

# Bilanzanalyse

unter Verwendung eines Benchmarking für den Kunden  
**GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**

Bundesland: Bremen  
 Betreuende Niederlassung: Nord  
 Jahresabschluss: 2013

	positive Abweichung von der Benchmark	negative	Unter- nehmen	Bench- mark
<b>1. Bestandsbewertung</b>				
Grundstücke und Bauten (x-fache JNKM)			6,1	10
Leerstandsquote (%)			0,7	3
<b>2. Produktivität</b>				
Netto-Personalaufwand je WE/GE (€)			372,0	400
laufende Instandhaltung (€/qm)			6,7	9
Bewirtschaftungskosten (€/qm)			17,6	18
EBITDA (€/qm)			45,4	30
<b>3. Finanzierung</b>				
Verbindlichkeiten (x-fache JNKM)			3,7	7
mögl. Annuität aus EBITDA (%)			18,9	8
<b>4. Prognose 2018</b>				
Prognose EBITDA (€/qm)			46,7	30
Prognose mögl. Annuität aus EBITDA (%)			18,9	8

# Bilanzanalyse

basierend auf regionalbezogenen Vergleichswerten  
für den Kunden

## GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

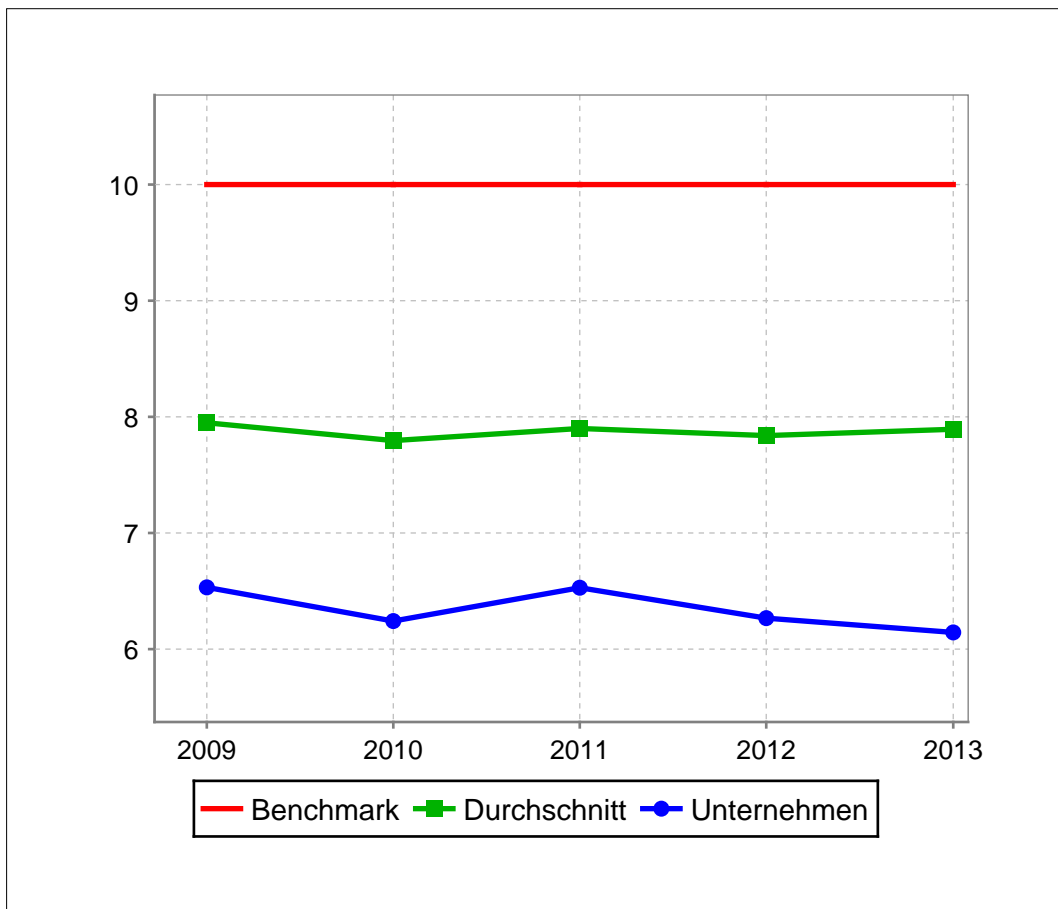
Bundesland: Bremen  
Betreuende Niederlassung: Nord  
Jahresabschluss: 2013

