

Betriebswirt VWA - Wahlfach Immobilien

Analyse von Immobilienunternehmen mit
Kennzahlen und Kennzahlensystemen
Fahrplan

07.12.2005

Referent: WP/StB Martin Thiermann
Deutsche Baurevision AG, Nürnberg
Deloitte & Touche GmbH, Nürnberg



Fahrplan I 17:30 – 18:15

- | | |
|--|---------|
| • Einführung | 1 - 10 |
| • Grundlagen der Kennzahlenanalyse | 11 - 16 |
| • Mögliche Anwendungen von Kennzahlen für Analysen in der Betriebswirtschaft | 17 - 18 |
| • Grundkonzept von Kennzahlensystemen | 19 - 29 |

Fahrplan II
18:15 – 18:45

- Beispiel eines klassischen Kennzahlensystems 30
- Kritische Analyse der Aussagefähigkeit der klassischen Systeme für Immobilienunternehmen 31 - 33
- Entwicklung von Determinanten eines immobilienwirtschaftlichen Kennzahlensystems 34 - 36

Fahrplan III
18:45 – 19:00

- Pause

Fahrplan IV
19:00 – 20:30

- Besprechung der Konzepte und Inhalte der Kennzahlensysteme für
 - Externen Leistungsvergleich Baurevision – Benchmarking 36 - 43
 - Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung 44 - 53
 - Externes Rating durch Banken 54
 - Externes Rating durch Moody's und S&P 55 - 57
 - Ratingvorschlag durch Baurevision 58 - 59

Fahrplan V
20:30 – 20:45

- Zusammenfassende Thesen 60 - 62
- Grenzen und Risiken der Kennzahlensysteme bei betriebswirtschaftlichen Analysen

Betriebswirt VWA - Wahlfach Immobilien

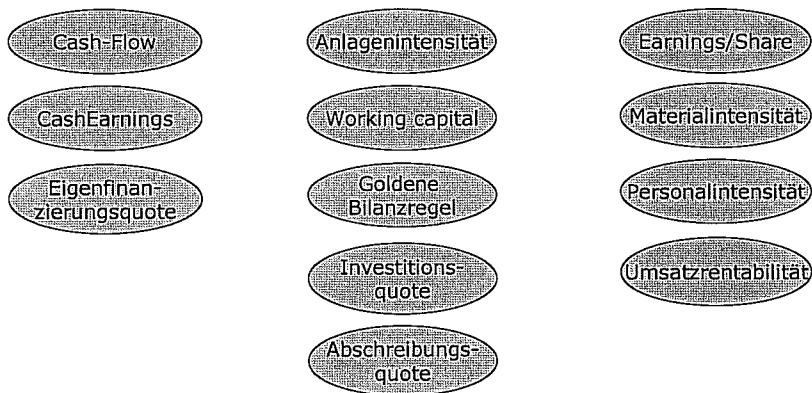
Analyse von Immobilienunternehmen mit Kennzahlen und Kennzahlensystemen

07.12.2004

Referent: WP/StB Martin Thiermann
Deutsche Baurevision AG, Nürnberg
Deloitte & Touche GmbH, Nürnberg



Einführung I Worüber reden wir?



Einführung II

Definition

Kennzahlen gibt es in der betrieblichen Praxis in der einschlägigen Literatur schon seit mehr als 60 Jahren. Erst in den Jahren 1970 – 1980 hat man auf breiterer Basis ihre Nützlichkeit als Informationsträger und Führungsinstrument erkannt und sich auch in mittleren und kleineren Betrieben für ihre Anwendung interessiert.

Kennzahlen, wie man sie im heutigen Sprachgebrauch und im unternehmensbezogenen Denken und Handeln zu verstehen pflegt, sind Verhältniszahlen und betriebswirtschaftlich relevanter Aussage über betriebliche

Fakten,
Vorgänge,
Entwicklungstendenzen,
Ziele,
Ergebnisse.

Einführung III

Wozu benötigt der Unternehmer Kennzahlen?

Unternehmenssteuerung	Planung/Planerreichung	Marktanalyse
	Zielgrößen/ Kontrollgröße für	↳ Marktanteil
↳ Erfolgskontrolle	↳ Umsatz	↳ Margenanalyse
↳ Liquiditätssteuerung	↳ Rentabilität	↳ Kostenvergleich
↳ Budgetierung	↳ Finanzierung	↳ Marktpositionierung (Länder, Zielgruppen)

Einführung IV

Was soll ein Kennzahlensystem/eine Kennzahlenanalyse für den Unternehmer bei der Unternehmenssteuerung/Führung leisten?

- Identifizierung wesentlicher Sachverhalte ("key success factors")
- Betriebswirtschaftlich sinnvolle und relevante Zusammenhänge darstellen
- Vergleiche ermöglichen (Zeitreihe, Unternehmens- und Betriebsvergleich)
- Führungs- und Leistungsziele verifizieren und kontrollierbar machen ("management by objectives")

Einführung V

Was sind Kennzahlen? (1)

Man unterscheidet:

A Grundzahlen:

- Einzelzahlen → Kapazität = 90.000 cbm
- Summen → Belegschaft = 215 Personen
- Differenzen → Gewinn = 388.420 DM

B Verhältniszahlen:

- Gliederungszahlen → Exportquote = 9,2%
- Beziehungszahlen → Produktivität = 10,5 cbm/100 h
- Indexzahlen → Umsatzindex 1980 = 135

Einführung V Was sind Kennzahlen? (2)

Gliederungszahlen

drücken strukturelle Verhältnisse aus, um

- die Kostenstruktur,
- das Leistungsgefüge,
- den Kundenkreis
- Belegschaftsgliederung.

Eine Gesamtheit wird hier im Allgemeinen gleich 100 gesetzt und die einzelnen Glieder werden in Hundertteilen ausgedrückt.

Einführung VI Was sind Kennzahlen? (3)

Beziehungszahlen

stellen den Kernbereich des betriebswirtschaftlichen Operierens mit Kennzahlen dar:

- Kosten lassen sich auf Leistungen beziehen,
- Arbeitszahlen auf die Produktionseinheit und
- Ausstoßmengen auf den Belegschaftsstand.

Einführung VI Was sind Kennzahlen? (4)

I n d e x z a h l e n

zeigen die zeitliche Entwicklung. Die Indexzahl gibt in der innerbetrieblichen Betrachtungsreihe einen schnelleren Überblick als die absolute Zahl.

Einführung VII Betriebswirtschaftliche Anforderungen an Kennzahlen/ Kennzahlensysteme

- Grundsätzliche Voraussetzungen
 - Vergleichbarkeit (intern – extern)
 - Homogenität (Gleiches mit Gleichen)
 - Aussagekraft (Diskriminanz)
- Grenzen
 - Qualität der Basisdaten
(Unternehmen ↔ Vergleichsbasis)
 - Vergangenheitsorientiert

Grundlagen der Kennzahlensysteme I

Kennzahlensysteme

- sind quantitative Analysen;
- sind keine qualitative Analyse, z.B. mit Scoring oder Wertanalyse (Balanced Score Card)
- basieren auf Daten der Finanzbuchhaltung, Betriebsbuchhaltung, Betriebsstatistik
- dienen der Analyse von
 - Entwicklungen (Zeitablauf)
 - Betrieben (Benchmarking)
 - Planerfüllungen (Soll-/Ist-Vergleich)
- dienen der Prognose zukünftiger Entwicklungen
 - Insolvenz
 - Ertragskraft
 - Entwicklung des Unternehmenswertes

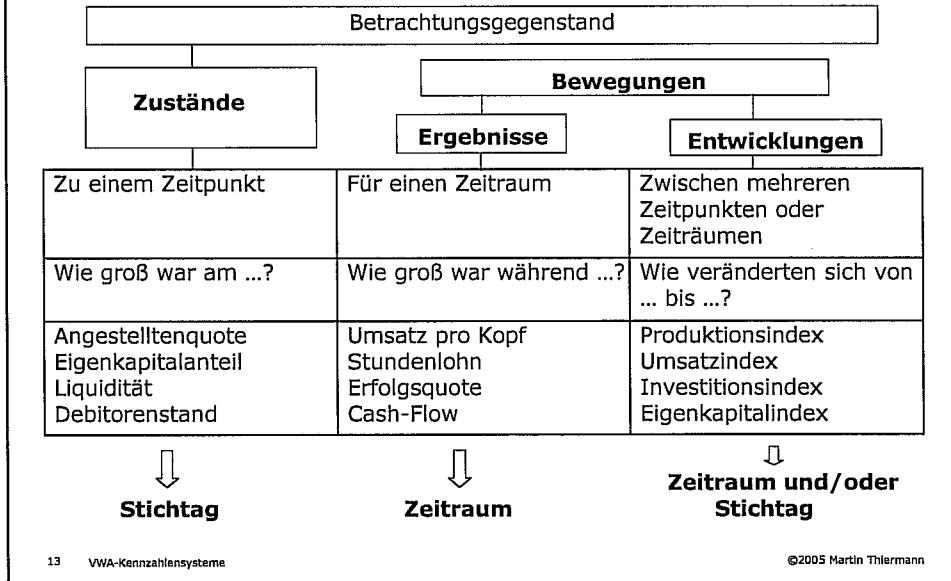
Grundlagen der Kennzahlensysteme II

Wünsche an Kennzahlensysteme

- Einfach zu handhaben
- Manipulationsfrei
- Hohe Aussagekraft

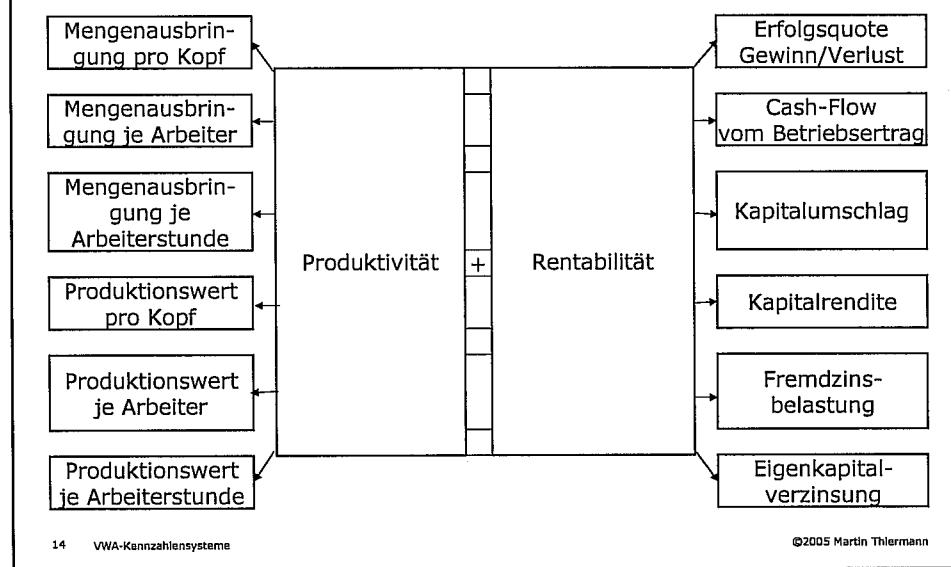
Grundlagen der Kennzahlensysteme III

Grundstruktur von Kennzahlensystemen

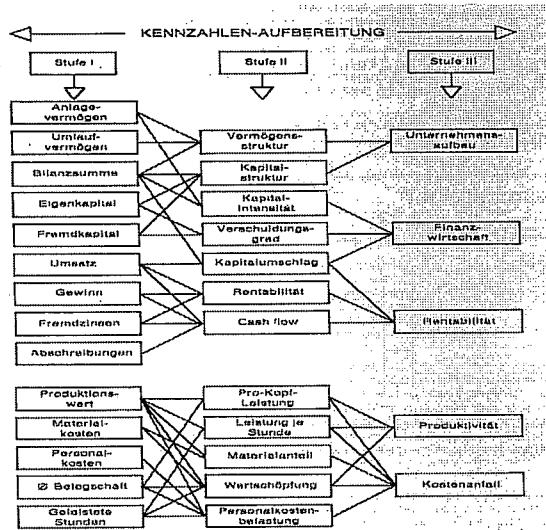


Grundlagen der Kennzahlensystem IV

Kerndaten der Kennzahlenbildung und einer Kennzahlen-Systematik



Grundlagen der Kennzahlensystem V



15 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Grundlagen der Kennzahlensysteme V Stufenfolge der Arbeitstechnik

Die Kennzahlen-Aufbereitung kann man sich in 3 Stufen vorstellen:

Stufe I = Ermittlung der Basiszahlen (= absolute Zahlen)

Stufe II = Bildung von Kennzahlen (= Relativzahlen)

Stufe III = Bündelung von Kennzahlen (= Gruppenbildung)

Den drei gezeigten Aufbereitungsstufen schließen sich 3 bis 4 Auswertungsstufen an:

Stufe IV = Tabellierung und Netzwerkbildung (= Zuordnung und Selektierung)

Stufe V = Datenauswertung mit Zeitvergleichen und Soll-Ist-Vergleichen (= Veränderungsanalyse)

Stufe VI = Ursachenforschung (= Kausalanalyse)

Stufe VII = möglicherweise Zusatzauswertung im zwischenbetrieblichen Vergleich (= Wettbewerbsanalyse)
d.h. Beurteilung der Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und Erkennen von Stärken und Schwächen konkurrierender Unternehmen

} Interne Analyse

} Externe Analyse

16 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Mögliche Anwendungen von Kennzahlen für Analysen in der BWL I

Charakteristika der Kennzahlen

- Vergangenheitsorientiert
- Basieren auf Trends
- Manipulierbar (Bilanzpolitik, "Window dressing")
- Nur quantitative Aussagen

	Vergangenheit	Stichtag	Zukunft
Extern auf Basis handelsrechtlichen Jahresabschlusses	Jahresabschluss analysieren + ++	Bilanzanalyse + ++	<ul style="list-style-type: none"> • Konkursprognose (der Banken) - • Erfolgsprognose (der Analysten)
Intern auf Basis Betriebsdaten	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der Betriebsdaten • Controlling • Budgetkontrolle 	<ul style="list-style-type: none"> • Bilanzanalyse (detailliert) • Bestandsbetriebsdaten 	<ul style="list-style-type: none"> • Budgetierung • Zielvereinbarungen (-) • Unternehmensplanung

+ = gut

++ = sehr gut

- = schlecht

(-) = bedingt

17 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Mögliche Anwendungen von Kennzahlen für Analysen in der BWL II

Warum ist die externe Analyse nur eingeschränkt möglich?

- Restriktionen der HGB-Bilanzierung (Imparitätsprinzip, Anschaffungskostenprinzip)
- Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte (Umfang der bilanziellen Herstellungskosten, Aktivierung immat. Wirtschaftsgüter, steuerliche SoPo, Pensions-Rückstellungen)
- Beurteilungsspielräume (Rückstellungen)
- Branchenspezifika (Immobilienwirtschaft ↔ Handel)
- Rechtsformspezifika (GmbH ↔ PersG)
- Steuerliche Sonderregelungen (§ 6b EStG, Zulagen, § 7g EStG)

Wo ist die externe Analyse ggf. sehr gut "diskriminant"?

