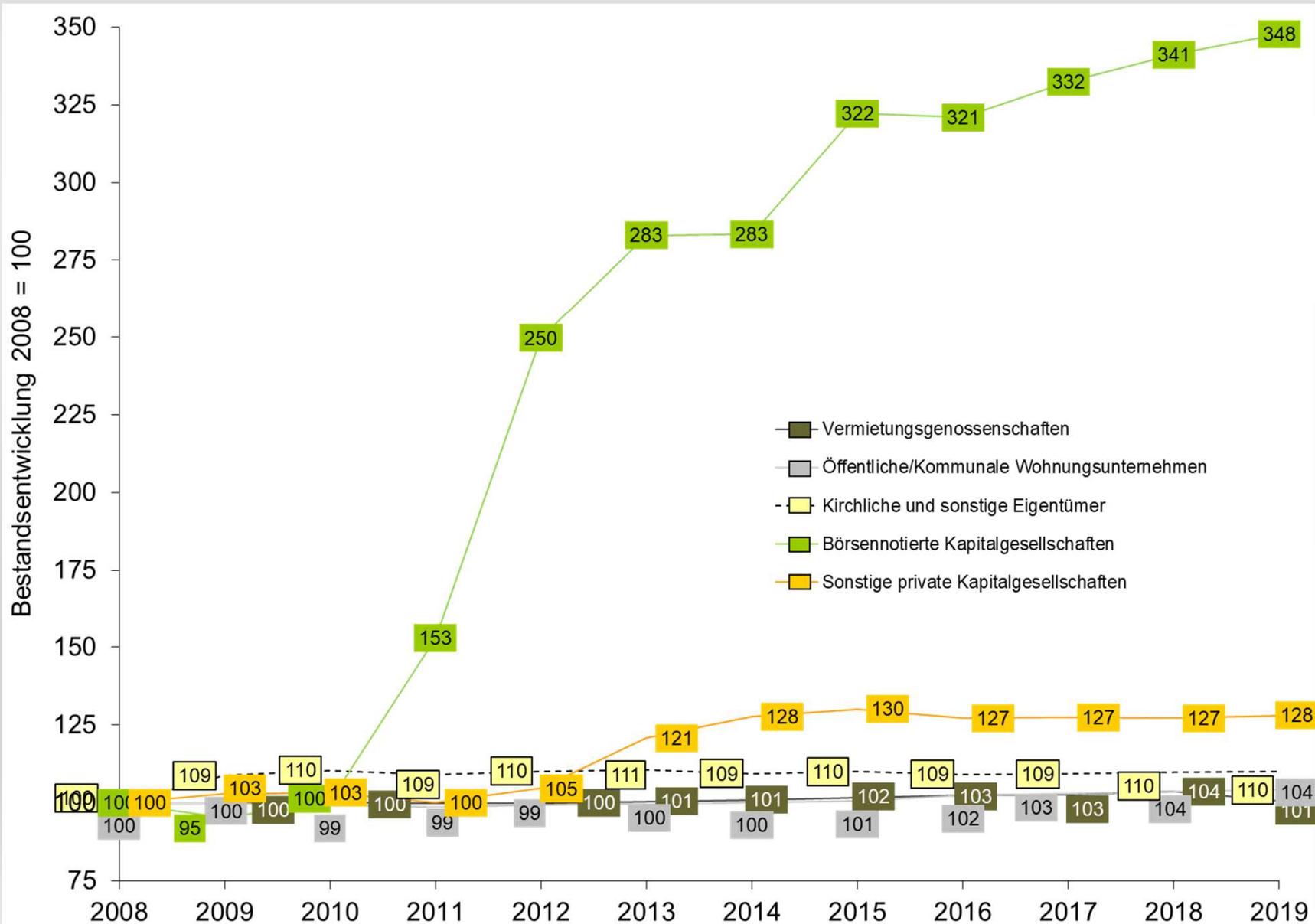
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

