

# Betriebsvergleich

- **Aktueller Entwicklungsstand und geplante Weiterentwicklungen** -

## Historie

- Vorläufer in verschiedenen Verbänden mindestens seit den späten 1980'er Jahren
- Gemeinsame Neuentwicklung durch VdW Rheinland Westfalen und vdw Niedersachsen Bremen im Jahre 1999 (Betriebsvergleich 1.0)
- 2009 Weiterentwicklung zum Betriebsvergleich 2.0
- 1999 – 2010 Einstieg weiterer Regionalverbände, der AGW und des GdW

## Wer nimmt teil...

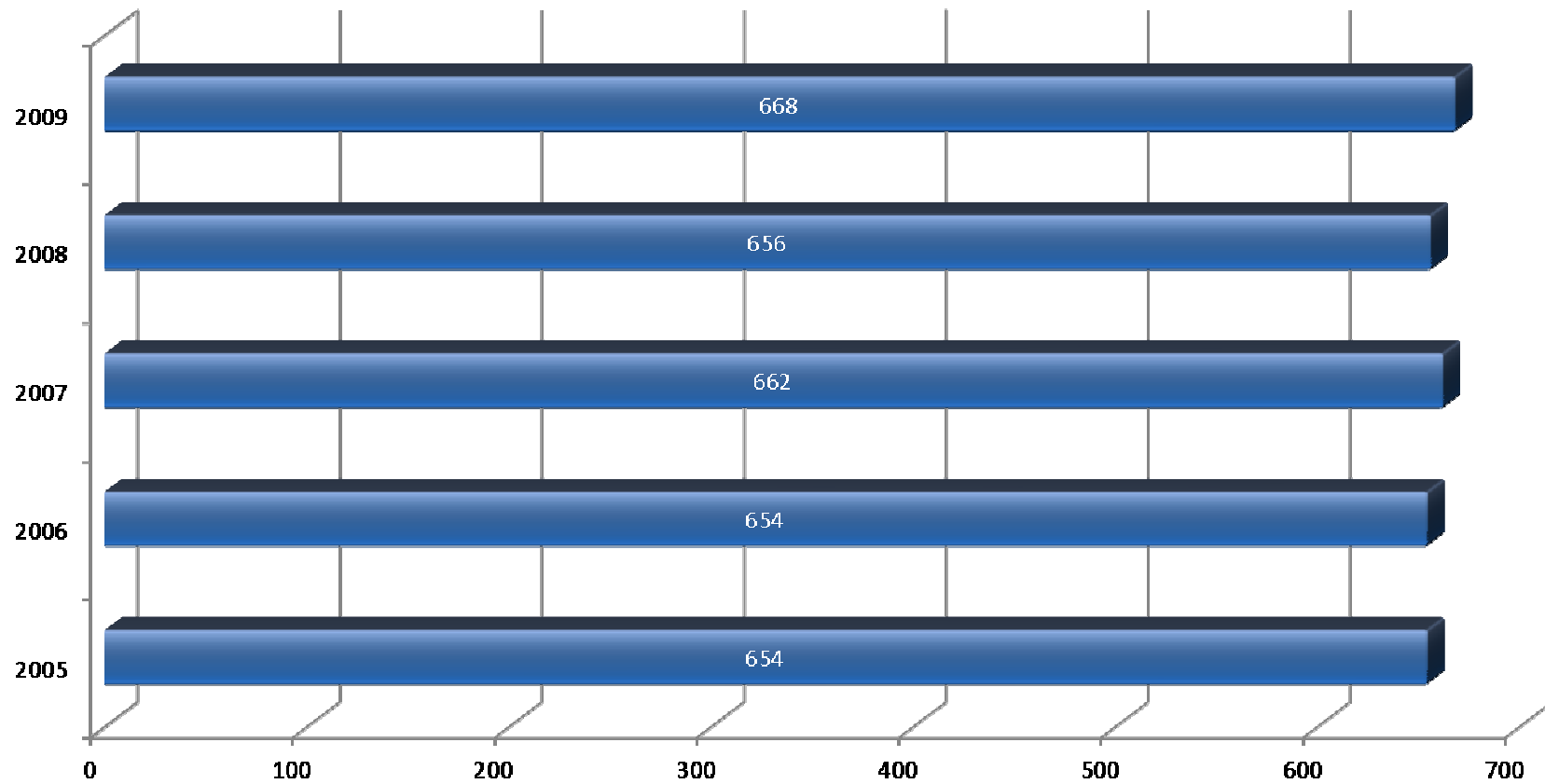
- VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
- vdw südwest Verband Südwestdeutscher Wohnungswirtschaft (mit VdW saar)
- vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen
- Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen
- vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt
- VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt
- vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen (ab 2010)

## ...und wer (noch) nicht

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
- VdW Bayern Verband bayrischer Wohnungsunternehmen
- VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften