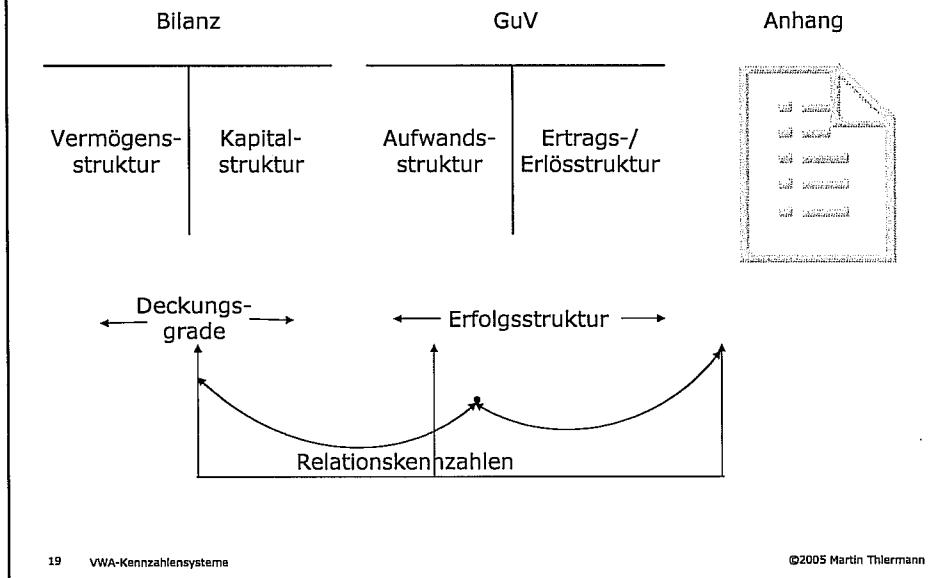
- Konkursprognose < 6 Monate

18 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Grundkonzept von Kennzahlensystemen I

Grundsätzliches Konzept



Grundkonzept von Kennzahlensystemen II

Das DuPont-System of Financial Control (USA)

Ausgangspunkte:

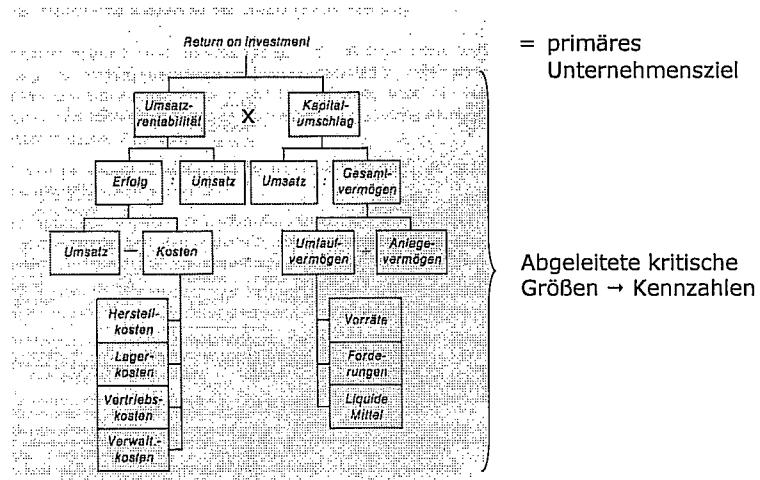
- Nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Maximierung des Return on Investment (ROI), das "Ertrags aus investiertem Kapital", ist das oberste Unternehmensziel.
- Möglichst viele Komponenten, die dieses Ziel beeinflussen, sollen erfasst und laufend überwacht werden.

Formel des Return on Investment:

$$\text{Umsatzrentabilität} \times \text{Kapitalumschlag} = \text{ROI}$$

$$\frac{\text{Erfolg}}{\text{Umsatz}} \times \frac{\text{Umsatz}}{\text{Gesamtvermögen}} = \frac{\text{Erfolg}}{\text{Gesamtvermögen}}$$

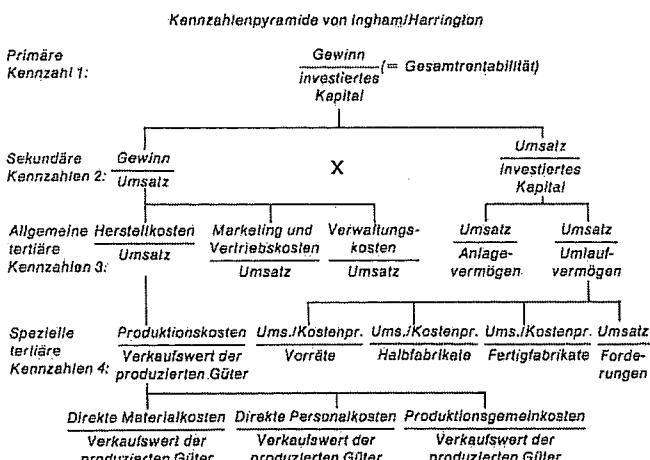
Grundkonzept von Kennzahlensystemen III Das DuPont-System of Financial Control (USA)



21 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

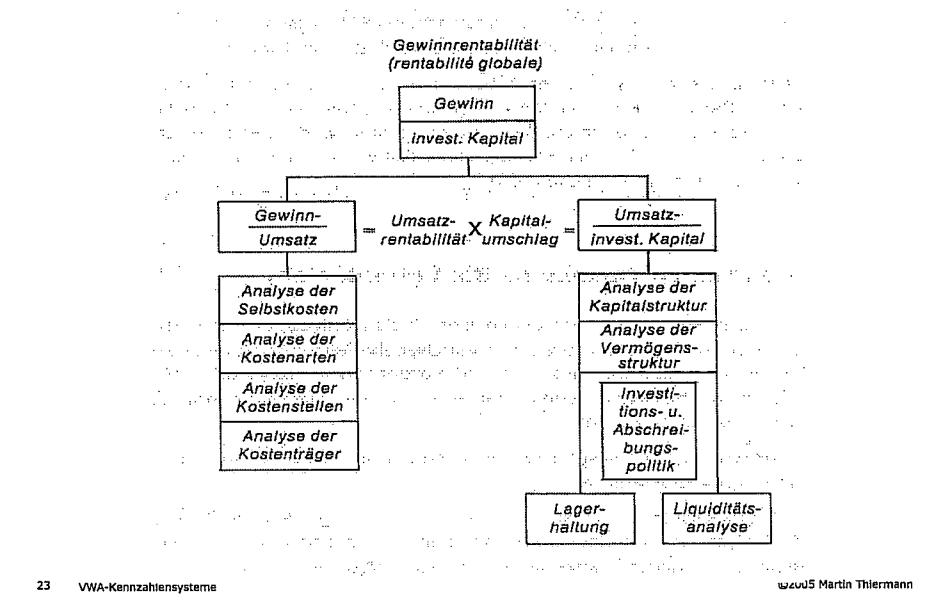
Grundkonzept von Kennzahlensystemen IV Die Pyramid Structure of Ratios (Großbritannien)



22 VWA-Kennzahlensysteme

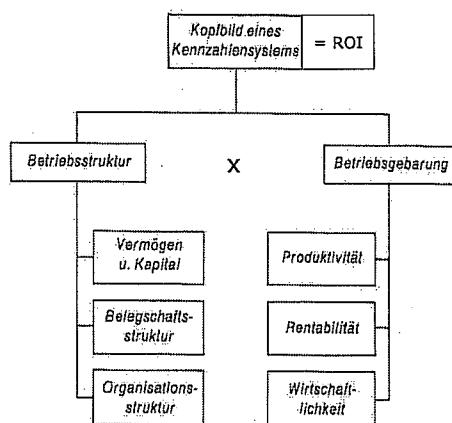
©2005 Martin Thiermann

Grundkonzept von Kennzahlensystemen V Die Ratios au Tableau de Bord (Frankreich)



Grundkonzept von Kennzahlensystemen VI Die entscheidungstheoretische Grundlage von Kennzahlensystemen

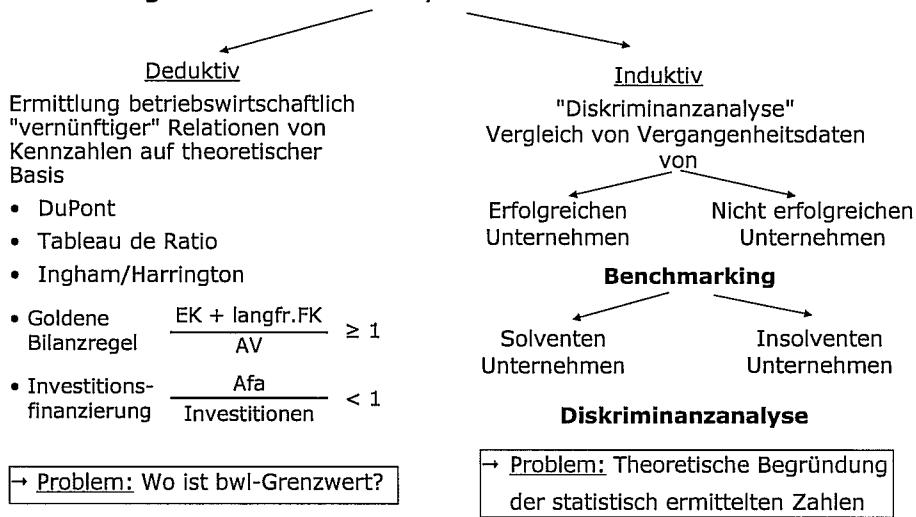
Betriebswirtschaftliches Konzept



Praktische Umsetzung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Industrie • DuPont • Ingham/ Harrington • Tableau de Ratio | <ul style="list-style-type: none"> Immobilienwirtschaft = freie Immobilienwirtschaft |
| ? | <ul style="list-style-type: none"> Gemeinnützige WU? |

Grundkonzept von Kennzahlensystemen VII Herleitung von Kennzahlensystemen



Grundkonzept von Kennzahlensystemen VIII Beispiel von deduktiv ermittelten Kennzahlen für Wohnungsunternehmen (1) (Lenkungsausschuss zu AHG/AHGV)

Frage: Wann ist ein Wohnungsunternehmen "existenzgefährdet" i.S.d. AHG/AHGV?

Cash-Flow-Entwicklung

- Negative Entwicklung des Cash-Flow (DVFA/SG¹) in den letzten 4 Jahren
- $\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{Tilgung}} \leq 2,0$

Eine Gefährdung für das Wohnungsunternehmen wird bei einem Verhältnis von Cash-Flow zur Tilgung bis zu einem Wert von **2,0** unterstellt.

Grundkonzept von Kennzahlensystemen IX
Beispiel von deduktiv ermittelten Kennzahlen für
Wohnungsunternehmen (2)
(Lenkungsausschuss zu AHG/AHGV)

- ¹ Ermittlung des Cash-Flow nach der Methode DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse)/SG (Schmalenbach-Gesellschaft):
- (1) Jahresüberschuss/-fehlbetrag
 - (2) + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
 - (3) - Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
 - (4) +/- Veränderungen der Rückstellungen für Pensionen (langfristige Rückstellungen)
 - (5) +/- Veränderungen der Sonderposten mit Rücklagenanteil
 - (6) +/- andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge
 - (7) = Jahres-Cash-Flow
 - (8) +/- Bereinigung ungewöhnlicher zahlungswirksamer Aufwendungen und Erträge
 - (9) = **Cash-Flow nach DVFA/SG**

Grundkonzept von Kennzahlensystemen X
Beispiel von deduktiv ermittelten Kennzahlen für
Wohnungsunternehmen (3)
(Lenkungsausschuss zu AHG/AHGV)

Hausbewirtschaftungskennziffern

Kennziffern für das Basisjahr und vorangegangenes Geschäftsjahr

Eine der folgenden beiden Kriterien muss erfüllt sein:

- Zinsen+Tilgung²
Nettokalmtiete³ >= 40 %

Wenn **40 % oder mehr** des Mieterlöses nur für die Zinsen und Tilgungen verwendet werden, kann eine Gefährdung des Wohnungsunternehmens unterstellt werden, d.h. > 60 % sind langfristig für Instandhaltung/Instandsetzung sowie Verwaltungskosten erforderlich.

² Tilgung im Sinne des erweiterten Tilgungsbegriffs, s.o.

³ Die **Nettokalmtiete** setzt sich zusammen aus:
Mieteinnahmen
. Umlagen
. Erlösschmälerungen (Leerstand)
. Forderungsausfälle

Grundkonzept von Kennzahlensystemen XI

Beispiel von deduktiv ermittelten Kennzahlen für Wohnungsunternehmen (4)

(Lenkungsausschuss zu AHG/AHGV)

oder

Beispiele klassischer induktiver Kennzahlensysteme I BVR II – Rating für Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung

		t-1	t-2	t-3
• Vermögenslage:	<u>Bilanzielles EK + Rückstellungen</u>	→ 47,2%	35,5%	27,2%
	Gesamtkapital			
• Ertragslage I:	<u>Betriebsergebnis vor Steuern + Planmäßige AfA</u>	→ 36,9%	32,2%	27,4%
	Gesamtkapital			
• Ertragslage II:	<u>JÜ + Personalaufwand + Zinsaufwand + Steuern ges.</u>	→ 33,9%	27,2%	22,9%
	Gesamtkapital			
• Liquiditätslage:	<u>Forderungen + Flüssige Mittel + kurzfr. Verbindlichkeiten</u>	→ 44,9%	39,8%	35,9%
	Gesamtkapital			
• Finanzlage:	<u>Finanzergebnis (Beteiligungs-/Zinserträge - Zinsaufwand)</u>	→ 0,1%	0,1%	0,2%

- Sind aus den Erfahrungswerten der BVR abgeleitete Grenzwerte (multivariate Diskriminanzanalyse)
 - Keine wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wie bei AHGDV!

Quelle: Anna Nagl, Praxisbezogene Empfehlungen zum Umgang mit Bankenratings, Die Information 2002, Seite 137ff

Beispiele klassischer induktiver Kennzahlensysteme II Beurteilung des Kennzahlenrating der Banken aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Charakteristika

Laterale Analyse des Jahresabschlusses zur Bonitätsbeurteilung
Vermögenslage → Krisenfestigkeit
Ertragslage/Cash-Flow → Zahlungsfestigkeit
Finanzlage → Stabilität der Zahlungsfähigkeit
Liquidität → Finanzielle Stabilität

Beurteilung

- Immobilienspezifika werden nicht beachtet
- In klassischer und typischer Weise durch Bilanzpolitik beeinflussbar

Kritische Analyse der Aussagefähigkeit der klassischen Systeme für Immobilienunternehmen I

Nicht beachtete Immobilienspezifika

- Hohes Besicherungsvolumen des Anlagevermögens
- Relative Bedeutungslosigkeit der Vorräte/working capital
- Bedeutungslosigkeit des Personalaufwandes und der Materialeinsatzquote
- Finanzergebnis traditionell negativ

Kritische Analyse der Aussagefähigkeit der klassischen Systeme für Immobilienunternehmen II

Möglichkeiten der Bilanzpolitik

- | | |
|---------------------------|--|
| Bilanzielles Eigenkapital | → Zuordnung der Sonderposten? |
| Betriebsergebnis | → Instandhaltungsaufwendungen |
| working capital | → AV-Lastigkeit der
→ Wohnungsunternehmen |
| Ausweis Anlagevermögen | → SLB-Transaktionen |

- Wohnungsunternehmen sind strukturell benachteiligt!
- Unzutreffende Aussagen zu erwarten!

