

THEMA: AGW-Betriebsvergleich zur eigenen Standortbestimmung

Kennzahlenanalyse von AGW-Unternehmen im Drei-Jahresvergleich <ul style="list-style-type: none">- EVONIK- GAG- GEWOBA- GWG München- WIRO	Dr. Ralf Sprey Ingo Frömbling Norbert Spohn Reinhard Gütthlein Karin Tippelt
AGW-Betriebsvergleich: Ergänzende Kennzahlen am Beispiel des NOI	Dr. Ralf Sprey EVONIK
Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung	Ingeborg Esser GdW
Wirtschaftsfaktor Immobilien – die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive	Dr. Peter Westerheide Zentrum f. Europäische Wirtschaftsforschung

Der AGW-Betriebsvergleich zur eigenen Standortbestimmung

Veranstaltung: AGW Herbsttagung

Datum: 25. November 2011

Ort: Köln

Referent: Manfred Sydow

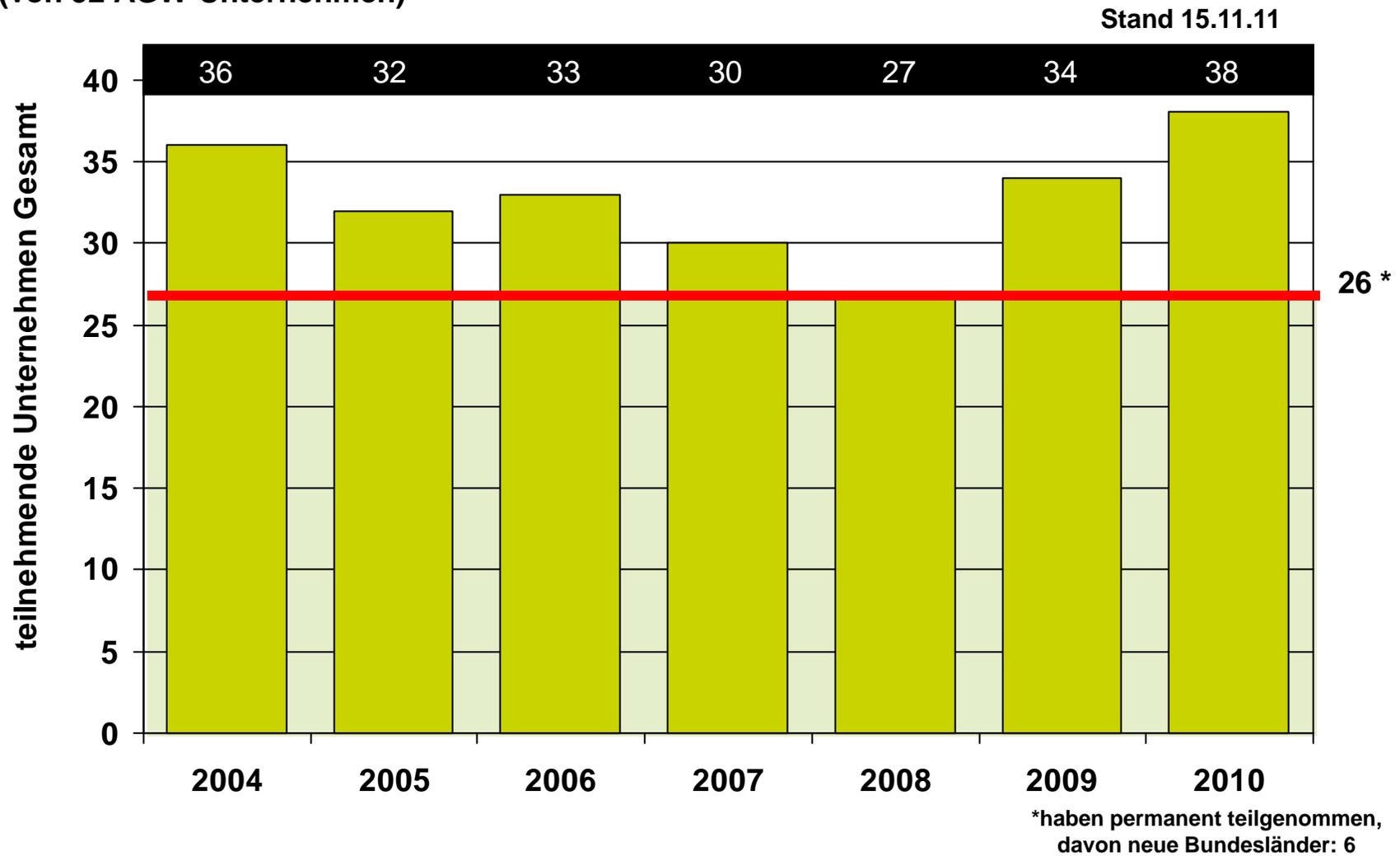
Agenda

- 1 Vorteile des AGW-Betriebsvergleichs
- 2 Festlegung der relevanten Kennzahlen
- 3 Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

1 Vorteile des AGW-Betriebsvergleichs

- Datenlieferungen werden auf Plausibilität geprüft
- Daten sind nach erfolgter Meldung immer aktuell per Internet verfügbar
