Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V.

Handbuch für den Betriebsvergleich

Inhaltsverzeichnis

1.	**Der Betriebsvergleich**	**2**
1.1.	Entwicklung des Betriebsvergleichs	2
1.2.	Möglichkeiten und Inhalte	2
1.3.	Ablauf	3
2.	**Wesentliche betriebswirtschaftliche Kennziffern für den Betriebsvergleich im Verbandsgebiet des vtw**	**4**
2.1.	**Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**	**4**
2.1.1.	Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt	4
2.1.2.	Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete	4
2.1.3.	Durchschnittliche monatliche Betriebskosten	5
2.2.	**Vermietungssituation**	**5**
2.2.1.	Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen	5
2.2.2.	Leerstandsquote	5
2.2.3.	Fluktuationsrate	6
2.2.4.	Verhältnis Neuvermietungen zu Kündigungen	6
2.3.	**Instandhaltung und Investitionen**	**7**
2.3.1.	Instandhaltungskostensatz	7
2.3.2.	Investitionen in den Bestand	7
2.4.	**Produktivität und Kosten**	**8**
2.4.1.	Verwaltungskostensatz	8
2.4.2.	EBITDA zur Wohn-/Nutzfläche	8
2.5.	**Rentabilitätskennzahlen**	**9**
2.5.1.	Zinsquote (Basis Ist-Miete)	9
2.5.2.	Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)	10
2.5.3.	Eigenkapitalrentabilität	10
2.5.4.	Mietenmultiplikator	10
2.6.	**Vermögens- und Finanzierungskennzahlen**	**11**
2.6.1.	Eigenkapitalquote	11
2.6.2.	Restbuchwerte der Gebäude	11
2.6.3.	Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	12
2.6.4.	Objektverschuldung	12
2.6.5.	Cashflow (nach DVFA) je Quadratmetr	13
2.6.6.	Dynamischer Verschuldungsgrad	14
2.6.7.	Ist-Annuität	14
2.6.8.	Möglicher Kapitaldienst	14
2.6.9.	Tilgungskraft	15
2.6.10.	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung	15

1. Der Betriebsvergleich

1.1. Entwicklung des Betriebsvergleiches

Am Beginn der Entwicklung des Betriebsvergleichs stand der Wunsch von Wohnungsunternehmen, sich untereinander vergleichen zu wollen, um ihre eigene Position zu bestimmen, eigene Stärken herauszuarbeiten und sich am Markt zu behaupten, aber auch mögliche kritische Tendenzen rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können.

Ein Vergleich ist aber nur auf einer einheitlichen Basis möglich. Für eine betriebswirtschaftliche Analyse sind also die entsprechenden betriebswirtschaftlichen Kennziffern heranzuziehen. Setzt man sich näher mit dem Thema der betriebswirtschaftlichen Kennziffern auseinander, erkennt man sehr schnell, dass hinter der gleichen Bezeichnung durchaus abweichende Definitionen stehen können. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der Verwaltungskosten, denn: was ist eigentlich Verwaltung? Zählt der buchhalterische Aufwand für die Abrechnung der Instandhaltungsaufwendungen auch zur Verwaltung oder ist er den Instandhaltungsaufwendungen zuzuordnen? Am Beginn des Betriebsvergleichs standen deshalb die Definition der Kennziffern und deren Inhalte.

Entwickelt hat sich der Betriebsvergleich, so wie er jetzt in der Thüringer Verbandsorganisation durchgeführt wird, zunächst aus den internen Vergleichen der Regionalverbände in Nordrhein-Westfalen und in Niedersachsen und Bremen. Diese Verbände haben gemeinsam den Fragebogen zum Betriebsvergleich entwickelt und das entsprechende Programm in Auftrag gegeben. In der Folgezeit haben sich nahezu alle Regionalverbände, die Arbeitsgemeinschaft „Große Wohnungsunternehmen“ und der GdW angeschlossen.

Der Erfassungsbogen wurde von den beteiligten Verbänden kontinuierlich verbessert, Plausibilitätsprüfungen hinterlegt, Tabellenblätter für die Berechnung u.a. des EBITDA sowie des Cashflows eingefügt. Unter der Bezeichnung „Handbuch“ wurde eine Übersicht der einzelnen Kennzahlen mit Erläuterung und Darstellung der Formel für die Berechnung als separates Tabellenblatt in den Erfassungsbogen aufgenommen. Alle Tabellenblätter sind mit einem Passwort zum Blattschutz versehen, um so die vorgegebenen Feldbezeichnungen, Datenübernahmen und Formeln vor unbeabsichtigten Veränderungen zu bewahren.

1.2. Möglichkeiten und Inhalte

Der Betriebsvergleich bietet, da er auf einem Excel-gestützten Fragebogen basiert, eine Reihe von Möglichkeiten. So sind im Fragebogen bereits Erläuterungen, die die Eingabe der Daten unterstützen sollen, hinterlegt. Des Weiteren erfolgt eine Reihe von Plausibilitätsprüfungen, um Fehlinterpretationen bzw. Fehleingaben möglichst zu begrenzen.