	positive Abweichung vom Durchschnitt	negative Abweichung vom Durchschnitt	Unter- nehmen	Durch- schnitt
<b>1. Bestandsbewertung</b>				
Grundstücke und Bauten (x-fache JNKM)			6,1	7,9
Leerstandsquote (%)			0,7	2,5
<b>2. Produktivität</b>				
Netto-Personalaufwand je WE/GE (€)			372,0	511,5
laufende Instandhaltung (€/qm)			6,7	11,7
Bewirtschaftungskosten (€/qm)			17,6	25,9
EBITDA (€/qm)			45,4	39,6
JNKM je qm und Monat (€/qm)			5,2	5,4
<b>3. Finanzierung</b>				
Verbindlichkeiten (x-fache JNKM)			3,7	6,0
mögl. Annuität aus EBITDA (%)			18,9	10,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote (%)			34,5	29,9
<b>4. Prognose 2018</b>				
Prognose EBITDA (€/qm)			46,7	47,6
Prognose mögl. Annuität aus EBITDA (%)			18,9	14,0

Datensätze für Durchschnittswert-Berechnung: 309 (2013) Durchschnittsgrundlage: ABL gesamt  
mit eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten: 1.174.261

# Bestandsbewertung

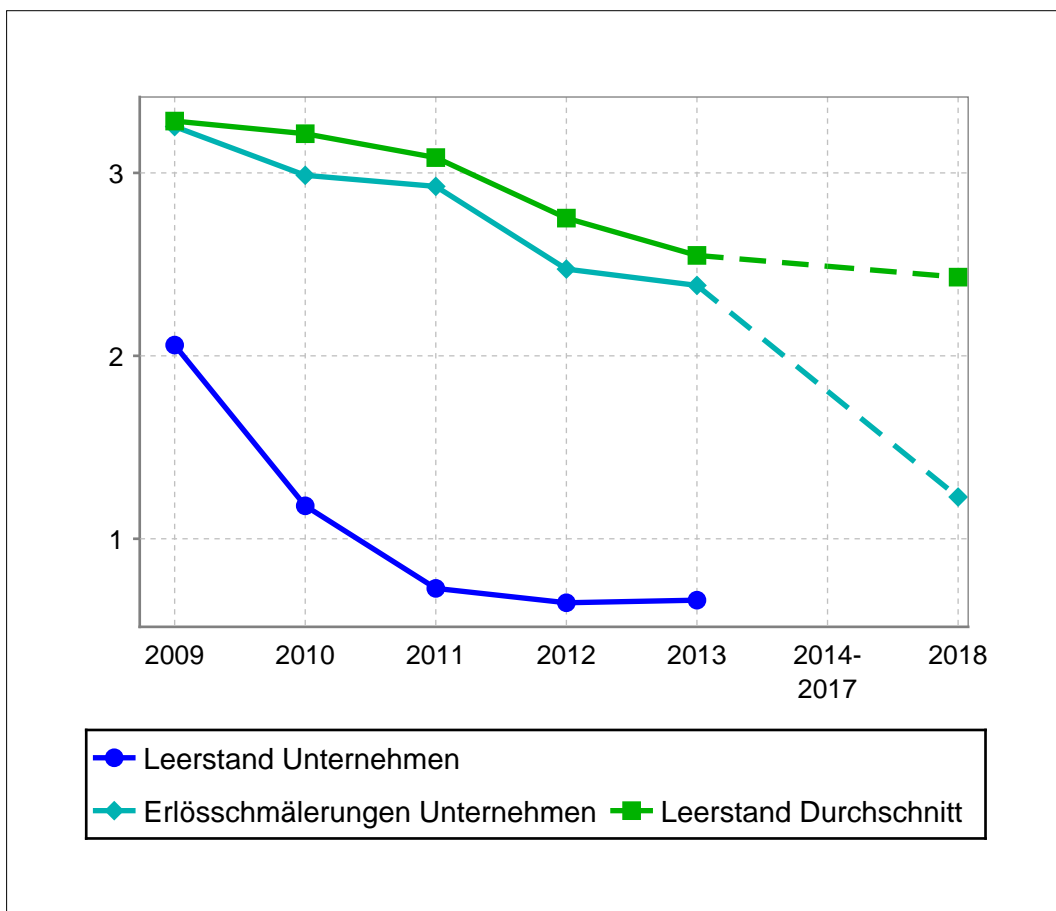
Bewertung Grundstücke und Gebäude in Relation zur Jahresnettokaltmiete  
[x-fache JNKM]