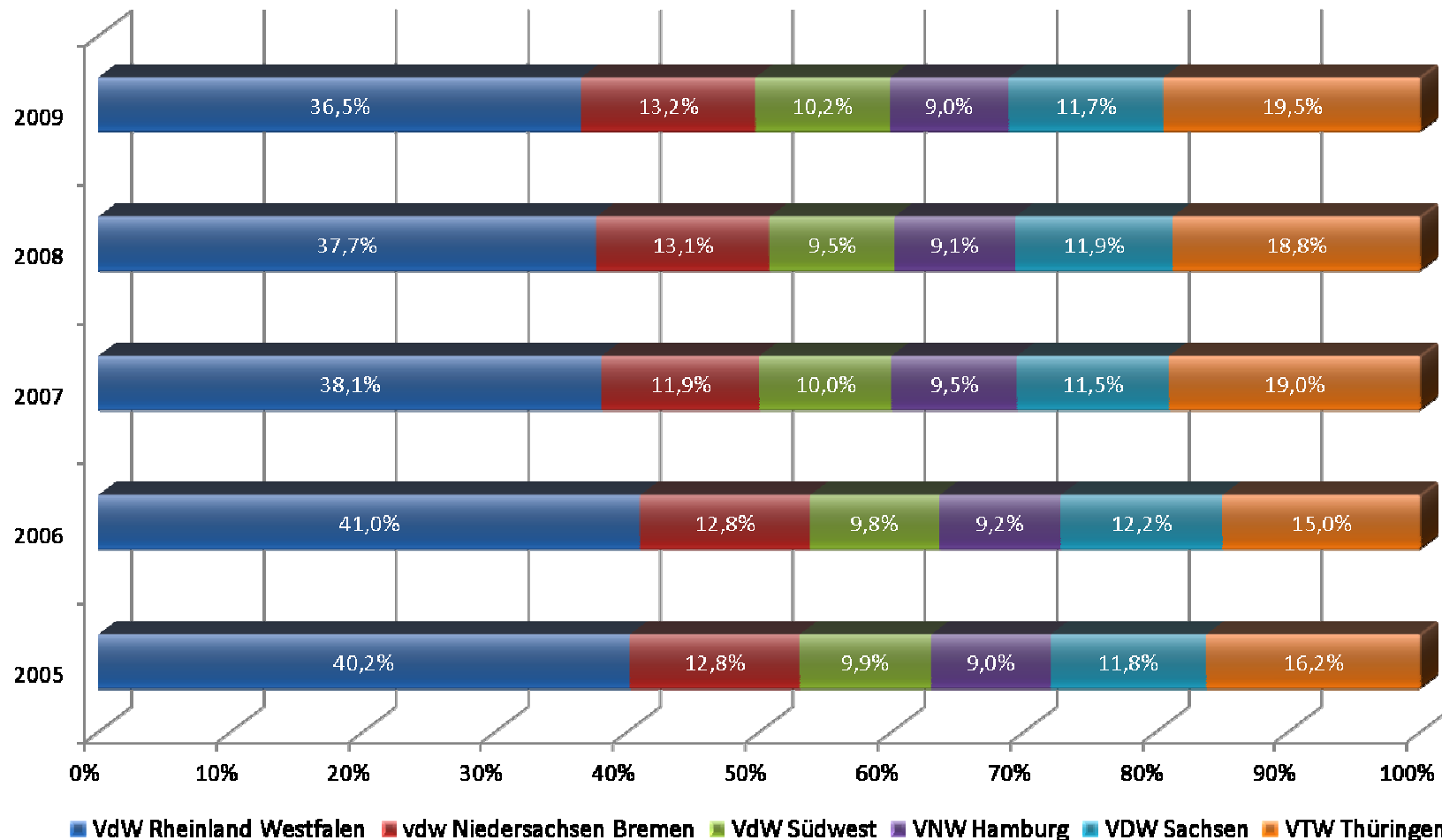
## Teilnehmerstatistik

### Teilnehmer 2005-2009



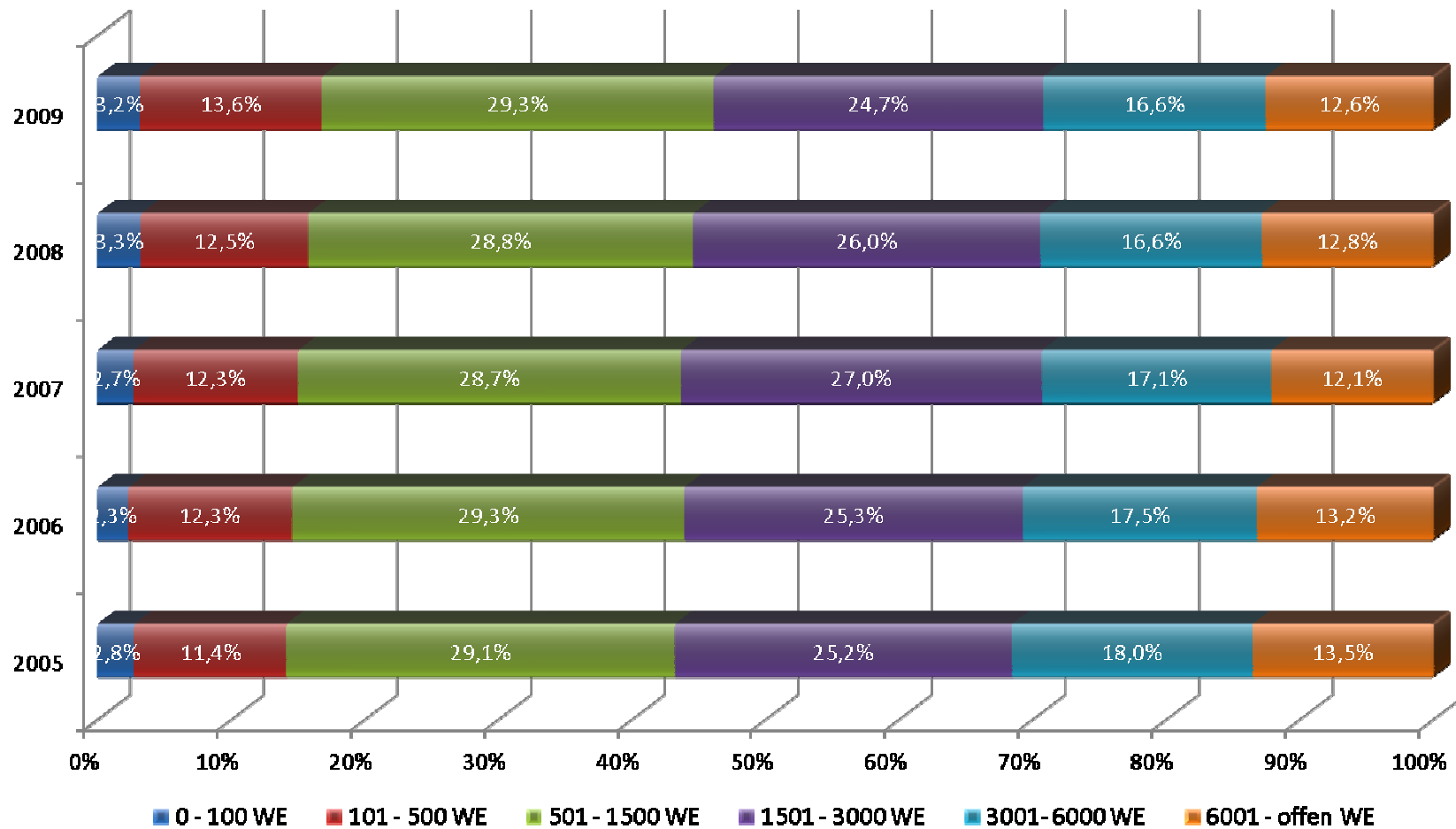