Die Kennziffern für das Unternehmen werden unmittelbar im Zuge der Eingabe der Unternehmensdaten berechnet und stehen somit gleich zur Verfügung. Über mehrere Jahre kann auf diese Weise eine umfangreiche Kennzahlensammlung für das eigene Risikomanagementsystem angelegt werden, die sowohl für Analyse- als auch Präsentationszwecke genutzt werden kann und sollte. Des Weiteren ergeben sich Simulationsmöglichkeiten für die Wirtschaftsplanung, indem Planzahlen eingegeben werden können und sich so unterstützend die Entwicklung der Kennziffern abschätzen lässt.

Der Betriebsvergleich enthält eine sehr umfangreiche Anzahl von verschiedenen Kennziffern, die in den Regionalverbänden entsprechend den regionalen Besonderheiten und Wünsche ausgewertet werden. Im Verbandsbereich des vtw wird eine Auswahl von Kennzahlen, die Angaben aus beiden Teilen des Betriebsvergleichs enthält, detaillierter ausgewertet und den beteiligten Unternehmen zur Verfügung gestellt (siehe dazu auch Punkt 2.).

Eine deutliche Erweiterung der Auswertungsmöglichkeiten bietet interessierten Wohnungsunternehmen der Online-Betriebsvergleich. Dort sind sämtliche Kennzahlen in der Form, wie sie im Erfassungsbogen berechnet werden, verfügbar. Die Gruppe, mit der sich das einzelne Unternehmen vergleichen möchte, kann frei gewählt werden. Im Ergebnis werden Tabellen und Diagramme geliefert, die zeigen, wie sich die Position des einzelnen Unternehmens im Vergleich mit der Gruppe im gewählten Zeitraum darstellt.

Es handelt sich hierbei um ein zusätzliches Angebot an die Mitgliedsunternehmen. Der Unkostenbeitrag beträgt 75,00 EUR (inkl. MwSt.) pro Jahr und dient zur Deckung der laufenden zusätzlichen Kosten des Betriebsvergleichs, wie Servermiete, Wartung u. ä. Die Programmierung und die Pflege der Daten erfolgen durch die beteiligten Verbände.

Voraussetzungen für die Nutzung des Online-Betriebsvergleichs sind Benutzerkennung und Passwort, die auf Anforderung zusammen mit der Rechnung versendet werden. Des Weiteren ist erforderlich, dass entsprechende Daten des Unternehmens für das Jahr der Auswertung vorliegen.

1.3. Ablauf

Der aktuelle Erfassungsbogen zum Betriebsvergleich, das Handbuch des vtw und Hinweise zur Bearbeitung stehen im Mitgliederbereich des vtw im Internet zum Download bereit. Unternehmen, die vom Verband oder der Domus AG geprüft werden, steht die Möglichkeit offen, den Erfassungsbogen durch die Prüfer ausfüllen zu lassen.

Im vtw erfolgt eine Eingangs- und Übersichtskontrolle aller eingehenden Daten auf Vollständigkeit und ergänzend auf Plausibilität. Die automatische Plausibilitätskontrolle kann eine ganze Reihe von Aspekten abdecken, erkennt aber in der Regel nicht, ob die Daten im Zusammenhang stimmig sind. Fragen bzw. offene Positionen werden anschließend telefonisch geklärt.

Die eingegangenen Excel-Erfassungsbögen werden in die Datenbank eingelesen und verarbeitet. Basierend auf den standardisierten Auswertungen erfolgt die Darstellung wesentlicher betriebswirtschaftlicher Kennziffern nach Rechtsformen und Größengruppen im Zeitverlauf in einer Publikation, die den Unternehmen, die sich am Betriebsvergleich beteiligt haben, anschließend zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren werden im Mitgliederbereich Excel-Arbeitsblätter mit den Kennzahlen der Branche hinterlegt.

2. Wesentliche betriebswirtschaftliche Kennziffern für den Betriebsvergleich im Verbandsgebiet des vtw

Im Folgenden werden die Kennziffern, die für den betriebswirtschaftlichen Vergleich im Verbandsgebiet des vtw herangezogen werden, ausführlicher dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Auswahl aus einer Vielzahl von Kennziffern, die der Betriebsvergleich - entsprechend den unterschiedlichsten Anforderungen – bietet. Für den internen Vergleich bzw. für die Einschätzung der Situation des Unternehmens können weitere herangezogen werden.

In den folgenden Ausführungen werden sowohl die Berechnung als auch die Bedeutung der einzelnen Kennziffern betrachtet. Dargestellt werden auch die Bestandteile der Formeln. In Klammern findet sich jeweils ein Verweis auf die entsprechende Seite des Erfassungsbogens, die diese Angabe enthält, bzw. auf den Punkt dieses Handbuches, in dem sich Informationen dazu befinden.

2.1. Umsatzentwicklung

2.1.1. Durchschnittliche monatliche Sollmiete insgesamt

Kennziffer: **K40** Einheit: EUR/m² /mtl.

Formel: **K40=UE01/(12*EN10)**

UE01 Sollmiete der eigenen Einheiten vor Abzug der Erlösschmälerungen, (Teil I – S.6)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)

Die Sollmiete hängt im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:
- Lage und Baujahr der eigenen Einheiten
- Nutzungsart der Gewerbe
- Grundriss und Ausstattung der Wohnungen
- Stand der Modernisierung der eigenen Einheiten
- Marktsituation

2.1.2. Durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete

Kennziffer: **K40A** Einheit: EUR/m² /mtl.