	2009	2010	2011	2012	2013
Durchschnitt	7,9	7,8	7,9	7,8	7,9
Unternehmen	6,5	6,2	6,5	6,3	6,1

# Leerstand und Erlösschmälerungen

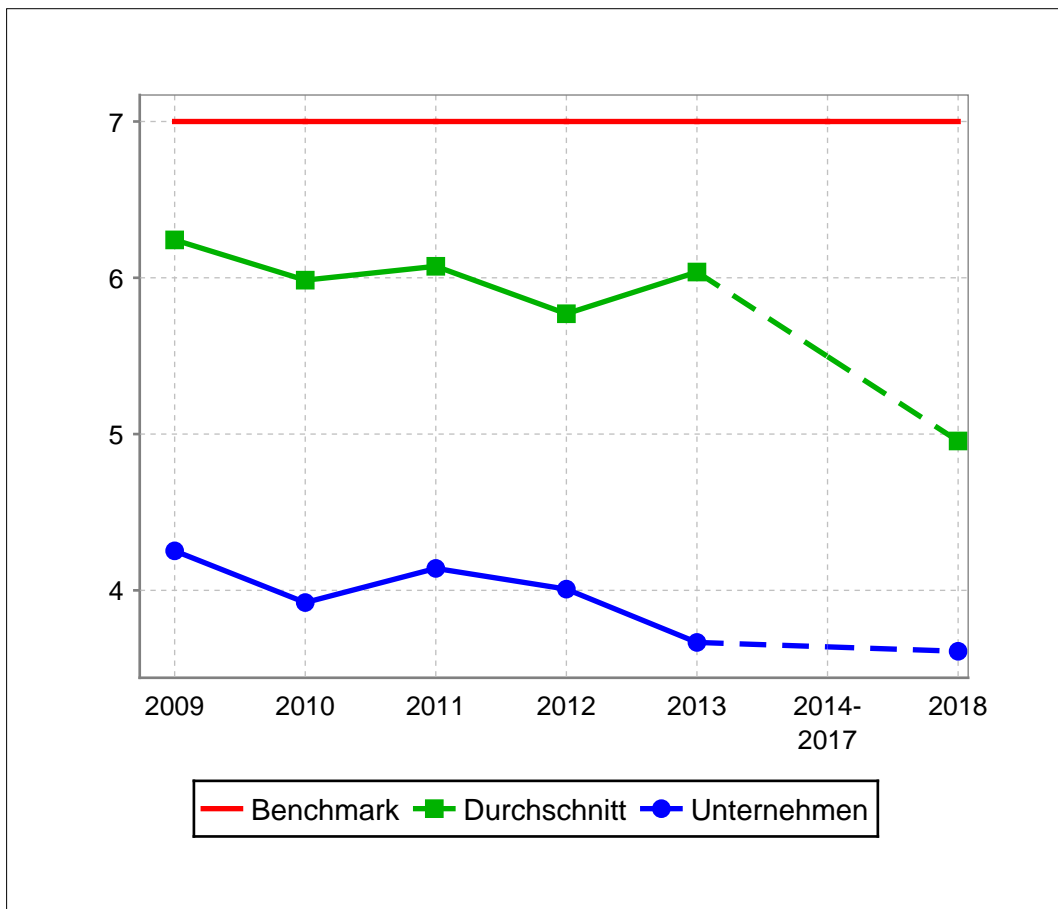
Angaben in %



	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Leerstand Unternehmen	2,1	1,2	0,7	0,7	0,7	
Erlösschmälerungen Unternehmen	3,3	3,0	2,9	2,5	2,4	1,2
Leerstand Durchschnitt	3,3	3,2	3,1	2,8	2,5	2,4