SKALENEFFEKTE LASSEN SICH NICHT BELEGEN



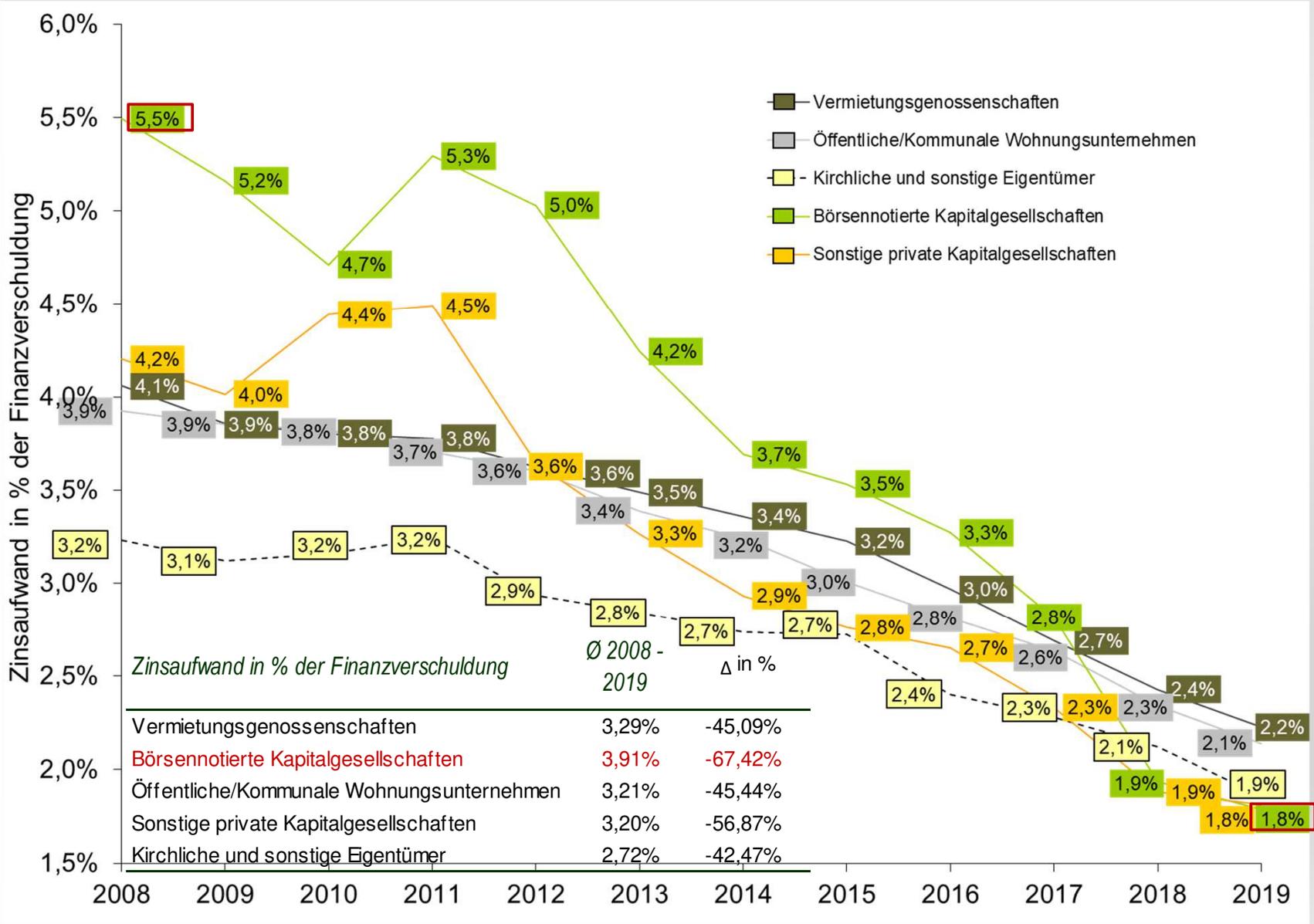
INVESTITIONSVERHALTEN