Formel: **K40A=UE05/(12*EN11)**

UE05 Sollmiete für reine Wohnzwecke vor Abzug der Erlösschmälerungen, Bestandteil von **UE01** Sollmieten vor Abzug der Erlösschmälerungen (Teil I – S.6)
EN11 zu Wohnzwecken genutzte Fläche eigener Einheiten (Teil I – S.2)

Die Sollmiete der Wohnungen hängt im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:
- Lage und Baujahr der Wohnungen
- Grundriss und Ausstattung der Wohnungen
- Stand der Modernisierung der Wohnungen und des Gebäudes
- Marktsituation

2.1.3. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten

Kennziffer: **K46** Einheit: EUR/m²/mtl.

Formel: **K46=(BK01+HK01+GR10)/(12*EN10)**

BK01 Betriebskosten ohne Heizkosten für eigene Einheiten, Bestandteil der Fremdkosten laut GuV (Teil I – S.8)
HK01 Heizkosten, Bestandteil der Fremdkosten laut GuV (Teil I – S.8)
GR10 Grundsteuern für bebaute Grundstücke für eigene Einheiten, sofern diese nicht bereits in **BK01** enthalten sind (Teil I – S.9)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)

Die Höhe der durchschnittlichen Betriebskosten hängt von Art und Umfang der einzelnen Betriebskostenarten ab. Einige Betriebskostenarten fallen in kleineren Kommunen und Gemeinden in der Regel nicht an, da die entsprechenden Tätigkeiten durch die Mieter übernommen werden, z.B. Gartenpflege, Straßenreinigung, Winterdienst u.ä. Heizkosten fallen ebenfalls nicht in allen Unternehmen bzw. für alle Liegenschaften an, da Mieter diese teilweise direkt übernehmen bzw. Contracting-Modelle zum Einsatz kommen.

2.2. Vermietungssituation

2.2.1. Erlösschmälerungen betreffend Mieten und Umlagen

Kennziffer: **Z10** Einheit: %

Formel: **Z10=(ES11+ES12+ES02)*100/(UE01+UE02)**

ES11 Erlösschmälerungen betreffs Mieten wegen fehlender Anschlussvermietung (Teil I – S.6)
ES12 Erlösschmälerungen betreffs Mieten wegen Modernisierung/Verkauf (Teil I – S.6)
ES02 Erlösschmälerungen betreffs Gebühren und Umlagen (Teil I – S.6)
UE01 Sollmieten eigener Einheiten vor Abzug der Erlösschmälerungen (Teil I – S.6)
UE02 Gebühren und Umlagen vor Abzug der Erlösschmälerungen (Betriebskosten)
Bei dieser Kennziffer handelt es sich um die Erlösschmälerungen betreffend Mieten sowie die Umlagenausfälle des Geschäftsjahres in Prozent der Summe von Sollmieten und Gebühren und Umlagen.

Maßgeblichen Einfluss auf diese Kennziffer haben:
- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnungsüberhang am Wohnungsteilmarkt (in der Regel Kommune)
- Mieterfluktuation
- geplanter Verkauf/Abriss
- geplante und aktuell durchgeführte Modernisierungen/Sanierungen
- kurzfristige Mietnachlässe

Diese Kennziffer befindet sich in der Regel in Korrelation mit der Leerstandsquote im Unternehmen, d.h. je höher die Leerstandsquote, desto höher die Erlösschmälerungen insgesamt. Hinweis: Bis 2008 wurde diese Kennzahl ausschließlich in Bezug auf die Sollmiete ermittelt. Seit 2009 wird auf die Summe von Sollmiete und Betriebskostensoll abgestellt.

2.2.2. Leerstandsquote

Kennziffer: **K50** Einheit: %

Formel: **K50=LW10**

LW10 im Geschäftsjahr leerstehende Wohnungen im eigenen Bestand; Die Umrechnung in Prozent erfolgt automatisch (Teil I – S.2)
In der Regel ist der Jahresendwert anzugeben. Nur bei erheblichen Bestandsveränderungen (Zu- oder Abgängen) ist der Jahresdurchschnitt zu verwenden. Die Angaben sollten mit den Umsatzerlösen korrespondieren.

Besonderen Einfluss auf die Leerstandsquote haben:
- Bevölkerungsentwicklung
- Gebäudesubstanz und Ausstattung der Wohnung
- Modernisierungsgrad der Gebäude
- Höhe der Miete und/oder der Betriebskosten
- Fluktuationsrate
- Förderungsmöglichkeiten durch Bund, Land, Kommunen

2.2.3. Fluktuationsrate

Kennziffer: **K49** Einheit: %

Formel: **K49=MW10**

MW10 Anzahl der Kündigungen und anderen Auflösungen von Mietverhältnissen des Geschäftsjahres; Die Umrechnung in % der eigenen im Geschäftsjahr bewirtschafteten Einheiten erfolgt automatisch (Teil I – S.2)
In der Regel ist vom Jahresendwert der Kündigungen und anderen Auflösungen von Mietverhältnissen (EE01) auszugehen. Nur bei erheblichen Bestandsveränderungen (Zu- oder Abgängen) ist der Jahresdurchschnitt zu verwenden.

