



# Kennzahlen aus Sicht der kreditgebenden Banken

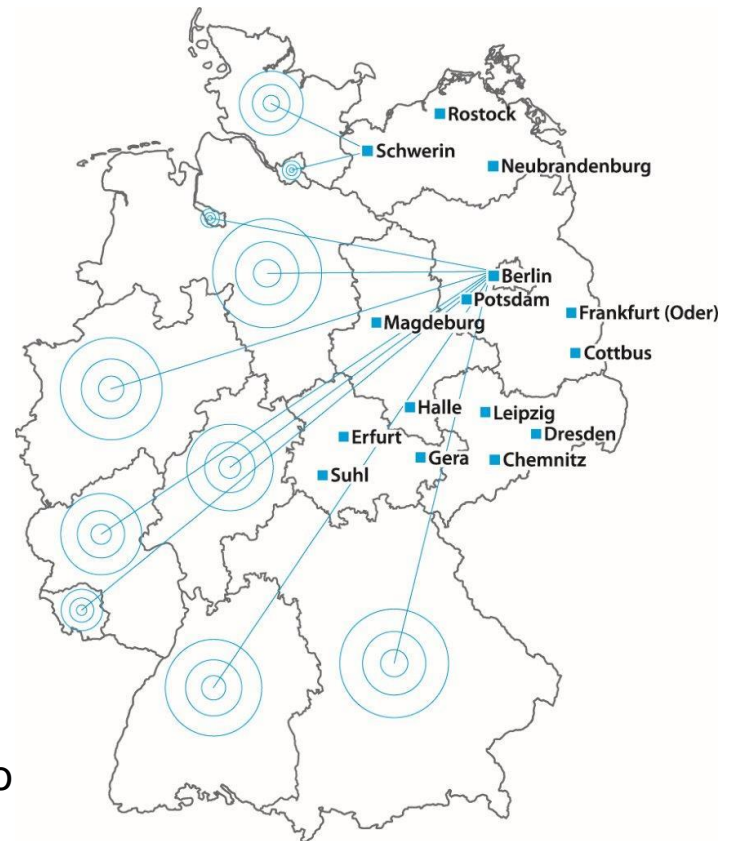
Silvio Hagemann

Lars Steinke

# Deutsche Kreditbank AG

## Im Überblick

- 1990 gegründet
- seit 1995 100 %ige Tochter der BayernLB
- Betreuung ausgewählter Zukunftsbranchen durch 17 Niederlassungen an 15 Standorten
- mit 3 Mio. Privatkunden eine der größten Direktbanken Deutschlands
- Bilanzsumme 71 Mrd. EUR (HGB, 30.06.2014)
- rund 1.300 Mitarbeiter
- Kredite Kundengruppe Wohnen: 18 Mrd. Euro
- Einlagen Kundengruppe Wohnen: 4,5 Mrd. Euro



# DKB – Die Hausbank der Wohnungswirtschaft

## Wohnungsunternehmen

kommunale und private  
Wohnungsgesellschaften und  
Wohnungsgenossenschaften

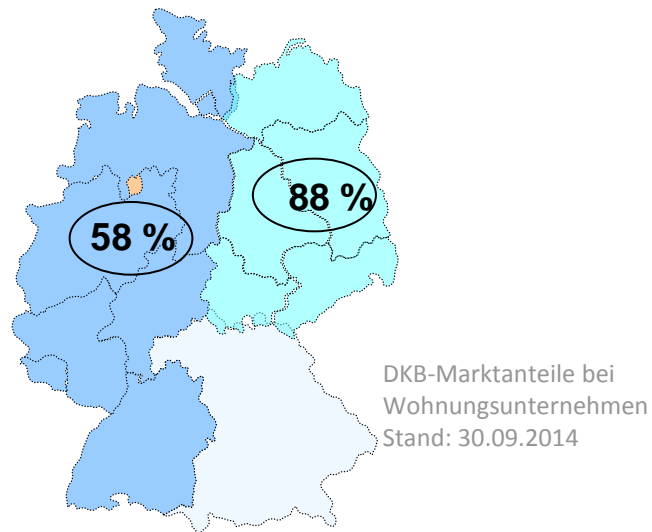
## Wohnwirtschaftliche Investoren und Entwickler

professionelle Investoren mit  
einem überwiegend  
wohnwirtschaftlich genutztem  
Immobilienbestand

## Haus- und Immobilienverwalter

gewerblich tätige Verwalter  
fremder Immobilienbestände

## Die DKB ist Marktführer



## Partner der DKB

  
Premium  
Fördermitglied  
im GdW

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-  
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V.  

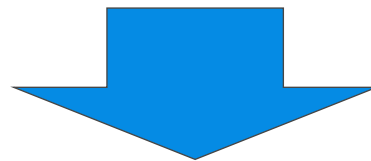

  
BVI  
Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.

  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

  
ivd

# DKB – Die Hausbank der Wohnungswirtschaft

- DKB hat in den NBL Geschäftsbeziehungen zu 88 % und in den ABL zu 58 % der Wohnungsunternehmen und betreut bundesweit mehr als 1.500 Wohnungsunternehmen.
- Erfahrene, spezialisierte Mitarbeiter bearbeiten die Kreditengagements mit großem wohnungswirtschaftlichen know how.