MASSIVE ZUKÄUFE BEI DEN BÖRSENNOTIERTEN GESELLSCHAFTEN



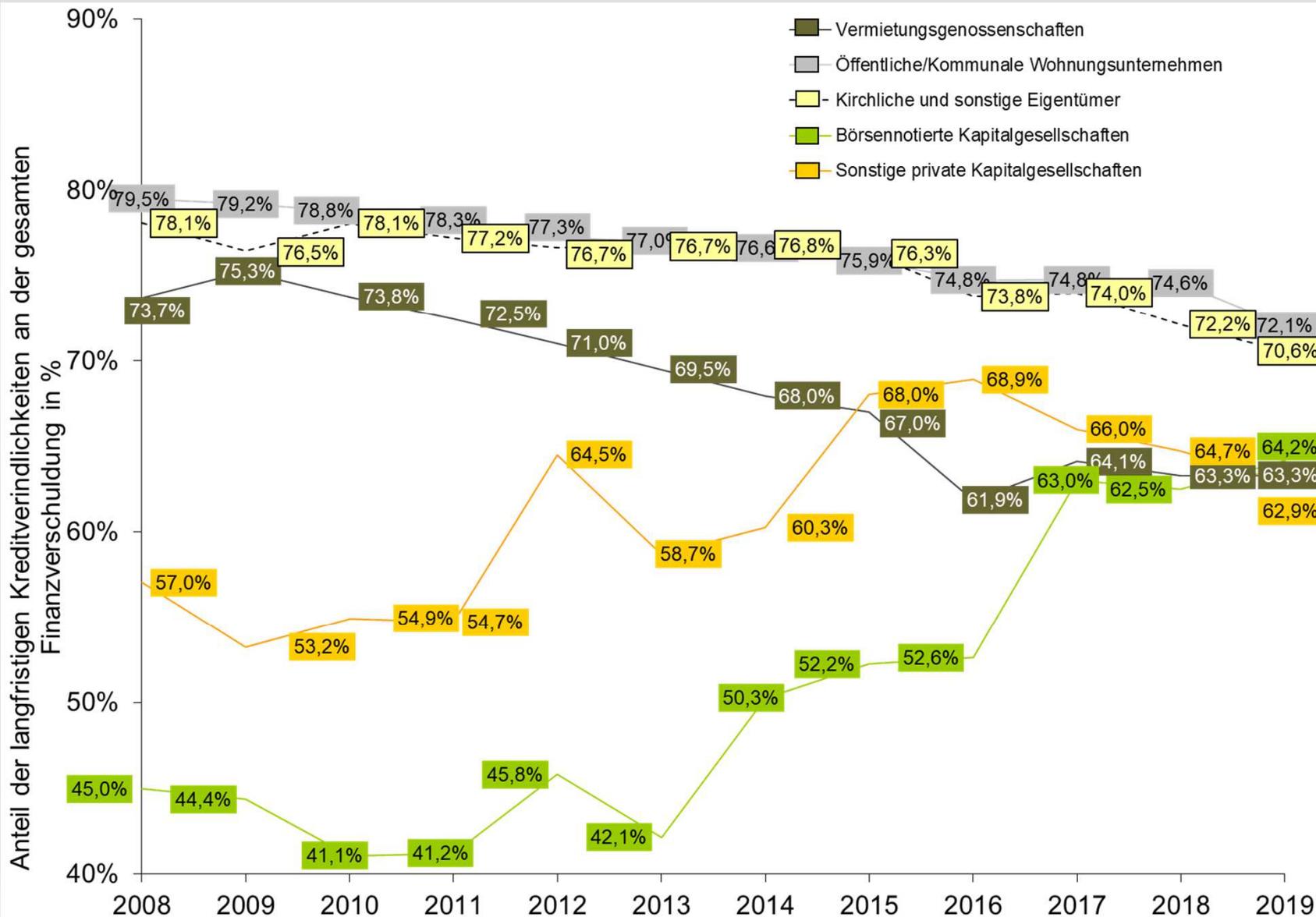
FINANZIERUNGSKOSTEN