Auswirkungen des Anstiegs von Wohnungskündigungen u.a.:
- höherer Verwaltungsaufwand (Abnahme von Wohnungen, Wiedervermietung)
- Gefahr der fehlenden Anschlussvermietung
- Ertragsausfälle
- in der Regel höhere Instandhaltungskosten

Einfluss auf die Fluktuationsrate wie auch folgend auf die Neuvermietung haben u.a.:
- Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur
- wirtschaftliche Situation in der Region und Einkommenssituation
- Gebäudesubstanz und Ausstattung der Wohnung
- Lage und Größe der Wohnungen
- Modernisierungsgrad der Gebäude
- Höhe der Miete und/oder der Betriebskosten
- Höhe der Gesamtmiete, d.h. die Summe aus Miete und Umlagen und damit die Gesamtbelastung der Mieter
- Mieterstruktur

2.2.4. Neuvermietung zu Kündigung - Wiedervermietungsquote

Kennziffer: **K49A** Einheit: %

Formel: **K49A=MW11*100/MW10**

MW11 Anzahl der neu abgeschlossenen Mietverhältnisse des Geschäftsjahres; Die Umrechnung in % der eigenen im Geschäftsjahr bewirtschafteten Wohnungen erfolgt automatisch (Teil I – S.2).

MW10 Anzahl der Kündigungen und anderen Auflösungen von Mietverhältnissen des Geschäftsjahres; Die Umrechnung in % der eigenen im Geschäftsjahr bewirtschafteten Wohnungen erfolgt automatisch (Teil I – S.2)

Bei den Angaben zur Vermietungssituation wird jeweils auf die eigenen Wohnungen als eigene Einheiten abgestellt. Eine Kennzahl von über 100 % deutet hier auf eine sinkende Leerstandsquote hin. Werte unter 100 % bedeuten, dass die Zahl der Kündigungen die Zahl der Neuvermietungen übersteigt, d.h. dass der Leerstand sich erhöht hat. Die Einflussfaktoren stellen sich analog - wie unter Punkt 2.2.1. Fluktuationsrate aufgezeigt - dar. Sie können positive und negative Wirkungen entfalten.

2.3. Instandhaltung und Investitionen

2.3.1. Instandhaltungskostensatz

Kennziffer: **Z04A** Einheit: EUR/m² im Jahr

Formel: **Z04A=(IK01+BA21-SE03)/EN10**

IK01 Instandhaltungskosten, Bestandteil der Fremdkosten laut GuV, d.h. der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Teil I – S.8)
BA21 Laufende und modernisierende Instandhaltung eigener Einheiten gemäß Betriebsabrechnung, d.h. nach BAB zuzuordnender eigener Personal- und Sachaufwand sowie eigener Regiebetriebsaufwand für laufende und modernisierende Instandhaltung (Teil II - S. 2)
SE03 Erstattung von Instandhaltungskosten für eigene Einheiten als Teil der sonstigen betrieblichen Erträge (Teil I – S.7)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Einheiten, d.h. Wohn- und Gewerbefläche des eigenen Bestandes (keine Garagen) (Teil I – S.2)

Der Instandhaltungskostensatz, d.h. die Mittel, die pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche für die Instandhaltung im Jahr aufgewendet werden müssen, hängen u.a. von folgenden Faktoren ab:

- Alter der Gebäude, Qualität der Bausubstanz
- vorhandene technische Ausstattungen
- Modernisierungsgrad
- Gebäudearten (Hochhaus, Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus)
- Mieterverhalten (Belegungsstruktur)
- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
- Anteil der eigenen Leistungen (Regiebetrieb)

2.3.2. Investitionen in den Bestand

Kennziffer: **K48E** Einheit: EUR/m²

Formel: **K48E=(IK01+AV12)/EN10**

IK01 Instandhaltungskosten, Bestandteil der Fremdkosten laut GuV, d.h. der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Teil I – S.8)
AV12 nachträgliche Herstellungskosten für Wohnbauten + zugehörige Außenanlagen (Teil I – S.3)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Einheiten, d.h. Wohn- und Gewerbefläche des eigenen Bestandes (keine Garagen) (Teil I – S.2)

