

Der Betriebsvergleich der AGW

- Management Summary -
- Wichtige Erkenntnisse im Ausriss, Weiterentwicklung -



Sitzung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der AGW am 16.-17. Mai 2006 in Dresden

SAGA **GWG**
Mehr Hamburg

Kennzahlen

Für die erfolgreiche Unternehmensplanung und -steuerung sind Kennzahlen ein wichtiges Instrument

um Entwicklungen und Risiken zu erkennen

um Optimierungsmöglichkeiten durch den Vergleich mit Durchschnitts- und Bestwerten aufzuzeigen

zur speziellen Analyse mit vergleichbaren Unternehmen

Die Verbesserung von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen ermöglicht

unter Aspekten von Basel II ein besseres Rating

verbunden mit dem Ziel günstigerer Kreditkonditionen

Kennzahlen

Im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme durch AGW-Unternehmen am Kapitalmarkt wurden die Daten der beteiligten Unternehmen in Abstimmung mit der West-LB wie im Betriebsvergleich der AGW bereitgestellt.

Eine Erweiterung um wenige weitere Kennzahlen genügte für das Rating.

Die Daten des jeweiligen Unternehmens wurden zur Bonitätsprüfung herangezogen.

Aufbau

AGW - Betriebsvergleich – Management Summary

Kennzahlen als Verdichtung des nachfolgenden Vergleichs

1. Kennzahlen zum Bestand und zur Bestandsstruktur
2. Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur
3. Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow - Struktur
4. Rentabilitäts- und Cash Flow - Kennziffern
5. Kennziffern zur Investitionstätigkeit

Aufbau

Teil I

A. Interner Vergleich

Basisauswertung mit absoluten Unternehmensdaten aus Jahresabschluss und Bestand

Absolute Kennzahlen des Wohnungsunternehmens als Zeitreihe über 5 Jahre

B. Externer Vergleich

Relative Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, Rentabilität, Cash-Flow und ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung und Vermietung

- Relative Kennzahlen des Wohnungsunternehmens als Zeitreihe über 5 Jahre
- Durchschnittswert der zugehörigen Gruppe für aktuelles Jahr und Vorjahr
- Maximum, Minimum und Median der jeweiligen Gruppe für aktuelles Jahr
- Standardabweichung zur Bemessung der Streuung um Durchschnittswert

Aufbau

Teil II **Zusatzauswertung**

Kennzahlen Hausbewirtschaftung und Personal- und Sachaufwand

(Gliederung der Daten wie unter Relative Kennzahlen)

1. Spartenergebnis Hausbewirtschaftung

- Strukturkennzahlen je m² Wohn- und Nutzfläche und Monat
- Strukturkennzahlen in % der Netto-Erträge Hausbewirtschaftung

Darstellung der Nettoerträge und Aufwandsarten nach Rentabilität und Liquidität

2. Personal- und Sachaufwand

Kosten pro Mitarbeiter bzw. pro Wohnung

Anzahl Wohnungen pro Mitarbeiter

Aufbau

Teil III Zusatzauswertung

Aus dem Jahresabschluss abgeleitete zusätzliche Kennzahlen

Generell: Jahresvergleich der eigenen Daten (bis zu 5 Jahre)

Bei ausreichender Datenbasis: Vergleich mit anderen Unternehmen
(enthält Durchschnittswerte der letzten 2 Jahre, ferner Maximum,
Minimum, Median und Standardabweichung)

Interpretation

Auswertung durch vereinbarte Offenlegung von Daten

Direkter Vergleich mit Unternehmen vergleichbarer Größe und entsprechender Organisation

- Aufzeigen von Stärken (Nutzen der Potentiale)
- Aufzeigen von Schwächen (Beseitigung von Schwachstellen)

Darstellung im Zeitablauf möglich zur Verfolgung der Veränderungen

Interpretation

Spezielle Auswertungen

Vergleich mit anderen kommunalen / freien Unternehmen

Regionalvergleich (Bundesland)

Unternehmen aus Ost- / Westdeutschland

u.v.a.m.

