

Herzlich Willkommen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2012



Marcus Gunkel
Prokurist/ Leiter Finanzen der bauverein AG, Darmstadt



Kenndaten bauverein AG	2012
eigener Wohnungsbestand	11.361
angemieteter Wohnungsbestand	6.587
Bestand gewerblicher Nutzeinheiten	291
frei finanziertes Bestand	7.225
öffentlich geförderter Bestand	10.723
durchschnittliche Miete - Wohnen	5,64 €/m ²
durchschnittliche Miete - Gewerbe	8,34 €/m ²
Anzahl Mitarbeiter	196
Bilanzsumme	716,2 Mio. €
Eigenkapital	305,6 Mio. €
Umsatz	125,3 Mio. €
Jahresüberschuss	20,4 Mio. €
Dividenden für 2012	8,8 Mio. €



RÜCKBLICK 2012





Quartiersumwandlung „Postsiedlung“





Studentenwohnen 2012



- 36 Wohnplätze in Eberstadt-Süd
- 17 Wohnplätze in der Kirchstraße
- 6 Wohnplätze am Friedensplatz



Europäisches Passivhausprojekt greenageone (BuildTog)

- BuildTog = Projekt des europäischen wohnungswirtschaftlichen Netzwerkes EURHONET
- BuildTog – building together = 1 Entwurf des franz. Architekten Nicolas Michelin >>> aktuell 7 Gebäudeversionen
- Anpassung an länder- und klimaspezifische Gegebenheiten
- Teilnehmer: 8 Wohnungsunternehmen aus 3 Ländern (Dt., F., Schw.)
- Wissenschaftliche Begleitung des Projektes
- **bauverein AG als einziges deutsches Wohnungsunternehmen. In 8/2012 startet man als erster Teilnehmer in die Bauphase**
- bauverein-Passivhaus wird unter **greenageone** vermarktet
- Ziel: Kostenersparnisse im Passivhausbau durch reproduzierbaren Prototyp

Daten & Fakten zu greenageone:

- Grundsteinlegung 8/2012; Richtfest 2/2013
- Bauende: voraussichtlich Frühjahr 2014
- Architekt: Passivhausexperte Stefan Reuther, planungsgruppeDrei, Mühlthal
- 37 schwellenarme Eigentumswohnungen mit Balkon und/oder Terrasse und hochwertigen Sanitärobjekten (Philippe Starck)
- Durch Wärmebrücken-optimierte Bauweise Verzicht auf Passivhaus-typische Bauelemente wie Vorstellbalkone und Laubengänge möglich
- Neu: flexible Grundrisse und Integration smarterer Haustechnologien
- Bei **greenageone** liegen die Kosten für den Passivhausbau voraussichtl. nur noch 2% über den Baukosten für einen Neubau (EnEV 2009)
- Heizwärmebedarf: 15 kWh/m²/Jahr
- Zertifizierung durch das Passivhausinstitut



- Baubeginn: 3/2012
- Bauende: 12/2012
- Übergabe an die Mieter: 1/2013
- **19 Sozialwohnungen**
- Erstes Ergebnis der Anfang 2013 mit der Stadt abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung

Rüdeshheimer Straße 98



Betriebsvergleich 2012

Kenndaten	bauverein AG	bauverein AG	bauverein AG	AGW	vdw Südwest	WGB NRB
	2010	2011	2012	2012	2012	2012
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	18.217	18.131	17.948	25.253	30.579	17.902
Wohn- und Nutzfläche	1.189.599 m ²	1.182.667 m ²	1.170.747 m ²	1.489.097 m ²	1.872.664 m ²	1.149.162 m ²
Jahresabschlusskennzahlen						
Investitionen in Sachanlagen	12.794,0 T€	9.313,0 T€	7.116,0 T€	54.457,9 T€	40.015,5 T€	53.664,0 T€
durchschnittliche Buchwerte	392,72 €/m ²	395,48 €/m ²	39,29 €/m ²	498,26 €/m ²	428,66 €/m ²	277,19 €/m ²
Eigenkapitalquote	38,83%	39,81%	42,67%	32,24%	35,31%	35,40%
langfristige Fremdkapitalquote	48,59%	47,62%	46,37%	57,81%	51,01%	54,70%
Jahresergebnis	8.775,0 T€	10.931,0 T€	20.429,0 T€	23.065 T€	37.599,8 T€	12.779,0 T€
Cashflow laufendes Geschäft	20.569,0 T€	23.836,0 T€	29027,0 T€	44.121,7 T€	63.959,9 T€	24.534,2 T€
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	2,73%	2,97%	3,54%	3,67%	4,93%	2,50%
Eigenkapitalrentabilität	3,19%	3,75%	5,07%	4,41%	9,53%	7,60%
Vermietungserfolg						
Leerstandsquote	3,80%	2,60%	2,60%	5,11%	1,93%	?
Fluktuationsquote	10,20%	9,50%	9,30%	9,41%	8,13%	9,10%
übrige wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
durchschnittliche Sollmieten	5,57 €/m ²	5,98 €/m ²	6,12 €/m ²	5,38 €/m ²	6,19 €/m ²	5,47 €/m ²
Instandhaltungskosten	1,88 €/m ²	2,25 €/m ²	1,97 €/m ²	1,9 €/m ²	2,05 €/m ²	2,15 €/m ²
Investitionen Sachanlagen	10,75 €/m ²	7,87 €/m ²	6,08 €/m ²	36,57 €/m ²	21,37 €/m ²	46,70 €/m ²