2.4. Produktivität und Kosten

2.4.1. Verwaltungskostensatz

Kennziffer: **Z23** Einheit: EUR/EH

Formel: **Z23=(BA14+BA15)/(EE01+EE02/7+EE03+EE04/12+VE01+VE02/7+VE03+VE04/12)**

BA14 Kosten für die Verwaltung der eigenen Einheiten, d.h. der gesamte Personal- und Sachaufwand, der in der Hausbewirtschaftung für die Verwaltung der eigenen Einheiten aufgewendet wird (Teil II - S.2)
BA15 Kosten für die Verwaltung der durch Treuhand- und/oder Verwaltervertrag beschafften Einheiten, d.h. der Personal- und Sachaufwand, der auf diesen Teil der Verwaltung entfällt (Teil II - S.2)
EE01 Anzahl eigener Mietwohnungen im Jahresdurchschnitt (Teil I – S.2)
EE02 Anzahl eigener Garagen und Einstellplätze im Jahresdurchschnitt (Teil I – S.2)
In der Formel erfolgt die Umrechnung von 7 Garagen bzw. Einstellplätzen zu einer Verwaltungseinheit.
EE03 eigene gewerbliche und sonstige Einheiten im Jahresdurchschnitt (Teil I – S.2)
EE04 Pachtverträge, d.h. mietereigene Garagen oder Gärten auf unternehmenseigenen Grundstücken (Teil I – S.2). In der Formel erfolgt die Umrechnung von 12 Pachten zu einer Verwaltungseinheit.
VE01 Durch Treuhand- und/oder Verwaltervertrag verschaffte Miet- und Eigentumswohnungen (Teil I – S.2).
VE02 Durch Treuhand- und/oder Verwaltervertrag verschaffte Garagen und Einstellplätze (Teil I – S.2). Auch hier erfolgt in der Formel die Umrechnung von 7 Garagen und Einstellplätzen zu einer Verwaltungseinheit.
VE03 Durch Treuhand- und/oder Verwaltervertrag verschaffte gewerbliche und sonstige Einheiten (Teil I – S.2).
VE04 Durch Treuhand- und/oder Verwaltervertrag verschaffte Pachtverträge (Garagen, Gärten) (Teil I – S.2). In der Formel erfolgt die Umrechnung von 12 Pachtverträgen zu einer Verwaltungseinheit.

In seiner Gesamtheit stellt der zweite Klammerausdruck die Summe der eigenen und fremden Verwaltungseinheiten dar. Im Regelfall ist für die Einheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen u.a.) der Jahresendwert anzugeben. Nur in den Fällen, in denen es im Laufe des Jahres zu erheblichen Bestandsveränderungen kam (Zu- bzw. Abgänge), ist der Jahresdurchschnitt anzugeben. Die Angaben sollten mit den Umsatzerlösen korrespondieren.

Nicht unerheblichen Einfluss auf diese Kennziffer haben u.a.:
- die Art und Strukturierung des Gebäudebestandes
- die territoriale Verteilung der Objekte
- der Stand der Modernisierung
- die soziale wie auch demografische Belegungsstruktur
- der Zustand der Gebäudesubstanz

2.4.2. EBITDA zur Wohn-/Nutzfläche

Kennziffer: **K06D** Einheit: EUR/m²

Formel: **K06D=EBITDA/(EN10+EN12)**

Der EBITDA wird wie folgt berechnet: **K06A= ((GW10-GW20+XX28-GR10-XX50+ST10+AA04+AA03-EA01)+(ZA10-EZ02-SE02-EW01+AA10+AS04+AF10))**

GW10 Jahresüberschuss bzw. Fehlbetrag laut GuV (Teil I – S.9)
GW20 aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Ergebnis-/Gewinnabführungsvertrages oder eines Teilgewinnabführungsvertrages entstandener Aufwand (-) bzw. Ertrag (+) (Teil I – S.9)
XX28 Sonstige Steuern (Teil I – S.9)
GR10 Grundsteuern für eigene Einheiten (Teil I – S.9)
XX50 Grundsteuern für durch Miete oder Pacht verschaffte Einheiten (Teil I – S.9)
ST10 Steuern vom Einkommen und Ertrag laut GuV (Teil I – S.9)
AA04 Außerordentliche Aufwendungen laut GuV (Teil I – S.9)
AA03 Aufwendungen aus Verlustübernahmen laut GuV (Teil I – S.9)
EA01 Außerordentliche Erträge (Teil I – S.7)
ZA10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen laut GuV (Teil I – S.9)
EZ02 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Teil I – S.7)
SE02 Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Teil I – S.7)
EW01 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Teil I – S.7)
AA10 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen laut GuV (Teil I – S.8)
AS04 Abschreibungen auf Umlaufvermögen soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten (Teil I – S.8)
AF10 Abschreibungen auf Finanzanlagen laut GuV (Teil I – S.8)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)
EN12 Wohn-/Nutzfläche der durch Miete/Pacht erworbenen Einheiten (Teil I – S.2)

Das EBITDA ist das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung. Da derartige Absolutwerte nur schwer vergleichbar sind, wird es im Verhältnis zur Wohn-/Nutzfläche der eigenen und der durch Miete/Pacht verschafften Einheiten betrachtet.

International wird das EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) verwendet, um die Geschäftsergebnisse von Unternehmen vergleichbar zu machen. EBIT ist das operative Ergebnis eines Unternehmens vor Zinsen und Steuern. Da international verschiedene steuerliche Regelungen und unterschiedliche Zinsbedingungen bestehen, sind Nachsteuerergebnisse oft aber nicht vergleichbar. Eine Abwandlung dieser Kennzahl ist das EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Hier sind im Gegensatz zum "einfachen" EBIT auch die Abschreibungen nicht enthalten.