- Standardauswertung ist elektronisch hinterlegt und abrufbar
- Definition eigener Kennzahlen möglich
- Anzahl der Vergleichsunternehmen definierbar mit Untergrenze (Minimum drei weitere Vergleichsunternehmen)
- Unterschiedliche Vergleiche möglich (z. B. Region, Unternehmensgröße)

Entwicklung der Teilnehmerzahl (von 52 AGW-Unternehmen)



Agenda

- 1 Vorteile des AGW-Betriebsvergleichs
- 2 Festlegung der relevanten Kennzahlen
- 3 Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

2 Festlegung der relevanten Kennzahlen

Vertreter von AGW-Unternehmen haben in einem Workshop Anfang 2011 die für den AGW-Arbeitskreis Betriebswirtschaft AGW-Unternehmen relevanten Kennzahlen festgelegt:

- Festlegung und Definition von Kennzahlen
- Berücksichtigung von Bilanzierungsgrundsätzen
- Festlegung von Art und Umfang der Nutzung des Betriebsvergleichs im Rahmen der Tagungen des Arbeitskreises (Ergebnis: Mehrjahresvergleich)

2 Festlegung der relevanten Kennzahlen

- Kennzahlen zum Bestand
- Personalkennzahlen
- Kennzahlen zur Investitionstätigkeit
- Aufwands- und Ertragskennzahlen
- Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