## Teilnehmerstatistik

### Teilnehmer nach Verbandszugehörigkeit 2005-2009



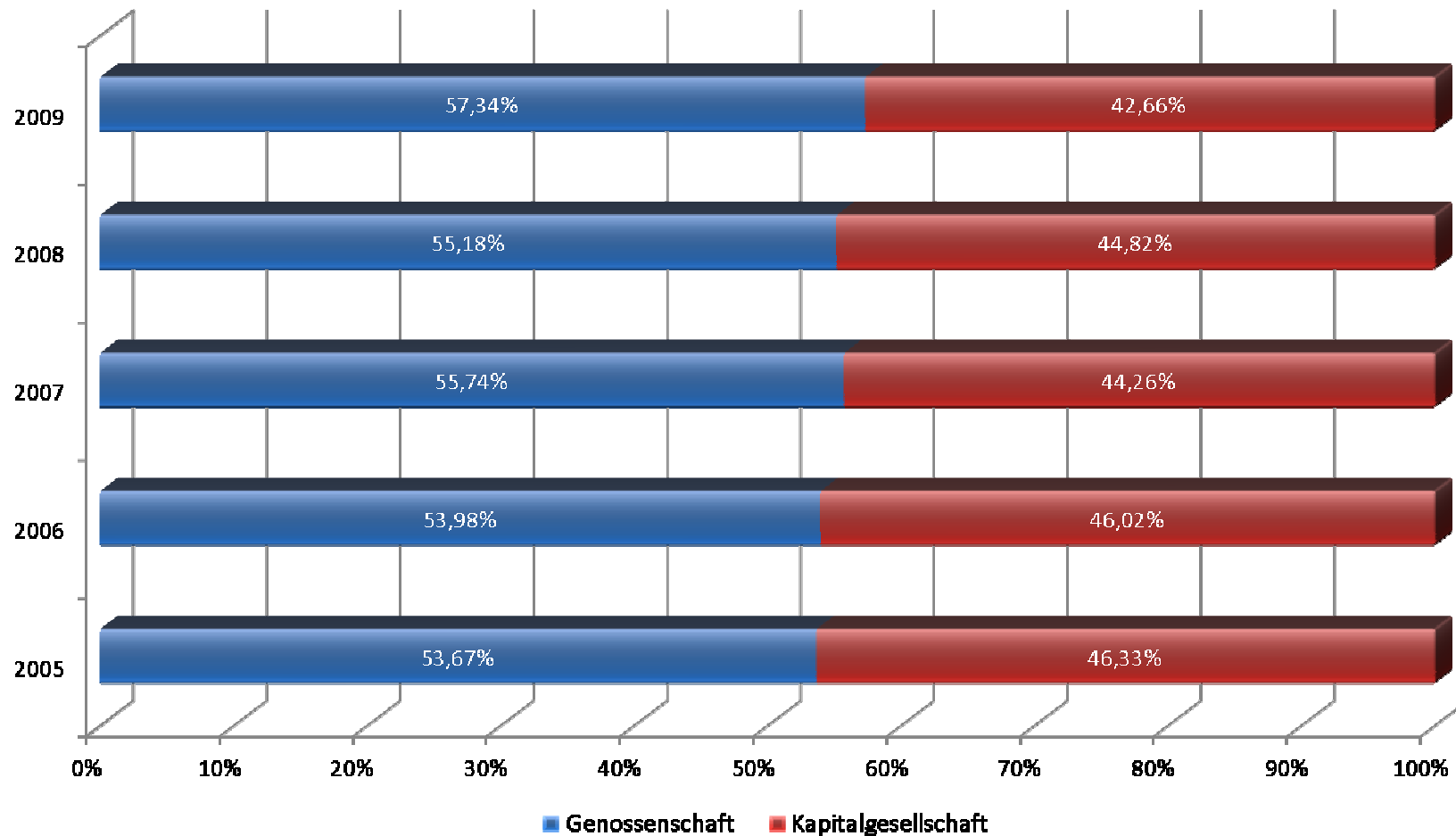
## Teilnehmerstatistik

### Teilnehmer