Ø ZINSLAST BÖRSENNOTIERTER AGS HAT SICH UM 2/3 VERRINGERT

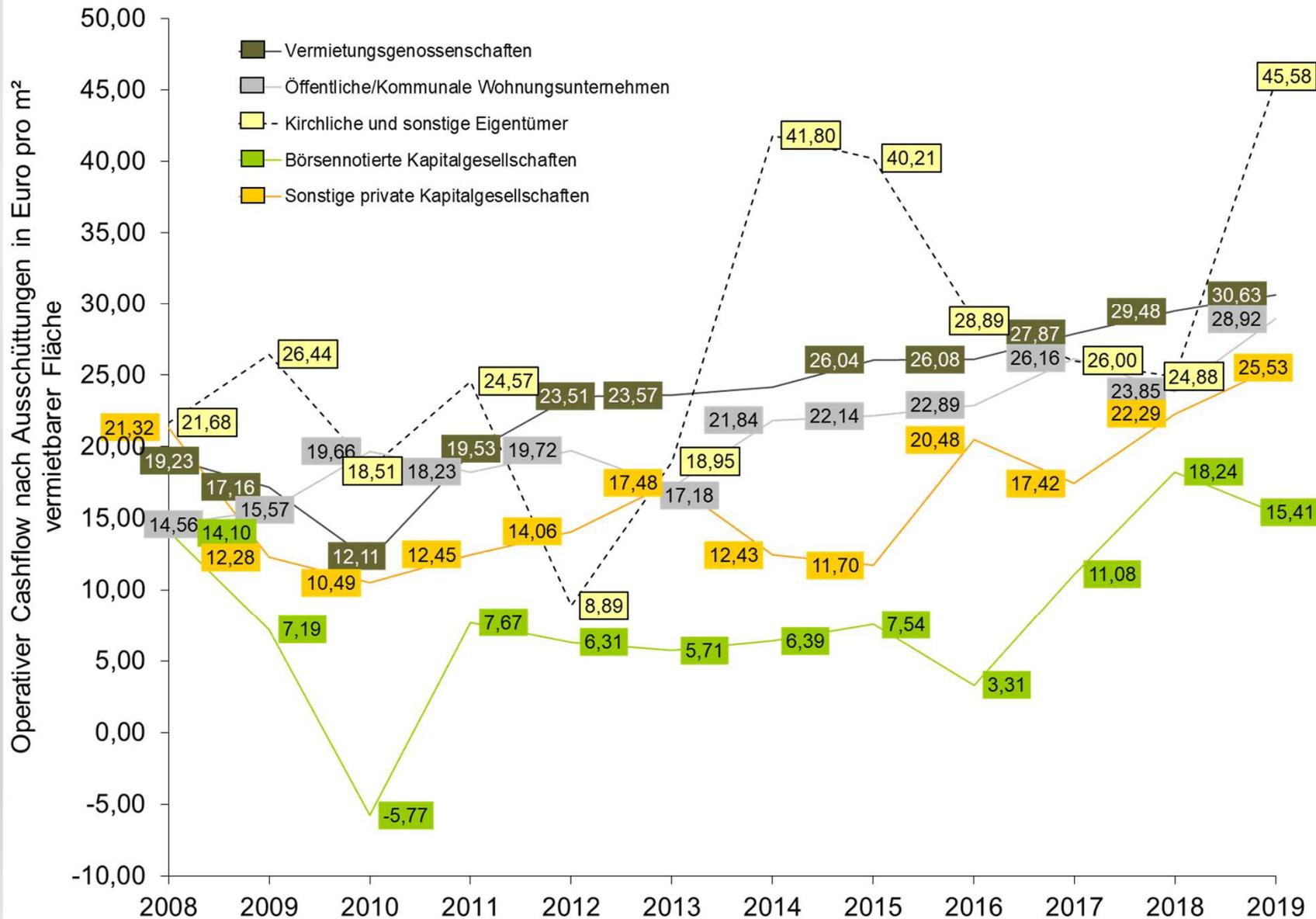