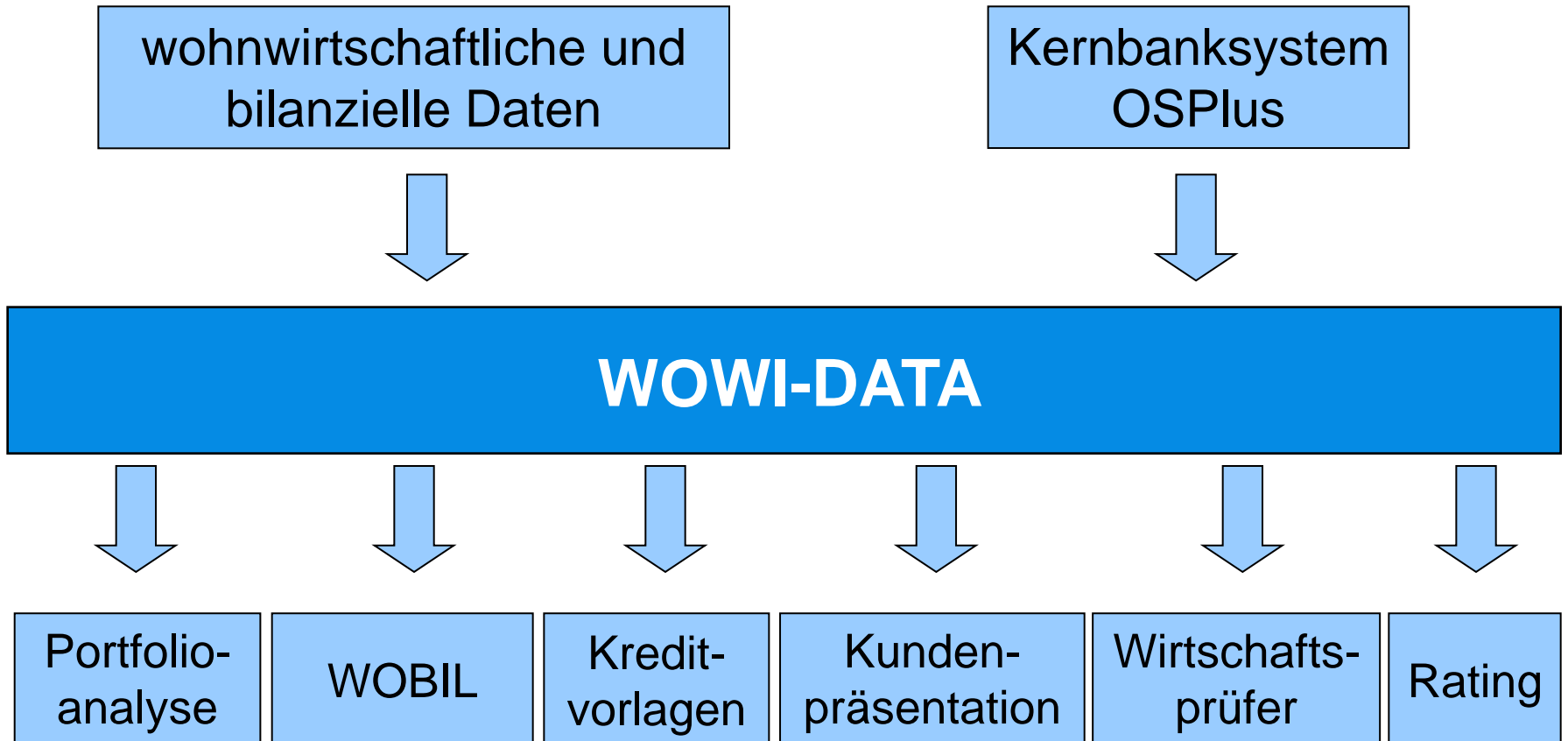


**speziell auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete  
Analyseinstrumente: WOWI-DATA und WOBIL**

# Ausgangslage WOWI-DATA und Wobil

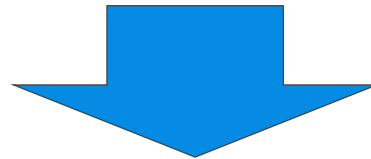
- aufsichtsrechtliche Anforderungen zur Auswertung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer
- Auswertungen der Jahresabschlüsse mittels Tool des DSGVO „Einzelbilanzanalyse (EBIL)“
- Aufbau der Erfassungsmaske der EBIL entspricht dem Aufbau der Bilanz gemäß HGB
  - ➔ keine Berücksichtigung des Kontenrahmens der Wohnungswirtschaft
- mittels EBIL ermittelte Kennziffern wenig sinnvoll für Wohnungsunternehmen (z.B. Debitorenlaufzeit, Umsatzrentabilität, Materialaufwandsquote)
- keine objektive branchenspezifische Vergleichbarkeit gegeben

# WOWI-DATA



# WOWI-DATA

- 120 bilanzielle, 80 unternehmensbezogene und 60 Prognosedaten pro Unternehmen
- enthält **ca. 4,5 Mio.** Bilanz-, Prognose- und wohnungswirtschaftliche **Daten** ab 1999
- ermöglicht Unternehmensvergleiche, Portfolioanalysen, Zeitreihen etc.
- wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse



**WOBIL**

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- einheitlich hoher Qualitätsstandard durch automatisierte Bilanzanalyse
- grafische Darstellung wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen
- objektive Unternehmensbewertung auf Basis definierter Benchmarks
- ergänzende verbale Auswertung
- obligatorische Anlage zu jeder Kreditentscheidung
- Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen zur Offenlegung



# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

## ■ Kennzahlen

### • Bestandsbewertung

- Bewertung der Grundstücke und Bauten im Verhältnis zur JNKM
- Leerstandsquote

### • Produktivität

- Nettopersonalaufwand
- laufende Instandhaltung
- Bewirtschaftungskosten
- EBITDA

### • Finanzierung

- Bewertung der Verbindlichkeiten im Verhältnis zur JNKM
- mögliche Annuität aus EBITDA
- aktueller Kapitaldienst

### • Prognose

- EBITDA und mögliche Annuität aus EBITDA

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

## ⇒ **Benchmarks**

- lenken die Betrachtung auf bestimmte wohnwirtschaftlich spezifische und allgemein anerkannte Kennziffern
- Ausschalten der Unternehmensgröße durch relative Kennzahlen
- ermöglichen Unternehmens-, Zeit- und Soll/Ist-Vergleiche
- können an neue Entwicklungen und Erkenntnisse des Marktes angepasst werden

**Benchmarks sind weder Zielwerte noch Durchschnittsgrößen!**

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

<b>1. Bestandsbewertung</b>	<b><u>Benchmark</u></b>
Grundstücke und Bauten (x-fache Jahresnettokaltmiete)	10
Leerstandsquote (%)	7 / 3
<b>2. Produktivität</b>	
Nettopersonalaufwand (Euro/WE)	300 / 400
laufende Instandhaltung (Euro/m <sup>2</sup> )	9
Bewirtschaftungskosten (Euro/m <sup>2</sup> )	17 / 18
EBITDA (Euro/m <sup>2</sup> )	30
<b>3. Finanzierung</b>	
Verbindlichkeiten (x-fache Jahresnettokaltmiete)	7
mögliche Annuität aus EBITDA (%)	8

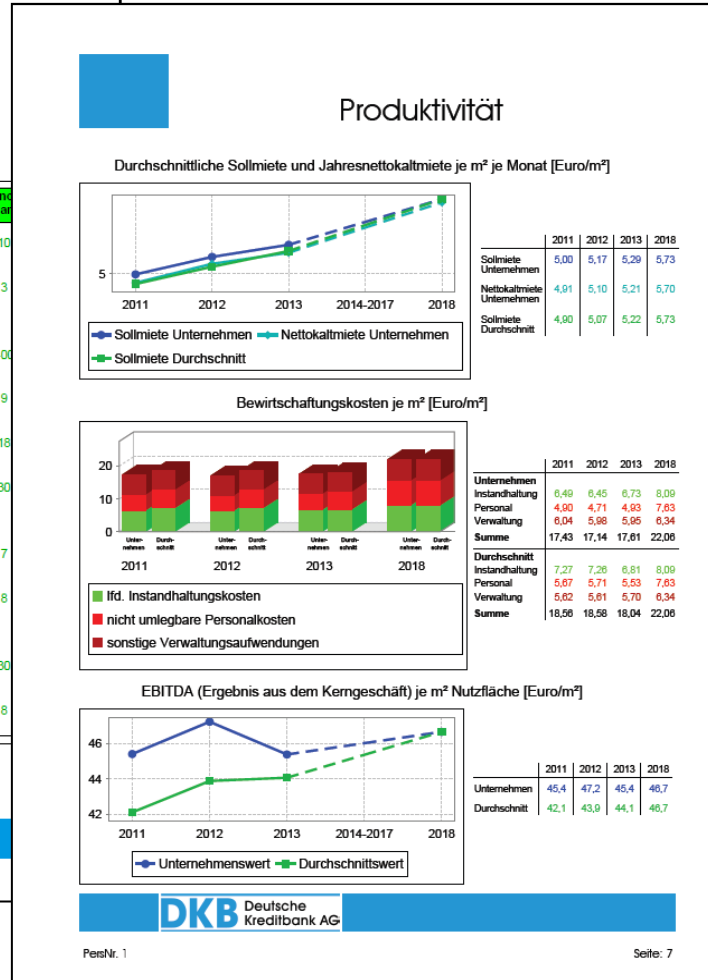
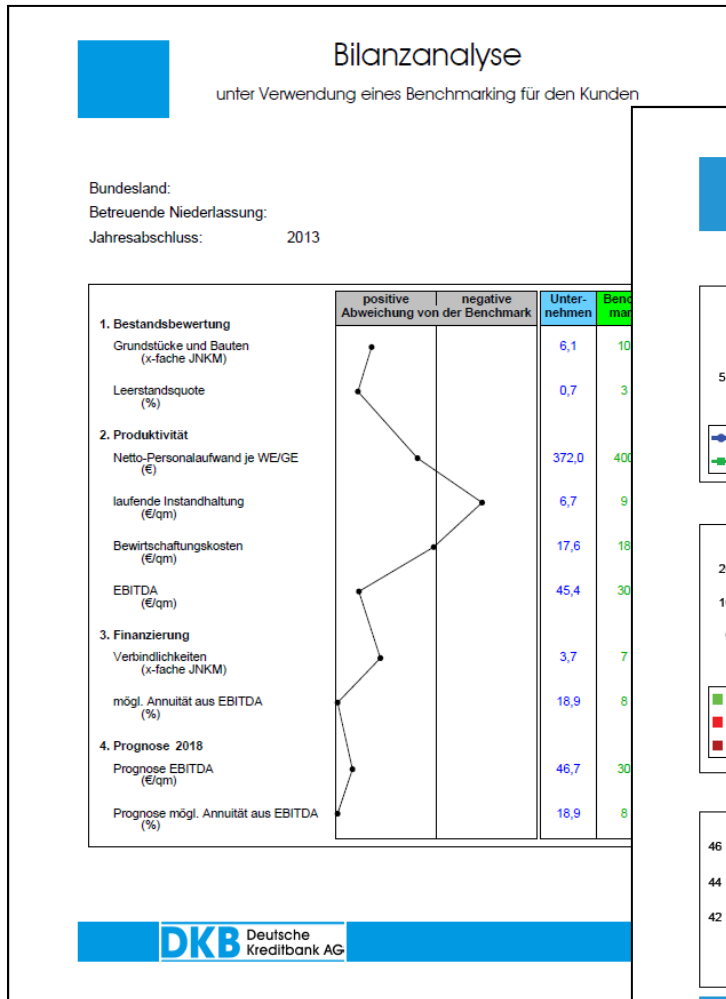
# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

