

# Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 7. und 8. Juli 2011 in Rostock

Ergebnisse der Arbeitsgruppe in Bremen  
vom 15. Februar 2011

## Agenda

1 Teilnehmer

2 Zielsetzung

3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen

4 Zukünftige Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

## 1 Teilnehmer

**Vertreter folgender Unternehmen haben am Workshop in Bremen teilgenommen:**

- EVONIK, Essen Dr. Ralf Sprey
- GAG, Köln Uwe Eichner, Ingo Frömbling, Michael Kempf
- GEWOBA, Bremen Manfred Sydow, Norbert Spohn
- GWG, München Reinhard Gütthlein
- SAGA GWG, Hamburg Dr. Christian Pape
- WIRO, Rostock Ralf Zimlich, Karin Tippelt

## Agenda

1 Teilnehmer

2 Zielsetzung

3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen

4 Zukünftige Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

## 2 Zielsetzung

- Festlegung von Art und Umfang der Nutzung des Betriebsvergleichs im Rahmen der Tagungen des Arbeitskreises
- Ermittlung und Definition der relevanten Kennzahlen
- Berücksichtigung von Bilanzierungsgrundsätzen
- Offenlegung von Daten

## Agenda

1 Teilnehmer

2 Zielsetzung

3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen

4 Zukünftige Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

### **3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen**

#### **a) Grundsatzdiskussion**

- Funktion des AGW Betriebsvergleichs
- Unternehmensvergleiche
- Diskussion über die Verfügbarkeit und Ermittlung von Daten
  - Verwaltungskosten
  - Multiplikator / Maklerfaktor
  - Bilanzierungsgrundsätze
- Diskussion über einzelne Kennzahlen und Fragestellungen der Unternehmen
  - Kosten einer Kündigung
  - Zeitraum bis zur Anschlussvermietung
  - Qualität der Neuvermietung
  - Abweichungen zur Marktmiete
  - Kosten einer Betriebskostenabrechnung

### **3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen**

#### **b) Festlegung von Kennzahlen mit Relevanz für den Arbeitskreis AGW Betriebswirtschaft**

- Kennzahlen zum Bestand
  - Anzahl bewirtschafteter Einheiten Wohnungen
  - Anzahl bewirtschafteter Einheiten Gewerbe
  - Anzahl verkaufter Wohnungen
  - Anzahl verkaufter Gewerbeeinheiten
  - Anzahl angekaufter Wohnungen
  - Anzahl Quadratmeter Wohnungen
  - Anzahl Quadratmeter Gewerbe
  - Fluktuationsquote
    - davon aufgrund von Modernisierungen
    - davon aufgrund von Abriss
    - davon bei Verkaufsobjekten

### 3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen

#### b) Festlegung von Kennzahlen mit Relevanz für den Arbeitskreis AGW Betriebswirtschaft

- 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

### **3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen**

#### **b) Festlegung von Kennzahlen mit Relevanz für den Arbeitskreis AGW Betriebswirtschaft**

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

### 3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen

#### b) Festlegung von Kennzahlen mit Relevanz für den Arbeitskreis AGW Betriebswirtschaft

- Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität
  - EBT
  - EBIT
  - EBITDA
  - NOI
  - Cashflow
  - EBITDA im Verhältnis zur Sollmiete
  - Debt / EBITDA
  - Eigenkapitalrentabilität vor Steuern bilanziell
  - Eigenkapitalrentabilität vor Steuern wirtschaftlich
  - Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern bilanziell
  - Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern wirtschaftlich

## Agenda

1 Teilnehmer

2 Zielsetzung

3 Ermittlung der relevanten Kennzahlen

4 Zukünftige Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs

## **4 Zukünftige Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs**

### **Verfahren**

- Schwerpunktthema der Tagung in Rostock
- 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
- Tagungsteilnehmer haben die Möglichkeit, eigene Daten gegenüberzustellen
- Abweichungen und Besonderheiten von Daten können im Rahmen der Tagung diskutiert werden
- Handlungsoptionen können herausgearbeitet werden

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**