Simulation

Tabellenblatt Kennzahlen

Bei der Datenerfassung wird eine Excel-Tabelle gefüllt

- Hinterlegte Erläuterungen zu den notwendigen Eingaben
- automatische Kontrolle der Richtigkeit von Eingaben durch Kontrollsummen
- Möglichkeit der Simulation durch Abänderung von Daten für eigene Vergleichs- oder Planungsrechnungen oder zur Beseitigung von Einmaleinflüssen

Definitionen

Kennzahlen

Die Definitionen und Dimensionen für alle Kennzahlen sind systematisch beschrieben und hinterlegt.

Handbuch

In einem Handbuch zum Betriebsvergleich sind die Daten

- erläutert in der Zusammensetzung
- sind Dimensionen definiert
- Beschreibungen zusammengestellt
- mögliche Abweichungsursachen für Überprüfungen angemerkt
- die Formeln in ihrer Zusammensetzung nachvollziehbar dargestellt

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Vertraulichkeit:

Die Daten des Betriebsvergleichs sind extern bekannt

Vollautomatische Erfassung:

Die Plausibilisierung der Daten der beteiligten Wohnungsunternehmen wird notwendigerweise intensiviert, eine Qualitätssicherung eingeführt

Sinkende Teilnehmerzahlen:

Suche nach neuen Referenzunternehmen für Offenlegungen

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Datenmenge und Übersichtlichkeit:

Die Anzahl der Daten ist insgesamt reduziert worden

Überprüfung der Zuordnung von Unternehmen zu Auswertungsgruppen:

WIRO wird wie ein West-Unternehmen gesehen,

Die Zuordnung von Jena ist korrigiert worden

Sonstige Anlageverkäufe (K09):

Wird ausgeblendet, da nur noch BGA-Verkäufe dargestellt

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Kapitalkosten (K13/K13A):

Hier werden künftig alle Zinsaufwendungen (kurz und lang) dargestellt

Cash Flow (K14/K14B):

Für AGW wird die vereinfachte Ermittlung eingesteuert.

Es werden Werte nach Abzug von Steuern dargestellt

Anlagenabnutzungsgrad (ehem. K21):

hier wegen Problemen mit 6b-Rücklage und unterschiedlicher Praxis bei Ausbuchung der Entfernung von Altsubstanz ausgeblendet, MS14

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Fremdkapitalquote (K24A):

wird insgesamt ohne Beachtung von Fristen dargestellt

Anlagendeckungsgrad (K25) und Liquidität (K26):

werden ersatzlos gestrichen, siehe MS13

Eigenkapitalrentabilität (K27/K27M):

Werte vor Steuern: Die Beschreibung wird berichtigt.

Die EK-Basis ist in beiden Fällen der Stichtag!

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Gesamtkapitalrentabilität (K28/K28A):

Darstellung der Zuschüsse (Zinsminderung oder Ertrag) wird standardisiert. Im Fragebogen erfolgt der Hinweis auf eine vergleichbare Bruttodarstellung.

Finanzw. Eigenkapitalrentabilität (K30) und Gesamtkapitalrentabilität (K31):

Anpassung wegen veränderter Cash Flow – Definition erfolgt

Cash Flow Marge (K33), Kapitalumschlag (K34), finanzw. Return on Brutto-Investment (L35):

gestrichen

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Innenfinanzierungsgrad I und II (K36/K37):

Eine Überprüfung der Inhalte 2004 auf vermeintliche Eingabefehler ist erfolgt: Korrekte Eingaben!