	Benchmark (BM)		Unternehmen	BM
	positive	negative		
	Abweichung von der Benchmark			
<b>1. Bestandsbewertung</b>				
Grundstücke und Bauten (x-fache JNKM)				10
Leerstand (%)				7
<b>2. Produktivität</b>				
Netto-Personalaufwand je WE, GE (€)				300
lfd. Instandhaltung je m <sup>2</sup> Nfl. (€)				9
Bewirtschaftungskosten je m <sup>2</sup> Nfl. (€)				17
EBITDA je m <sup>2</sup> Nfl. (€)				30
<b>3. Finanzierung</b>				
Verbindlichkeiten (x-fache JNKM)				7
mögliche Annuität aus EBITDA (%)				8

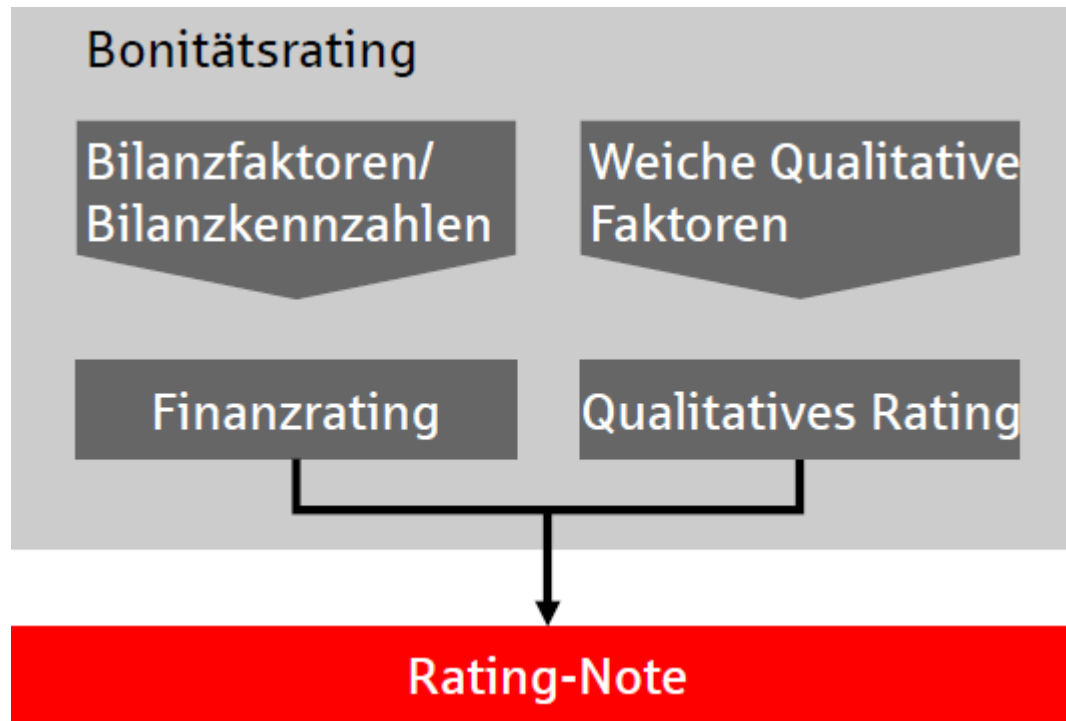
# Kundenpräsentation

- Rückkopplung an die Wohnungsunternehmen
- grafische aufbereitete Vergleichsanalyse für die Wohnungsunternehmen auf der Basis **definierter Benchmarks** und **regionaler Durchschnitte**
- standardisierte Auswertung zur Unterstützung für Kundengespräche
- Darstellung ausgewählter Kennziffern im Zeitverlauf und im Vergleich zur Durchschnittsentwicklung

# Kundenpräsentation



# Rating



- Für Wohnungsunternehmen erfolgt i.d.R. nur die Ermittlung eines Bonitätsratings, da aufgrund der Vielzahl der Objekte die Betrachtung einzelner Objekte zu keinem weiteren Erkenntnisgewinn führt.

# Rating - Bilanzrating

## Bilanzdaten

- Cash Flow
- Wirtschaftliches Eigenkapital
- Fremdkapital
- Bilanzsumme
- Gesamtleistung
- Immobilienwirtschaftliche Instandhaltung
- abgerechnete Nebenkosten
- Zinsauszahlung



## Bilanzkennzahlen

- Schuldentilgungspotenzial
- Zinsauszahlungsquote
- Bereinigte Eigenkapitalquote
- Zinsdeckung
- Cash-Flow-Rate

- Bilanzkennzahlen fließen mit unterschiedlicher Gewichtung in die Ratingnote ein.



# Rating – Qualitatives Rating

- **Weiche qualitative Faktoren**
  - **Management**
    - Qualität des Managements
    - Unternehmensstruktur (Regelung der Organisation und Zuständigkeiten)
  
  - **Unternehmensentwicklung**
    - realistische Planung
    - Instandhaltungszustand
    - Finanzierungsstruktur

# Rating - Prozess

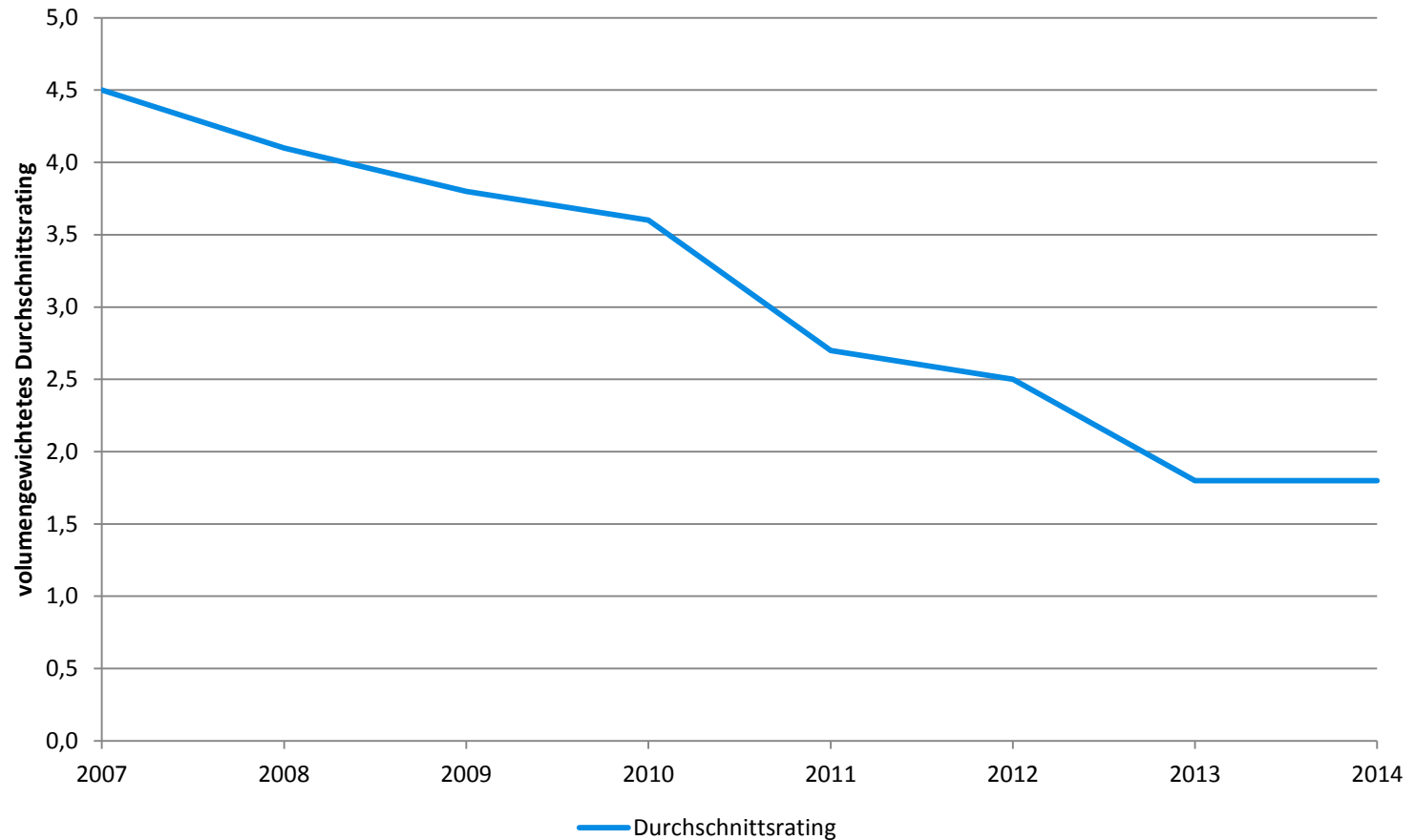


\*Malus: Keine oder veraltete Informationen (insb. Bilanzen mit länger als 24 Monate zurückliegendem Stichtag) führen als Risikoindikator zu einem Abschlag im Bonitätsrating.