# Finanzierung

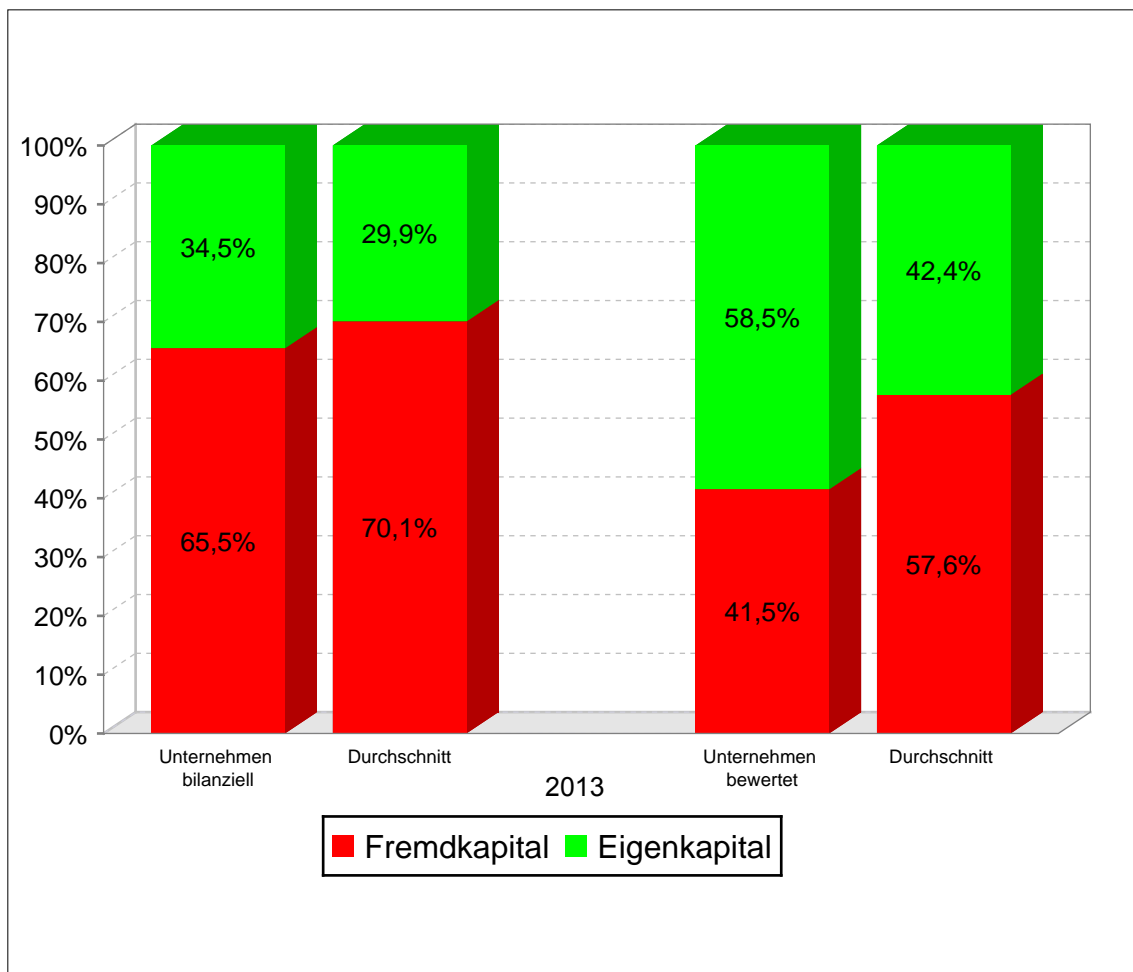
Bewertung Verbindlichkeiten zur Jahresnettokaltmiete  
[x-fache JNKM]



	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Durchschnitt	6,2	6,0	6,1	5,8	6,0	5,0
Unternehmen	4,3	3,9	4,1	4,0	3,7	3,6

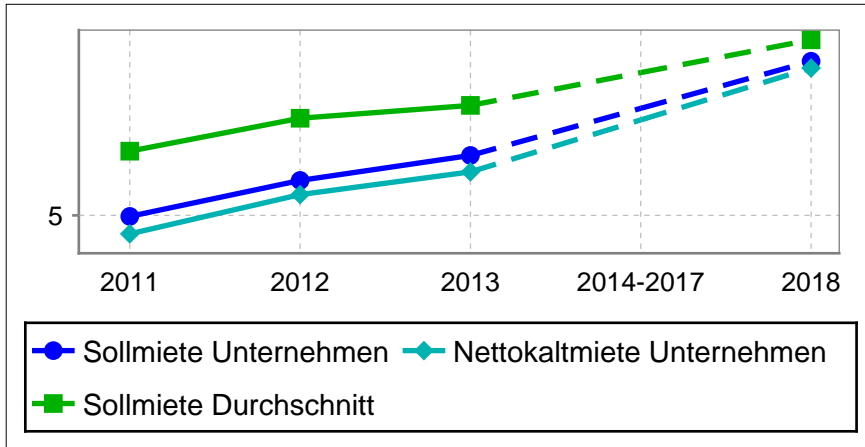
# Eigenkapitalquote

Vergleich bilanzielles Eigenkapital mit dem Eigenkapital bei 10-facher Bewertung des Anlagevermögens