Determinanten eines immobilienorientierten Kennzahlensystems I

Ziel

Maßnahmen

Berücksichtigung von

- | | |
|--|---|
| • Immobilien spezifischen Besonderheiten | → Immobilienwirtschaftlich anerkannte Kennzahlen verwenden |
| • Empirisch nachgewiesenen Benchmarks | → Benchmarks aus Kennzahlenanalysen verwenden (z.B. Baurevision 2002) |
| • Zukunftsorientierten Größen (soweit wie möglich) | → Investitions- und Finanzierungskennzahlen sowie Erfolgs- und Produktivitätskennzahlen |
| • Möglicher Bilanzpolitik | → Zahlungsströme analysieren und nicht manipulierbare Bilanzzahlen betrachten |

Determinanten eines immobilienorientierten Kennzahlensystems II

Ziel

- Zukünftige Erfolgspotentiale sollen im Sinne einer "Balanced Score Card" abgefragt werden
- Daten müssen "eindeutig" ermittelbar und "interpretationsfähig" sein

Maßnahmen

- Durch differenzierte Benchmarks werden Größe und Tätigkeitsgebiet des Unternehmens betrachtet
- Bei eindeutigem Berechnungsmodus gute Diskriminanz möglich

Kennzahlen der Baurevision I

Deloitte.

Kennzahlen für die Wohnungswirtschaft

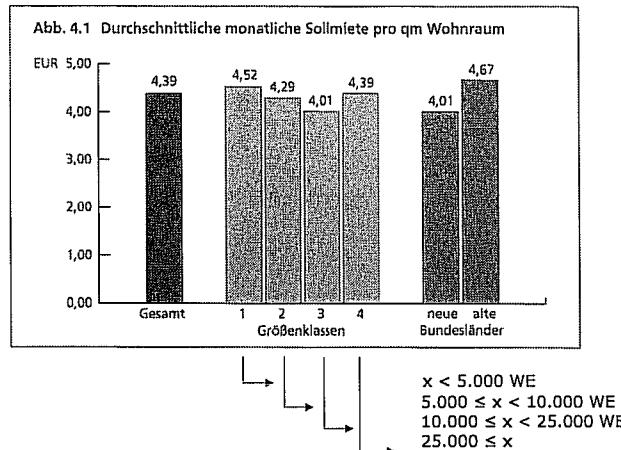
Ergebnisse einer Erhebung für das Geschäftsjahr 2003

Herausgegeben von
Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

3. Auflage
Februar 2005

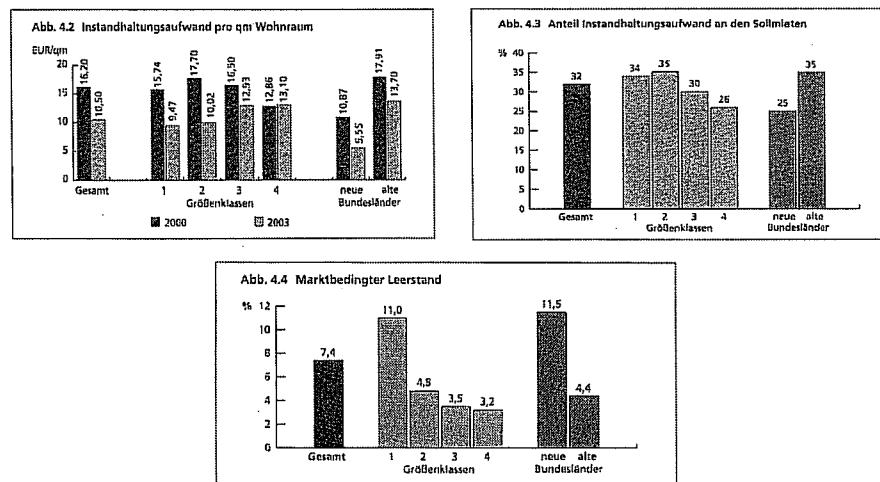
Kennzahlen der Baurevision II

Ausgewählte Leistungskennzahlen



Kennzahlen der Baurevision III

Ausgewählte Leistungskennzahlen



Kennzahlen der Baurevision IV Ausgewählte Leistungskennzahlen

Abb. 4.5 Modernisierungsaufwand pro qm

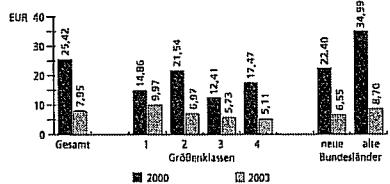


Abb. 4.6 Verwaltungskosten pro Wohneinheit

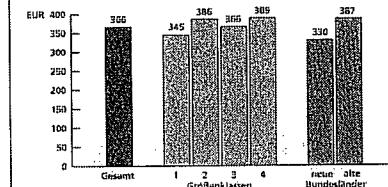
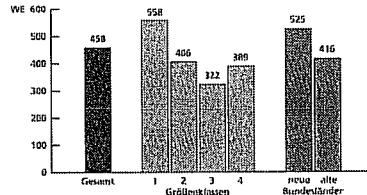
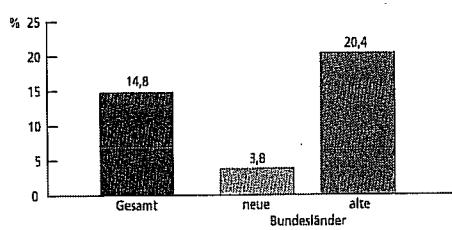


Abb. 4.7 Anzahl Wohneinheiten pro Mitarbeiter der kaufmännischen Bestandsverwaltung



Kennzahlen der Baurevision V Ausgewählte Leistungskennzahlen

Abb. 4.8 Eigenkapitalrentabilität



Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung I Ausgangssituation

- Folge des kontinuierlichen Ausbaus der IT-Ausstattung und der Einrichtung von Controllingabteilungen:

→ Informationsflut an die Geschäftsführung



Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

41 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung II Ausgangssituation

- Deshalb: Konzentration auf das Wesentliche notwendig
- Nur Top-Kennzahlen für die laufende Steuerung durch die Geschäftsführung
- Ist das Unternehmen (noch) auf dem Weg zum Ziel?

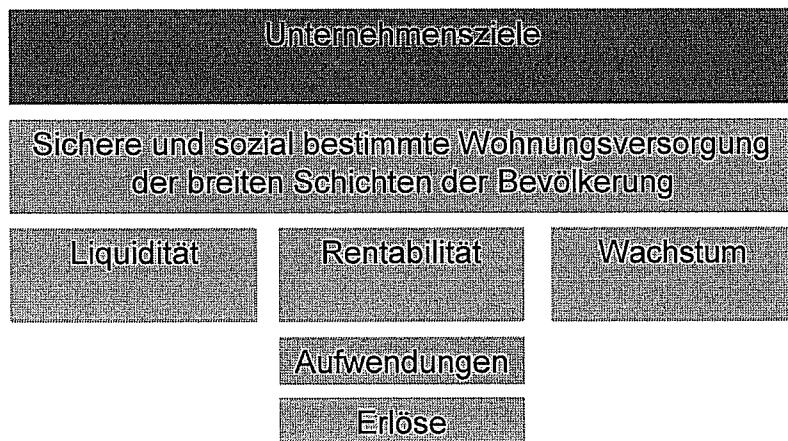


Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

42 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung III Definition der Unternehmensziele und deduktive Ableitung der "kritischen Größen"



Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

43 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung IV Liquidität

- Liquidität



Liquidität 1. Grades
(Barliquidität)

$$\frac{\text{Liquide Mittel}}{\text{Kurzfr. Fremdkapital}} \cdot 100\%$$

"Wird Budget eingehalten?"
"Sollgröße aus Wirtschaftsplan"

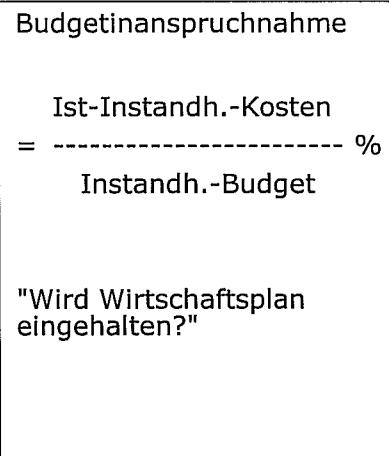
Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

44 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung V Rentabilität (1)

- Aufwendungen
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Personalaufwand
 - Verwaltungskosten
 - Abschreibungen
 - Zinsaufwand
- Erlöse
 - Sollmieten
 - Betriebskostenumlagen



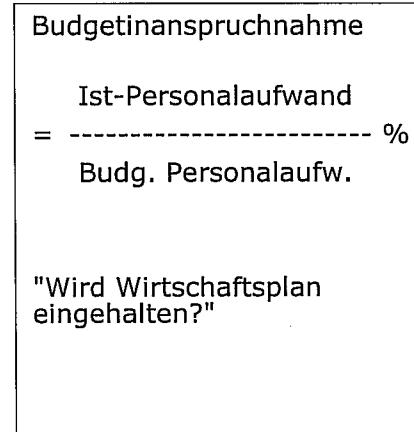
Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

45 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung VI Rentabilität (2)

- Aufwendungen
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Personalaufwand
 - Verwaltungskosten
 - Abschreibungen
 - Zinsaufwand
- Erlöse
 - Sollmieten
 - Betriebskostenumlagen



Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

46 VWA-Kennzahlensysteme

©2005 Martin Thiermann

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung VII Rentabilität (3)

- Aufwendungen
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Personalaufwand
 - Verwaltungskosten
 - Abschreibungen
 - Zinsaufwand
- Erlöse
 - Sollmieten
 - Betriebskostenumlagen



Budgetinanspruchnahme

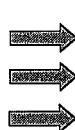
$$\text{Ist-Verwalt.-Kosten} \\ = \text{----- \%} \\ \text{Budg. Verwaltungsk.}$$

"Wird Wirtschaftsplan eingehalten?"

Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung VIII Rentabilität (qualitativ)

- Aufwendungen
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Personalaufwand
 - Verwaltungskosten
 - Abschreibungen
 - Zinsaufwand
- Erlöse
 - Sollmieten
 - Betriebskostenumlagen



Fluktuationsquote

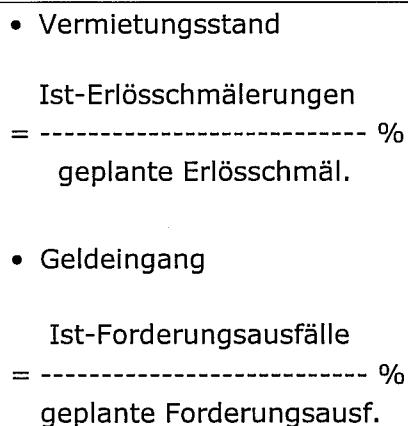
$$\text{Anzahl Mieterwechsel} \\ = \text{----- \%} \\ \text{Anzahl der WE}$$

"Mieterzufriedenheit"
"Anerkennung am Markt"

Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung IX Rentabilität/Cash-Flow

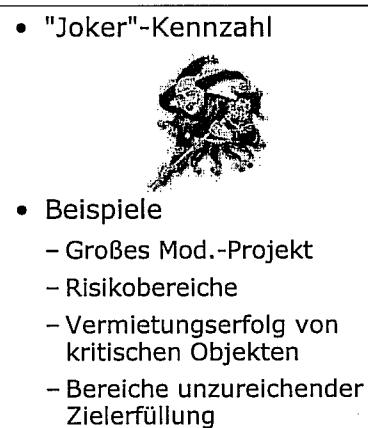
- Aufwendungen
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Personalaufwand
 - Verwaltungskosten
 - Abschreibungen
 - Zinsaufwand
- Erlöse
 - Sollmieten
 - Betriebskostenumlagen



Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

Ein Kennzahlensystem für die Geschäftsführung X "Der Joker"

- Für die Erreichung der Unternehmensziele besonders wichtige Faktoren



Quelle: WP/StB Markus Schmiedel, Potsdam Herbst 2003

Externes Rating durch Banken

		Benchmark
Vermögenslage:	<u>Bilanzielles EK + Rückstellungen</u> Gesamtkapital	40 %
Ertragslage I:	<u>Betriebsergebnis vor Steuern + Planmäßige AfA</u> Gesamtkapital	20 %
Ertragslage II:	<u>JÜ + Personalaufwand + Zinsaufwand + Steuern ges.</u> Gesamtkapital	90 %
Liquiditätslage:	<u>Forderungen + Flüssige Mittel + kurzfr. Verbindlichkeiten</u> Gesamtkapital	10 %
Finanzlage:	<u>Finanzergebnis (Beteiligungs-/Zinserträge - Zinsaufwand)</u> Gesamtleistung	0 %

Quelle: Anna Nagl, Praxisbezogene Empfehlungen zum Umgang mit Bankenratings,
Die Information 2002, Seite 137ff

Kennzahlen für Rating-Agenturen I

	Benchmark
Net debt/capital:	<u>Gesamtschulden (Verbindlichkeiten + Rückstellungen) - Liquide Mittel</u> Bilanzielles Eigenkapital
ROPC:	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit + Zinsaufwand</u> % Bilanzielles Eigenkapital
Operating margin:	<u>Betriebsergebnis</u> % Umsatzerlöse
EBITDA net Interest cover I:	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit + Abschreibungen - Zinserträge</u> Zinsaufwand - Zinsertrag
EBIT net Interest cover II:	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit - Zinserträge</u> Zinsaufwand - Zinsertrag

Kennzahlen für Rating-Agenturen II

Moody's

		Benchmark
Zinsdeckungsgrad	$\frac{\text{Betriebsergebnis}}{\text{Zinsaufwand}} \%$	260 %
Operatives Ergebnis	$\frac{\text{Betriebsergebnis}}{\text{Umsatzerlöse}} \%$	81 %
Thesaurierter Gewinn im Verhältnis zur Gesamtverschuldung	$\frac{\text{Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit - Bardividende}}{\text{Gesamtschulden (Verbindlichkeiten + Rückstellungen)}} \%$	3 %

Beurteilung des Kennzahlenrating der Agenturen aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Analyse der Ertragslage und des Cash-Flow zur Bonitätsanalyse

- Finanzwirtschaftliche Bilanzkennzahlen
- Betriebliche Ertragskraft
- Innenfinanzierungskraft

Besonderheit

- Durch Bilanzpolitik kaum manipulierbar
- Deutlich besserer Ansatz zur Analyse von Immobilienunternehmen
- Ergebnisse der Immobilienportfolioanalyse werden wesentlich beachtet

Beurteilung aus Sicht der Immobilienwirtschaft

- Immobilienspezifika werden nicht beachtet
- Konzentration auf Zahlungsströme und Innenfinanzierungskraft
- Ausgeprägte Berücksichtigung des Immobilienportfolios und weicher Managementfaktoren bei Ermittlung des Gesamtrating

Vorschlag für ein Kennzahlenrating der Baurevision I (Zur Information!!!)