# Rating – Wohnungsunternehmen

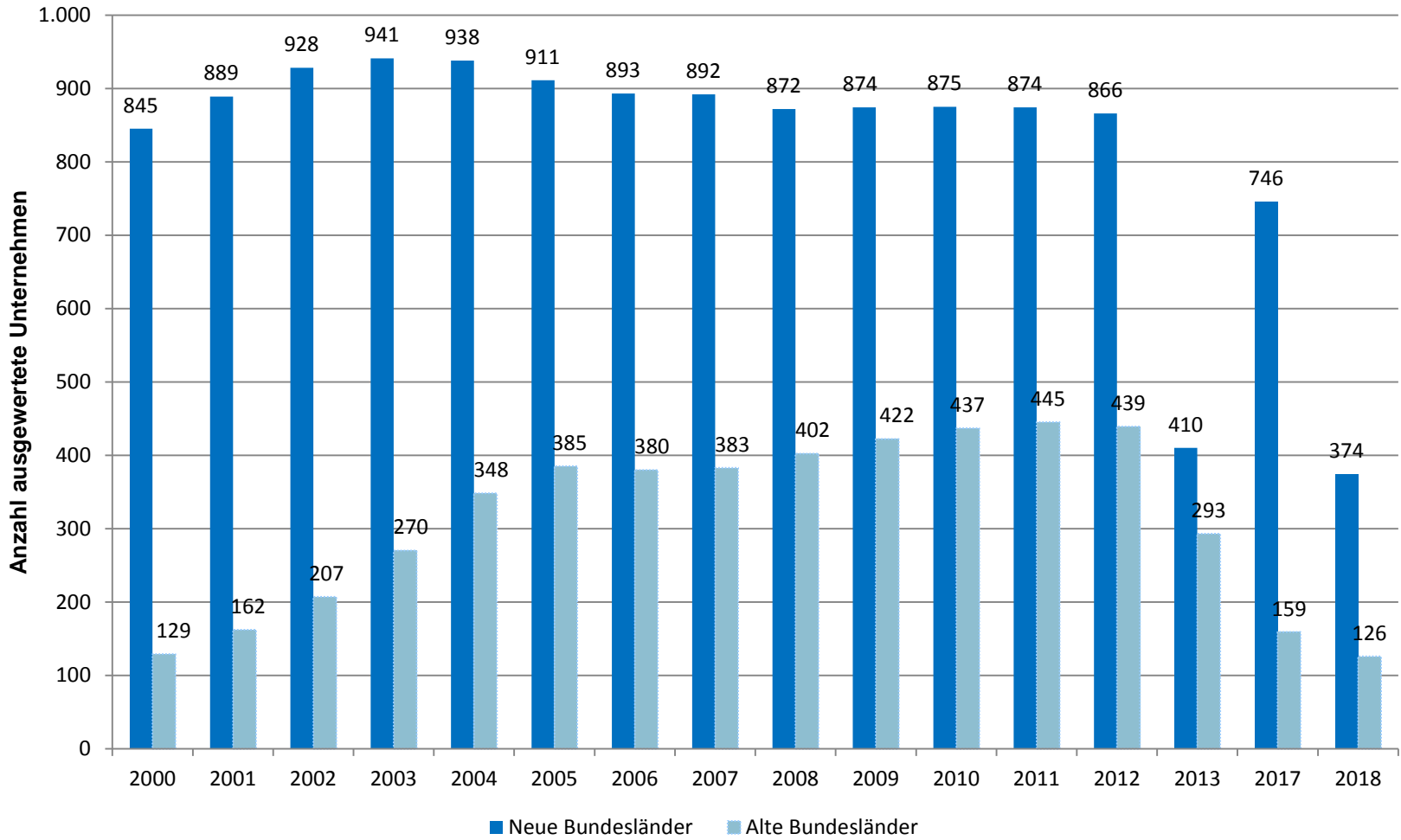
## Entwicklung des Ratings

Durchschnittsrating Wohnungsunternehmen



# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

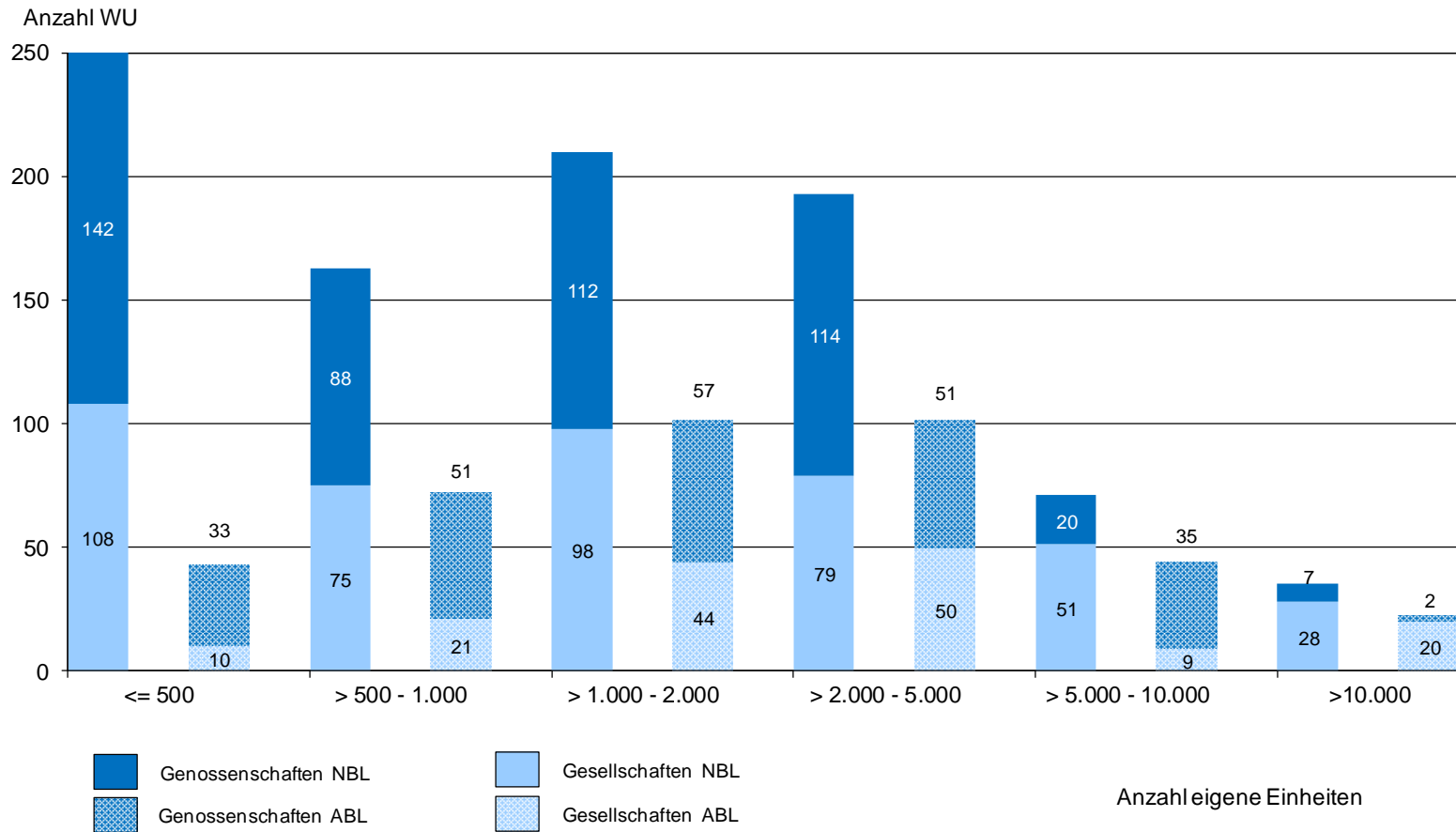
## Anzahl ausgewerteter Unternehmen



Quelle: WOWI-DATA

# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

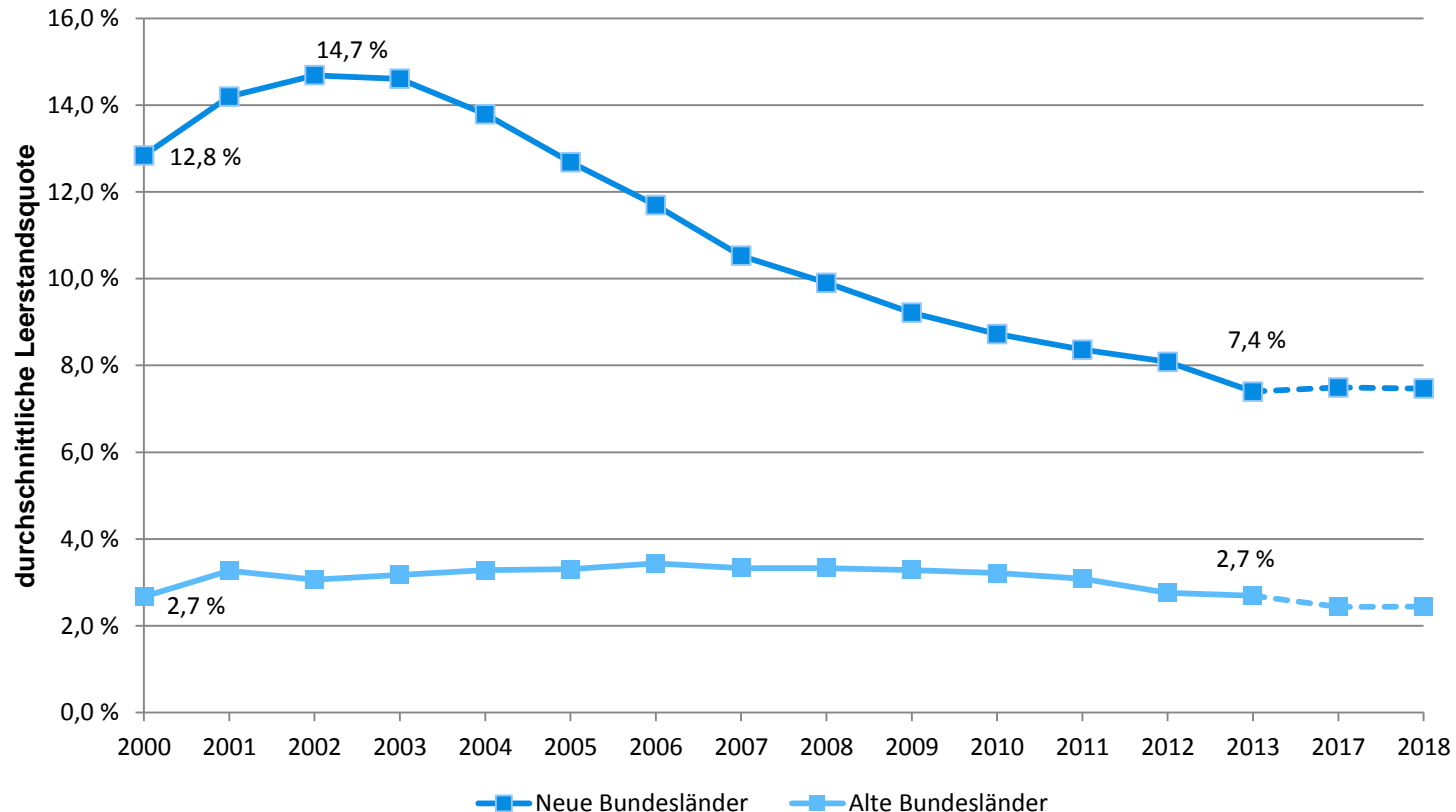
## Verteilung Anzahl nach Größenordnung



Quelle: WOWI-DATA

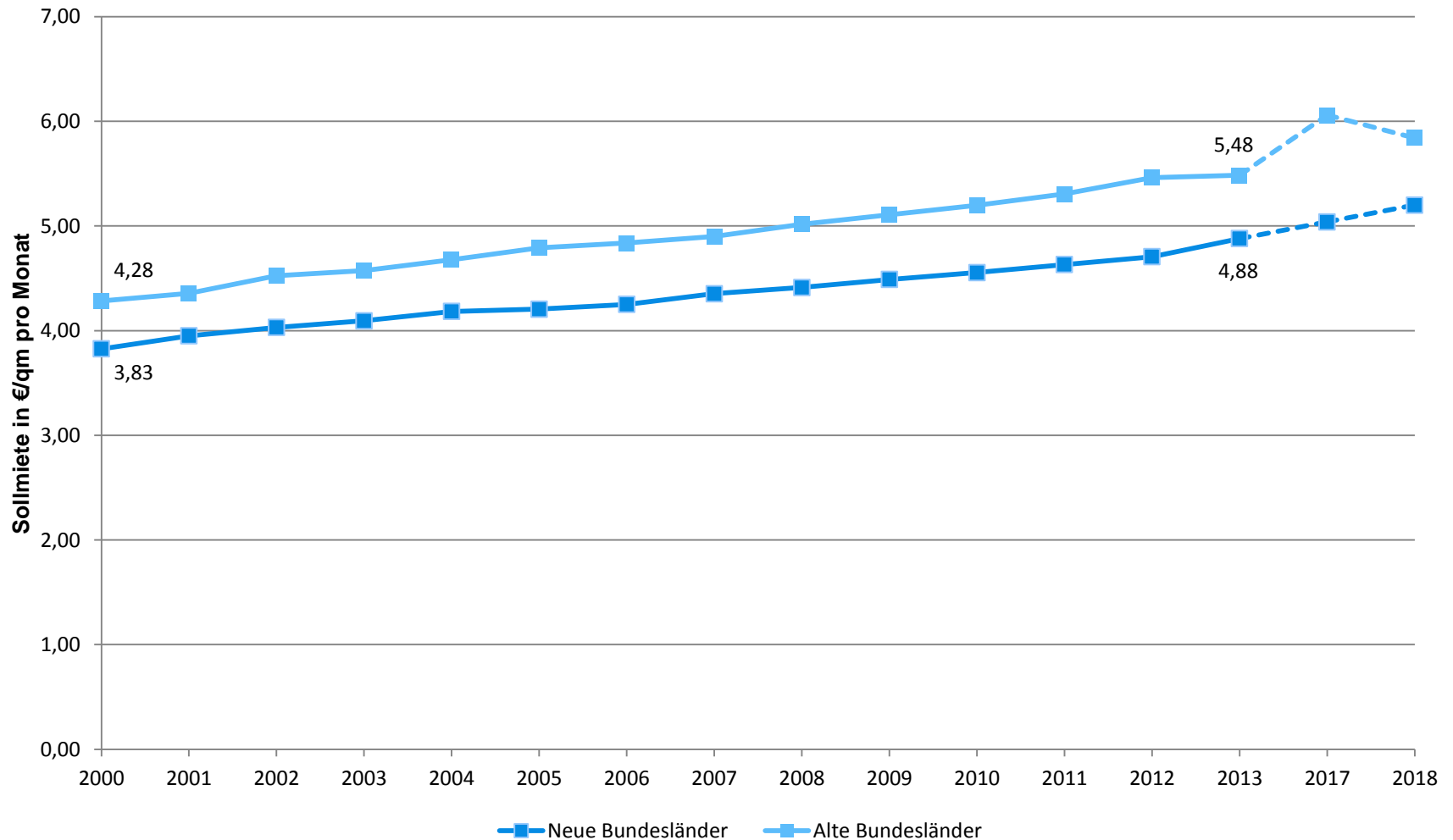
# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