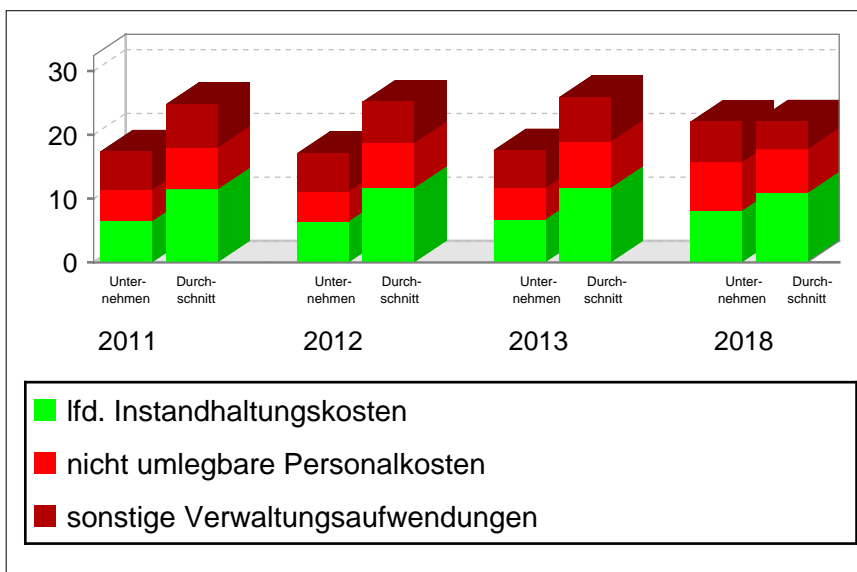
# Produktivität

Durchschnittliche Sollmiete und Jahresnettokaltmiete je m<sup>2</sup> je Monat [Euro/m<sup>2</sup>]



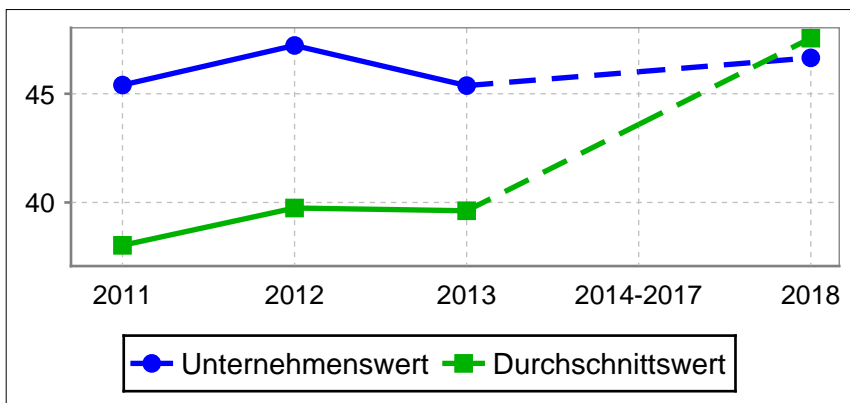
	2011	2012	2013	2018
Sollmiete Unternehmen	5,00	5,17	5,29	5,73
Nettokaltmiete Unternehmen	4,91	5,10	5,21	5,70
Sollmiete Durchschnitt	5,31	5,46	5,52	5,84

Bewirtschaftungskosten je m<sup>2</sup> [Euro/m<sup>2</sup>]



	2011	2012	2013	2018
<b>Unternehmen</b>				
Instandhaltung	6,49	6,45	6,73	8,09
Personal	4,90	4,71	4,93	7,63
Verwaltung	6,04	5,98	5,95	6,34
<b>Summe</b>	17,43	17,14	17,61	22,06
<b>Durchschnitt</b>				
Instandhaltung	11,47	11,67	11,71	10,87
Personal	6,54	7,04	7,25	6,88
Verwaltung	6,82	6,51	6,97	4,39
<b>Summe</b>	24,83	25,22	25,93	22,14