nach Größenklasse 2005-2009



## Teilnehmerstatistik

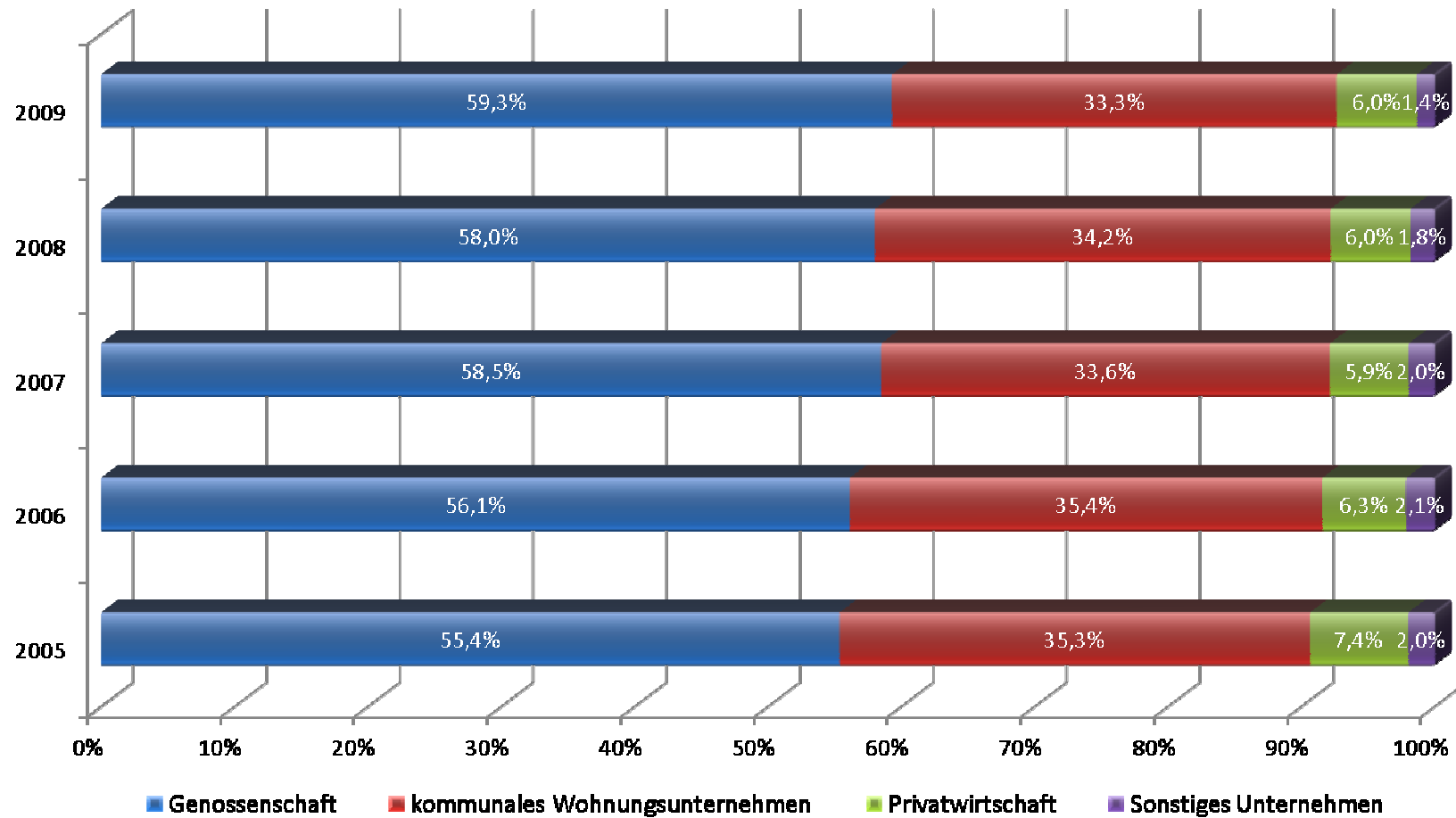
### Teilnehmer nach Rechtsformgruppe 2005-2009





