

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

## Kennzahlenanalyse von AGW-Unternehmen im Drei-Jahresvergleich

Evonik

GAG

**GEWOBA**

GWG München

WIRO

1 GEWOBA im Überblick

2 Relevante Kennzahlen

3 An Gremien kommunizierte Kennzahlen

4 Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

## 1. GEWOBA im Überblick - 2010

Umsatzerlöse	182 Mio. Euro
Bilanzsumme	1,07 Mrd. Euro
Anzahl eigene Wohnungen	41.267
davon in Bremen	31.316
davon in Bremerhaven	8.643
davon in Oldenburg	1.308
Anzahl Mitarbeiter (MAK)	406
Eigentümerstruktur	74,27 % Kommunal, Rest Banken
Dividende	18 % = 15,75 Mio. Euro
Bilanzierungsform	HGB

1 GEWOBA im Überblick

2 Relevante Kennzahlen

3 An Gremien kommunizierte Kennzahlen

4 Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

## 2. Relevante Kennzahlen

Folgende Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleichs werden von der GEWOBA als relevant angesehen:

### 1. Kennzahlen zum Bestand

- Anzahl bewirtschafteter Einheiten (Wohnen)
- Anzahl verkaufter Wohnungen
- Anzahl angekaufter Wohnungen
- Fluktuationsquote

### 2. Personalkennzahlen

- Anzahl Mitarbeiter (davon Verwaltung)
- Personalaufwand (davon für Verwaltung)

### 3. Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

- Aufwendungen für Instandhaltung einschließlich vermietungsunterstützender Maßnahmen
- Aufwendungen zur Modernisierung
- Aufwendungen für Neubau im Bestand

## 2. Relevante Kennzahlen

### 4. Aufwands- und Ertragskennzahlen

- Zinsaufwand / Sollmiete (Zinsdeckung)
- Nettokaltmiete Wohnungsbestand (je m<sup>2</sup>)

### 5. Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

- EBT
- 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

1 GEWOBA im Überblick

2 Relevante Kennzahlen

3 An Gremien kommunizierte Kennzahlen

4 Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

### 3. An Gremien kommunizierte Kennzahlen

Kennzahlen der GEWOBA wurden folgendermaßen kommuniziert:

Empfänger:	Aktionärsvertreter
	Aufsichtsratsmitglieder
Anlässe:	Hauptversammlungen
	Aufsichtsratsitzungen
Themen:	Jahresabschluss
	Wirtschaftsplan
	Finanzierung

### 3. An Gremien kommunizierte Kennzahlen

Folgende Kennzahlen der GEWOBA wurden kommuniziert:

#### 1. Kennzahlen zum Bestand

- Leerstand
- Anzahl verkaufter Wohnungen
- durchschnittlicher Verkaufserlös / Wohnung
- durchschnittlicher Verkaufserlös / m<sup>2</sup>
- Summe Ergebnisbeitrag
- Anzahl verkaufter Gewerbeobjekte
- Summe Verkaufserlöse Gewerbeobjekte
- Summe Ergebnisbeitrag Gewerbeobjekte
- Buchwert € / m<sup>2</sup>
- Verschuldung € / m<sup>2</sup>

### 3. An Gremien kommunizierte Kennzahlen

#### 2. Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

- Aufwandsinvestitionen in Mio. € und € / m<sup>2</sup>
- aktivierungsfähige Modernisierung in Mio. € und € / m<sup>2</sup>
- Summe Investitionen in Mio. € und € / m<sup>2</sup>

#### 3. Aufwands- und Ertragskennzahlen

- Nettokaltmieten
- durchschnittlicher Zinssatz
- durchschnittliches Kreditvolumen, davon KfW