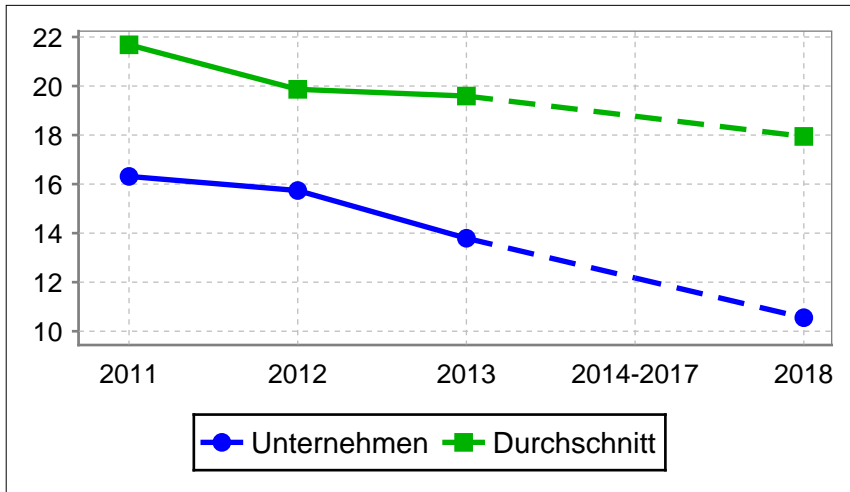
EBITDA (Ergebnis aus dem Kerngeschäft) je m<sup>2</sup> Nutzfläche [Euro/m<sup>2</sup>]



	2011	2012	2013	2018
Unternehmen	45,4	47,2	45,4	46,7
Durchschnitt	38,0	39,7	39,6	47,6

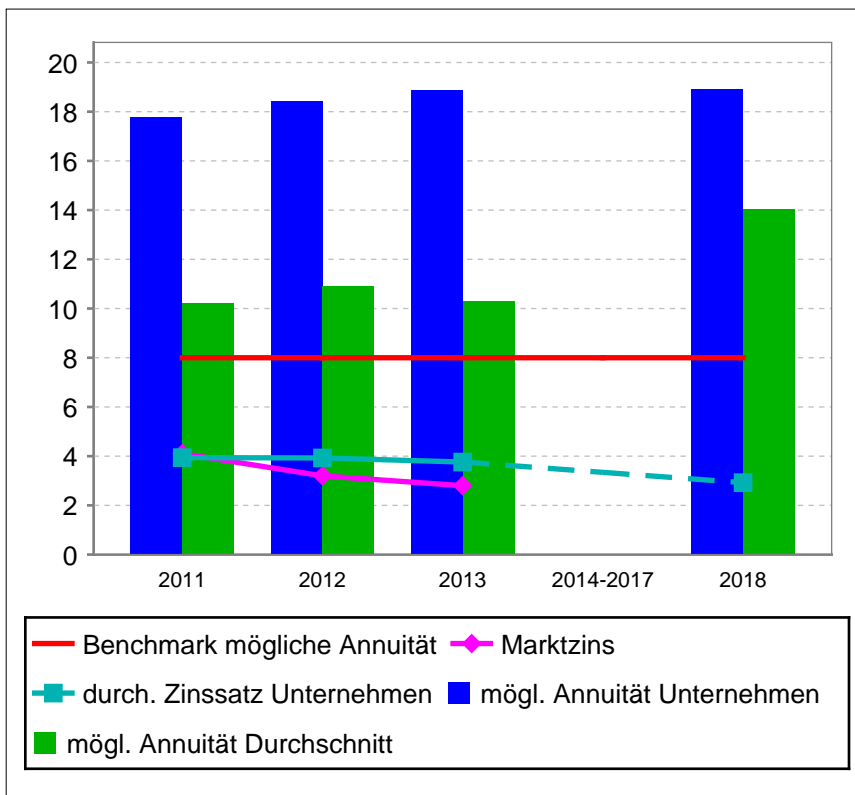
# Kapitaldienstfähigkeit

Zinsaufwandsquote [%]



	2011	2012	2013	2018
Unternehmen	16,3	15,7	13,8	10,6
Durchschnitt	21,7	19,9	19,6	17,9