2 Relevante Kennzahlen

- Kennzahlen zum Bestand

- Anzahl bewirtschafteter Einheiten Wohnungen

- Anzahl bewirtschafteter Einheiten Gewerbe

- Anzahl verkaufter Wohnungen

- Anzahl verkaufter Gewerbeeinheiten

- Anzahl angekaufter Wohnungen

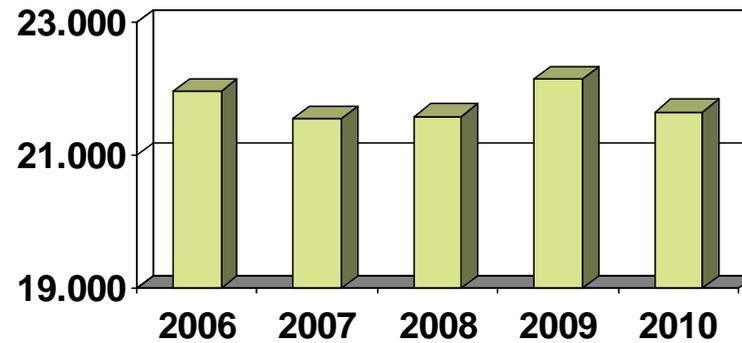
- Anzahl Quadratmeter Wohnfläche

- Anzahl Quadratmeter Gewerbefläche

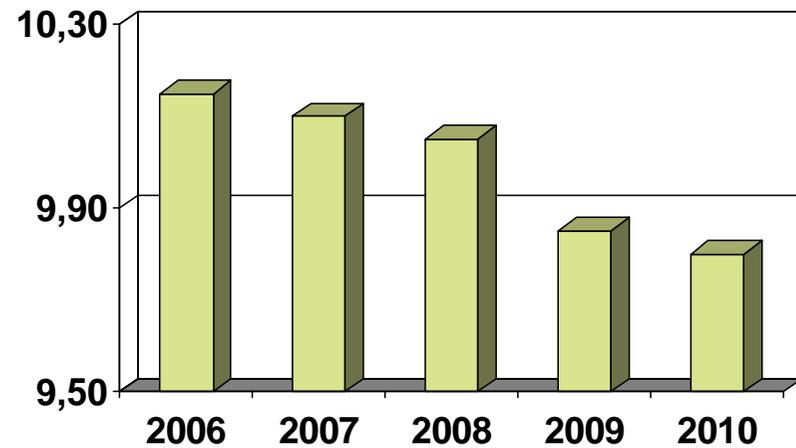
- Fluktuationsquote

- Leerstandsquote Mietwohnungen

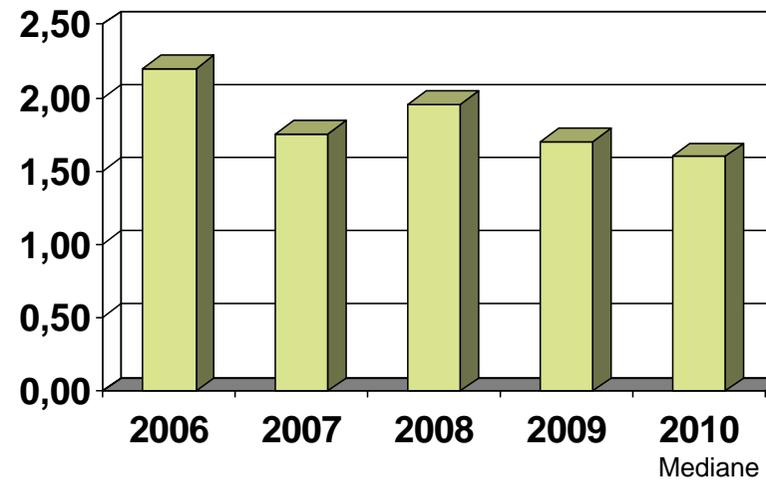
Durchschnittliche Anzahl bewirtschafteter Wohnungen je Unternehmen