Finanzierungskennzahlen

$$\text{EBITDA net interest cover I: } \frac{\text{Erg. d. gew. Gesch.tätigkeit} + \text{Abschreibungen} - \text{Zinserträge}}{\text{Zinsaufwand} - \text{Zinsertrag}}$$

$$\text{EBIT net interest cover II: } \frac{\text{Erg. d. gew. Gesch.tätigkeit} - \text{Zinserträge}}{\text{Zinsaufwand} - \text{Zinsertrag}}$$

Investitionskennzahlen

$$\text{Instandhaltungsaufwand/qm Wohnfläche} = \frac{\text{Instandhaltung}}{\text{qm Wohnfläche}}$$

$$\text{Modernisierungsaufwand/qm Wohnfläche} = \frac{\text{Modernisierungsaufwand}}{\text{qm Wohnfläche}}$$

Benchmark



Vorschlag für ein Kennzahlenrating der Baurevision II (Zur Information!!!)

Vermietungserfolg

$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Im Ø nicht vermietete Wohnfläche/Monat}}{\text{Im Ø verfügbare Wohnfläche/Monat}} \%$$

$$\text{Durchschnittliche Sollmiete/qm} = \frac{\text{Sollmiete}}{\text{qm Wohnfläche}}$$

Benchmark



Produktivitätskennzahlen

$$\text{Verwaltungskosten/Einheit} = \frac{\text{Verwaltungskosten}}{\text{Wohn- bzw. Verwaltungseinheiten}}$$

Zusammenfassung

- Kennzahlensysteme sind für interne Steuerung/Budgetierung und Risikoanalyse gut verwendbar
- Zukunftsextrapolation von Kennzahlen ist nur bedingt möglich
- Externe Kennzahlenanalyse ist wegen der unvollständigen Information nur bedingt aussagekräftig

Grenzen und Risiken der Kennzahlensysteme

Problembereich

- Nur monetäre Größen erfasst → Balanced Score Card
- Basiert auf Vergangenheitswerten (Benchmarks + Diskriminanzgrenzwerte sind manchmal überholt)
- JA-Kennzahlen sind im Rahmen der handelsrechtlichen Wahlrechte manipulierbar
- Branchen/Rechtsform und Größenspezifika sind oft nicht beachtet

Lösungsansatz

- Berechnungsmethode muss bekannt sein
- Auf Cash-Flow-Zahlen stützen
- Rechtsform und Branchenbenchmarks bilden

Deloitte.

Deutsche
Baurevision

Real Estate

Kennzahlen für die Wohnungswirtschaft

Ergebnisse einer Erhebung für das Geschäftsjahr 2003



Wirtschaftsprüfung • Steuerberatung • Consulting • Corporate Finance

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort	5
2 Untersuchungsinhalte	7
3 Stichprobenstruktur	8
4 Ausgewählte Leistungskennzahlen	11
4.1 Bestandsbewirtschaftung	11
4.2 Bestandsentwicklung	13
4.3 Produktivität	14
4.4 Rentabilität	16
4.5 Bewertung ausgewählter Themen	17
5 Ausblick	19
6 Kennzahlensicht	20
Tabelle 6.1: Kennzahlen differenziert nach alten und neuen Bundesländern	21
Tabelle 6.2: Kennzahlen differenziert nach Größenklassen	34

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Bedürfnissen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Zweck, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen.

Sollten Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon gestützt werden, wird ausschließlich auf eigenes Risiko gehandelt. Die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir, stets eine persönliche Beratung einzuholen.

Abbildungswertechnik

1 Vorwort

- 1.1 Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung nach neuen und alten Bundesländern 5
1.2 Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung nach Größenklassen 6
3.1 Stichprobenverteilung nach neuen und alten Bundesländern 8
3.2 Stichprobenverteilung nach Größenklassen 9
3.3 Verteilung der Wohneinheiten nach Baujahrklassen 9
3.4 Verteilung der Wohneinheiten nach Zustand 10
4.1 Durchschnittliche monatliche Sollmiete pro qm Wohnraum 11
4.2 Instandhaltungsaufwand pro qm Wohnraum 12
4.3 Anteil Instandhaltungsaufwand an den Sollmieten 12
4.4 Marktbedingter Leerstand 13
4.5 Modernisierungsaufwand pro qm 13
4.6 Verwaltungskosten pro Wohneinheit 14
4.7 Anzahl Wohneinheiten pro Mitarbeiter der kaufmännischen Bestandsverwaltung 15
4.8 Eigenkapitalrentabilität 16
4.9 Bewertung der zukünftigen Bedeutung ausgewählter Themen 17
4.10 Verfahren zur Steuerung der Immobilienbestände 18

Nach dem Erfolg der ersten und zweiten Auflage der „Kennzahlen für die Wohnungswirtschaft“ und der immer noch hohen Nachfrage haben wir uns entschlossen, für eine dritte Auflage eine erneute Primärerhebung durchzuführen. Entsprechend unserer Philosophie einer umfassenden Mandantenbetreuung versuchen wir mit der vorliegenden Studie einen weiteren Beitrag dafür zu leisten, dass sich wohnungswirtschaftliche Unternehmen innerhalb der Branche in einem ersten Überblick anhand branchenspezifischer Kennzahlen positionieren können. Ziel derartiger Vergleiche ist es, grobe Verbesserungspotenziale zu identifizieren und damit zur Stärkung der eigenen Marktstellung und der Optimierung der Geschäftsprozesse beizutragen. Hierzu haben wir Unternehmen der Wohnungswirtschaft einen umfangreichen Fragebogen zur Verfügung gestellt, 60 Unternehmen haben uns geantwortet.

Im Vergleich zu unserer Erhebung vor drei Jahren ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung durch die Teilnehmer nicht optimistischer. Während die Wohnungsbauunternehmen in den alten Bundesländern die zukünftige Marktentwicklung nahezu unverändert beurteilen, hat sich die Einschätzung der Marktentwicklung in den neuen Bundesländern weiter verschlechtert.

Abb. 1.1 Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung nach neuen und alten Bundesländern

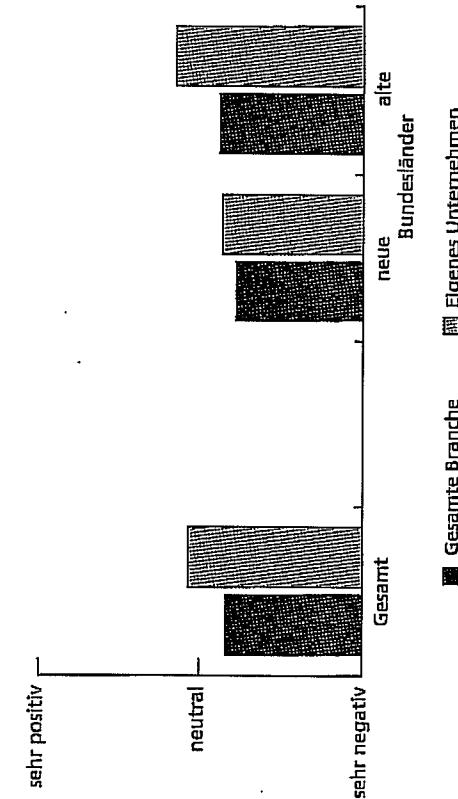
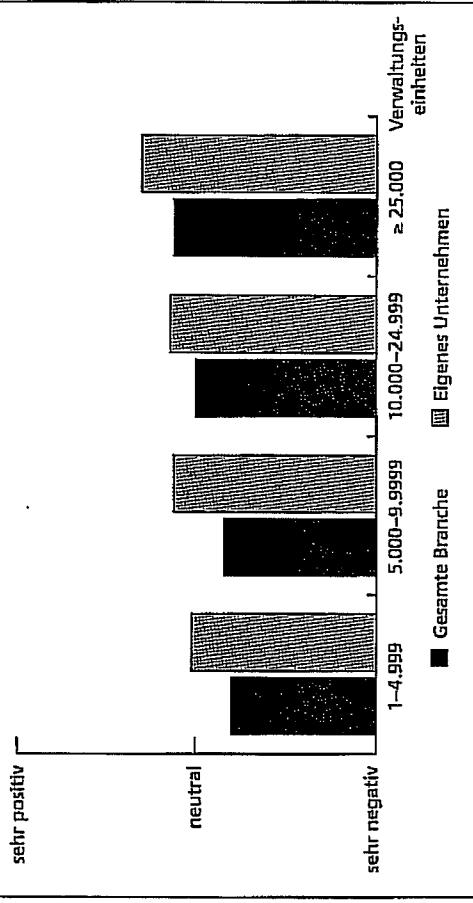


Abb 1.2 Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung nach Größenklassen



Grundsätzlich schätzen kleinere Unternehmen die zukünftige Unternehmensentwicklung deutlich kritischer ein. Wie bei unserer letzten Erhebung fällt auf, dass die Teilnehmer die Marktchancen ihres eigenen Unternehmens deutlich günstiger einschätzen als die der gesamten Branche der Wohnungswirtschaft. Handelt es sich hierbei um eine gegebenenfalls schwer wiegende Fehleinschätzung der eigenen Leistungsfähigkeit oder ist dies Ausdruck eines allgemeinen Konjunkturpessimismus?

2 Untersuchungsinhalte

Nach der guten Resonanz auf unsere letzte Untersuchung haben wir uns entschlossen, den bewährten Aufbau beizubehalten. Neben einer ausführlichen Kennzahlenübersicht im Anhang finden Sie wieder „Ausgewählte Leistungskennzahlen“ in Kapitel 4.

Um eine systematische Auswertung gewährleisten zu können, haben wir die antwortenden Unternehmen auch in diesem Jahr in vier Größenklassen – gemessen am Bestand der Verwaltungseinheiten – eingeteilt. Die Auswertung der Kennzahlen erfolgte sowohl gruppspezifisch als auch für die gesamte Stichprobe. Darüber hinaus haben wir Vergleiche zwischen Wohnungsunternehmen in den alten und neuen Bundesländern durchgeführt. Für einzelne Analysen wurden auch spezielle Gruppierungen nach dem Zustand der Objekte, der räumlichen Verteilung der Immobilien (Land, Kleinstadt, Großstadt), der Baujahrglassen, bestimmten Instrumenten, die von den teilnehmenden Unternehmen eingesetzt werden, oder Hit-Listen-bezogen auf unterschiedliche Kennzahlen vorgenommen. Diese Gruppierungen und deren Kombination erlauben es uns, bei einem direkten Benchmarking eines Unternehmens eine optimale anonyme Benchmarking-Gruppe zu identifizieren und relevante Kennzahlen für einen Vergleich zu ermitteln.

Die den einzelnen Auswertungen zugrunde liegenden Daten beziehen sich überwiegend auf das Geschäftsjahr 2003, die der letzten Erhebung auf das Geschäftsjahr 2000. Die Kennzahlen sind in der Regel auf das Jahr bezogen. Kennzahlen, die als Monatswerte zu verstehen sind, haben wir gesondert gekennzeichnet.

3 Stichprobenstruktur

Um einen Einblick in die Struktur der in die Untersuchung einbezogenen Unternehmen und deren Verteilung innerhalb der Stichprobe zu geben, haben wir im Folgenden zunächst die wesentlichen Merkmale der Unternehmen in verschiedenen Abbildungen zusammengestellt.

Abbildung 3.1 zeigt den Anteil der in die Untersuchung einbezogenen Unternehmen aus den neuen und den alten Bundesländern.

Abb. 3.1 Stichprobenverteilung nach neuen und alten Bundesländern

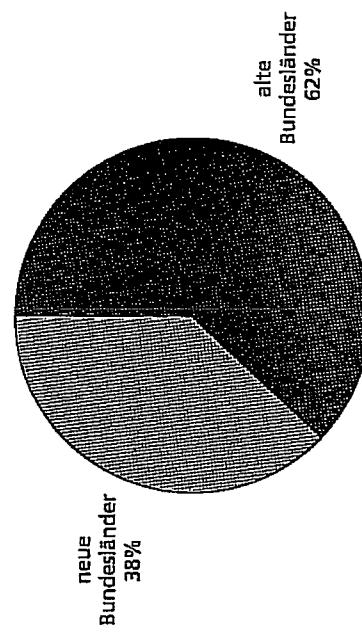
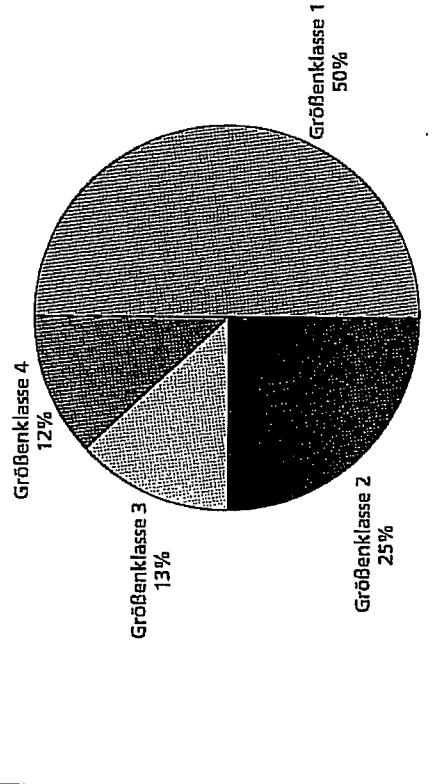
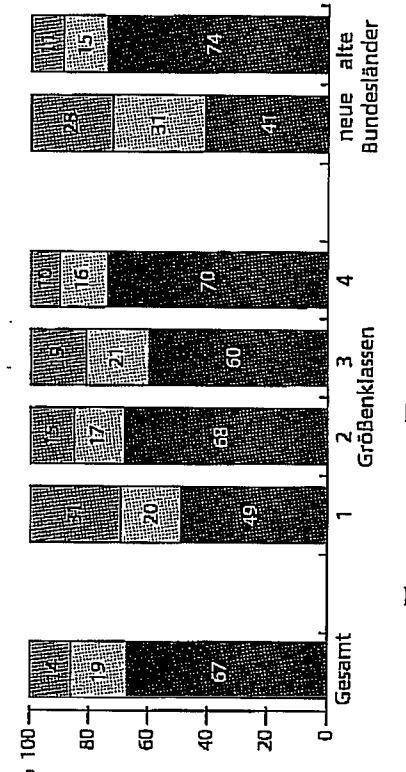


Abb. 3.2 Stichprobenverteilung nach Größenklassen



Ausgehend von diesen Größenklassen zeigen die folgenden Abbildungen 3.3 und 3.4 detaillierte Bestandsstrukturen der untersuchten Unternehmen nach den Kriterien Baujahrklassen und Zustand der Objekte auf. Diese zusätzlichen Strukturierungselemente wurden zielgerichtet für einzelne Analysen herangezogen.