## Leerstandsentwicklung



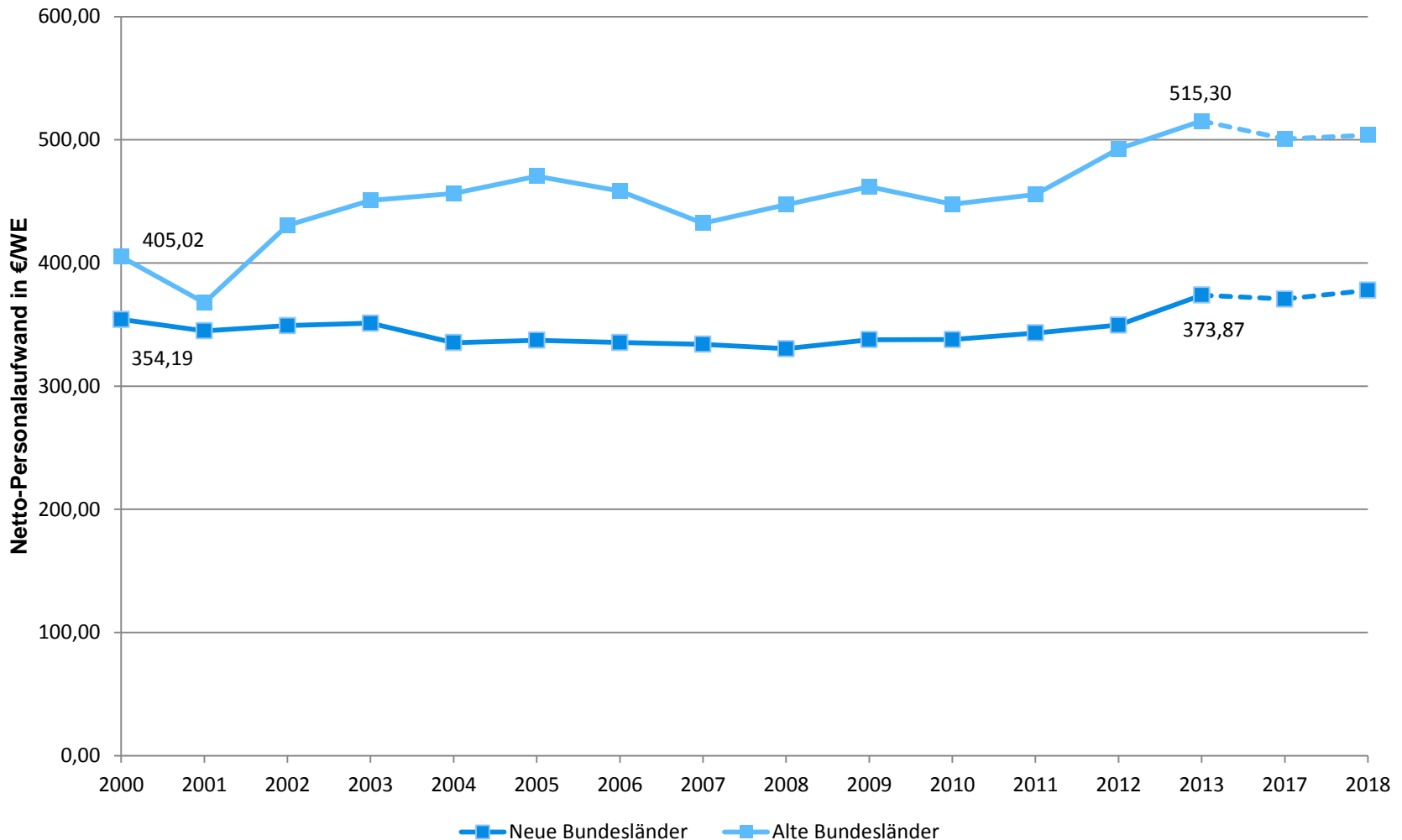
# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

## Entwicklung der Sollmiete (€/qm pro Monat)



# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

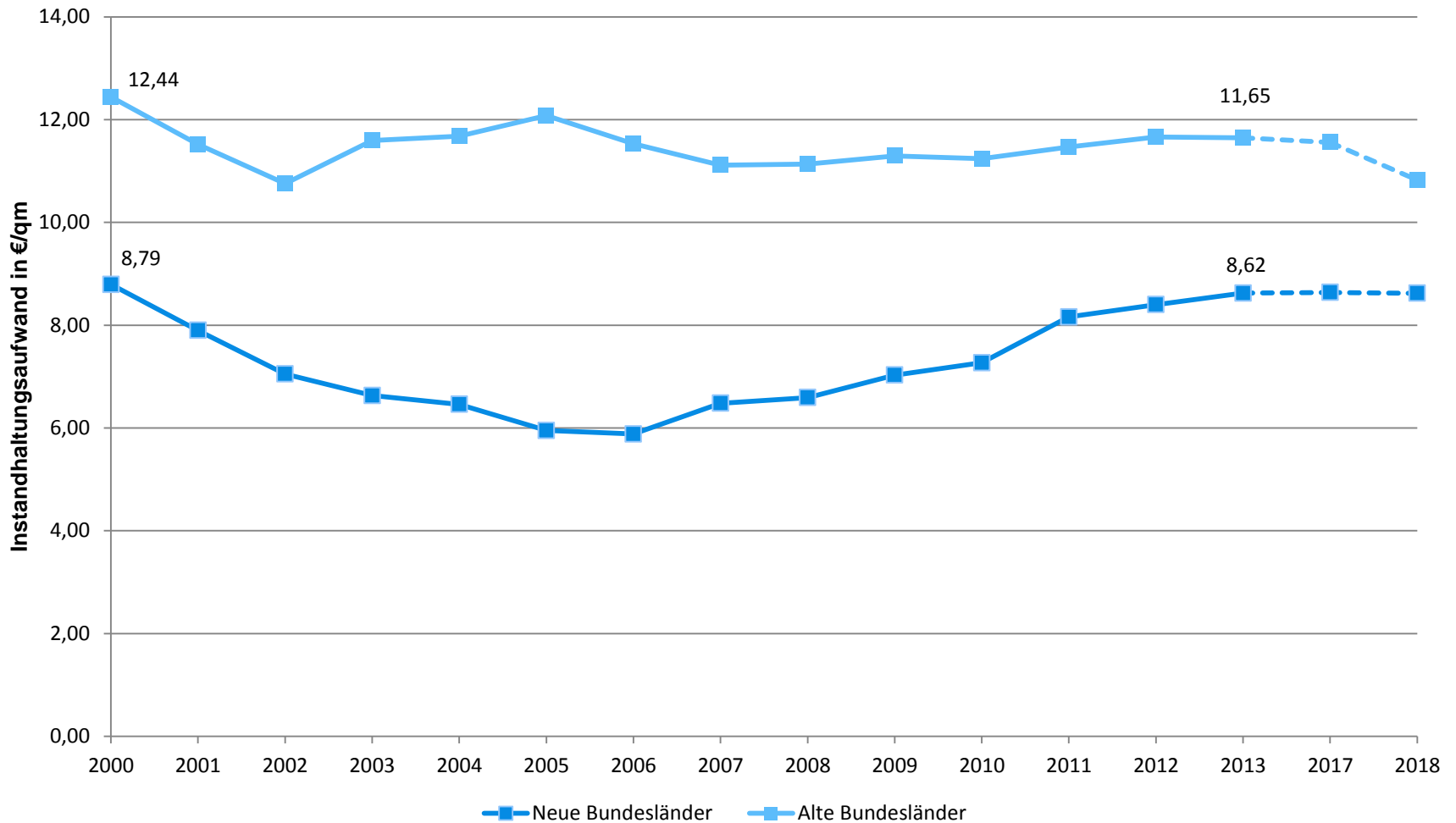
## Entwicklung Netto-Personalaufwand (€/WE)





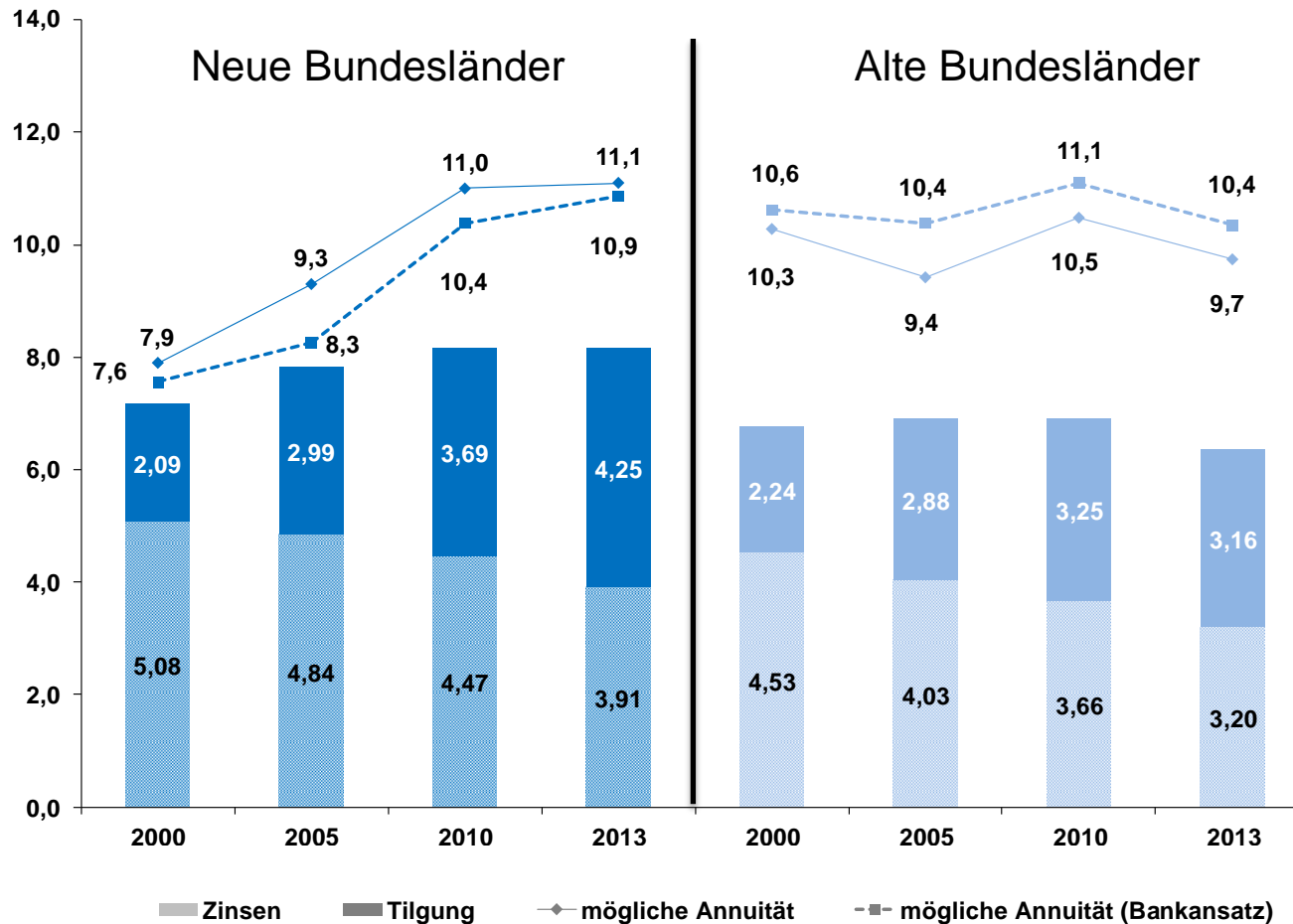
# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