Fluktuationsquote in %



Leerstandsquote Mietwohnungen in %



2 Relevante Kennzahlen

- Personalkennzahlen

- Anzahl Mitarbeiter

- davon für Verwaltung
 - davon für Gartenregiebetrieb

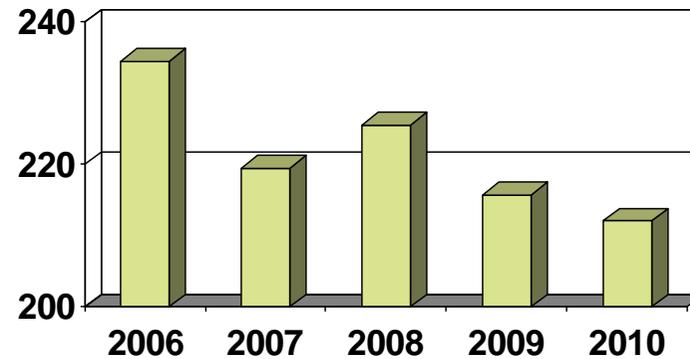
- Personalaufwand

- davon für Verwaltung
 - davon für Gartenregiebetrieb

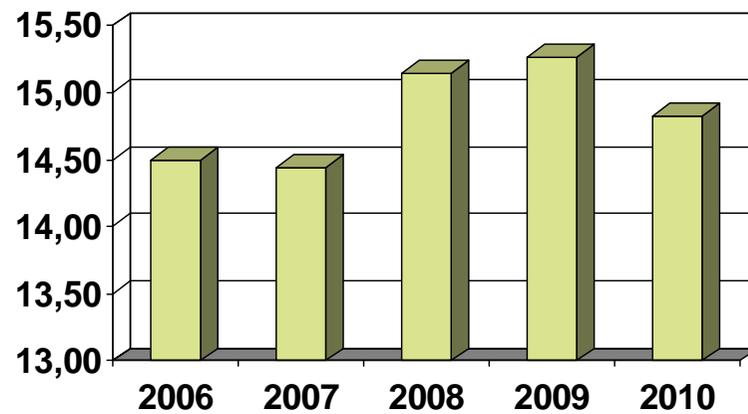
- Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

- Aufwendungen für Instandhaltung einschl. vermietungsunterstützender Maßnahmen
 - Aufwendungen für Modernisierung
 - Aufwendungen für Neubau im Bestand
 - Instandhaltungsaufwendungen für Dritte

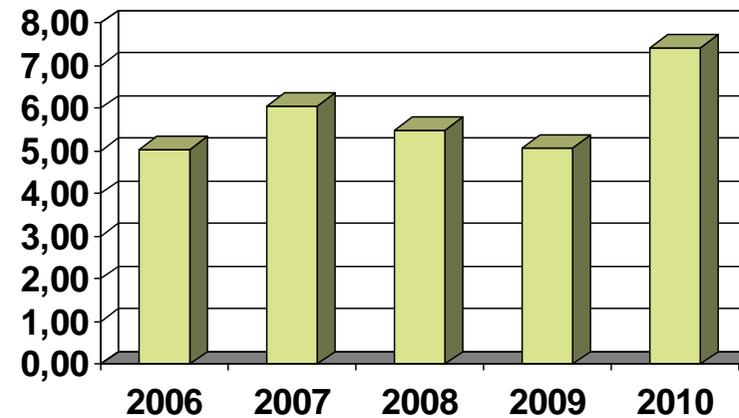
Durchschnittlich Anzahl Mitarbeiter je Unternehmen



Instandhaltung (Euro/m²/p.a.)



Modernisierung (Euro/m²/p.a.)