Innenfinanzierungsgrad II (K37):

Nur Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen

Durchschnittl. Fremdkapitalkostensatz (langfristig) (K39) und Spareinlagenverzinsung (K39A):

Werden beide ausgeblendet, dafür Darstellung ohne Fristen in K39B

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Durchschnittl. Gebäude- und Grundstücksbuchwert: jetzt in (K48A)

Cash Flow ohne Instandhaltungszuschüsse (K14A),

Einzahlungen auf Bausparguthaben (K15A),

Eigenkapitalrentabilität (durchschnittl. EK) (K27A),

Finanzw. Eigenkapitalrentabilität (durchschnittl. EK) (K30A):

alle ersatzlos gestrichen

Erlösschmälerungen (Z2):

gestrichen, da vergleichbar in (K 43)

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Ertragsmultiplikator (Z18C):

Bezeichnung verändert (ist nicht: Maklerfaktor)

Durchschnittl. Personalkosten / Mitarbeiter (Z19):

Die Datenerfassung ist durch klarere Bezeichnungen zu unterstützen: Hauswarte müssen korrelierend zur Verrechnung in Betriebskosten angegeben werden. Teilweise ist Datennachpflege erforderlich

Verwaltungskostensatz III für Betreuung (Z25):

Randthema, wird wegen Komplexität der Berechnung entfernt

Erkenntnisse - Weiterentwicklung

Erlöse aus Verkäufen (MS17):

Zusammenfassung Verkäufe aus Anlagevermögen und Umlaufvermögen.
Der Wert ist formelmäßig noch durch 1.000 zu teilen.

EBIT:

Dieser bislang fehlender Wert wird ergänzt (künftig: MS 20)

EVA Economic Value Added (MS 27):

Aussagekraft ist zu gering, wird nicht mehr erhoben.

Kennzahlen zum Bestand

MS 01 Bewirtschaftete Einheiten

Gew. Mittel	46.850
Mittelwert	29.049
Maximum	96.050
Minimum	14.655
Median 2005	21.644
Median 2004	22.416
Median 2003	22.565
Median 2002	22.888
Median 2001	22.618

Kennzahlen zum Bestand

MS 02 Sollmiete

Gew. Mittel	4,74
Mittelwert	4,65
Maximum	5,98
Minimum	3,91
Median 2005	4,36
Median 2004	4,55
Median 2003	4,45
Median 2002	4,29
Median 2001	4,34

Kennzahlen zum Bestand

MS 03 Mietsubvention

Gew. Mittel	0,14	
Mittelwert	0,11	
Maximum	0,41	
Minimum		
Median 2005	0,04	
Median 2004		0,01
Median 2003		0,02
Median 2002		0,02
Median 2001		0,02

Kennzahlen zum Bestand

MS 04 Leerstand

Gew. Mittel	3,35
Mittelwert	3,51
Maximum	9,40
Minimum	0,60
Median 2005	2,80
Median 2004	4,10
Median 2003	3,30
Median 2002	3,50
Median 2001	3,40

Kennzahlen zum Bestand

MS 05 Vertriebsbedingter Leerstand

Gew. Mittel	1,98	
Mittelwert	2,12	
Maximum	7,80	
Minimum	0,40	
Median 2005	1,50	
	Median 2004	1,84
	Median 2003	1,90
	Median 2002	1,65
	Median 2001	1,54

Kennzahlen zum Bestand

MS 06 Grundstücks- und Gebäudebuchwert zu Nutzfläche

Gew. Mittel	402,08	
Mittelwert	433,28	
Maximum	811,02	
Minimum	270,23	
Median 2005	412,95	
	Median 2004	399,48
	Median 2003	
	Median 2002	
	Median 2001	

Kennzahlen zum Bestand

MS 07 Verschuldung zu Nutzfläche

Gew. Mittel	313,45
Mittelwert	336,38
Maximum	408,78
Minimum	202,94
Median 2005	368,91
Median 2004	365,99
Median 2003	337,45
Median 2002	329,90
Median 2001	313,99

Kennzahlen zum Bestand

<u>MS 08</u>	Ankaufstätigkeit (WE)		
	Gew. Mittel	15	
	Mittelwert	22	
	Maximum	161	
	Minimum		
	Median 2005		
	Median 2004		
	Median 2003	23	
	Median 2002	44	
	Median 2001	497	