2.5. Rentabilitätskennzahlen

2.5.1 Zinsquote (Basis Ist-Miete)

Kennziffer: **Z18A** Einheit: %

Formel: **Z18A=(ZH10+EZ01)*100/(UE01+UE03-ES11-ES12)**

ZH10 Zinsen, die der Hausbewirtschaftung zuzuordnen sind (Teil I – S.9).
In der Regel der Zinsaufwand für langfristige Objekt- und Unternehmensfinanzierung, der die Hausbewirtschaftung betrifft.
EZ01 Erbbauzinsen (Teil I – S.8)
UE01 Sollmieten eigener Einheiten vor Abzug der Erlösschmälerung als Bestandteil der Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen Einheiten (Teil I – S.6)
UE03 Mietsubventionen als Bestandteil der Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen Einheiten ohne durch Miete/Pacht verschaffte Einheiten (Teil I – S.6)
ES11 Erlösschmälerungen der Miete wegen fehlender Anschlussvermietung (Teil I – S.6)
ES12 Erlösschmälerungen der Miete wegen Modernisierung/Verkauf (Teil I – S.6)

Die Summe aus **ES11** und **ES12** stellt die Erlösschmälerungen bei der Bewirtschaftung der eigenen Einheiten dar. Der Ausdruck **(UE01+UE03-ES11-ES12)** ergibt die Nettokaltmiete der eigenen Einheiten. Der Zinsaufwand beinhaltet sowohl die langfristigen Fremdkapitalaufwendungen für die Objektfinanzierung als auch Erbbauzinsen.

Maßgeblichen Einfluss auf diese Kennziffer haben u.a.:
- das Zinsniveau
- die Höhe der Ist-Miete
- die Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten, d.h. die Leerstands- bzw. Vermietungsquote
- der Anteil der Fremdkapitalfinanzierung / Verschuldungsgrad
- Restvaluta
- der Modernisierungsstand

2.5.2 Kapitaldienstquote (Basis Ist-Miete)

Kennziffer: **Z18B** Einheit: %

Formel: **Z18B=(ZH10+TI10+EZ01)*100/(UE01+UE03-ES11-ES12)**

ZH10 Zinsen, die der Hausbewirtschaftung zuzuordnen sind (Teil I – S.9).
In der Regel der Zinsaufwand für langfristige Objekt- und Unternehmensfinanzierung, der die Hausbewirtschaftung betrifft.
TI10 planmäßige Tilgungen des Geschäftsjahres auf Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens (Teil I – S.5)
EZ01 Erbbauzinsen (Teil I – S.8)

Erläuterungen zu **UE01, UE03, ES11 sowie ES12** siehe Punkt 2.5.1.

Die Kapitaldienstquote als Verhältnis von Zins, Tilgung und Erbbauzins zur Ist-Miete einschließlich Zuschüssen zur Miete gibt die Relation an, wie viel Prozent der Ist-Miete für Zinsen und Tilgung vom Wohnungsunternehmen aufgebracht werden müssen. Zusätzlich zu den unter Punkt 5.1 benannten Einflussfaktoren ist die Höhe der vereinbarten Tilgungssätze, die Art der Tilgung, ggf. in Verbindung mit der Laufzeit der Darlehen, mit entscheidend für den jährlichen Kapitaldienst.

2.5.3 Eigenkapitalrentabilität

Kennziffer: **K27** Einheit: %

Formel: **K27=(GW10-GW20+ST10)*100/(EK10+SP10*3/4)**

GW10 Jahresüberschuss (+) bzw. Jahresfehlbetrag (-) laut GuV (Teil I – S.9)
GW20 aufgrund einer Gewinngemeinschaft eines Ergebnis-/Gewinnabführungsvertrages oder eines Teilgewinnabführungsvertrages entstandener Aufwand (-) bzw. Ertrag (+) (Teil I – S.9)
ST10 Steuern vom Einkommen und Ertrag, Ausweis laut GuV (Teil I – S.9)
EK10 Eigenkapital zum 31.12. des Geschäftsjahres, d.h. Grund- bzw. Stammkapital/Geschäftsguthaben plus Rücklagen plus/minus Gewinn-/Verlustvortrag plus/minus Bilanzgewinn/-verlust (bzw. Jahresüberschuss/-fehlbetrag) (Teil I – S.4)
SP10 Sonderposten mit Rücklageanteil laut Bilanz zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4). Dieser Sonderposten geht zu Dreiviertel in die Berechnung der Eigenkapitalrentabilität ein.

Die Eigenkapitalrentabilität dient als Kennzahl zur Beschreibung des Ergebnisses im Verhältnis zum eingesetzten Eigenkapital. Es erfolgt eine Korrektur um den Steueraufwand, da die Höhe der Ausschüttung direkt den Steueraufwand beeinflusst. Die Eigenkapitalrentabilität hängt sowohl von der Finanzierungsstruktur (Eigen-/Fremdkapital) als auch von der Höhe des Jahresüberschusses/-fehlbetrages ab.

2.5.4 Mietenmultiplikator (Basis Ist-Miete)

Kennziffer: **Z18D** Einheit: x-fach

Formel: **Z18D=(AV15+AV16)/(UE01+UE03-ES11-ES12)**

Beschreibung **UE01, UE03, ES11, ES12** siehe 2.5.1. Der Klammerausdruck stellt die Ist-Miete, d.h. die reale Nettokaltmiete, dar.

AV15 Gebäudebuchwerte der eigenen Wohn- und Geschäftsbauten, (Teil I – S.3)
AV16 Grundstücksbuchwerte der eigenen Wohn- und Geschäftsbauten, (Teil I – S.3)

Der Mietenmultiplikator gibt das Verhältnis der Buchwerte zur Ist-Miete an, d.h. die Buchwerte sind das x-fache der Ist-Miete.