Abb. 3.3 Verteilung der Wohneinheiten nach Baujahrklassen

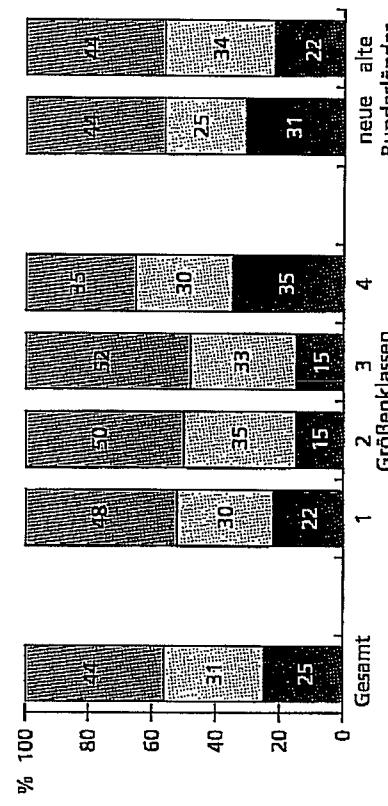


Unserer Untersuchung haben wir folgende Größenklassen der Unternehmen zugrunde gelegt:

- Größenklasse 1: bis 4.999 Verwaltungseinheiten (VE)
- Größenklasse 2: 5.000 bis 9.999 Verwaltungseinheiten (VE)
- Größenklasse 3: 10.000 bis 24.999 Verwaltungseinheiten (VE)
- Größenklasse 4: ab 25.000 Verwaltungseinheiten (VE)

Aus Abbildung 3.2 ist die Verteilung der Unternehmen auf die von uns gewählten Größenklassen ersichtlich.

Abb. 3.4 Verteilung der Wohneinheiten nach Zustand

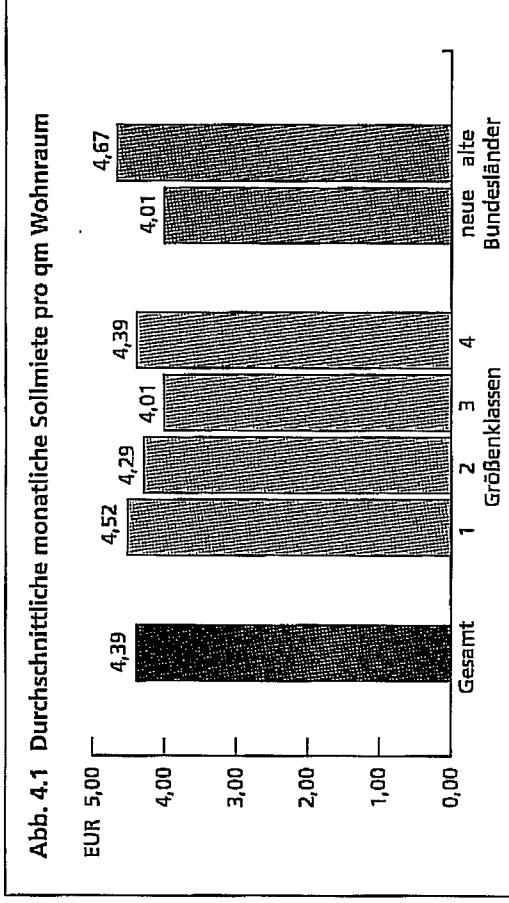


Auffällig ist die Zunahme des Anteils an stark modernisierungsbedürftigen Wohnungen sowohl in den alten Bundesländern (von 14% auf 22%) als auch in den neuen Bundesländern (von 18% auf 31%).

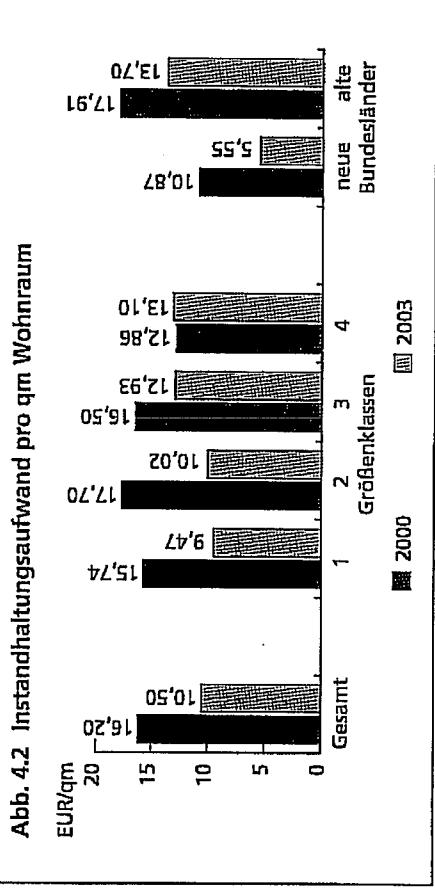
4 Ausgewählte Leistungskennzahlen

Die Abbildungen 4.1 bis 4.10 zeigen ausgewählte Kennzahlen zur Bestandsbewirtschaftung, Bestandsentwicklung und Produktivität, die unseres Erachtens wesentliche Branchecharakteristika abbilden und damit einen ersten Ansatz für ein Benchmarking geben. Eine Auflistung aller in der Studie erhobenen Kennzahlen, differenziert nach Größenklassen bzw. nach neuen und alten Bundesländern, entnehmen Sie bitte den Tabellen ab Seite 21.

4.1 Bestandsbewirtschaftung



Seit unserer letzten Erhebung (Basisdaten überwiegend aus dem Jahresabschlüssen für das Geschäftsjahr 2000) konnten die durchschnittlichen Sollmieten insgesamt um 4,4%, in den alten Bundesländern um 3,5% und in den neuen Bundesländern um 7,3% erhöht werden.



Deutlich ist der Rückgang der durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zur letzten Erhebung (-35%). Bei Unternehmen in den neuen Bundesländern (-49%) und in der Größeklasse bis 4.999 VE (-40%) ist der Rückgang überdurchschnittlich.

Es ist möglich, dass die Zunahme des Anteils der stark modernisierungsbedürftigen Einheiten am Gesamtbestand (vgl. Abbildung 3.4) mit dem Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (insbesondere in den neuen Bundesländern) korrespondiert.

Abb. 4.3 Anteil Instandhaltungsaufwand an den Sollmieten

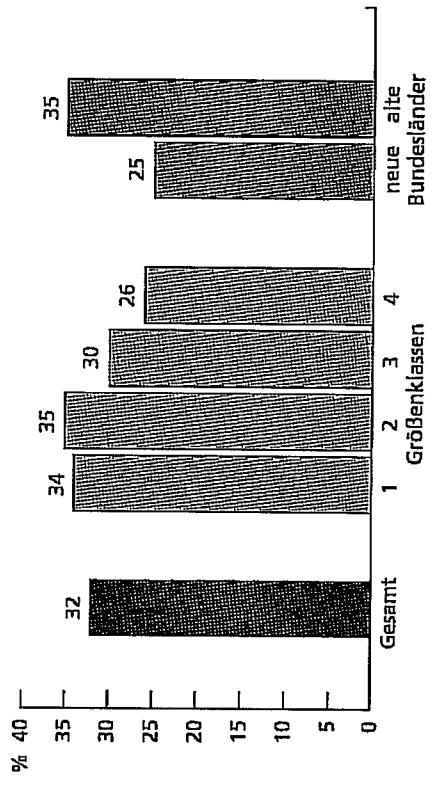
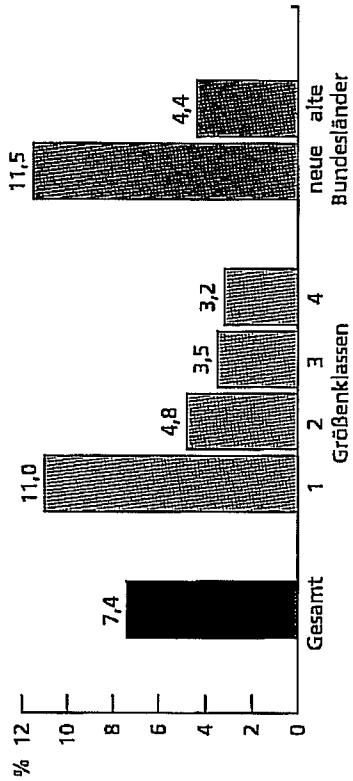


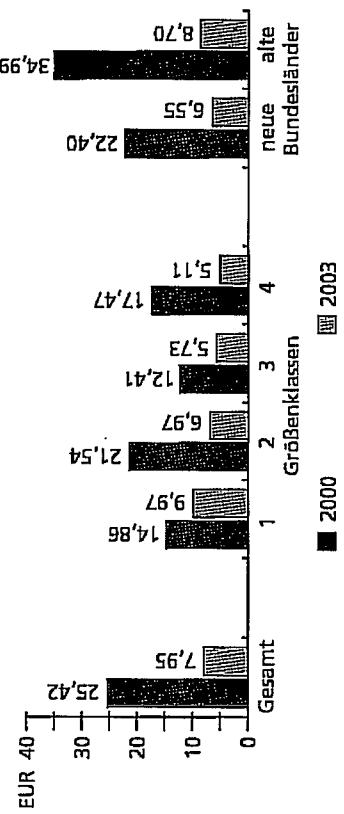
Abb. 4.4 Marktbedingter Leerstand



Der marktbedingte Leerstand hat sich trotz des bereits hohen Wertes bei der letzten Untersuchung für die gesamte Branche (2000: 4,5%) weiter erhöht, wobei mit durchschnittlich 11,5% die Unternehmen der neuen Bundesländer (2000: 11,1%) hauptsächlich betroffen sind. Mehr als verdoppelt (von 2,0% auf 4,4%) hat sich der Leerstand in den alten Bundesländern. Es ist deshalb auch nicht verwunderlich, dass die Leerstandsbeämpfung in unserer Erhebung immer noch als eines der wichtigsten Themen für die Zukunft genannt wurde.

4.2 Bestandsentwicklung

Abb. 4.5 Modernisierungsaufwand pro qm

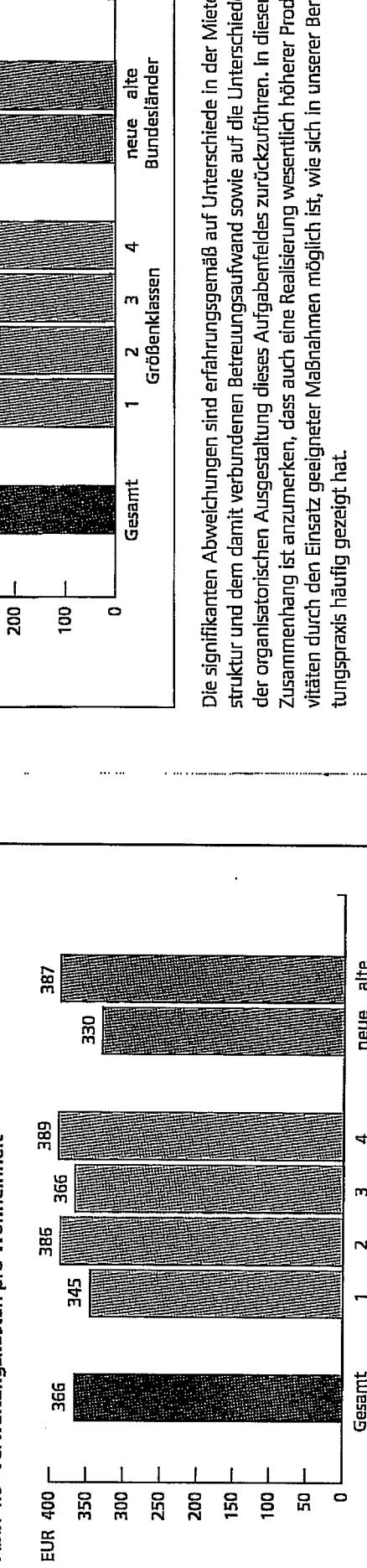


Bei den meisten Unternehmen werden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erst nach der Durchführung von Investitions- und Wirtschaftlichkeitberechnungen ergriffen. Hierbei orientieren sich immobilienwirtschaftliche Unternehmen zunehmend an betriebswirtschaftlichen Anforderungen und nicht mehr an der II. Berechnungsverordnung. Eine Rolle spielt sicher auch der Rückgang der staatlichen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen. Unsere Beobachtungen in der Praxis zeigen, dass in den letzten drei Jahren verstärkt moderne Methoden der Investitionsrechnung wie z.B. Vollständiger Finanzplan („VofF“) angewandt werden, und Investitionen nur dann durchgeführt werden, wenn sie zu einer Steigerung des Objekt- und damit des Unternehmenswertes führen. Ungeachtet dieser Entwicklung besteht im Bereich der Investitionsrechnung nach unserer Auffassung noch ein deutlicher Nachholbedarf gegenüber anderen Branchen.

4.3 Produktivität

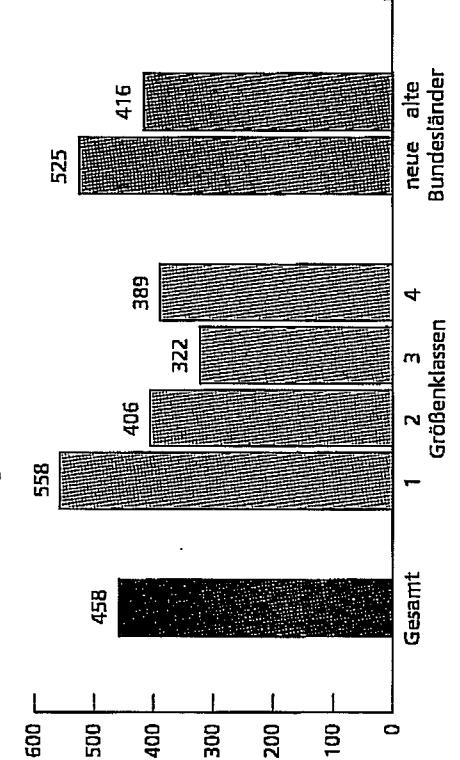
Entscheidend für die Beurteilung der eigenen Leistungsfähigkeit im Vergleich zu anderen Branchenteilnehmern sind Kennzahlen, die das jeweilige Produktivitätsniveau widerspiegeln. Um eine gewisse Form der Unterstützung bei der ersten Analyse der eigenen Leistungsfähigkeit zu bieten, haben wir aus dem uns zur Verfügung gestellten Datensmaterial Produktivitätskennziffern ermittelt, auf die wir in den folgenden Abbildungen 4.6 und 4.7 eingehen.

Abb. 4.6 Verwaltungskosten pro Wohneinheit



Die signifikanten Abweichungen sind erfahrungsgemäß auf Unterschiede in der Mieterstruktur und dem damit verbundenen Betreuungsaufwand sowie auf die Unterschiede in der organisatorischen Ausgestaltung dieses Aufgabenfeldes zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass auch eine Realisierung wesentlich höherer Produktivitäten durch den Einsatz geeigneter Maßnahmen möglich ist, wie sich in unserer Beratungspraxis häufig gezeigt hat.

Abb. 4.7 Anzahl Wohneinheiten pro Mitarbeiter der kaufmännischen Bestandsverwaltung

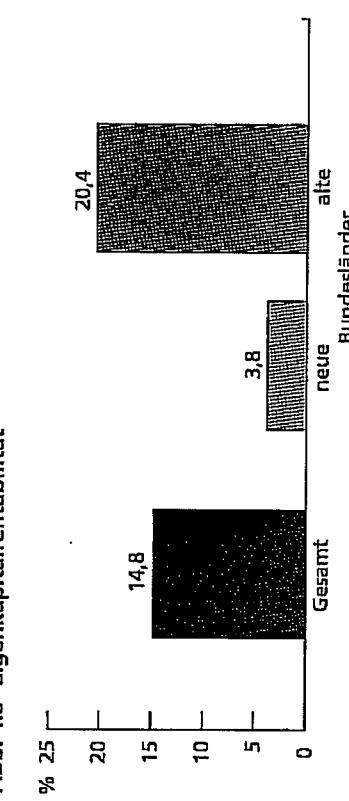


4.4 Rentabilität

Aufgrund gewachsener Anforderungen der öffentlichen Hand, bestehender Konzentrationstendenzen, steigender Rentabilitätsanforderungen aus der Risikoeinstufung von Basel II sowie dem zunehmenden Wechsel der Eigentumsverhältnisse durch den Verkauf größerer Bestände oder ganzer Unternehmen kommt in Zukunft der Verzinsung des eingesetzten Kapitals zunehmende Bedeutung zu.