Kennzahlen zum Bestand

MS 09 Verkaufstätigkeit Einzelprivatisierung (WE)

Gew. Mittel	137	
Mittelwert	93	
Maximum	338	
Minimum		
Median 2005	63	
Median 2004		67
Median 2003		72
Median 2002		54
Median 2001		34

Kennzahlen zum Bestand

MS 10 Verkaufstätigkeit Paketverkäufe (WE)

Gew. Mittel	110	
Mittelwert	137	
Maximum	604	
Minimum		
Median 2005	22	
Median 2004		10
Median 2003		120
Median 2002		90
Median 2001		131

Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur

MS 11 Bilanzsumme (in Mio. EUR)

Gew. Mittel	1.200	
Mittelwert	8.65	
Maximum	2.271	
Minimum	427	
Median 2005	785	
	Median 2004	753
	Median 2003	798
	Median 2002	786
	Median 2001	695

Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur

MS 12 Eigenkapitalquote (betriebswirtschaftlich)

Gew. Mittel	20,09
Mittelwert	20,09
Maximum	33,33
Minimum	9,05
Median 2005	19,77
Median 2004	20,88
Median 2003	19,69
Median 2002	20,86
Median 2001	21,44

Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur

MS 13 Anlagendeckungsgrad

Gew. Mittel	101,85
Mittelwert	102,03
Maximum	115,59
Minimum	87,27
Median 2005	99,60
Median 2004	103,78
Median 2003	104,89
Median 2002	101,22
Median 2001	100,76

Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur

MS 14 Anlagenabnutzungsgrad

Gew. Mittel	37,99
Mittelwert	36,25
Maximum	50,71
Minimum	20,88
Median 2005	36,88
Median 2004	33,93
Median 2003	33,07
Median 2002	32,28
Median 2001	29,46

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 15 Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

Gew. Mittel	237.069
Mittelwert	146.179
Maximum	509.569
Minimum	68.636
Median 2005	107.183
Median 2004	109.687
Median 2003	109.892
Median 2002	108.988
Median 2001	92.870

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 16 Sollmieten

Gew. Mittel	163.961
Mittelwert	102.941
Maximum	347.089
Minimum	45.953
Median 2005	72.484
Median 2004	78.854
Median 2003	80.931
Median 2002	79.671
Median 2001	69.066

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 17 Erlöse aus Verkäufen AV und UV

Gew. Mittel	19.802	
Mittelwert	15.767	
Maximum	49.314	
Minimum	169	
Median 2005	11.709	
Median 2004		6.999
Median 2003		
Median 2002		
Median 2001		

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 18 Personalkosten

Gew. Mittel	22.532	
Mittelwert	15.770	
Maximum	39.294	
Minimum	8.149	
Median 2005	12.433	
Median 2004		13.812
Median 2003		14.716
Median 2002		14.267
Median 2001		12.877

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 19 EBITDA

Gew. Mittel	96.630
Mittelwert	58.572
Maximum	205.968
Minimum	27.869
Median 2005	43.186
Median 2004	41.232
Median 2003	48.815
Median 2002	40.749
Median 2001	39.785

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 20 EBIT

Gew. Mittel	57.930	
Mittelwert	34.535	
Maximum	127.439	
Minimum	17.107	
Median 2005	23.607	
	Median 2004	23.340
	Median 2003	28.882
	Median 2002	22.818
	Median 2001	22.122

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 21 Zinsdeckung - Interest Coverage

Gew. Mittel	2,70	
Mittelwert	2,76	
Maximum	7,55	
Minimum	1,53	
Median 2005	2,28	
Median 2004		2,19
Median 2003		2,05
Median 2002		1,99
Median 2001		2,14

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 22 EBT

Gew. Mittel	21.106	
Mittelwert	11.895	
Maximum	48.538	
Minimum	1.118	
Median 2005	7.862	
	Median 2004	6.733
	Median 2003	6.612
	Median 2002	5.200
	Median 2001	5.607