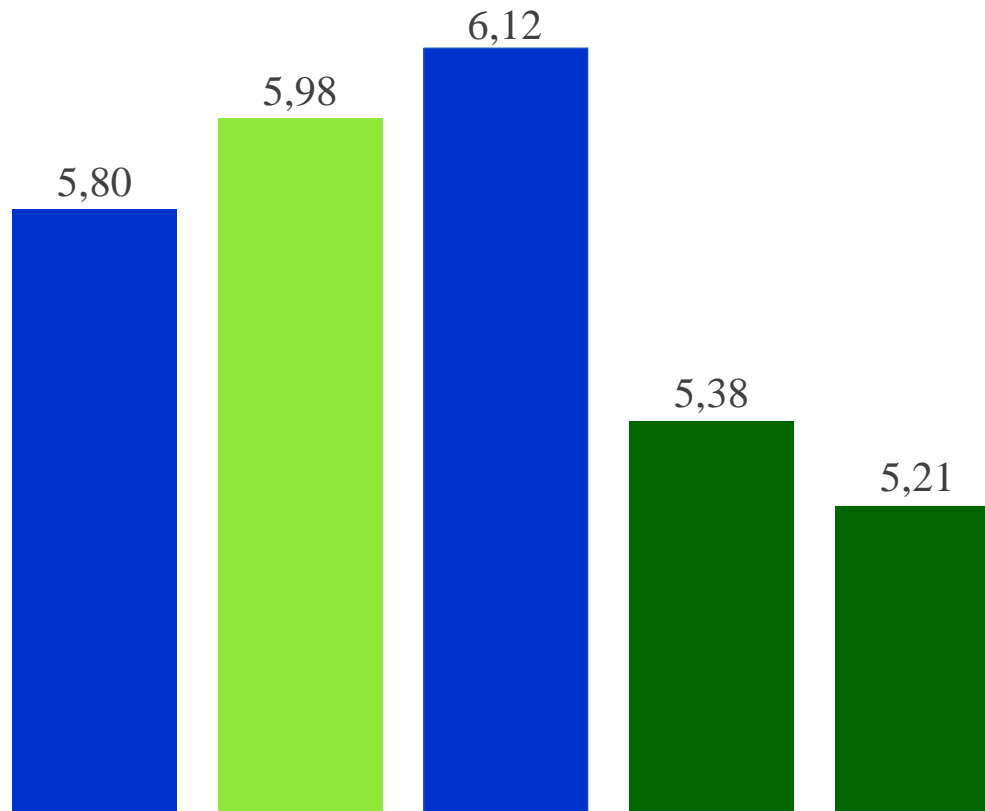


Betriebsvergleich 2012

Ergebnis Hausbewirtschaftung (€/m/ Mt.)	bauverein AG	bauverein AG	AGW Ø	AGW (Median)	VDW Ø
	2011	2012	2012	2012	2012
Sollmiete	5,98	6,11	5,38	5,21	5,96
Erlösschmälernden Leerstand	0,37	0,31	0,34	0,23	0,19
Erlösschmälerung Abschreibung Mietforderungen und Aufwand/ Ertrag Veränderung Wertberichtigungen	0,12	0,14	0,06	0,06	0,04
Instandhaltung	2,02	1,76	1,40	1,30	1,88
AfA auf Sachanlagen	0,87	0,87	1,04	1,03	1,12
Zinsaufwand	0,60	0,63	0,96	0,93	0,92
Verwaltungskosten	0,57	0,56	0,59	0,58	0,57
Leasingraten, Erbbauzinsen etc.	1,42	1,47	-	-	-
sonstige Erträge/Aufwendungen	- 0,01	0,04	0,15	0,45	0,78
Ergebnis	0,02	0,33	0,84	0,63	0,46
Ergebnis Vorjahr	0,03	0,02	0,64	0,51	0,41
Ergebnisveränderung zum Vorjahr in €	- 0,01	0,31	0,20	0,12	0,05
Ergebnisveränderung zum Vorjahr in %	-31,32%	1550,00%	31,25%	23,53%	12,20%

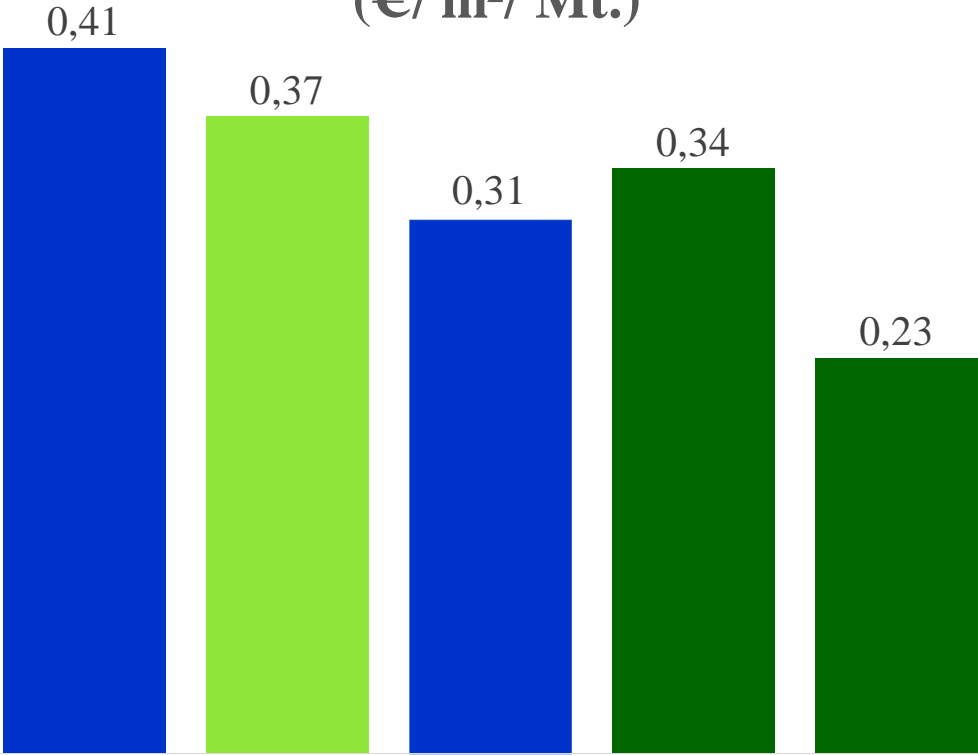


Wohnungssollmiete (€/ m²/ Mt.)