Die aus unserer Erhebung ersichtlichen, signifikanten Unterschiede der von den teilnehmenden Unternehmen gemeldeten Eigenkapitalrentabilitäten spiegeln ein ähnliches Bild wider wie bei unserer letzten Untersuchung. Dabei hat sich die Eigenkapitalrentabilität der Unternehmen in den neuen Bundesländern weiter verringert (in 2000: 5,7%).

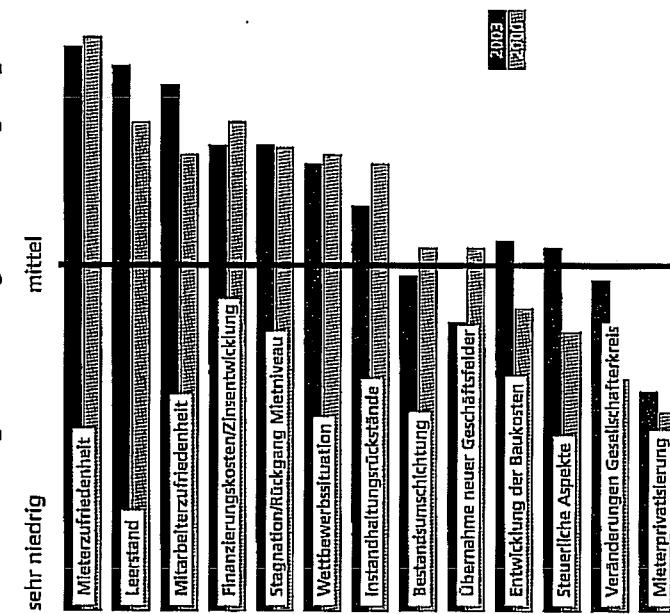
Abb. 4.8 Eigenkapitalrentabilität



Es wurde nicht untersucht, Inwieweit bilanzpolitische Maßnahmen Einfluss auf die Eigenkapitalrentabilität haben, da sich das vorliegende Datenmaterial bisher dieser Betrachtung verschließt. Zu berücksichtigen ist, dass erhebliche stillen Reserven durch die oftmals sehr niedrigen Buchwerte der Bestandsimmobilien (vor allem in den alten Bundesländern) zu berücksichtigen sind. Bei einer Bewertung der Bestände zu Verkehrswerten müsste sicherlich auch in den alten Bundesländern von einer deutlich geringeren Eigenkapitalrentabilität ausgegangen werden. Bei einer in naher Zukunft nicht unwahrscheinlichen Ermittlung von Kennzahlen auf Basis von Verkehrswerten könnte dies noch erheblich an Bedeutung gewinnen.

4.5 Bewertung ausgewählter Themen

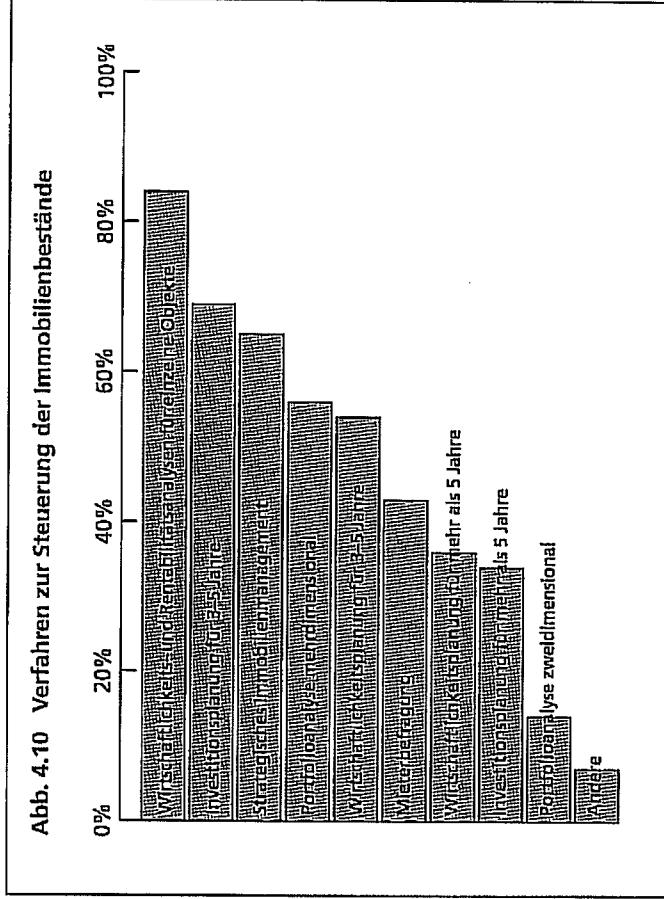
Abb. 4.9 Bewertung der zukünftigen Bedeutung ausgewählter Themen



Wichtiger als bei der letzten Erhebung wird der Bereich Finanzierungskosten/Zinsentwicklung beurteilt. Auffällig ist, dass trotz der hohen Einschätzung der Themen „Mieterzufriedenheit“ und „Mitarbeiterzufriedenheit“ nicht alle Unternehmen regelmäßig Mieterbefragungen (42% der befragten Unternehmen) durchführen und die Mitarbeiterzufriedenheit nur selten untersucht wird.

Die Verbreitung von Verfahren zur Steuerung der Immobilienbestände stellt sich wie folgt dar (Mehrfachnennungen möglich):

5 Ausblick



Wir werden uns auch in Zukunft weiterhin mit dem Thema Benchmarking in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auseinander setzen und in geeigneter Form darüber berichten.

Eine ausführliche Übersicht über die im Rahmen der Studie erhobenen Werte haben wir im Abschnitt 6 zusammengestellt. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserer Erhebung und freuen uns darauf, mit Ihnen in einem konstruktiven Dialog über die erhaltenen Ergebnisse zu treten.

Ihre

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Im Vergleich zur letzten Auswertung in 2000 zeigen sich bei der Verbreitung der Verfahren nur geringe Steigerungen.

6 Kennzahlenübersicht

Tabelle 6.1

Kennzahlen differenziert nach alten und neuen Bundesländern

In diesem Abschnitt haben wir alle Kennzahlen aufgelistet, die mittels Fragebogen erhoben wurden. Darüber hinaus enthalten die Tabellen ausgewählte berechnete Kennzahlen. Die zugrunde liegenden Erhebungsdaten beruhen im Wesentlichen auf Werten des Geschäftsjahres 2003. Die Kennzahlen sind in der Regel auf das Jahr bezogen. Kennzahlen, die als Monatswerte zu verstehen sind, haben wir gesondert gekennzeichnet.

- Die Kennzahlen in Tabelle 6.1 ab Seite 22 wurden bezüglich der gesamten Stichprobe und für die Unternehmen der alten und neuen Bundesländer berechnet. Tabelle 6.2 ab Seite 35 des Anhangs zeigt dagegen die Kalkulationen für die Größenklassen:
- Größenklasse 1: bis 4.999 Verwaltungseinheiten (VE)
 - Größenklasse 2: 5.000 bis 9.999 Verwaltungseinheiten (VE)
 - Größenklasse 3: 10.000 bis 24.999 Verwaltungseinheiten (VE)
 - Größenklasse 4: ab 25.000 Verwaltungseinheiten (VE)

Entsprechend dem Kriterieninhalt haben wir bei den meisten Werten ein arithmetisches Mittel berechnet. Für die Fragen, die in der Erhebung nur mit ja oder nein beantwortet werden konnten, haben wir die Häufigkeit der Nennungen in Prozent ermittelt.

Hinweis:

Bei den aufgelisteten Werten handelt es sich nicht um gewichtete Durchschnittswerte der einzelnen Auswertungsklassen, da wir uns auf Durchschnittswerte der zugrunde liegenden Unternehmen konzentrieren. Aus diesem Grund lassen sich Verhältniszahlen – wie zum Beispiel „monatliche Sollmiete pro qm“ – nicht aus den durchschnittlichen Zahlen der einzelnen Klassen errechnen; sie bilden vielmehr den Wert für ein durchschnittliches Unternehmen der jeweiligen Klasse ab.

Es wurden zur Bezeichnung der Dimension die folgenden Abkürzungen verwendet:

WE	–	Wohneinheit
GE	–	Gewerbeeinheit
VE	–	Verwaltungseinheit (Sammelbegriff für WE, GE, Garagen etc.)
MA	–	Mitarbeiter
durch.	–	durchschnittlich
1–4	–	1 = sehr positiv/hoch bis 4 = sehr negativ/niedrig

Tabelle 6.1

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
A. Bestandskennzahlen				
1. Eigenbestand Verwaltungseinheiten				
- Wohneinheiten				
▪ Anzahl gesamt	WE	10.050	13.132	5.091
davon öffentlich gefördert	WE	3.757	4.653	1.068
Anteil öffentlich gefördert (berechnet)	%	37,4	35,4	21,0
• Wohnfläche gesamt	qm	603.677	808.382	283.269
davon öffentlich gefördert	qm	204.488	250.624	66.078
Anteil öffentlich gefördert (berechnet)	%	33,9	31,0	23,3
- Gewerbeeinheiten				
▪ Anzahl gesamt	GE	119	112	131
davon Büros	GE	34	18	57
davon Einzelhandelsflächen u.a.	GE	71	53	92
▪ Nutzfläche gesamt	qm	18.840	19.748	17.538
davon Büroflächen	qm	7.229	6.580	8.129
davon Einzelhandelsflächen u.a.	qm	9.852	7.184	12.965
• Anteil Gewerbefläche an Gesamtfläche Eigenbestand	%	3,0	2,3	5,8
- Garagen, Einstellplätze				
▪ Anzahl gesamt	VE	2.306	3.062	834
- Baujahr der Wohn- und Gewerbeeinheiten				
• Baujahr der Wohnungen				
vor 1970	WE	7.536	11.183	2.230
1970-1979	WE	2.082	2.316	1.724

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
nach 1979	WE	1.558	1.564	1.550
▪ Baujahr der Gewerbeeinheiten				
vor 1970	GE	96	99	92
1970-1979	GE	31	24	43
nach 1979	GE	30	23	38
- durchschnittlicher Restbuchwert der Wohneinheiten pro qm	EUR	457	449	471
- Zustand der Wohneinheiten				
• modern /saniert/kein Modernisierungsbedarf	WE	2.958	3.554	2.248
- teilmodernisiert	WE	2.059	2.798	1.286
• stark modernisierungsbedürftig	WE	1.690	1.787	1.592
- Räumliche Verteilung der Eigenbestände				
• in Regionen mit ländlicher Struktur	%	8,2	9,3	5,8
• in Kleinstädten/ Mittelpunkten	%	62,5	52,6	83,7
• in Großstädten/ Ballungszentren	%	29,3	38,2	10,5
2. Fremdbestand Verwaltungseinheiten				
- Wohneinheiten				
▪ Anzahl gesamt	WE	2.547	3.971	448
davon WEG-Verwaltung fremder Mietbestände	WE	1.688	2.495	291,2
• Wohnfläche gesamt	qm	132.002	257.431	27.479
davon WEG-Verwaltung	qm	108.284	222.101	18.857

Kennzahlendübersicht

Kennzahlendübersicht

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
davon Verwaltung fremder Mietbestände	qm	65.445	113.467	14.221
qm/VE Fremdbestand Wohnungen	qm	69,4	74,1	65,7
- Gewerbeeinheiten				
• Anzahl gesamt	GE	65	81	48
davon Büros	GE	14	11	15
davon Einzelhandel	GE	27	24	30
• Nutzfläche gesamt	qm	11.656	14.083	10.228
- Garagen, Einstellplätze				
• Anzahl gesamt	VE	869	1358	92
B. Leistungskennzahlen				
1. Kaufmännische und technische Bestandsverwaltung im Eigenbestand				
- Erlöse aus der Vermietung				
• Gesamterlöse	TEUR	34.239	47.258	14.978
davon Sollmieten Wohneinheiten	TEUR	30.138	41.533	13.294
Monatsmiete pro qm	EUR	4,39	4,67	4,01
davon Sollmieten Gewerbeeinheiten	TEUR	2.969	4.374	1.030
Monatsmiete pro qm	EUR	5,80	6,70	4,60
• Erlösschmälerungen	TEUR	2.439	2.210	2.749
davon aus marktbedingten Leerständen	TEUR	1.237	1.503	958
davon aus modernisierungsbedingten Leerständen	TEUR	413	336	503
monatliche Erlösschmälerungen/qm des Eigenbestandes	EUR	0,33	0,22	0,76

Kriterium	Dimension	Gesamt	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
Anteil Erlösschmälerungen an der Sollmiete des Eigenbestandes	%		8,8	3,9	15,1
▪ Mietrückstände in % der Gesamtmieten	%		3,6	2,7	5,1
• Mietausfälle der letzten 3 Jahre	TEUR	4.376	4.893	3.573	
▪ Abschreibungen auf Mietforderungen	%	28,7	33,9	19,8	
• Erlöse aus der Fremdverwaltung	TEUR	653	1.004	158	
- Leerstände im Jahresdurchschnitt					
• marktbedingte Leerstände	WE	381	334	446	
Quote bei Erstvermietung	%				kein einheitliches Verständnis der Frage
Quote bei Folgevermietung	%				kein einheitliches Verständnis der Frage
durch. Leerstandszeit bei Erstvermietung	Tage		40	40	k.A.
durch. Leerstandszeit bei Folgevermietung	Tage		133	107	169
marktbedingte Leerstände in Relation zum Eigenbestand Wohnungen	%				
• modernisierungsbedingte Leerstände	WE		163	108	263
- Fluktuationsrate im Jahresdurchschnitt	%		10,2	10,4	9,9
- Anzahl neue Mietverträge im Jahresdurchschnitt	Verträge	686	805	498	

Kennzahlentübersicht

Kennzahlentübersicht

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
- Betriebskosten				
Betriebskosten insgesamt	TEUR	11.528	15.584	5.180
davon verbrauchs-abhängig	TEUR	5.812	8.014	3.280
davon gegenüber dem Mieter abgerechnet	%	94,6	95,1	93,8
- Verwaltungskosten (der Hausbewirtschaftung zuzurechnender Personal-/Sachaufwand)	TEUR	4.438	5.667	2.342
• Verwaltungskosten pro WE	EUR	365,65	387,27	330,04
- Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen (Eigen- und Fremdleistungen)				
• Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen pro qm	TEUR	18.560	29.411	1.576
Instandhaltung	EUR	10,50	13,70	5,55
Instandhaltungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	859,73	1.198,96	328,75
davon Groß-Instandhaltung	TEUR	3.674	5.259	662
Anzahl instandgesetzter WE	WE	371	451	300
Großinstandhaltungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	288,83	369,49	135,58
Großinstandhaltungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	4,53	5,68	2,47
2. Neubau Objekte für den Eigenbestand				
Anzahl Wohneinheiten	WE	48	52	28
Wohnfläche	qm	2.983	3.204	2.096
Anzahl Gewerbeeinheiten	GE	19	1	55
Gewerbefläche	qm	3.624	748	6.500