## Entwicklung Instandhaltungsaufwand (€/qm)



# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

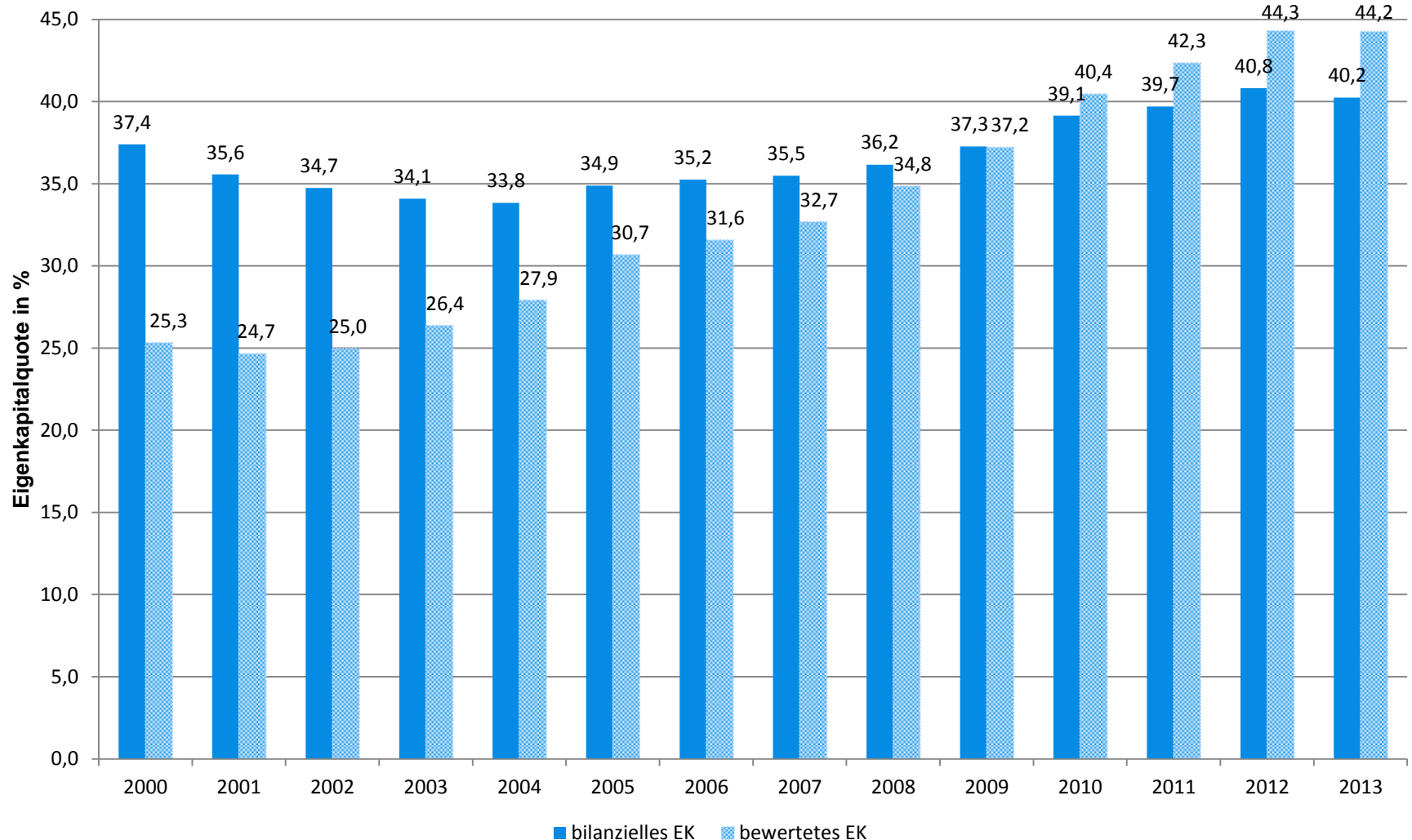
## Entwicklung Kapitaldienstfähigkeit



Quelle: WOWI-DATA

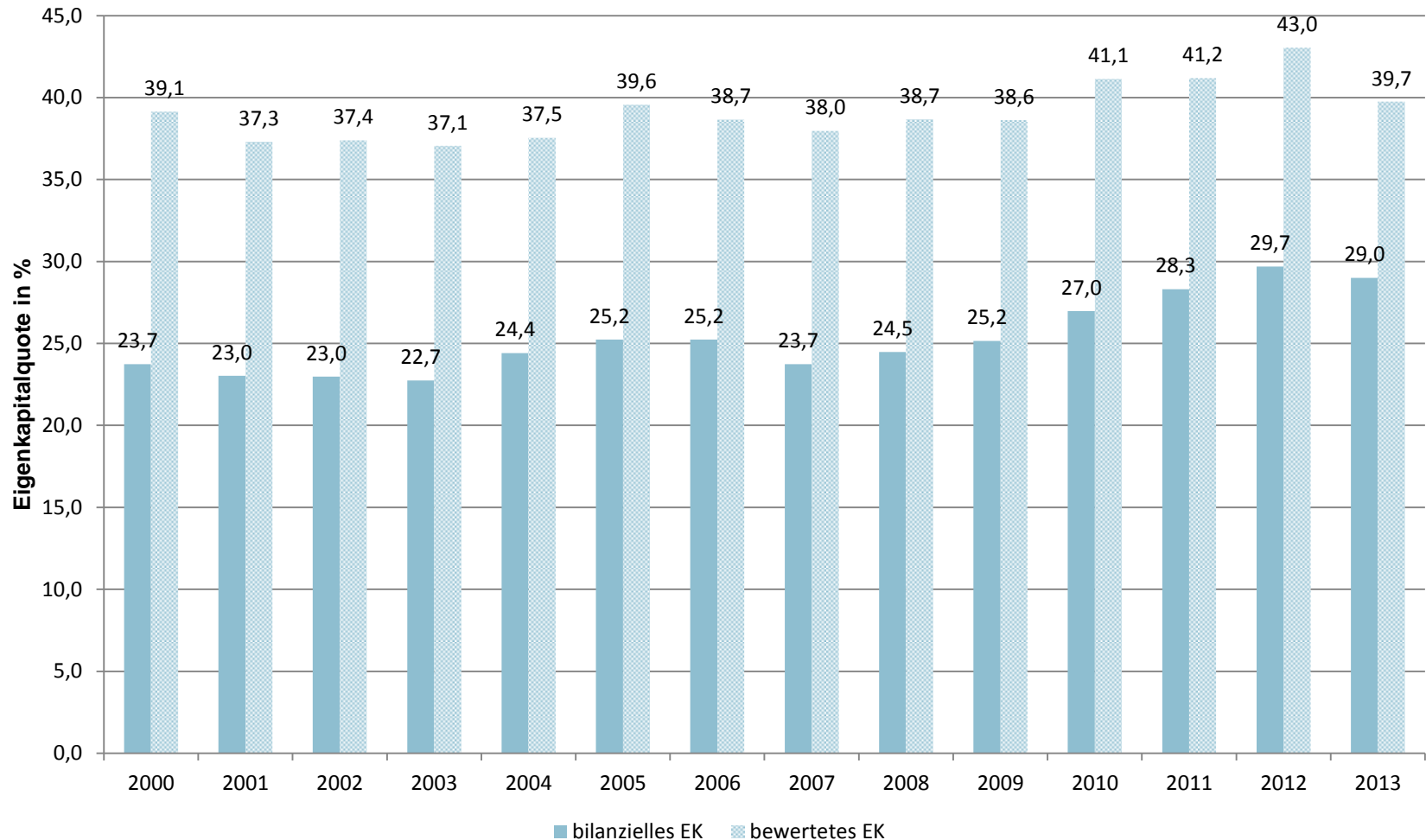
# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