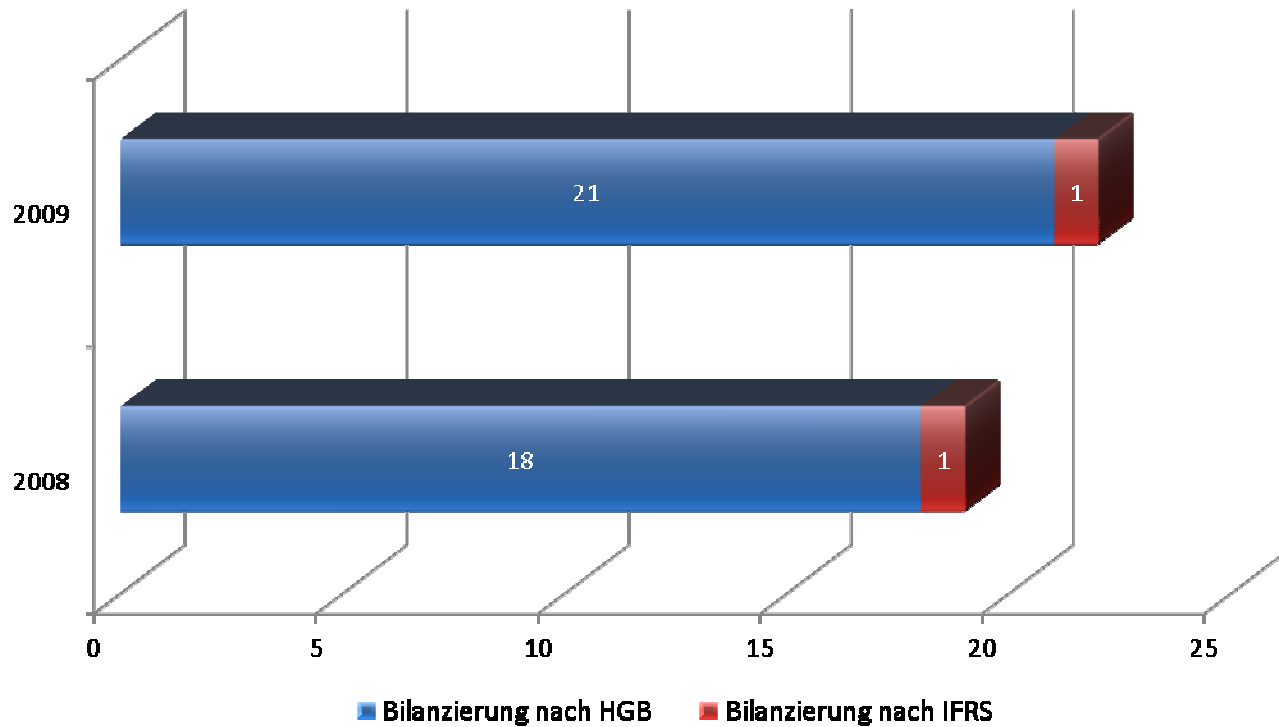
## Teilnehmerstatistik

### Teilnehmer nach Sparten 2005-2009

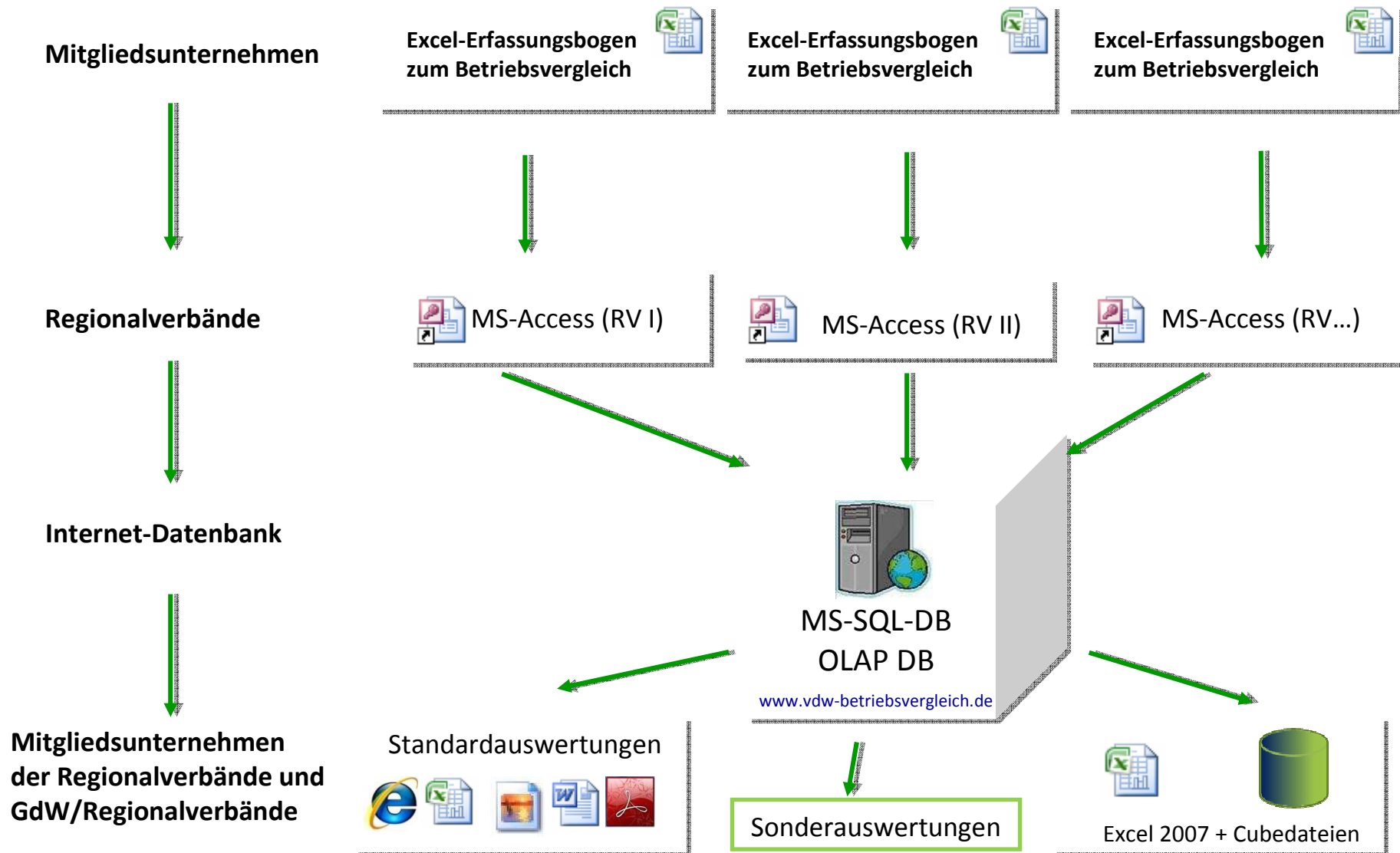


## Teilnehmerstatistik

### AGW Teilnehmer nach Bilanzierungsform



## Ablauf



## Standardauswertung - Aufbau

- Teil 1: Kennzahlen für alle Unternehmen
  - aus JA abgeleitet (absolute und relative)
  - Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
  - Hausbewirtschaftung

- Teil 2: Zusatzauswertung Kennzahlen zu
  - Hausbewirtschaftung
  - Personal- und Sachaufwand

- Teil 3: Zusatzauswertung
  - weitere Kennzahlen zu allen Bereichen

Rechtsform

Größenklasse

Regionen

## Standardauswertung - Beispiel

Unternehmenskennzahl: XXXX  
Rechtsform: Genossenschaft

Teile: I, II, III  
Firmengruppe: G14  
Firmenanzahl im Gruppenwert: 49

Kennzahl	Unternehmenswerte					Gruppenwerte Genossenschaft 1501 - 3000 WE							
	Einheit	Geschäftsjahr					Durchschnitt		Maximum	Minimum	Median	Standard- abw.	
		2000	2001	2002	2003	2004	2003	2004	2004	2004	2004	2004	
Einheit	Wert	Wert	Wert	Wert	Wert	Mittelwert	Mittelwert	Max	Min	Median	Standardabw.		
	10,00												
<b>B. Relative Unternehmenskennzahlen im externen Vergleich</b>													
<b>1. Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur</b>													