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
-	davon Klein-instandhaltung	TEUR	3.798	5.439
- Kleininstandhaltungs-aufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	419,43	517,25	277,60
- Kleininstandhaltungs-aufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	6,83	8,12	5,01
- Modernisierungsaufwendungen	TEUR	3.524	3.539	3.496
Anzahl modernisierter WE	WE	261	368	105
Modernisierungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	479,67	536,82	369,17
Modernisierungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	7,95	8,70	6,55
- Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen	TEUR	4.160	5.165	2.682
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	1.217,45	1.631,40	569,52
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	19,79	26,07	10,23

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
- Volumen der fertiggestellten Neubaumaßnahmen	TEUR	6.191	6.817	k.A.
Baunebenkosten relativ zu den Baukosten	%	12,8	12,8	k.A.
3. Verkauf von Objekten aus dem Eigenbestand				
- Wohneinheiten				
Anzahl verkaufte WE	WE	234	328	92
Verkaufserlös pro cm	EUR	773,73	1.184,00	158,34
- Gewerbeeinheiten				
Anzahl verkaufte Gewerbeeinheiten	GE	5	2	6
Verkaufserlöse pro qm	EUR	429,20	965,00	161,30
4. Abriss von Objekten aus dem Eigenbestand				
Anzahl Wohnen	WE	163	63	216
Wohnen	qm	8.815	5.210	10.618
Anzahl Gewerbe	GE	12	3	14
Gewerbe	qm	1.374	0	1374
5. Sonstiges				
- Personalkosten (Lohn und Gehalt)	TEUR	5.241	6.646	3.041
Anteil Personalkosten an Gesamtkosten	%	33,5	33,9	32,8
Anteil Überstunden an Gesamtarbeitsstunden	%	3,3	3,3	3,3
- Sächliche Verwaltungsaufwendungen	TEUR	2.235	2.736	1.345

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
C. Allgemeine Unternehmensdaten				
1. Finanzwirtschaftliche Kennziffern				
- Bilanzsumme	TEUR	348.871	442.500	183.906
- Eigenkapitalquote	%	32,8	28,2	40,9
- Gesamtkapitalrentabilität	%	3,7	4,8	1,8
- Eigenkapitalrentabilität	%	14,8	20,4	3,8
- Zinsaufwand für Objektfinanzierung	TEUR	8.030	10.234	4.568
- Erlöse	TEUR	60.301	83.467	18.602
Hausbewirtschaftung	TEUR	49.985	67.238	19.110
Betreuungstätigkeit	TEUR	1.514	2.034	216
Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken	TEUR	19.930	27.486	500
Andere Lieferungen und Leistungen	TEUR	5.325	7.189	45
2. Personalbestand (intern/extern)				
- Gesamtpersonal ohne Hauswarte	MA	87,6	114,0	42,4
- Anzahl Personal (Vollzeit) gesamt	MA	106,5	142,0	45,7
- Geschäftsführer/ Vorstände	MA	2,8	3,2	1,1
- Bestandsbe-wirtschaftung	kfm. Bestandsverwaltung	39,0	50,3	19,6
kfm. Instandhaltung	MA	8,6	12,1	1,4
techn. Bestandsverwaltung	MA	10,7	14,3	3,2
techn. Neubau	MA	7,6	7,5	7,7
techn. Instandhaltung	MA	10,6	14,4	6,1

Kennzahlentabelle

Kennzahlentabelle

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
- Sonstiges Personal				
Rechnungswesen	MA	9,3	11,1	5,7
EDV	MA	4,3	4,9	2,4
Rechtsbereich	MA	3,4	3,9	2,3
Personalbereich	MA	4,1	4,4	2,6
Controlling/Innenrevision	MA	2,0	2,3	1,7
sonstige Zentralbereiche	MA	16,0	18,0	10,4
Hauswarte	MA	28,0	38,8	5,5
Vertrieb	MA	13,2	14,5	4,3
3. Steuerungssysteme				
- Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsanalysen pro Objekt	%	84,2	83,3	85,7
- Portfolioanalyse zweidimensional	%	14,0	16,7	9,5
- Portfolioanalyse mehrdimensional	%	56,1	63,9	42,9
- Strategisches Immobilienmanagement	%	64,9	69,4	57,1
- Mieterbefragungen	%	42,1	44,4	38,1
- Investitionsplanung (3–5 Jahre)	%	70,2	75,0	61,9
- Wirtschaftlichkeitsplanung (3–5 Jahre)	%	54,4	55,6	52,4
- Investitionsplanung (mehr als 5 Jahre)	%	33,3	22,2	52,4
- Wirtschaftlichkeitsplanung (mehr als 5 Jahre)	%	35,1	22,2	57,1
- andere	%	7,0	11,1	0,0

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
Beurteilung der Bedeutung der einzelnen Verfahren				
- Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsanalysen pro Objekt	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	1,5	1,4	1,7
- Portfolioanalyse zweidimensional	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	2,7	2,7	2,7
- Portfolioanalyse mehrdimensional	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	1,9	1,7	2,3
- Strategisches Immobilienmanagement	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	1,6	1,5	1,9
- Mieterbefragungen	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	2,3	2,2	2,4
- Investitionsplanung (3–5 Jahre)	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	1,8	1,7	1,9
- Wirtschaftlichkeitsplanung (3–5 Jahre)	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	1,8	1,8	1,8
- Investitionsplanung (mehr als 5 Jahre)	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	2,3	2,6	2,0
- Wirtschaftlichkeitsplanung (mehr als 5 Jahre)	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	2,3	2,6	1,8
- andere	1= sehr hoch, 4= sehr niedrig	1,3	1,3	0,0
4. Einsatz von Standardsoftware				
- Software Bestandsverwaltung				
• GES	%	34,7	k.A.	k.A.
• Wohnidata	%	14,3	k.A.	k.A.
• SAP/R3	%	10,2	k.A.	k.A.
• WODIS	%	10,2	k.A.	k.A.
• IX-Haus	%	4,1	k.A.	k.A.
• WOWI C/S	%	4,1	k.A.	k.A.
• andere	%	22,4	k.A.	k.A.

Kennzahlentabelle

Kennzahlenübersicht

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
D. Einschätzungen				
Welche Rolle spielt das Immobilienportfolio bei der Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln?	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,1	2,2	2,0
Wie schätzen Sie die zukünftige Marktentwicklung für Ihr Unternehmen ein?	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,2	2,0	2,6
Wie schätzen Sie die zukünftige Marktentwicklung für die Wohnungswirtschaft insgesamt ein?	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,6	2,6	2,8
Beurteilung der Bedeutung folgender Themen für Ihr Unternehmen in der nahen Zukunft				
- Leerstand	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,6	1,8	1,2
- Stagnation/Rückgang Mietniveau	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	2,1	1,7
- Instandhaltungs-rückstände	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,2	2,1	2,4
- Entwicklung der Baukosten	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,4	2,5	2,3
- Mitarbeiter-zufriedenheit	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	1,9	2,0
- Mieterzufriedenheit	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,5	1,6	1,4
- Finanzierungskosten/ Zinsentwicklung	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,7	1,8	1,5
- Übernahme neuer Geschäftsfelder	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,8	2,8	2,6
- Wettbewerbssituation (Wandlung zum Nachfragermarkt)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,1	2,2	1,9

Kriterium	Dimension	Gesamt	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
- Veränderungen im Gesellschaftskreis	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,6	2,4	2,8
- Bestandsumschichtung (Neubau/Kauf vs. Verkauf von Gebrauchtmobilien)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,5	2,2	3,2
- Mieterprivatisierung	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	3,1	2,7	3,6
- Steuerliche Aspekte	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,4	2,3	2,6
- Senkung der Betriebskosten	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,8	1,8	2,0
- Einführung IFRS	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,9	2,7	3,1
- Finanzierungsrisiken wg. Basel II	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	2,2	1,7

Tabelle 6.2:
Kennzahlen differenziert nach Größenklassen

Tabelle 6.2

Kriterium	Dimension	Größen-Klasse 1	Größen-Klasse 2	Größen-Klasse 3	Größen-Klasse 4
A. Bestandskennzahlen					
35					
1. Eigenbestand Verwaltungseinheiten					
35					
2. Fremdbestand Verwaltungseinheiten					
36					
B. Leistungskennzahlen					
37					
1. Kaufmännische und technische Bestandsverwaltung im Eigenbestand					
37					
2. Neubau Objekte für den Eigenbestand					
40					
3. Verkauf von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
4. Abriss von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
5. Sonstiges					
41					
C. Allgemeine Unternehmensdaten					
41					
1. Finanzwirtschaftliche Kennziffern					
42					
2. Personalbestand (intern/extern)					
43					
3. Steuerungssysteme					
45					
D. Einschätzungen					
45					
E. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
1. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
2. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
F. Wohn- und Gewerbeeinheiten					
45					
1. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
2. Gewerbeinheiten					
45					
G. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
H. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
I. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
J. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
K. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
L. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
M. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
N. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
O. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
P. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
Q. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
R. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
S. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
T. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
U. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
V. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
W. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
X. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
Y. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
Z. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
A. Bestandskennzahlen					
35					
1. Eigenbestand Verwaltungseinheiten					
35					
2. Fremdbestand Verwaltungseinheiten					
36					
B. Leistungskennzahlen					
37					
1. Kaufmännische und technische Bestandsverwaltung im Eigenbestand					
37					
2. Neubau Objekte für den Eigenbestand					
40					
3. Verkauf von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
4. Abriss von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
5. Sonstiges					
41					
C. Allgemeine Unternehmensdaten					
41					
1. Finanzwirtschaftliche Kennziffern					
42					
2. Personalbestand (intern/extern)					
43					
3. Steuerungssysteme					
45					
D. Einschätzungen					
45					
E. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
1. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
2. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
F. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
1. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
2. Gewerbeinheiten					
45					
G. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
H. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
I. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
J. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
K. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
L. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
M. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
N. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
O. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
P. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
Q. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
R. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
S. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
T. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
U. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
V. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
W. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
X. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
Y. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
Z. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
A. Bestandskennzahlen					
35					
1. Eigenbestand					
35					
2. Fremdbestand					
36					
B. Leistungskennzahlen					
37					
1. Kaufmännische und technische Bestandsverwaltung im Eigenbestand					
37					
2. Neubau Objekte für den Eigenbestand					
40					
3. Verkauf von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
4. Abriss von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
5. Sonstiges					
41					
C. Allgemeine Unternehmensdaten					
41					
1. Finanzwirtschaftliche Kennziffern					
42					
2. Personalbestand (intern/extern)					
43					
3. Steuerungssysteme					
45					
D. Einschätzungen					
45					
E. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
1. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
2. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
F. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
1. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
2. Gewerbeinheiten					
45					
G. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
H. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
I. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
J. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
K. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
L. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
M. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
N. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
O. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
P. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
Q. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
R. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
S. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
T. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
U. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
V. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
W. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
X. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
Y. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
Z. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
A. Bestandskennzahlen					
35					
1. Eigenbestand					
35					
2. Fremdbestand					
36					
B. Leistungskennzahlen					
37					
1. Kaufmännische und technische Bestandsverwaltung im Eigenbestand					
37					
2. Neubau Objekte für den Eigenbestand					
40					
3. Verkauf von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
4. Abriss von Objekten aus dem Eigenbestand					
41					
5. Sonstiges					
41					
C. Allgemeine Unternehmensdaten					
41					
1. Finanzwirtschaftliche Kennziffern					
42					
2. Personalbestand (intern/extern)					
43					
3. Steuerungssysteme					
45					
D. Einschätzungen					
45					
E. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
1. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
2. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
F. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
1. Wohn- und Gewerbeinheiten					
45					
2. Gewerbeinheiten					
45					
G. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
H. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
I. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
J. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
K. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
L. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
M. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					
N. Wohn- und Gewerbegebäude					
45					
O. Einzelhandelsflächen u.a.					
45					

Kennzahlenübersicht

Kennzahlenübersicht

Kriterium	Dimension	Größenklasse 1	Größenklasse 2	Größenklasse 3	Größenklasse 4
▪ Baujahr der Gewerbeeinheiten vor 1970	GE	20	43	124	379
1970–1979	GE	5	10	39	78
nach 1979	GE	11	12	51	96
– durchschnittlicher Restbuchwert der Wohneinheiten pro qm	EUR	507	431	360	431
– Zustand der Wohneinheiten					
• modern./saniert/kein Modernisierungsbedarf	WE	671	2.864	9.321	11.822
• teilmodernisiert	WE	412	2.019	5.822	9.847
• stark modernisierungsbedürftig	WE	305	854	2.631	11.771
– Räumliche Verteilung der Eigenbestände					
• in Regionen mit ländlicher Struktur	%	8,2	8,0	8,6	6,9
• in Kleinstädten/ Mittelzentren	%	84,3	54,1	26,4	24,1
• in Großstädten/ Ballungszentren	%	7,5	37,9	65	69,0
2. Fremdbestand Verwaltungseinheiten					
– Wohneinheiten					
• Anzahl gesamt	WE	358	1.295	2.147	11.780
davon WEG-Verwaltung fremder Mietbestände	WE	148	311	1.510	9.015
• Wohnfläche gesamt	qm	21.384	88.885	66.056	630.161
davon WEG-Verwaltung fremder Mietbestände	qm	6.709	25.232	126.618	588.425
davon Verwaltung fremder Mietbestände	qm	18.755	69.406	71.427	205.718

Kriterium	Dimension	Größenklasse 1	Größenklasse 2	Größenklasse 3	Größenklasse 4
qm/WE Fremdbestand Wohnungen	qm	70,8	66,8	81,4	63,4
– Gewerbeeinheiten					
• Anzahl	GE	17	78	53	170
• Nutzfläche	qm	2.581	5.196	29.790	32.705
– Garagen, Einstellplätze					
• Anzahl gesamt	VE	114	488	1.113	3.842
B. Leistungskennzahlen					
1. Kaufmännische und technische Bestandsverwaltung im Eigenbestand					
– Erlöse aus der Vermietung					
• Gesamterlöse	TEUR	4.425	26.675	66.541	182.616
davon Sollmieten					
Wohneinheiten	TEUR	3.756	20.501	53.528	148.955
Monatsmiete pro qm	EUR	4,52	4,29	4,01	4,39
davon Sollmieten					
Gewerbeeinheiten	TEUR	3.666	547	2.021	7.735
Monatsmiete pro qm	EUR	5,31	5,77	6,71	6,48
• Erlösschmälerungen	TEUR	457	1.344	3.206	12.712
davon aus marktbedingten Leerständen	TEUR	384	861	2.658	5.542
davon aus modernisierungsbedingten Leerständen	TEUR	87	581	922	785
monatliche Erlösschmälerungen/qm des Eigenbestandes	EUR	0,41	0,30	0,25	0,40
Anteil Erlösschmälerungen an der Sollmiete des Eigenbestandes	%	9,5	8,1	5,7	9,9
• Mietrückstände in % der Gesamtmieten	%	3,5	3,9	2,5	4,6