Durchschnittszins, Marktzins, mögliche Annuität [%]



	2011	2012	2013	2018
Marktzins	4,1	3,2	2,8	-
durch. Zinssatz Unternehmen	3,9	3,9	3,8	2,9
mögl. Annuität Unternehmen	17,8	18,4	18,9	18,9
mögl. Annuität Durchschnitt	10,2	10,9	10,3	14,0





# Erläuterungen zur Bilanzanalyse

		TEUR	2013
Jahresnettokaltmiete (JNKM)=	Sollmieten	160.253	
	- Erlösschmälerungen	3.822	
	(incl. Erlösschmälerungen Betriebskosten)		
	+ Miet-, Zins- u. Aufwendungszuschüsse	1.448	
		<u>157.879</u>	<b>157.879 TEUR</b>
<b>Bestandsbewertung</b>			
Bewertung Grundstücke u. Gebäude=	Grundstücke und Gebäude	969.979	
	JNKM	157.879	<b>6,14 -fache</b>
<b>Finanzierung</b>			
Bewertung Verbindlichkeiten=	Verbindlichkeiten	578.921	
	JNKM	157.879	<b>3,67 -fache</b>
bewertete Bilanzsumme=	JNKM x 10	1.578.790	
	+ sonst. AV	16.592	
	+ Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	67.885	
	- Bilanzanalytische Kompensationsposten	0	
		<u>1.663.267</u>	<b>1.663.267 TEUR</b>
bewertetes Eigenkapital=	bewertete Bilanzsumme	1.663.267	
	- bilanzielle Verbindlichkeiten	639.378	
	- Rückstellungen	51.473	
	- 0,35 x sonstige SoPo	0	
	- sonstige Passiva	63	
	- sonstige Eigenkapital kürzende Positionen	0	
		<u>972.353</u>	<b>972.353 TEUR</b>
bewertete EK-Quote=	bewertetes Eigenkapital x 100	972.353	
	bewertete Bilanzsumme	1.663.267	<b>58,46 %</b>
<b>Produktivität / Kapaldienstfähigkeit</b>			
Nettopersonalaufwand je WE/GE=	nicht umlegbarer Personalaufwand	21.436	
	( eigene und verwaltete Einheiten	57.628	
	+ geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten)	0	<b>371,97 EUR</b>
Bewirtschaftungskosten je m² Nfl.=	nicht umlegbarer Personalaufwand	21.436	
	( Fläche eigener und verwalteter Einheiten	3.471.043	
	+ Fläche geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten)	0	
	laufende Instandhaltung	17.002	
	+ sonst. betr. Aufwendungen	16.214	
	- Erlöse aus Betreuungstätigkeit	4.314	
	+ auf Instandhaltung verrechnete Personalkosten	0	
	( Fläche eigener Einheiten	2.526.593	
	+ Fläche geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten)	0	
		<u>17,61</u>	<b>17,61 EUR/qm</b>
EBITDA=	JNKM	157.879	
	+ JNKM geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten	0	
	+ sonst. betr. Erträge	833	
	+ andere aktivierte Eigenleistungen	624	
	- Bewirtschaftungskosten	50.338	
	- Aufwendungen für Leasing/Pacht/Miete	184	
		<u>108.814</u>	<b>108.814 TEUR</b>
EBITDA / m²=	JNKM	157.879	
	+ JNKM geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten	0	
	+ sonst. betr. Erträge	833	
	+ andere aktivierte Eigenleistungen	624	
	+ Erlöse aus Betreuungstätigkeit	4.314	
	- laufende Instandhaltung	17.002	
	- sonst. betr. Aufwendungen	16.214	
	- Aufwendungen für Leasing/Pacht/Miete )	184	
	- auf Instandhaltung verrechnete Personalkosten	0	
	( Fläche eigener Einheiten	2.526.593	
	+ Fläche geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten)	0	
	nicht umlegbarer Personalaufwand	21.436	
	( Fläche eigener und verwalteter Einheiten	3.471.043	
	+ Fläche geleaste/gepachtete/gemietete Einheiten)	0	
		<u>45,38</u>	<b>45,38 EUR</b>
mögliche Annuität=	EBITDA	108.814	
	+ Zinserträge	459	
	verzinsliche Verbindlichkeiten	578.921	<b>18,88 %</b>