K20	Anlagenintensität	%	88,97	90,24	90,59	92,27	93,18	89,92	88,60	97,61	48,69	91,12	9,19
K21	Anlagenabnutzungsgrad	%	35,60	35,58	31,56	31,44	33,26	38,20	37,03	59,43	21,33	35,92	7,94
K22	Reinvestitionsquote	%	286,73	297,94	736,58	327,28	344,35	291,47	178,00	832,80	-	149,47	175,99
K23	Eigenkapitalquote (betriebswirtschaftlich)	%	33,87	33,49	31,05	31,06	30,79	39,18	42,93	86,95	19,92	37,47	17,46
K24	Fremdkapitalquote langfristiges Fremdkapital	%	56,25	57,42	67,24	61,16	61,15	52,75	48,53	74,68	-	53,45	18,08
K25	Anlagendeckungsgrad	%	104,18	103,33	110,39	101,38	100,56	105,00	107,26	186,79	98,53	102,86	15,29
K26	Liquiditätsquotient (Stichtagsliquidität in %)	%	99,46	98,61	-	105,51	92,99	567,29	167,42	565,52	73,07	147,79	102,17
<b>2. Kennzahlen zur Rentabilität und zum Cash-Flow</b>													
K27	Eigenkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	4,55	2,51	3,18	4,60	4,51	3,96	3,59	10,34	-1,88	3,21	2,33
K28	Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	4,33	4,02	3,80	4,47	4,29	3,64	3,41	6,73	1,47	3,22	1,09
K29	Return on Investment	%	1,09	0,59	0,67	0,97	0,94	1,51	1,50	3,96	-0,59	1,16	0,99
K30	Eigenkapitalrentabilität (finanzwirtschaftlich)	%	17,44	10,66	10,09	12,32	14,52	12,16	11,37	27,10	5,79	10,16	4,82
K31	Gesamtkapitalrentabilität (finanzwirtschaftlich)	%	7,41	5,94	5,26	6,10	6,37	6,46	6,31	10,02	3,69	6,03	1,50