## Entwicklung Eigenkapitalquote Neue Bundesländer



# WOWI-DATA – ausgewählte Kennziffern

## Entwicklung Eigenkapitalquote Alte Bundesländer



# WOWI-DATA – Prognose vs. Ist

## Vergleich Neue Bundesländer auf Basis JA 2012

	Benchmark (BM)		Ist 2012	Prognose 2012	BM
	positive	negative			
	Abweichung von der Benchmark				
<b>1. Bestandsbewertung</b>					
Grundstücke und Bauten (x-fache JNKM)			9,3	9,8	10
Leerstand (%)			8,1	8,7	7
<b>2. Produktivität</b>					
Netto-Personalaufwand je WE,GE (€)			349,6	339,0	300
lfd. Instandhaltung je m <sup>2</sup> Nfl. (€)			8,4	6,5	9
Bewirtschaftungskosten je m <sup>2</sup> Nfl. (€)			19,1	15,5	17
EBITDA je m <sup>2</sup> Nfl. (€)			33,1	35,5	30
<b>3. Finanzierung</b>					
Verbindlichkeiten (x-fache JNKM)			5,7	5,4	7
mögliche Annuität aus EBITDA (%)			11,3	13,3	8
aktueller Kapitaldienst (%)			8,3	9,6	11,0 (12,4)

Quelle: WOWI-DATA

# WOWI-DATA – Prognose vs. Ist

## Vergleich Alte Bundesländer auf Basis JA 2012

	Benchmark (BM)		Ist 2012	Prognose 2012	BM
	positive	negative			
	Abweichung von der Benchmark				
<b>1. Bestandsbewertung</b>					
Grundstücke und Bauten (x-fache JNKM)			7,8	7,8	10
Leerstand (%)			2,8	3,1	3
<b>2. Produktivität</b>					
Netto-Personalaufwand je WE,GE (€)			492,7	453,9	400
lfd. Instandhaltung je m <sup>2</sup> Nfl. (€)			11,7	9,6	9
Bewirtschaftungskosten je m <sup>2</sup> Nfl. (€)			25,2	19,7	18
EBITDA je m <sup>2</sup> Nfl. (€)			39,7	44,3	30
<b>3. Finanzierung</b>					
Verbindlichkeiten (x-fache JNKM)			5,8	5,5	7
mögliche Annuität aus EBITDA (%)	10,9	13,3	8		
aktueller Kapitaldienst (%)	6,7	7,9	11,1 (12,6)		

Quelle: WOWI-DATA

# Ihre Ansprechpartner

➔ Silvio Hagemann (Fachbereichsleiter Wohnen)

[silvio.hagemann@dkb.de](mailto:silvio.hagemann@dkb.de)

030 12030-3510

➔ Lars Steinke

[lars.steinke@dkb.de](mailto:lars.steinke@dkb.de)

030 12030-3514

# Anlagen



# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- **Bewertung der Grundstücke und Bauten**

$$= \frac{\text{Grundstücke und Bauten}}{\text{JNKM}}$$

- **Benchmark – 10-faches der JNKM**

- orientiert sich an Vorgaben von Wirtschaftsprüfern der wohnwirtschaftlichen Verbände sowie an Erfahrungswerten aus Beleihungswertgutachten

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- **Nettopersonalaufwand / Einheit**

$$= \frac{\text{Personalaufwand} - \text{umlegbare Personalaufwendungen}}{\text{Anzahl bewirtschafteter Einheiten}}$$

- **Benchmark – 300 / 400 €/WE**

- orientiert sich an der Verwaltungskostenpauschale der Zweiten Berechnungsverordnung zuzüglich sonstiger unternehmerischer Leistungen

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- **laufende Instandhaltung / qm**

$$= \frac{\text{laufende Instandhaltung}}{\text{Fläche eigener Einheiten}}$$

- **Benchmark – 9 €/qm**

- orientiert sich an der Instandhaltungskostenpauschale der Zweiten Berechnungsverordnung für Neubauten (Annahme rechtzeitiger Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung des Neubaustandards) sowie an Empfehlungen der wohnwirtschaftlichen Verbände

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- **Bewirtschaftungskosten / qm**

$$= \frac{\text{Nettopersonalaufwand} + \text{laufende Instandhaltung} + \text{sonstige betr. Aufw.}}{\text{Fläche bewirtschafteter Einheiten}}$$

- **Benchmark – 17 / 19 €/qm**

- orientiert sich an Vorgaben der Zweiten Berechnungsverordnung

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

## ➤ EBITDA / qm

= JNKM

+ Erlöse aus Betreuungstätigkeit

+ sonstige betriebliche Erträge

- Bewirtschaftungskosten

Fläche bewirtschafteter Einheiten

## ➤ Benchmark – 30 € / qm

- abgeleitet aus den vorgenannten Ansätzen der Zweiten Berechnungsverordnung

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- **Bewertung der Verbindlichkeiten**

$$= \frac{\text{Verbindlichkeiten}}{\text{JNKM}}$$

- **Benchmark – 7-faches der JNKM**

- Herleitung: JNKM 1.000.000 €

AV 10.000.000 € (10-fache JNKM)

UV 1.000.000 € (10% vom AV)

BS 11.000.000 €

EK 3.300.000 € (30 % bewertete EK-Quote)

RS 1.100.000 € (10 % der Bilanzsumme)

FK 6.600.000 € ( $\cong$  7-fache JNKM)

BS 11.000.000 €

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- **mögliche Annuität aus EBITDA**

$$= \frac{\text{EBITDA} + \text{sonstige Zinsen und ähnliche Erträge}}{\text{verzinsliche Verbindlichkeiten}}$$

- **Benchmark – 8 % p.a.**

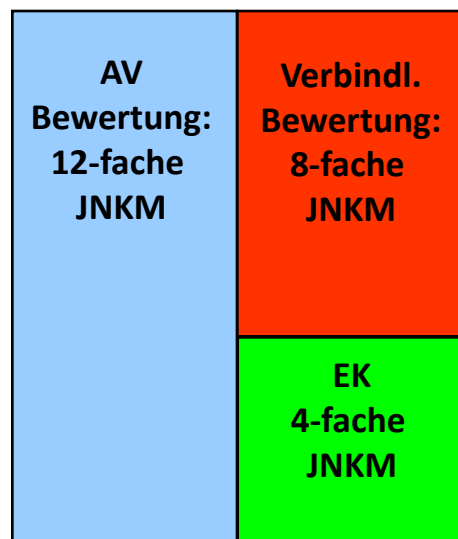
Zinsen      6 % p.a. (langfristiger Durchschnitt)

Tilgung    2 % p.a.

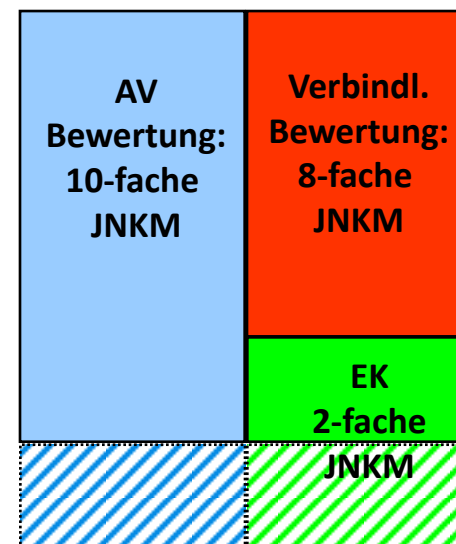
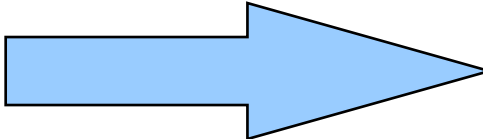
Annuität    8 % p.a.

# WOBIL – wohnungswirtschaftliche Bilanzanalyse

- Herleitung des bewerteten Eigenkapitals



Bereinigung der  
Vermögensbewertung



bilanzielle EK-Quote =  $4/12$   
= ca. 34%

bewertete EK-Quote =  $2/10$   
= ca. 20%

Schematisch vereinfachte Bilanz eines WU ohne Rückstellungen und Umlaufvermögen