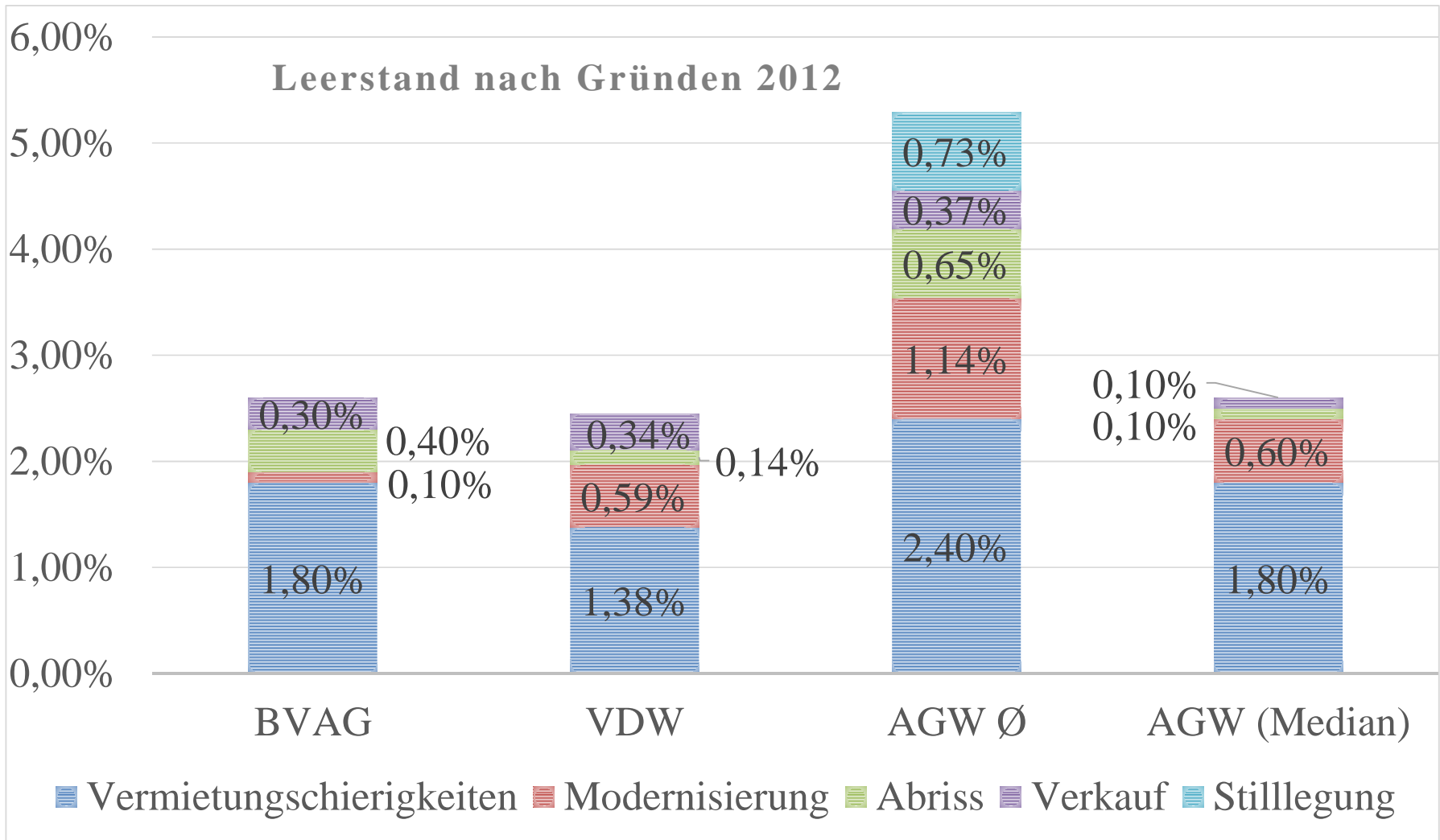


■ bauverein 2010
 ■ bauverein 2011
 ■ bauverein 2012
 ■ AGW Ø 2012
 ■ AGW (median) 2012

Erlösschmälerung Leerstand (€/ m²/ Mt.)