Einfluss auf diese Kennziffer haben im Wesentlichen:
- die Gebäudebuchwerte
- die Bewertungs- wie auch Abschreibungsstrategie des Unternehmens
- die Höhe der Ist-Miete

2.6 Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

2.6.1 Eigenkapitalquote

Kennziffer: **K23** Einheit: %

Formel: **K23=(EK10+SP10*3/4)*100/GK10**

EK10 Eigenkapital zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4, siehe auch 2.5.3.)
SP10 Sonderposten mit Rücklageanteil laut Bilanz zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4, siehe auch 2.5.3.)
GK10 Bilanzsumme zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.5)

Die Eigenkapitalquote stellt das Verhältnis des gesamten Eigenkapitals zum Gesamtkapital, d.h. der Bilanzsumme, dar. Eine Mindestausstattung an Eigenkapital ist erforderlich, damit nicht schon geringe Verluste zu einer Überschuldung und ggf. zur Insolvenz führen.

Die Eigenkapitalquote kann insbesondere von folgenden Faktoren abhängen:
- Ertragskraft des Unternehmens
- Eigenkapitalausstattung, Rechtsform
- Anteil der Fremdfinanzierung
- Anteil an aufgestauter Instandhaltung
- die Bewertungs- wie auch Abschreibungsstrategie des Unternehmens (Einfluss Modernisierungsgrad, bewerteter Instandhaltungsstau, Ertragswert der Bestände etc.)

Restbuchwerte der Gebäude

Kennziffer: **K48D** Einheit: EUR/m²

Formel: **K48D=(AV15)/EN10**

AV15 Gebäudebuchwerte der eigenen Wohn- und Geschäftsbauten, (Teil I – S.3)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)

Die Restbuchwerte der Gebäude variieren in Abhängigkeit von:
- den Bewertungs- und Abschreibungsmethoden
- dem Erwerbs- bzw. Errichtungszeitpunkt der Gebäude, der Altersstruktur
- der Aktivierung von nachträglichen Herstellungsaufwendungen (Modernisierungsaufwendungen)
- steuerlichen Sonderabschreibungen oder außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund beizumessender niedrigerer Ertragswerte

2.6.2 Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke

Kennziffer: **K48A** Einheit: EUR/m²

Formel: **K48A=(AV15+AV16)/EN10**

AV15 Gebäudebuchwerte der eigenen Wohn- und Geschäftsbauten, (Teil I – S.3)
AV16 Grundstücksbuchwerte der eigenen Wohn- und Geschäftsbauten, (Teil I – S.3)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)

Die Restbuchwerte der Gebäude variieren in Abhängigkeit von:
- den Bewertungs- und Abschreibungsmethoden
- dem Erwerbs- bzw. Errichtungszeitpunkt der Gebäude, der Altersstruktur
- der Aktivierung von nachträglichen Herstellungsaufwendungen (Modernisierungsaufwendungen)
- steuerlichen Sonderabschreibungen oder außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund beizumessender niedrigerer Ertragswerte

2.6.3 Objektverschuldung

Kennziffer: **K48B** Einheit: EUR/m²

Formel: **K48B=FK10/EN10**

FK10 Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens insgesamt, d.h. Objektfinanzierungsmittel, passivierte Aufwendungsdarlehen und Fremdmittel der lang- und mittelfristigen Unternehmensfinanzierung (Teil I – S.5)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)

Die Objektverschuldung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche zeigt an, in welcher Höhe lang- und mittelfristiges Fremdkapital auf jeden Quadratmeter des Bestandes entfallen. Sie gibt Hinweise auf die Ausnutzung der Beleihungsspielräume.

Maßgebliche Einflussfaktoren auf die Objektverschuldung sind neben den unter Punkt 6.3 benannten:

- die Fremd- oder Eigenfinanzierung zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Errichtung der Gebäude bzw. der durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Gewährung von Förderzuschüssen und Zulagen
- Tilgungspolitik
- Beleihungswerte (Ertragswertsituation)

2.6.5 Cashflow je Quadratmeter

Cashflow
Kennziffer**: K14** Einheit: TEUR

Formel: **K14=(GW10-GW20+ST10+AA10+ZA02+AF10+SP10-SP09+LR10-LR09-SE02-ZE10+ZW10)/1.000**

GW10 Jahresüberschuss bzw. Fehlbetrag laut GuV (Teil I – S.9)
GW20 aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Ergebnis-/Gewinnabführungsvertrages oder eines Teilgewinnabführungsvertrages entstandener Aufwand (-) bzw. Ertrag (+) (Teil I – S.9)
ST10 Steuern vom Einkommen und Ertrag laut GuV (Teil I – S.9)
AA10 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen laut GuV (Teil I – S.8)
ZA02 Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (Teil I – S.9)
AF10 Abschreibungen auf Finanzanlagen laut GuV (Teil I – S.8)
SP10 Sonderposten mit Rücklageanteil laut Bilanz zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4)
SP09 Sonderposten mit Rücklageanteil laut Bilanz zum 01.01. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4)
LR10 langfristige Rückstellungen insgesamt (Teil I – S.4)
LR09 langfristige Rückstellungen am 01.01. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4)
SE02 Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Teil I – S.7)
ZE10 sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge, z.B. Ausbuchung von Verbindlichkeiten, auch Altschuldenerlass durch Abriss, Wegfall von Pauschalwertberichtigungen, Forderungszuschreibungen, außerordentliche Erträge, denen kein Geldeingang gegenüber steht; Eine Angabe ist hier nur dann zu tätigen, wenn die Werte in ihrer Gesamtheit wesentlich sind (Teil I – S.7).
ZW10 sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen, z.B. Abschreibungen auf Forderungen oder sonstiges Umlaufvermögen, Pauschalwertberichtigungen, außerordentliche Aufwendungen, denen kein Geldausgang gegenüber steht; Eine Angabe ist hier nur dann zu tätigen, wenn die Werte in ihrer Gesamtheit wesentlich sind (Teil I – S.8).