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 23 EAT

Gew. Mittel	20.188
Mittelwert	11.573
Maximum	45.878
Minimum	1.118
Median 2005	7.862
Median 2004	6.524
Median 2003	5.579
Median 2002	4.132
Median 2001	4.735

Kennzahlen zur Ergebnis- und Cash Flow-Struktur

MS 24 Cash Flow

Gew. Mittel	62.762
Mittelwert	40.085
Maximum	125.913
Minimum	12.979
Median 2005	32.976
Median 2004	26.997
Median 2003	26.357
Median 2002	22.401
Median 2001	24.724

Kennzahlen zu Rentabilität und Cash Flow

MS 25 Gesamtkapitalrendite

Gew. Mittel	4,59	
Mittelwert	4,23	
Maximum	6,16	
Minimum	2,24	
Median 2005	3,98	
	Median 2004	3,71
	Median 2003	3,94
	Median 2002	3,99
	Median 2001	3,73

Kennzahlen zu Rentabilität und Cash Flow

MS 26 Eigenkapitalrendite (betriebswirtschaftlich)

Gew. Mittel	7,58	
Mittelwert	6,15	
Maximum	14,54	
Minimum	1,08	
Median 2005	5,21	
	Median 2004	4,34
	Median 2003	5,04
	Median 2002	4,12
	Median 2001	3,73

Kennzahlen zu Rentabilität und Cash Flow

MS 28 Dynamischer Verschuldungsgrad

Gew. Mittel	17,11	
Mittelwert	18,50	
Maximum	29,73	
Minimum	4,36	
Median 2005	17,60	
Median 2004		17,63
Median 2003		20,07
Median 2002		22,92
Median 2001		16,33

Kennzahlen zu Rentabilität und Cash Flow

MS 29 EK-Rendite, Cash Flow Return on Equity (CFROE)

Gew. Mittel	26,42	
Mittelwert	24,78	
Maximum	32,55	
Minimum	14,73	
Median 2005	26,20	
	Median 2004	22,74
	Median 2003	19,64
	Median 2002	20,26
	Median 2001	22,73

Kennzahlen zu Rentabilität und Cash Flow

MS 30 GK-Rendite, Cash Flow Return On Capital Employed (CFROCE)

Gew. Mittel	8,13	
Mittelwert	7,65	
Maximum	11,48	
Minimum	5,46	
Median 2005	7,24	
	Median 2004	6,61
	Median 2003	6,77
	Median 2002	6,63
	Median 2001	6,68

Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

<u>MS 31</u>	<u>Nettoinvestition SAV</u>	
	Gew. Mittel	16.682
	Mittelwert	15.861
	Maximum	38.230
	Minimum	-10.994
	Median 2005	19.987
	Median 2004	17.213
	Median 2003	15.496
	Median 2002	18.400
	Median 2001	20.814

Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

MS 32 Modernisierungskosten Wohnbauten (Aktivierung)

Gew. Mittel	21.432	
Mittelwert	14.198	
Maximum	42.014	
Minimum		
Median 2005	11.759	
Median 2004		1.980
Median 2003		2.269
Median 2002		4.330
Median 2001		6.204

Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

<u>MS 33</u>	<u>Ankaufsinvestition (AV und UV)</u>		
	Gew. Mittel	4.158	
	Mittelwert	4.716	
	Maximum	32.695	
	Minimum		
	Median 2005	125	
	Median 2004		
	Median 2003	2.547	
	Median 2002	2.622	
	Median 2001	56.421	

Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

MS 34 Instandhaltungskosten

Gew. Mittel	53.515
Mittelwert	28.778
Maximum	126.721
Minimum	11.264
Median 2005	17.274
Median 2004	19.553
Median 2003	21.155
Median 2002	20.548
Median 2001	19.958

Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

MS 35 Reinvestitionsquote

Gew. Mittel	61,34	
Mittelwert	78,39	
Maximum	181,72	
Minimum	-64,75	
Median 2005	75,69	
Median 2004		93,25
Median 2003		113,68
Median 2002		119,58
Median 2001		119.65



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.