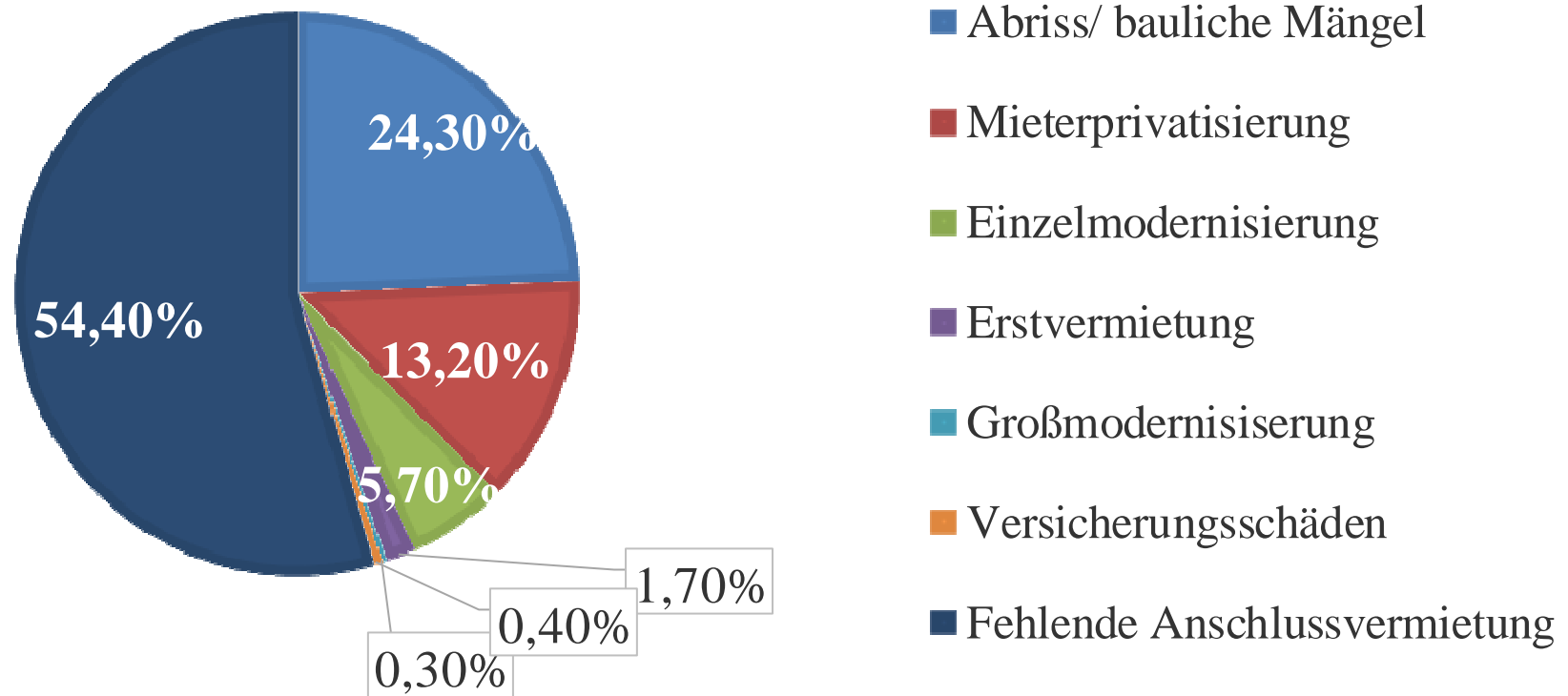


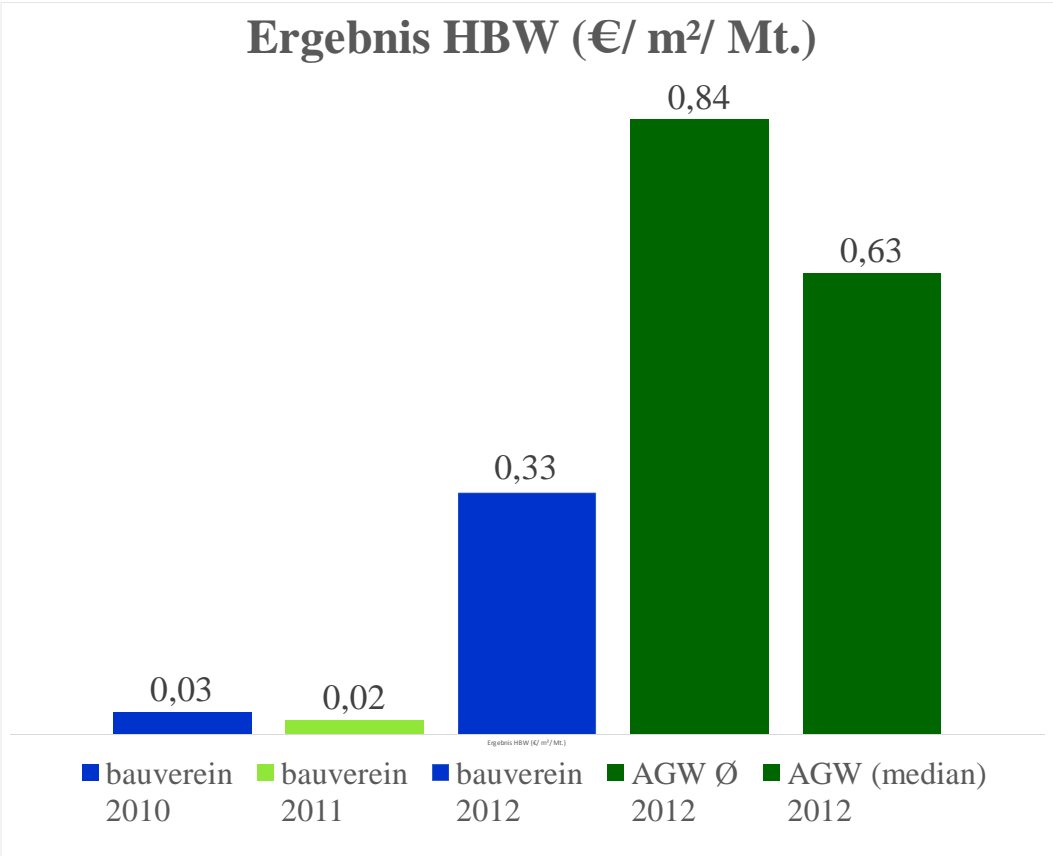
■ bauverein 2010 ■ bauverein 2011 ■ bauverein 2012 ■ AGW Ø 2012 ■ AGW (median) 2012