Gruppendurchschnitt

Zeitreihenanalyse

weitere Gruppendaten

### Individualauswertungen mit Cubes

- Jeder Teilnehmer am BV hat die Möglichkeit, den gesamten freigegebenen Datenbestand als Cube-Datei herunterzuladen
- Auf Grundlage der Cube-Datei können mit MS-Excel (ab Version 2007) individuelle Auswertungen gestaltet werden
- Die Begrenzungen der Standardauswertungen (einzelnes Unternehmen nicht identifizierbar, mindestens 4 Teilnehmer in Referenzgruppe) gelten auch für den Cube – nur aggregierte Daten sind abrufbar
- Austausch des Cubes durch einen aktuelleren Stand jederzeit möglich

## ...etwas Cube-Theorie

- Cubes sind definiert als statische, multidimensionale Datenbanken
- Die Basis bildet meist ein 2-dimensionales, relationales Datenmodell, das im Cube zu einem multidimensionalen Datenmodell aggregiert wird
- Im Cube unterscheidet man
  - Dimensionen (z.B. Rechtsform)
  - Merkmale (z.B. Genossenschaft/Kapitalgesellschaft)
  - Werte (z.B. Anzahl, Mittelwert, Minimum, Maximum)
- Dimensionen und Merkmale sind im Datenmodell (weitestgehend) statisch vordefiniert, die Werte werden dynamisch in Abhängigkeit von Dimensionen und Merkmalen ermittelt

## Auszug aus dem BV-Datenmodell

Dimension	Merkmal	Wert				
<b>Jahr</b>	2009	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	2008	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	...	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
<b>Rechtsform</b>	Genossenschaft	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	AG	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	...	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
<b>Größe</b>	0-100 WE	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	...	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	6001 bis offen	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
<b>Kennzahl</b>	Bilanzsumme	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	Instandhaltung/qm	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	...	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
<b>Bilanzierungsform</b>	HGB	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
	IFRS	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...
...	...	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	...



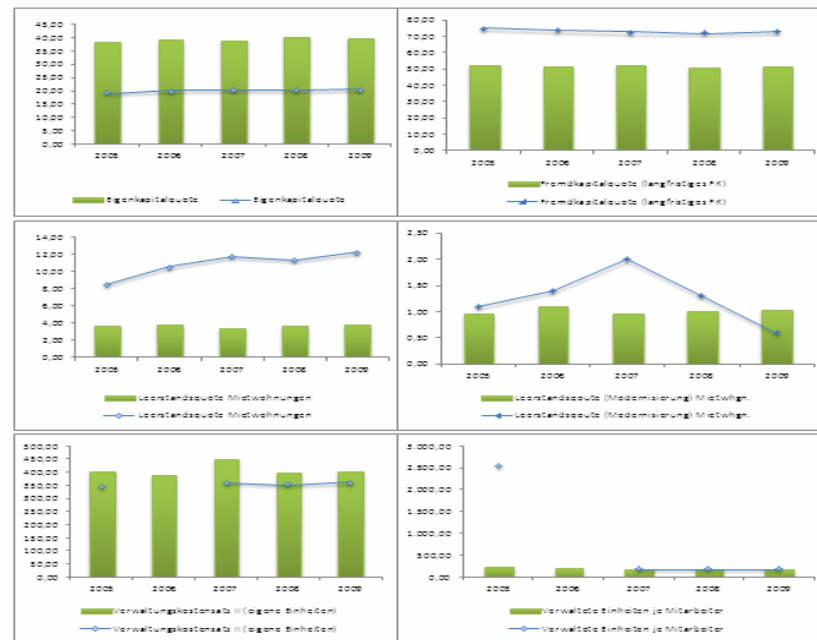
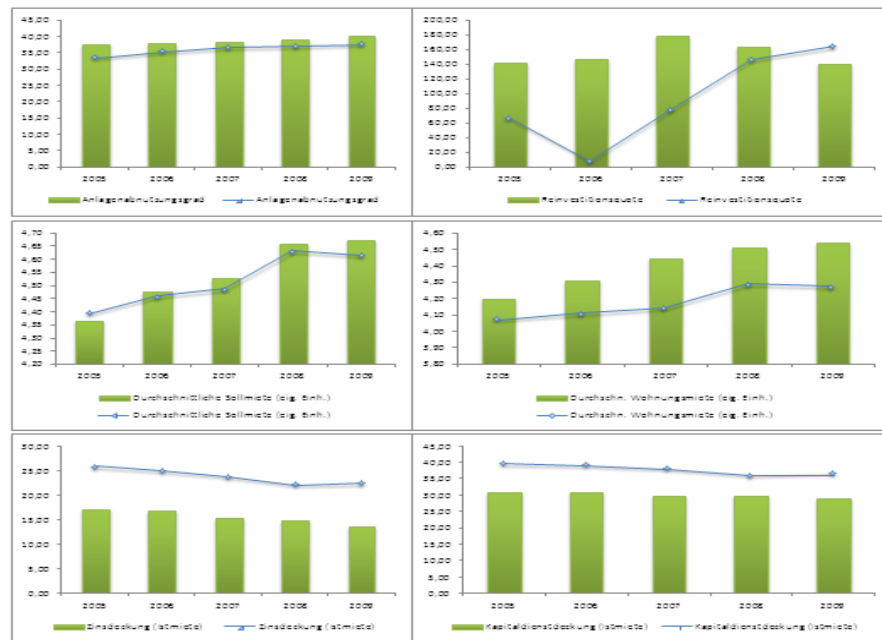
## Cube-Auswertungen - Beispiel