Cashflow je Quadratmeter
Kennziffer: K48F Einheit:EUR

Formel: **K48F=K14*1.000/EN10**

K14 Cashflow
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten; Anmerkung: nicht nur Wohnfläche, sondern auch Gewerbefläche aber keine Garagen (Teil I – S.2)

2.6.6 Dynamischer Verschuldungsgrad

Kennziffer: **K38** Einheit: Jahre

Formel: **K38=(GK10-EK10-SP10*3/4-UV10)/(K14*1.000)**

GK10 Bilanzsumme zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.5)
EK10 Eigenkapital zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4)
SP10 Sonderposten mit Rücklageanteil laut Bilanz zum 31.12. des Geschäftsjahres (Teil I – S.4)
UV10 flüssige Mittel und kurzfristiges Umlaufvermögen laut Bilanz (Teil I – S.3)
K14 Cashflow nach DVFA – unter Kennzahlen, Angabe in TEUR.

Der dynamische Verschuldungsgrad als Kennzahl gibt die Zahl der Jahre an, in denen bei sonst gleichbleibenden Bedingungen die Tilgung der Effektivverschuldung möglich wäre. Er hängt von der Höhe des Cashflows sowie von der Höhe der Effektivverschuldung ab.

2.6.7 Ist-Annuität

Kennziffer: **K24B** Einheit: %

Formel: **K24B=(ZA01+TI10+ZA03)*100/(FK10+SL10+SL20)**

ZA01 Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens (Teil I – S.9).
TI10 planmäßige Tilgungen des Geschäftsjahres auf Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens (Teil I – S.5)
ZA03 Zinsen für Spareinlagen Dritter (Teil I – S.9)
FK10 Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens insgesamt, d.h. Objektfinanzierungsmittel, passivierte Aufwendungsdarlehen und Fremdmittel der lang- und mittelfristigen Unternehmensfinanzierung (Teil I – S.5)
SL10 Spareinlagen und Sparschuldverschreibungen land- und mittelfristig (Teil I – S.5)
SL20 Spareinlagen kurzfristig (Teil I – S.5)

Die Ist-Annuität stellt das Verhältnis des Kapitaldienstes (Zinsaufwand und planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten aus der Objektfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) zum Bestand an langfristigen Objektfinanzierungsmitteln am 31.12. dar.
Diese Kennzahl ist eine der Beobachtungskennzahlen aus der GdW-Arbeitshilfe 76.

Maßgebliche Einflussfaktoren auf die Ist-Annuität sind.
- Finanzierungskonditionen
- Wahl der Tilgung

2.6.8 Möglicher Kapitaldienst

Kennziffer: **K24C** Einheit: %

Formel: **K24C=K06A*100/(FK10+SL10+SL20)**

K06A EBITDA (Erläuterung siehe Punkt 2.4.2 Seite 5)
FK10, SL10 und **SL20** siehe Punkt 2.6.7

Der mögliche Kapitaldienst ist i. d. R. höher als die Ist-Annuität. Er stellt ebenfalls eine Beobachtungskennzahl dar.

2.6.9 Tilgungskraft

Kennziffer: **K33A** Einheit: x-fach

Formel: **K33A=K14/K15**

K14 Cashflow (nach DVFA), siehe Punkt 2.6.5
K15 planmäßige Tilgungen (siehe auch TI10)

Für die Tilgungskraft wird in der GdW Arbeitshilfe 76 ein Schwellenwert in Höhe vom 1,5-Fachen definiert, d. h. der Cashflow sollte mindestens das 1,5-Fache der planmäßigen Tilgungen betragen.

2.6.10 Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung

Kennziffer: **Z06** Einheit: EUR/m² monatlich

Formel: **Z06=(ZH10+EZ01)/(12*EN10)**

ZH10 Zinsen, die der Hausbewirtschaftung zuzuordnen sind (Teil I – S.9).
EZ01 Erbbauzinsen (Teil I – S.8)
EN10 Wohn-/Nutzfläche eigener Vermietungseinheiten (Teil I – S.2)

Diese Kennzahl bildet die Fremdkapitalaufwendungen, insbesondere die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (Darlehen), bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche im Monat ab. Folgende Faktoren haben Einfluss auf die Höhe:

- Sanierungsstand der Gebäude
- vorhandene Eigenmittel für Sanierungen
- erhaltene Fördermittel für Wohnungsbau
- Zinszuschüsse
- Zinsfestschreibungspraxis
- Mittelaufnahme in Hoch- oder Niedrigzinsphase