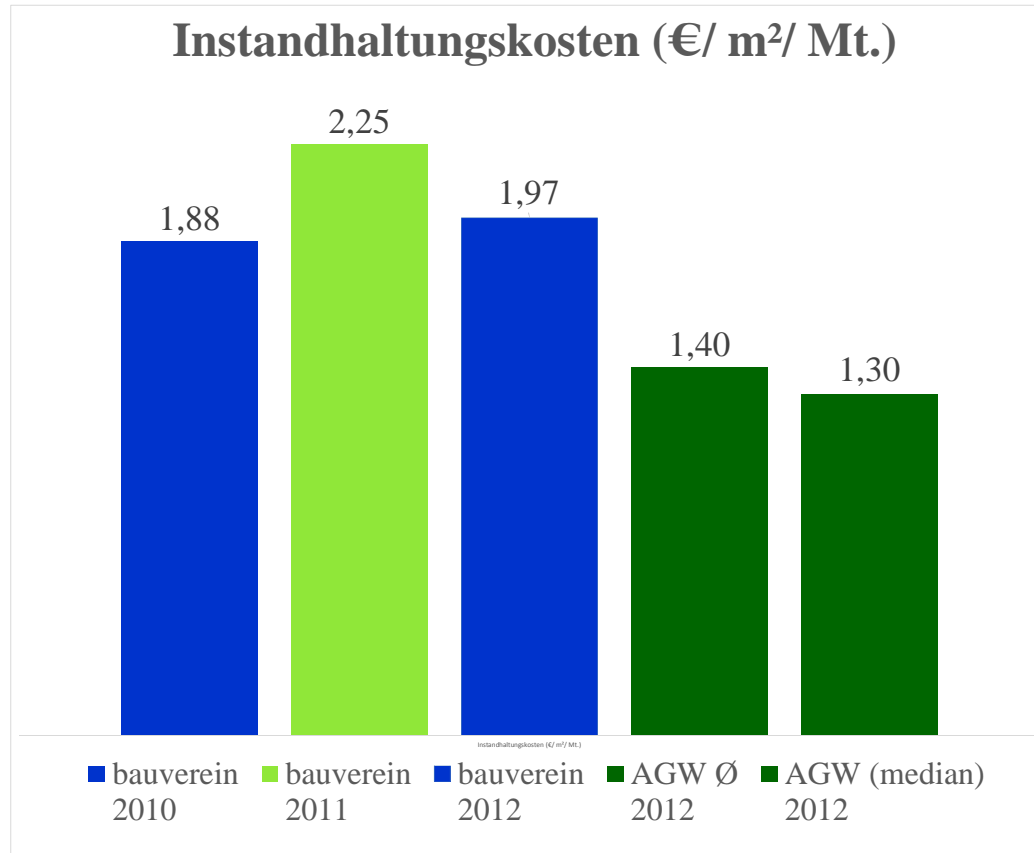
Leerstand 2012 nach Gründen bauverein AG