Kennzahlentübersicht

Kennzahlentübersicht

Kriterium	Dimension	Größen-klasse 1	Größen-klasse 2	Größen-klasse 3	Größen-klasse 4
• Mietausfälle der letzten 3 Jahre	TEUR	675	2.749	6.742	21.254
• Abschreibungen auf Mietforderungen	%	14,7	9,0	3,1	15,8
• Erlöse aus der Fremdverwaltung	TEUR	111	364	459	2.987
- Leerstände im Jahresdurchschnitt					
• marktbedingte Leerstände	WE	139	263	574	1.391
Quote bei Erstvermietungen	%				
Quote bei Folgevermietungen	%				
durchl. Leerstandszeit bei Erstvermietung	Tage	30	80	30	20
durchl. Leerstandszeit bei Folgevermietung	Tage	138	127	67	209
marktbedingte Leerstände in Relation zum Eigenbestand Wohnungen	%	11,0	4,8	3,5	3,2
• modernisierungsbefindige Leerstände	WE	28	149	367	161
- Fluktuationsrate im Jahresdurchschnitt	%	10,1	10,5	11,7	8,6
- Anzahl neue Mietverträge im Jahresdurchschnitt	Verträge	140	642	1.925	1.691
- Betriebskosten	TEUR	1.419	7.580	21.161	59.101
Betriebskosten insgesamt	TEUR	811	4.276	13.107	32.746
davon Verbrauchsabhängig					
davon gegenüber dem Mieter abgerechnet	%	93,8	94,1	97,4	96,6

Kriterium	Dimension	Größen-klasse 1	Größen-klasse 2	Größen-klasse 3	Größen-klasse 4
- Verwaltungskosten (der Hausbewirtschaftung zuzurechnender Personal-/Sachaufwand)	TEUR	486	2.753	6.802	18.508
• Verwaltungskosten pro WE	EUR	345,01	386,44	366,24	388,83
- Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen (Eigen- und Fremdleistungen)					
• Instandhaltungsaufwendungen	TEUR	619	4.482	13.531	129.354
Instandhaltungsaufwand pro qm	EUR	9,47	10,02	12,93	13,10
Instandhaltungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	663,46	730,06	818,90	2.006,88
davon Großinstandhaltung	TEUR	408	1.764	6.887	10.431
Anzahl instandgesetzter WE	WE	54	397	1.993	323
Großinstandhaltungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	283,89	277,68	364,42	243,21
Großinstandhaltungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	4,62	4,56	4,97	3,94
davon Kleininstandhaltung	TEUR	322	3.007	7.275	19.062
Kleininstandhaltungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	415,50	463,44	370,26	383,69
Kleininstandhaltungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	7,05	7,57	4,42	6,19

Kennzahlentübersicht

Kennzahlentübersicht

Kriterium	Dimension	Größenklasse 1	Größenklasse 2	Größenklasse 3	Größenklasse 4
- Modernisierungsaufwendungen	TEUR	597	2.405	6.392	13.106
Anzahl modernisierter WE	WE	36	486	261	1.014
Modernisierungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	607,82	416,08	355,87	305,03
Modernisierungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	9,97	6,97	5,73	5,11
- Aktivierte Modernisierungslösungen	TEUR	684	2.253	7.837	10.674
- Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand pro WE des Eigenbestandes	EUR	1.068,67	1.056,98	1.174,77	2.224,76
- Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand pro qm des Eigenbestandes	EUR	17,59	17,44	17,30	36,40
2. Neubau Objekte für den Eigenbestand					
Anzahl Wohneinheiten	WE	23	41	59	70
Wohnfläche	qm	1.854	2.967	4.903	2.593
Anzahl Gewerbeeinheiten	GE	1	1	0	55
Gewerbefläche	qm	748	k.A.	0	6.500
- Volumen der fertiggestellten Neubaumaßnahmen	TEUR	617	12.146	8.173	2.839
Baumeinkosten relativ zu den Baukosten	%	14,4	12,4	11,5	13,6
3. Verkauf von Objekten aus dem Eigenbestand					
- Wohneinheiten	WE	49	110	81	990
Anzahl verkaufte WE	EUR	291,13	1.698,84	403,54	819,33

Kriterium	Dimension	Größenklasse 1	Größenklasse 2	Größenklasse 3	Größenklasse 4
4. Abriss von Objekten aus dem Eigenbestand					
Anzahl Wohnen	WE	82	130	80	607
Wohnen	qm	4.999	5.355	3.090	32.276
Anzahl Gewerbe	GE	2	0	0	27
Gewerbe	qm	221	0	0	4.831
5. Sonstiges					
- Personalkosten (Lohn und Gehalt)	TEUR	571	5.044	7.579	25.966
Anteil Personalkosten an Gesamtkosten	%	30,7	33,9	40,6	35,4
Anteil Überstunden an Gesamtarbeitsstunden	%	4,7	6,9	0,9	2,6
- Sächliche Verwaltungsaufwendungen	TEUR	333	1.565	4.014	9.631
C. Allgemeine Unternehmensdaten					
1. Finanzwirtschaftliche Kennziffern					
- Bilanzsumme	TEUR	42.018	210.396	543.213	1.650.913
- Eigenkapitalquote	%	39,4	28,7	23,4	25,8
- Gesamtkapitalrentabilität	%	3,6	3,7	3,3	4,7
- Eigenkapitalrentabilität	%	13,8	21,0	13,9	6,7
- Zinsaufwand für die Objektfinanzierung	TEUR	1.106	5.369	14.783	37.523

Kennzahlenübersicht

Kennzahlenübersicht

Kriterium	Dimension	Größen-Klasse 1	Größen-Klasse 2	Größen-Klasse 3	Größen-Klasse 4
- Erlöse					
davon Hausbewirtschaftung	TEUR	4.328	28.822	74.293	221.065
davon aus Betreuungstätigkeit	TEUR	61	911	1.050	5.124
davon Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken	TEUR	1.176	10.726	7.162	56.201
davon aus anderen Lieferungen und Leistungen	TEUR	233	691	474	22.777
davon sonstige betriebliche Erträge	TEUR	94	256	110	7.476
2. Personalbestand (intern/extern)					
- Gesamtpersonal ohne Hauswarte	MA	11,1	56,1	168,7	357,5
- Anzahl Personal (Vollzeit) gesamt	MA	14,1	69,5	186,1	451,3
- Geschäftsführer/Vorstände	MA	2,3	1,4	1,6	3,7
- Bestandsbewirtschaftung					
kfm. Bestandsverwaltung	MA	4,2	21,2	67,1	164,9
kfm. Instandhaltung	MA	2,0	7,0	3,0	8,8
techn. Bestandsverwaltung	MA	2,0	8,0	16,5	30,2
techn. Neubau	MA	2,8	3,8	31,3	14,9
techn. Instandhaltung	MA	3,6	7,4	25,3	19,3

Kriterium	Dimension	Größen-Klasse 1	Größen-Klasse 2	Größen-Klasse 3	Größen-Klasse 4
- Sonstiges Personal					
Rechnungswesen	MA	3,3	7,2	13,6	34
EDV	MA	0,9	3,3	4,7	8,2
Rechtsbereich	MA	0,8	1,8	7,7	4,3
Personalbereich	MA	1,8	1,2	4,4	8,4
Controlling/Innenrevision	MA	1,0	1,2	2,7	3,4
sonstige Zentralbereiche	MA	1,9	9,7	19,2	51,0
Hauswarte	MA	5,2	19,4	28,8	131,3
Vertrieb	MA	2,8	3,1	9,1	28,1
3. Steuerungssysteme der Immobilienbestände					
- Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsanalysen pro Objekt	%	78,6	85,7	100,0	85,7
- Portfolioanalyse zweidimensional	%	3,6	14,3	12,5	57,1
- Portfolioanalyse mehrdimensional	%	39,3	50,0	100,0	85,7
- Strategisches Immobilienmanagement	%	35,7	85,7	100,0	100,0
- Mieterbefragungen	%	25,0	35,7	87,5	71,4
- Investitionsplanung (3–5 Jahre)	%	67,9	71,4	75,0	71,4
- Wirtschaftlichkeitsplanung (3–5 Jahre)	%	53,6	50,0	50,0	71,4
- Investitionsplanung (mehr als 5 Jahre)	%	35,7	35,7	25,0	28,6
- Wirtschaftlichkeitsplanung (mehr als 5 Jahre)	%	35,7	50,0	25,0	14,3
- andere	%	0,0	14,3	0,0	28,6

Kennzahlenübersicht

Kennzahlenübersicht

Kriterium	Dimension	Größen-Klasse 1	Größen-Klasse 2	Größen-Klasse 3	Größen-Klasse 4
Beurteilung der Bedeutung der einzelnen Verfahren					
- Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsanalysen pro Objekt	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,7	1,3	1,3	1,3
- Portfolioanalyse zweidimensional	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,9	2,5	3,0	2,2
- Portfolioanalyse mehrdimensional	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,2	2,0	1,5	1,3
- Strategisches Immobilienmanagement	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	1,6	1,4	1,2
- Mieterbefragungen	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,5	2,4	1,9	1,8
- Investitionsplanung (3–5 Jahre)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	1,5	1,5	1,8
- Wirtschaftlichkeitsplanung (3–5 Jahre)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,8	1,8	1,8	1,7
- Investitionsplanung (mehr als 5 Jahre)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,2	2,4	2,5	2,6
- Wirtschaftlichkeitsplanung (mehr als 5 Jahre)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,3	2,2	2,5	2,8
- andere	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	0,0	1,0	0,0	2,0
D. Einschätzungen					
Welche Rolle spielt das Immobilienportfolio bei der Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln?	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,2	2,2	2,0	1,8
Wie schätzen Sie die zukünftige Marktentwicklung für Ihr Unternehmen ein?	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,4	2,1	2,1	1,9
Wie schätzen Sie die zukünftige Marktentwicklung für die Wohnungswirtschaft insgesamt ein?	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,8	2,6	2,5	2,3

Kriterium	Dimension	Größen-Klasse 1	Größen-Klasse 2	Größen-Klasse 3	Größen-Klasse 4
Beurteilung der Bedeutung folgender Themen für Ihr Unternehmen in der nahen Zukunft:					
- Leerstand	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,6	1,6	1,6	1,6
- Stagnation/Rückgang Mietniveau	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	2,0	1,9	2,0
- Instandhaltungs-rückstände	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,3	2,2	1,8	2,4
- Entwicklung der Baukosten	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,3	2,5	2,3	2,5
- Mitarbeiter-zufriedenheit	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,1	1,8	2,0	1,9
- Mieterzufriedenheit	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,5	1,6	1,4	1,6
- Finanzierungskosten/ Zinsentwicklung	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	1,9	1,7	1,3	1,3
- Übernahme neuer Geschäftsfelder	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,8	2,8	2,6	2,7
- Wettbewerbssituation (Wandlung zum Nachfragermarkt)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	2,0	2,0	2,4
- Veränderungen im Gesellschaftskreis	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,8	2,3	2,4	2,5
- Bestandsumschichtung (Neubau/Kauf vs. Verkauf von Gebrauchtimmobilien)	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,8	2,4	2,6	1,7

Kennzahlentübersicht

Kriterium	Dimension	Größenklasse 1	Größenklasse 2	Größenklasse 3	Größenklasse 4
- Mieterprivatisierung	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	3,4	3,0	3,0	1,5
- Steuerliche Aspekte	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,5	2,3	2,8	1,8
- Senkung der Betriebskosten	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,0	1,6	1,6	2,0
- Einführung IFRS	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	3,3	2,4	2,9	2,0
- Finanzierungsrisiken wg. Basel II	1=sehr hoch, 4=sehr niedrig	2,2	1,9	1,9	1,7

Wo Sie uns finden

30159 Hannover Georgstraße 52 Tel +49 511 3023-0	86153 Augsburg Werner-Hauss-Straße 2 Tel +49 821 56869-0	Consulting: Theaterstraße 15 Tel +49 511 93636-0
10719 Berlin Kurfürstendamm 23 Tel +49 30 25468-01	04317 Leipzig Sennestr. 8 Tel +49 341 992-7000	01097 Dresden Theresienstraße 29 Tel +49 351 81101-0
39104 Magdeburg Hasselbachplatz 3 Tel +49 391 566873-0	68161 Mannheim Q 5, 22 Tel +49 621 15901-0	40476 Düsseldorf Schwanenstraße 6 Tel +49 211 8772-01
99084 Erfurt Anger 81 Tel +49 361 65496-0	81669 München Rosenheimer Platz 4 Tel +49 89 29036-0	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 50 Tel +49 69 75695-01
Consulting: Franklinstraße 46-48 Tel +49 69 97137-0	90482 Nürnberg Business Tower Ostendstraße 100 Tel +49 911 23074-0	85334 Freising Weiherstephaner Berg 4 Tel +49 8161 51-0
85399 Hallbergmoos Zeppelinstraße 4/Haus 2 +49 811 881-0	70597 Stuttgart Löffelstraße 42 Tel +49 711 16554-01	69190 Walldorf Altrottstraße 31 Tel +49 6227 73332-60
20355 Hamburg Hanse-Forum Axel-Springer-Platz 3 Tel +49 40 320080-0	2200 Luxembourg 560, rue de Neudorf Tel +352 450188-1	

Deloitte Deutschland

Deloitte ist eine der führenden Prüfungs- und Beratungsgesellschaften in Deutschland. Das breite Leistungsspektrum umfasst Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Corporate Finance-Beratung. Mit über 3.200 Mitarbeitern in 18 Niederlassungen betreut Deloitte seit mehr als 90 Jahren Unternehmen und Institutionen jeder Rechtsform und Größe aus fast allen Wirtschaftszweigen. Über den Verbund Deloitte Touche Tohmatsu ist Deloitte mit 120.000 Mitarbeitern in nahezu 150 Ländern auf der ganzen Welt vertreten.

Deutsche Baurevision

Die Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft gehört zu den führenden Gesellschaften auf dem Gebieten der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Prüfungsnahmen betriebswirtschaftlichen Beratung für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Seit über 70 Jahren bieten wir unseren Mandanten ein umfassendes Dienstleistungsspektrum. Unser Mandantenkreis umfasst Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Landesentwicklungsgesellschaften, Bauträger, Projektentwickler, Erschließungssträger, Finanzierungsinstitute der Immobilienwirtschaft, Bausparkassen sowie geschlossene und offene Immobilienfonds. Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Arbeit liegt auf der Prüfung und Beratung von Wohnungsunternehmen in privater und öffentlicher Hand.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu, einen Verein schweizerischen Rechts, dessen Mitgliedsunternehmen ehrenhaftlich der mit diesen verbundenen Gesellschaften. Als Verein schweizerischen Rechts halten weder Deloitte Touche Tohmatsu als Verein noch dessen Mitgliedsunternehmen für das Fehlsein oder Unterlassen dieser jeweils anderen jedes Mitgliedsunternehmen selbstständig und unbedingt auch wenn es unter dem Namen „Deloitte“, „Deloitte & Touche“, „Deloitte Touche Tohmatsu“ oder einem damit verbundenen Namen auftritt, Leistungen werden, jeweils durch alle einzelnen Mitgliedsunternehmen, nicht jedoch durch den Verein Deloitte Touche Tohmatsu erbracht. Copyright © 2005 Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

www.deloitte.com/de

Stand 02/2005