FRISTENSTRUKTUR

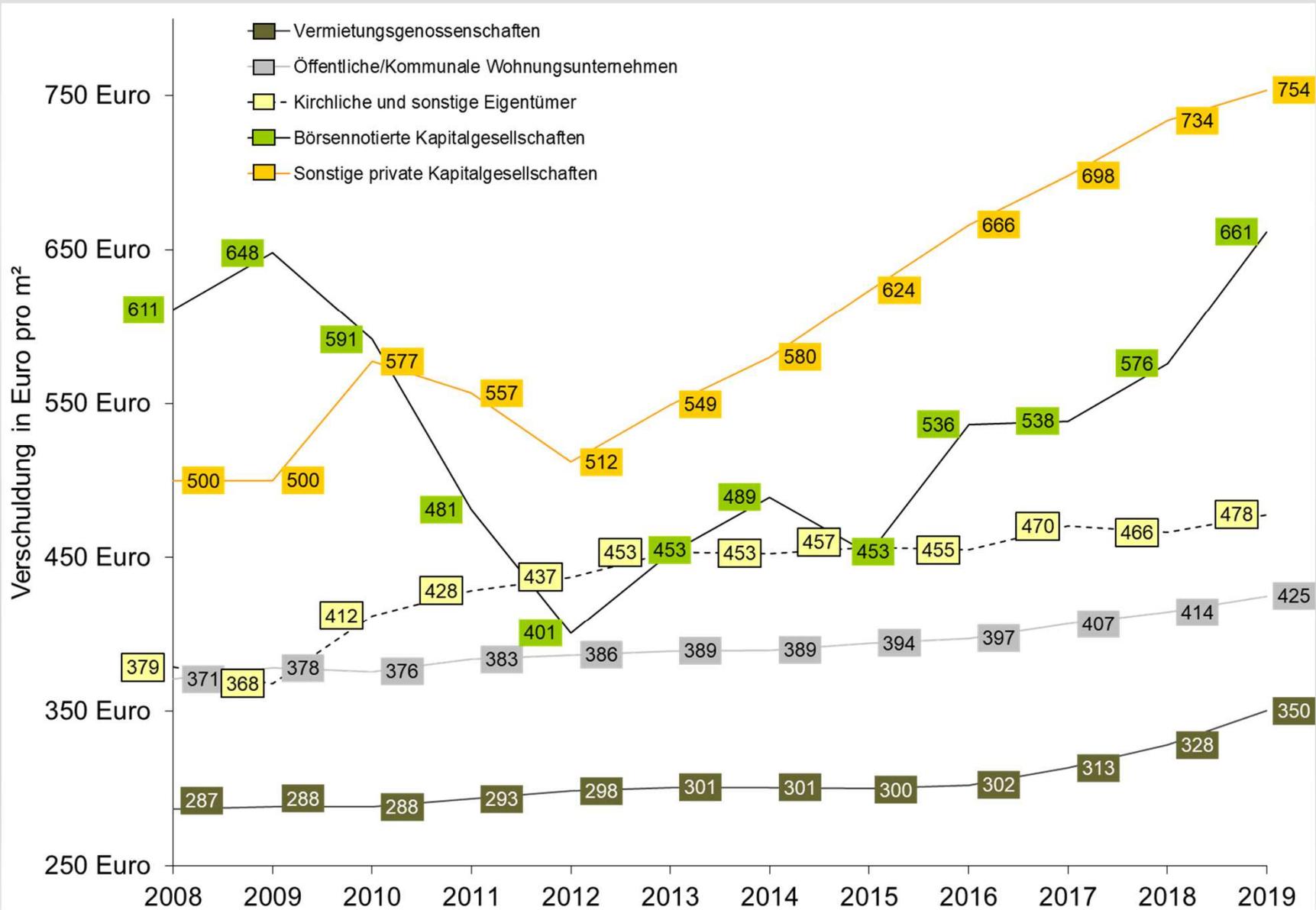
LAUFZEITEN HABEN SICH ZUNEHMEND ANGEGLICHEN