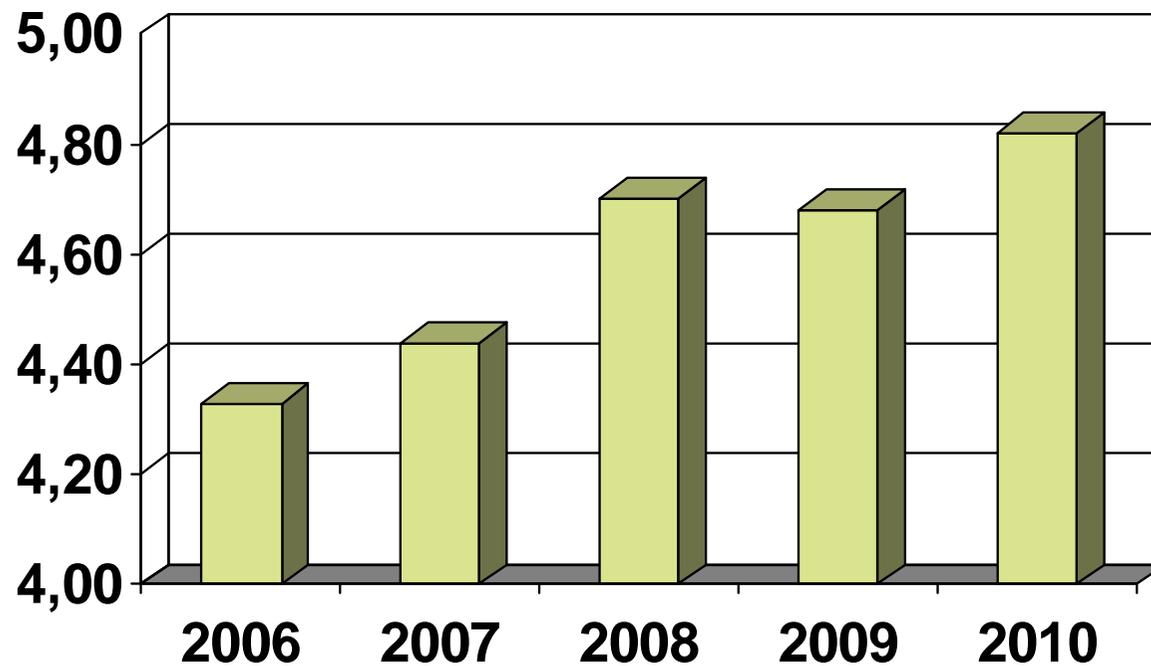


Mediane

2 Relevante Kennzahlen

- Aufwands- und Ertragskennzahlen
 - Abschreibungen
 - Zinssaldo (aus Zinsaufwendungen und –erträgen)
 - Zinsaufwand / Sollmiete (Zinsdeckung)
 - Nettokaltmiete Wohnungsbestand
 - absolut
 - je Quadratmeter
 - Nettokaltmiete Gewerbeobjekte
 - absolut
 - je Quadratmeter

Nettokaltmiete (Euro/m²/pro Monat)



Mediane

2 Relevante Kennzahlen

- Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

- EBT

- EBIT

- EBITDA

- NOI

- Cashflow

- EBITDA im Verhältnis zur Sollmiete

- Debt / EBITDA

- durchschn. Fremdkapitalkostensatz

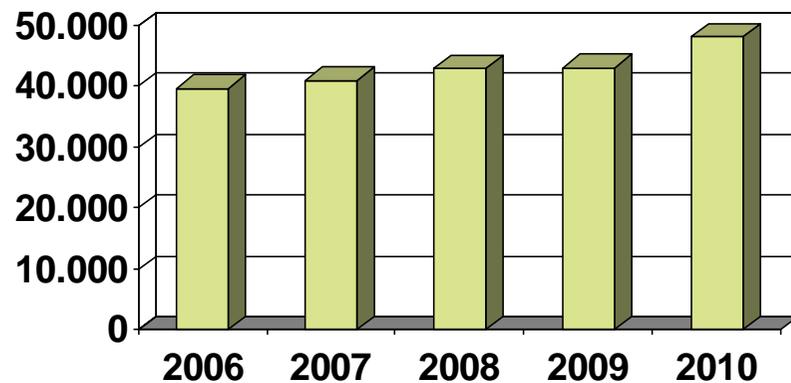
- Eigenkapitalrentabilität vor Steuern bilanziell

- Eigenkapitalrentabilität vor Steuern wirtschaftlich

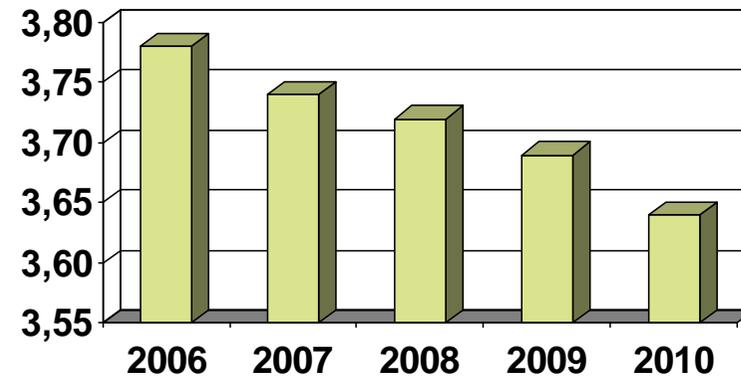
- Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern bilanziell

- Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern wirtschaftlich

Durchschnittliches EBITDA je Unternehmen in Tausend Euro

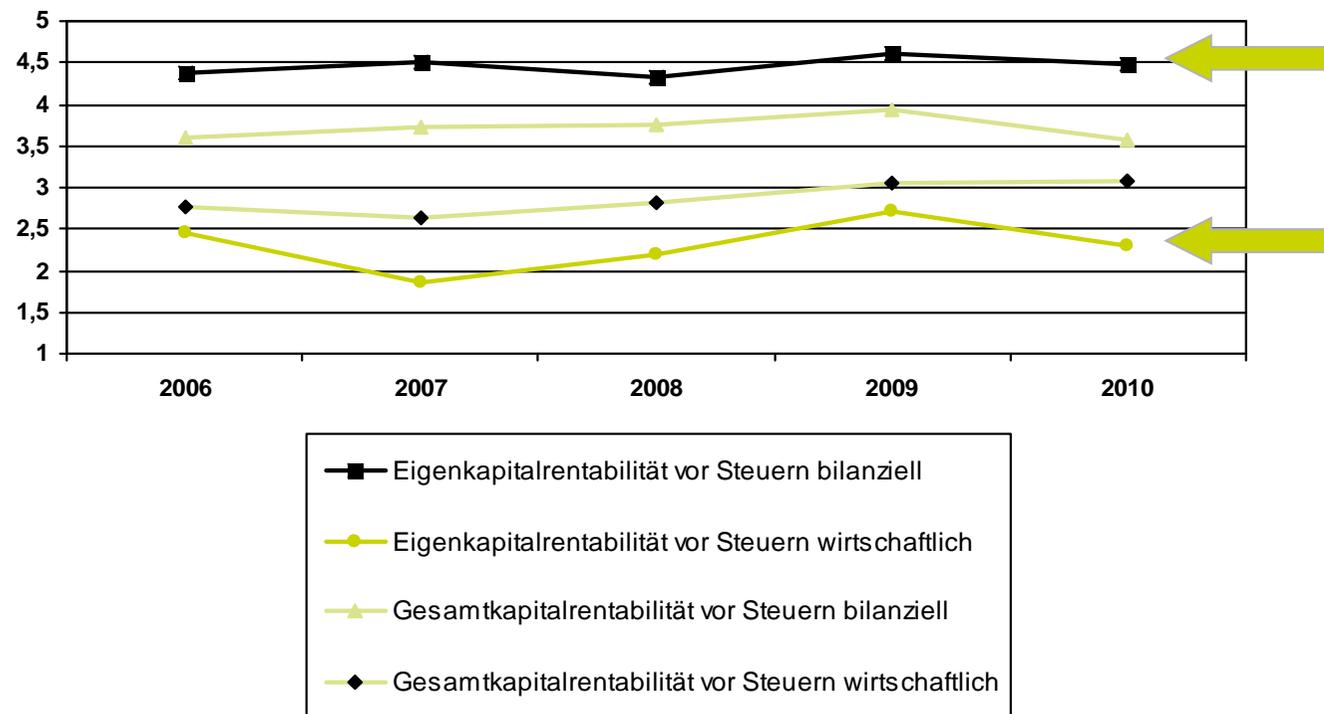


Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz in %



Mediane

Übersicht der Rentabilitäten



Mediane

Agenda

- 1 Vorteile des AGW-Betriebsvergleichs
- 2 Festlegung der relevanten Kennzahlen
- 3 Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

Zins – Erfolgstreiber der letzten Jahre (AGW-Unternehmen)