Werte Einzelfirma

Wert - Basis	Beschreibung	Dimension	2005	2006	2007	2008	2009
K21	Anlagenabnutzungsgrad	%	33,56	35,37	36,71	37,08	37,68
K22	Reinvestitionsquote	%	66,70	8,47	78,05	146,69	163,83
K23	Eigenkapitalquote	%	19,35	20,04	20,32	20,19	20,37
K24	Fremdkapitalquote (langfristiges FK)	%	74,73	73,59	72,54	72,32	72,89
K40	Durchschnittliche Sollmiete (eig. Einh.)	Euro/m <sup>2</sup> /Mt	4,39	4,46	4,49	4,63	4,61
K40A	Durchschn. Wohnungsmiete (eig. Einh.)	Euro/m <sup>2</sup> /Mt	4,07	4,11	4,14	4,28	4,27
K50	Leerstandsquote Mietwohnungen	%	8,50	10,50	11,70	11,30	12,20
K51	Leerstandsquote (Modernisierung) Mietwhgn.	%	1,10	1,40	2,00	1,30	0,60
Z18A	Zinsdeckung (Istmiete)	%	25,78	24,91	23,76	22,12	22,36
Z18B	Kapitaldienstdeckung (Istmiete)	%	39,67	39,22	38,14	36,08	36,84
Z24	Verwaltungskostensatz II (eigene Einheiten)	Euro/WE	343,19		360,59	354,11	361,02
Z26	Verwaltete Einheiten je Mitarbeiter	WE/Mitarb.	2.539,71		186,87	185,92	193,47

Gruppenwerte

Verband		VdW Rheinland Westfalen						
Rechtsform		All						
Wohnheite		All						
Eigentümer		All						
Bundesland		All						
Region		All						
				Gruppenwerte filtern				
Beschreibung		Dimension	2005	2006	2007	2008	2009	
K21	Anlagenabnutzungsgrad	%	37,63	38,01	38,50	39,20	40,31	
K22	Reinvestitionsquote	%	142,04	147,78	179,06	163,30	141,12	
K23	Eigenkapitalquote	%	38,59	39,31	38,78	40,13	39,93	
K24	Fremdkapitalquote (langfristiges FK)	%	52,49	51,48	52,16	51,18	51,51	
K40	Durchschnittliche Sollmiete (eig. Einh.)	Euro/m <sup>2</sup> /Mt	4,37	4,48	4,53	4,66	4,68	
K40A	Durchschn. Wohnungsmiete (eig. Einh.)	Euro/m <sup>2</sup> /Mt	4,20	4,31	4,45	4,51	4,54	
K50	Leerstandsquote Mietwohnungen	%	3,64	3,86	3,38	3,74	3,89	
K51	Leerstandsquote (Modernisierung) Mietwhg	%	0,96	1,10	0,97	1,02	1,04	
Z18A	Zinsdeckung (Istmiete)	%	17,21	16,82	15,52	15,05	13,74	
Z18B	Kapitaldienstdeckung (Istmiete)	%	31,15	30,94	29,92	29,89	29,18	
Z24	Verwaltungskostensatz II (eigene Einheiten)	Euro/WE	404,45	390,90	453,25	400,07	404,67	
Z26	Verwaltete Einheiten je Mitarbeiter	WE/Mitarb.	229,97	206,57	182,78	182,94	182,46	



## Weiterentwicklung

- Grundsätzliches

Weiterentwicklungen sind erwünscht und sollen auf breiter Basis erfolgen. Daher findet vor Implementierung grundsätzlich zuerst ein Meinungsaustausch in einer verbändeübergreifenden Arbeitsgruppe - der auch die AGW angehört -, statt.

Stimmt die Arbeitsgruppe mehrheitlich der gewünschten Weiterentwicklung zu, werden die durch die Umsetzung entstehenden Kosten geteilt.

Ansonsten sind individuelle Weiterentwicklungen auch möglich, die Kosten sind jedoch vom Initiator (Verband/AGW) zu tragen.

## Weiterentwicklung

- Mitgliederkooperation

Bei gegenseitigem Einverständnis der beteiligten Unternehmen kann ein Cube erstellt werden, der neben den aggregierten Daten auch die Einzeldaten der Kooperationspartner enthält (fertig gestellt)

- weitere standardisierte Cube-Auswertungen

Um die Cube-Technologie etwas bekannter zu machen, wird über weitere standardisierte Cube-Auswertungen – ähnlich der Kompaktübersicht - nachgedacht. Konkrete Ergebnisse liegen aber noch nicht vor.

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Kontakt:**

Hans-Joachim Palm  
VdW Rheinland Westfalen  
Tel.: 0211 16998-36  
Fax : 0211 16998-53  
E-Mail: a.palm@vdw-rw.de