INNENFINANZIERUNGSKRAFT- OPERATIVER CASHFLOW NACH AUSSCHÜTTUNGEN BEI PRIVATEN GESELLSCHAFTEN AM NIEDRIGSTEN

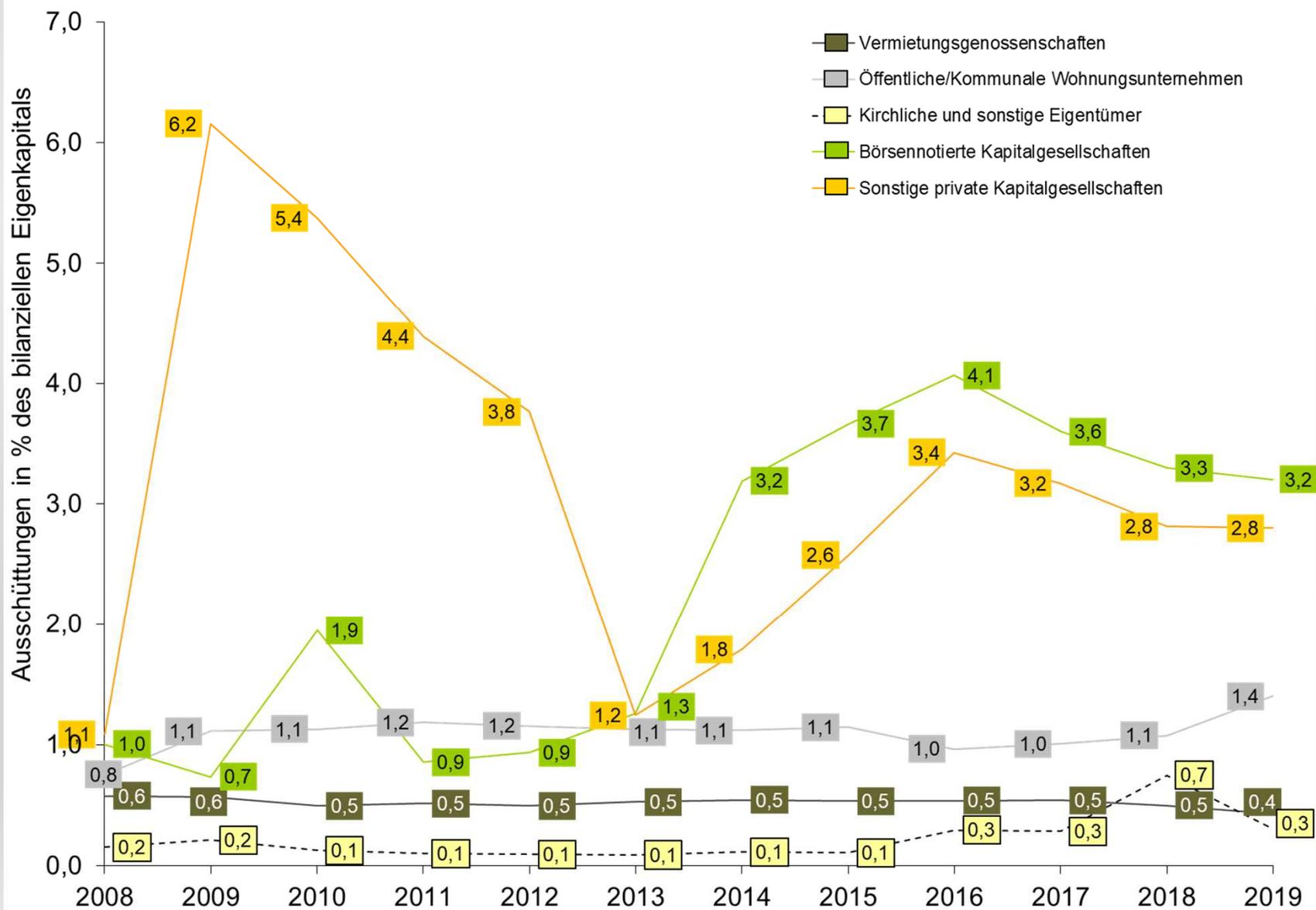