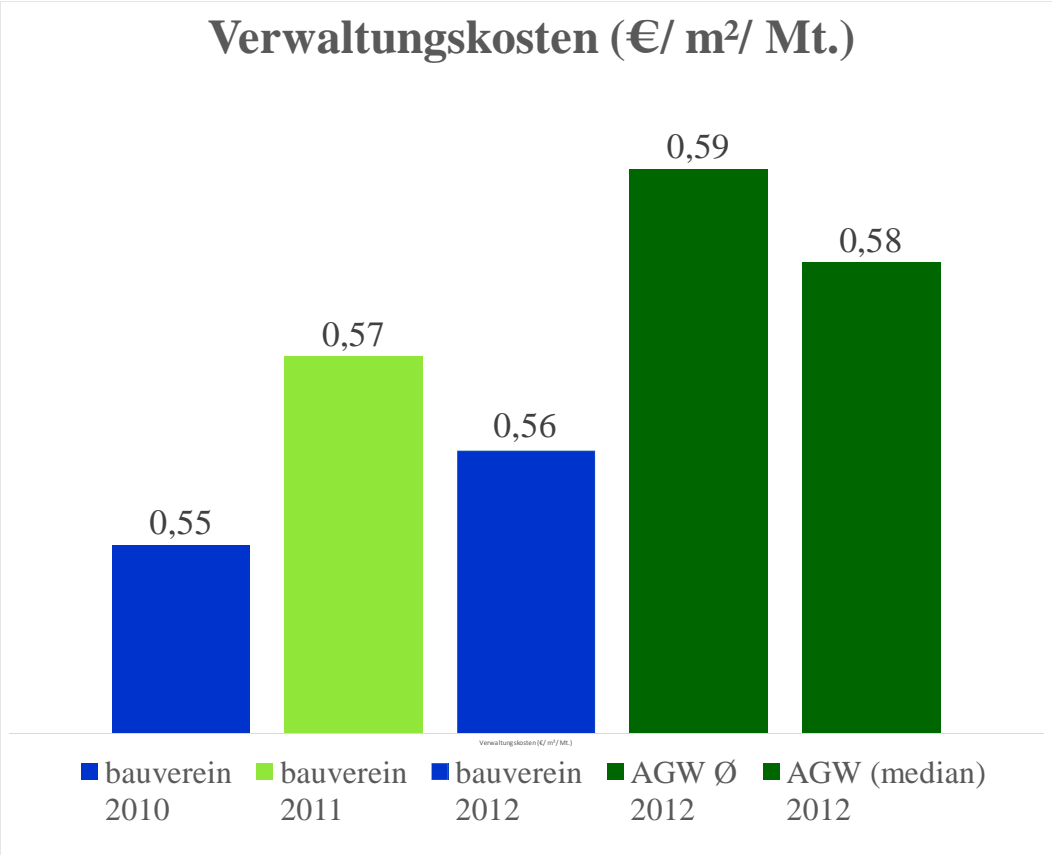






Instandhaltungskosten (€/ m²/ Mt.)







Personal- und Sachkosten Vermietung	2012
Mietmanagment	212,04
Forderungsmanagement	9,96
Rechnungswesen	28,17
Service-Center und Beschwerdemanagement	16,38
Betriebskostenerfassung und Abrechnung	22,86
Kosten Mieterhöhung	4,24
Kosten Portfoliomanagement und Mieterprivatisierung	23,63
	317,28



übrige Personal- und Sachkosten	2012
Personalverwaltung	20,07
Vorstand nebst Stabsfunktionen	64,28
Controlling, Steuern	7,96
Unternehmenskommunikation und Öffentlichkeitsarbeit	12,22
Finanzierung etc.	11,17
übrige Kosten	18,09
	133,79



Zusammensetzung der Verwaltungskosten	2012
Personal- und Sachkosten Vermietung	317,28
übrige Personal- und Sachkosten	133,79
	451,07

- Ermittlung Verwaltungskosten erfolgt aus der Vollkostenrechnung der handels- und steuerrechtlichen Nachweispflichten.
- Rückschlüsse lassen sich auf die Einsparpotenziale damit allerdings nur schwer erzielen.
- Drittvergleiche dürfen m.E. im Grunde nur mit den Personal- und Sachkosten Vermietung geführt werden.



Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!



- Referent: Marcus Gunkel
Dipl.-Betriebswirt (FH) - Immobilienökonom (ebs)
Bereichsleiter Finanzen der bauverein AG
- E-Mail: gunkel@bauvereinag.de