	2006	2007	2008	2009	2010
EBITDA [Mio. €]	39.672	40.912	42.935	43.045	48.089

Veränderung der Erträge	Veränderung der Kosten
<p>Nettokaltmiete </p> <p>(AGW-Unternehmen von 2006 bis 2010 = 11 % Anstieg, rund 2 % p.a. Anstieg aufgrund §§ 558 und 559 BGB sowie Auslauf der Mietpreisbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau)</p>	<p>Personalkosten </p> <p>Anstieg aufgrund jährlicher Tarifierpassung (geschätzt) 1,5% p.a.</p>
<p>Reduzierung von Leerstandskosten </p> <p>(Leerstandsquote von 4,40% auf 3,20% Minderung um rund 0,25% Basispunkte p.a.)</p>	<p>Abschreibung </p> <p>konstant ---</p>
	<p>Instandhaltung </p> <p>1% p.a.</p>
	<p>Zinsen </p> <p>Im Zeitraum von Mitte 2006 bis Mitte 2010 von 4,25% auf 3% (DGZF 10 Jahre) 0,25% p.a. (Basispunkte)</p>

(Ohne Berücksichtigung von Modernisierungen, An- und Verkäufen)

Die enorme Kostenentlastung aus gesunkenem Zinsaufwand ermöglichte in den letzten Jahren das Halten beziehungsweise Steigern der EBITDA trotz unrentierlicher Modernisierungen und Kostensteigerungen bei den Personal- und Instandhaltungsaufwendungen.

Zins – Erfolgstreiber der letzten Jahre (GEWOBA)

	2008	2009	2010
Jahresüberschuss [Mio. €]	28,8	34,1	30,6

Veränderung der Erträge

Nettokaltmiete

(GdW-Unternehmen von 2000 bis 2010 = 12 % Anstieg, rund 1 % p.a.
Anstieg aufgrund §§ 558 und 559 BGB sowie Auslauf der Mietpreisbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau)

GEWOBA

Reduzierung von Leerstandskosten

2008	1,5 Mio. €
2009	1,1 Mio. €
2010	1,5 Mio. €

Mietanstieg § 558

2008	189 T€
2009	516 T€
2010	800 T€

Veränderung der Kosten (GEWOBA)

Personalkosten

Anstieg um 1,6 %
von rund 25 Mio. € + 400 T€ p.a.

Abschreibung
konstant rund 26 Mio. € ---

Instandhaltung

um rund 1,6 % + 480 T€ p.a.

Zinsen

aus Prolongation in 2012 468 T€ p.a.
2003 – 2010: - 2 %
auf durchschnittliche
Kapitalbindung von 600 Mio. € - 12 Mio. € p.a.

(Ohne Berücksichtigung von Modernisierungen, An- und Verkäufen)

Die enorme Kostenentlastung aus gesunkenem Zinsaufwand ermöglichte in den letzten Jahren das Halten beziehungsweise Steigern der Jahresüberschüsse trotz unrentierlicher Modernisierungen und Kostensteigerungen bei den Personal- und Instandhaltungsaufwendungen.

3 Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

Verfahren

- Jährlich Tagesordnungspunkt in der Herbsttagung
- Erstellung einer Gesamtdarstellung der ausgewählten Kennzahlen für alle teilnehmenden Unternehmen in Form einer Zeitreihe
- Ermittlung / Festlegung, welche Unternehmen für den Arbeitskreis ihre Daten offenlegen

Offenlegung von Daten

- Versand von Daten einzelner Unternehmen vor der Tagung
- Teilnehmer haben die Möglichkeit, eigene Daten gegenüberzustellen
- Abweichungen und Besonderheiten von Daten können im Rahmen der Tagung diskutiert werden
- Handlungsoptionen für Unternehmen können herausgearbeitet werden

THEMA: Der Neubau – die neue Herausforderung

Der Neubau als Individualgut und Teil des Kollektivguts	Ulrich Pfeiffer Empirica Berlin
Bewertung der Neubauten nach HGB und IFRS	Dr. Daniel Ranker PwC Berlin
Alternative Modelle zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit des Neubaus	Uwe Eichner GAG N.N.
Der CSR-Bericht als „Legitimationsbeweis“ für eine nachhaltige Unternehmenspolitik – Best Practice-Berichte – (5 Beispiele Best Practice)	N. N.
Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuer- gesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung	Ingeborg Esser GdW