FINANZVERSCHULDUNG IN EURO/QM - INVESTITIONEN BEI DEN PRIVATEN GESELLSCHAFTEN GROßTEILS KREDITFINANZIERT



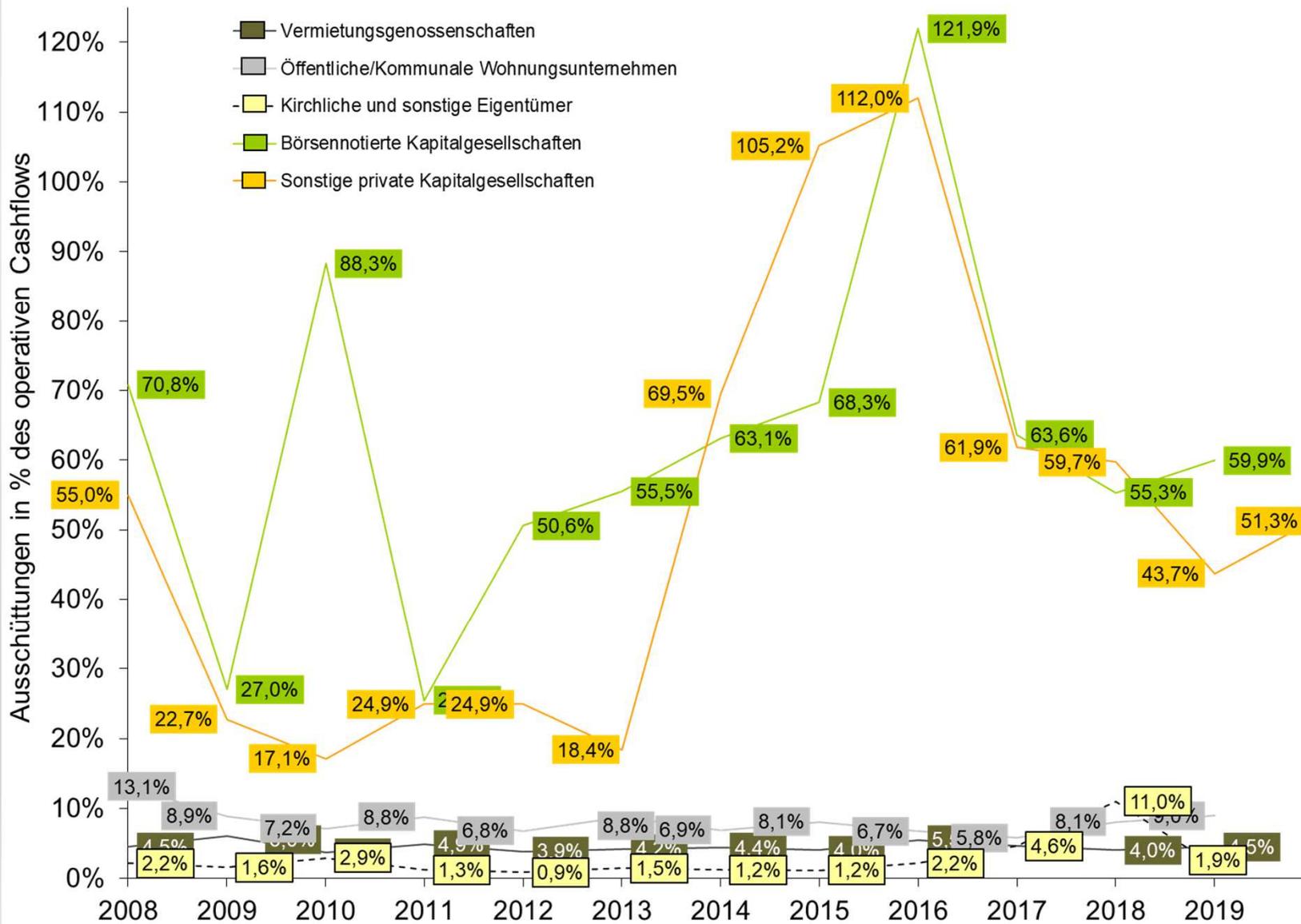
AUSSCHÜTTUNGEN (1)