### 3. An Gremien kommunizierte Kennzahlen

#### 4. Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

- Eigenkapitalquote
- Jahresüberschuss
- EBITDA
- Cashflow
- FFO
- Debt / EBITDA
- ROA
- Eigenkapitalrendite bilanziell
- Gesamtkapitalrendite wirtschaftlich
- Eigenkapitalrendite wirtschaftlich
- Gesamtkapitalrendite wirtschaftlich
- Ertragsmultiplikator

1 GEWOBA im Überblick

2 Relevante Kennzahlen

3 An Gremien kommunizierte Kennzahlen

4 Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

#### 4. Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

Folgende Sachverhalte führten zu Veränderungen im Jahresabschluss und damit zu auffälligen Kennzahlen:

##### BilMoG

- Erstanpassung Pensions- und ATZ-Rückstellungen
- Aktivierungspflichtige Fertigungsgemeinkosten

##### Betriebskostenabrechnung

- Verschiebung wegen SAP-Problematik

##### Weitere Sachverhalte

- Nutzungsbeginn SAP Blue Eagle
- Dividendenerhöhung von 13 auf 18 Prozent
- jährliche Schwankungen bei Bestandsinvestitionen

#### 4. Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

Analyse auffälliger Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleichs:

Absolute Kennzahlen:

			<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
K01	TEuro	Bilanzsumme	950.609	1.002.037	1.069.721
K05	TEuro	Nettoinvestition in Sachanlagen	54.258	79.325	22.641
K07	TEuro	Umsatzerlöse (Hausbewirtschaftung)	201.287	209.849	155.900
K12	TEuro	Personalkosten	25.220	26.694	24.812

#### 4. Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

Analyse auffälliger Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleichs:

##### Relative Kennzahlen:

Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur

			2008	2009	2010
K20	%	Anlagenintensität	93,69	94,96	88,38
K22	%	Reinvestitionsquote	169,50	240,20	79,12
K23	%	Eigenkapitalquote	26,89	27,67	27,31
K24	%	Fremdkapitalquote	60,70	61,24	54,76
K26	%	Liquidität	68,45	59,66	78,82

#### 4. Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

Analyse auffälliger Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleichs:

##### Relative Kennzahlen:

Kennzahlen zur Rentabilität und zum Cashflow

			2008	2009	2010
K27B	%	Eigenkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	11,26	12,28	10,48
K33	%	Cashflow-Marge	27,01	26,95	38,38
K34	%	Kapitalumschlag	24,09	23,89	17,05
K36	%	Innenfinanzierungsgrad I	114,01	81,32	309,17

#### 4. Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

Analyse auffälliger Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleichs:

##### Relative Kennzahlen:

##### Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

			<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
K41	Euro/m <sup>2</sup> /Mt	durchschn. Umlagenerlöse	2,10	2,19	0,21
K43	Euro/m <sup>2</sup> /Mt	durchschn. Erlösschmälerung (eig. Einh.)	0,22	0,16	0,07

##### Kennzahlen zum Personal- und Sachaufwand

			<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Z19B	Euro/Mitarb.	Umsatzerlöse je aktiver Beschäftigter	623.956	631.642	466.498
Z22	Euro/Mitarb.	Altersversorgung je Verwaltungsmitarb.	8.298	9.275	2.190
Z23ff	Euro/Mitarb.	Verwaltungskostensatz	338	302	221

#### 4. Auffällige Kennzahlen Geschäftsjahr 2010

Gegenüber dem Aufsichtsrat und den Aktionären wurden folgende Kennzahlen um bereinigte Kennzahlen ergänzt:

		2008	2009	2010	2010 ber.
Eigenkapital-Quote	%	27,2	27,7	27,3	29,1
Umsatzerlöse	Mio. €	229,0	239,4	182,4	247,4
EBITDA-Marge	%	37,9	37,0	51,7	38,1
Gesamtkapitalrendite bilanziell	%	5,8	6,1	5,6	5,8
ROA	%	3,0	3,4	2,9	3,0
Debt / EBITDA	Jahre	7,2	7,5	7,3	6,6