HÖHERE DIVIDENDENRENDITE BEI DEN PRIVATEN GESELLSCHAFTEN

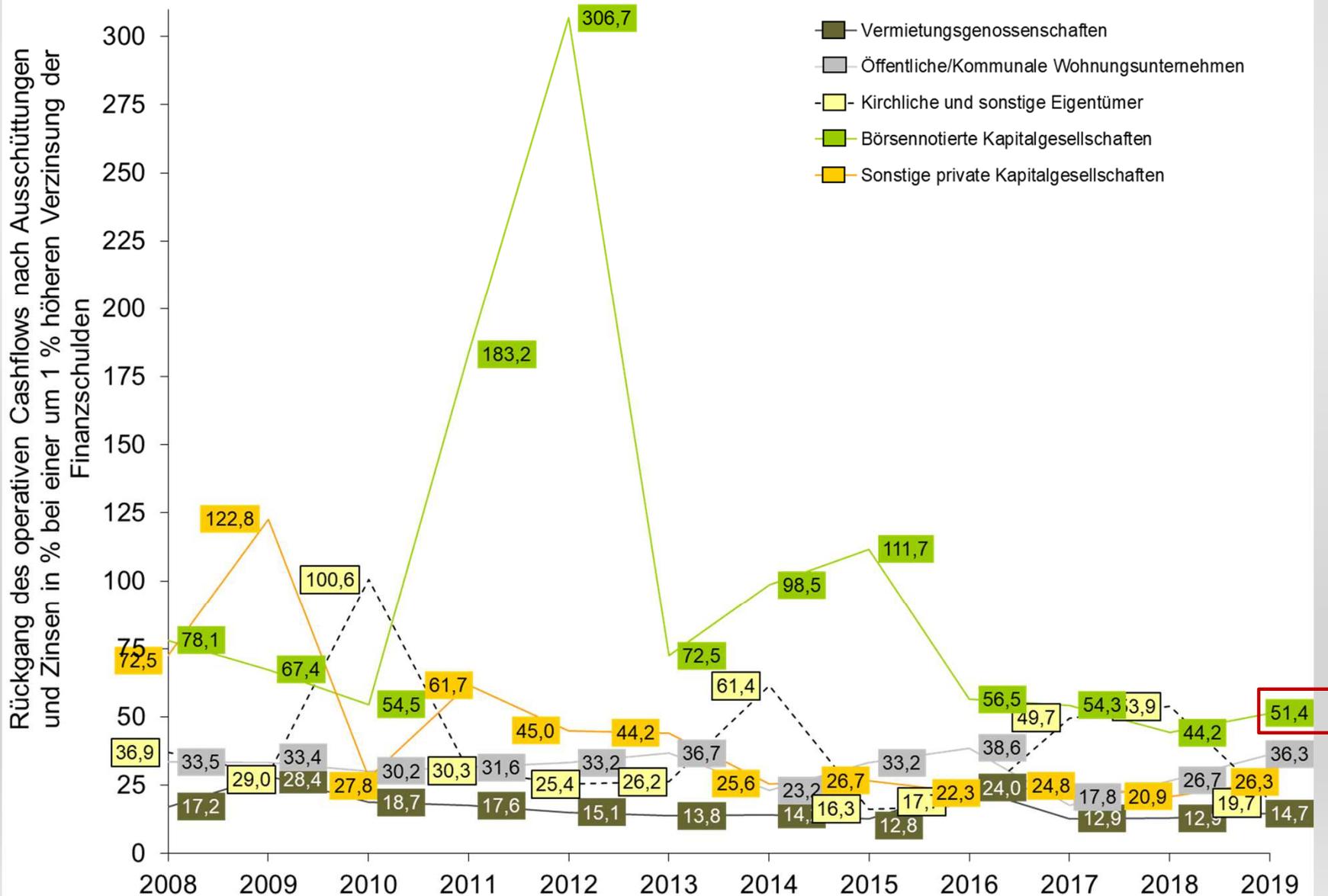


AUSSCHÜTTUNGEN (2)

TEILWEISE HÖHER ALS DER LAUFENDE CASHFLOW



ZINSENSENSIVITÄT - HYPOTHETISCHER RÜCKGANG DES OPERATIVEN CASHFLOWS NACH AUSSCHÜTTUNGEN BEI 1 % HÖHERER ZINSLAST



- Positive wirtschaftliche Entwicklung über alle Anbietergruppen, die von dem
 - Anstieg der Mieten
 - Abbau der Leerstände
 - Rückgang der Zinsenentscheidend getragen wird
- Erstaunlich geringe Performance-Unterschiede zwischen den einzelnen Anbietergruppen
 - Gesamt- und Eigenkapitalrenditen aus den Jahresabschlüssen suggerieren große Unterschiede zugunsten der gewinnorientierten Unternehmen,
 - diese resultieren weit überwiegend aus den Bewertungsergebnissen.
 - Nach einer Bereinigung der Erfolgs- und Kapitalgrößen um diese Wertveränderungen verschwindet der Renditevorsprung der gewinnorientierten Unternehmen völlig. Ein systematischer Unterschied der am EBITDA und dem bereinigten Gesamtkapital festgemachten operativen Renditen der unterschiedlichen Anbietergruppen lässt sich nicht erkennen.
- Skaleneffekte in Bezug auf die Bewirtschaftungskosten lassen sich aus den Daten nicht belegen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!