

Analyse von Kennzahlensystemen in der Immobilienwirtschaft mit dem Ziel der Entwicklung eines hierarchischen Kennzahlensystems

Bachelorarbeit im Wintersemester 2015/16

Larissa Peter

Betreut durch Prof. Dipl.-Ing. J. Abel

Korreferent Prof. Dipl.-Ing. J. Bossmann

Es existieren bereits viele verschiedene Kennzahlensysteme in der Wirtschaft. Mittlerweile wird zwischen finanzwirtschaftlichen und wertorientierten Kennzahlensystemen, Performance Measurement-Systemen und Benchmarking-Systemen unterschieden. Alle Kennzahlensysteme dienen der Planung, Steuerung und Kontrolle einer Unternehmung.

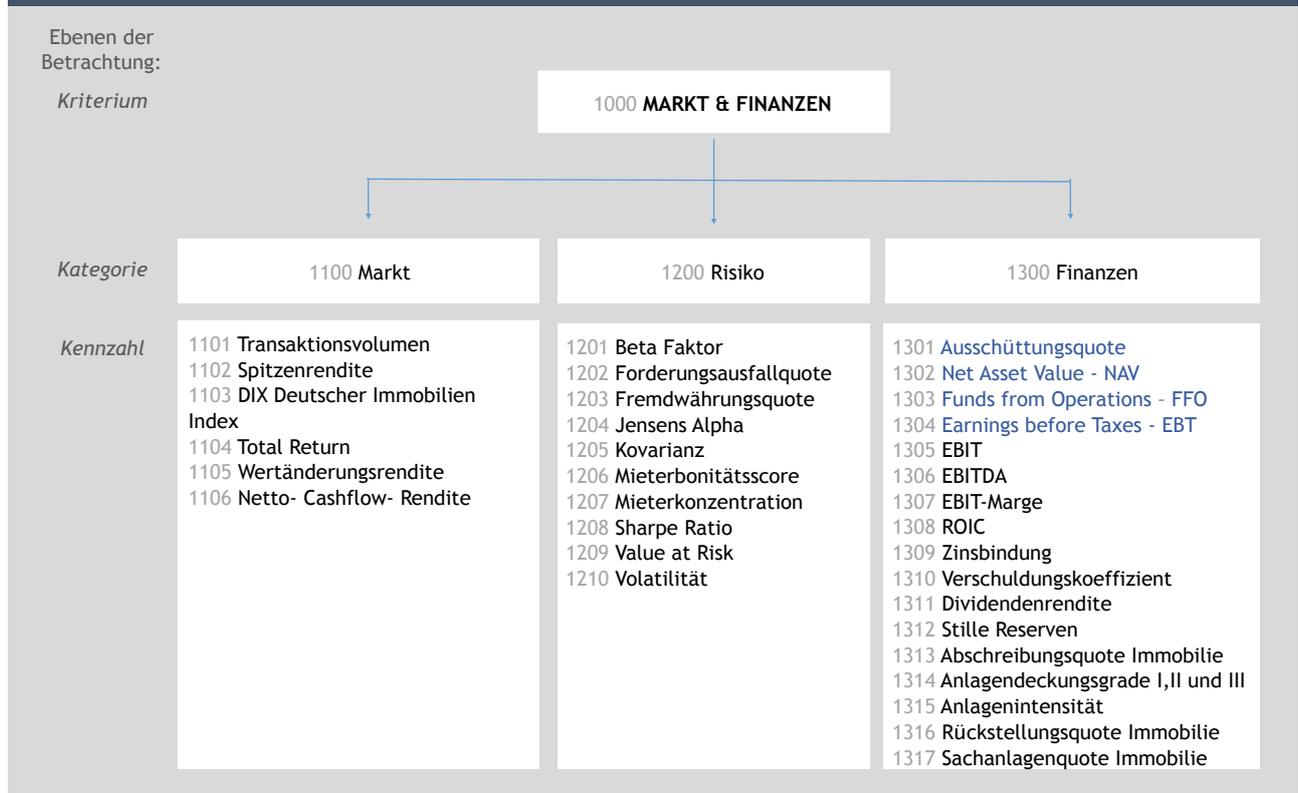
Im Rahmen dieser Arbeit werden fünf Kennzahlensysteme in der Immobilienwirtschaft vorgestellt und analysiert: Das Benchmarking-System von Dr. Klein & Co. Consulting, das Kennzahlensystem von Benischke, die wohnungswirtschaftliche Balanced Scorecard, der Gif-Kennzahlenkatalog und die 100 Immobilienkennzahlen von Cometis.

Ziel der Arbeit ist, auf Grundlage der Analyse der Kennzahlensysteme in der Immobilienwirtschaft ein hierarchisches Kennzahlensystem für einen Nutzer zu erstellen. Der Nutzer, in diesem Falle ein Immobilienunternehmer, kann sich somit einen schnellen und umfassenden Überblick über seine Immobilien verschaffen.

Um die Kennzahlen der fünf Kennzahlensysteme analysieren zu können, mussten vorab Ordnungskriterien festgesetzt werden. So wurden die Kennzahlen bezüglich der Kriterien Markt und Finanzen, Planung, Realisierung, Nutzung, Prozess und Personal verglichen, mit dem Ergebnis, dass der Gif-Kennzahlenkatalog und die Kennzahlen von Cometis diesen Anforderungen am meisten gerecht werden.

Auf Basis der Kennzahlen von Gif und Cometis, welche auf Redundanzen überprüft und den oben genannten Kriterien zugeteilt wurden, erschloss sich das unten dargestellte hierarchische Kennzahlensystem mit höherer Gewichtung der Kennzahlen, die in beiden Systemen zu finden waren. Dieses System soll die Leistungsfähigkeit des Immobilienunternehmens bewerten, um somit auch den Erfolg des Unternehmens beurteilen zu können.

hierarchisches Kennzahlensystem für ein Immobilienunternehmen



hierarchisches Kennzahlensystem für ein Immobilienunternehmen

Ebenen der Betrachtung:

Kriterium

2000 **PLANUNG**

3000 **REALISIERUNG**

4000 **NUTZUNG**

Kategorie	2100 (Projektentwicklung)	2200 Investition/Finanzierung	3100 Bewertung	3200 Vermietung	4100 Bewirtschaftung	4200 Prozess & Kunden
Kennzahl	2101 Gesamtinvestitionskosten 2102 Baukosten 2103 Energieverbrauchs-kennwert 2104 Achsraster 2105 Konstruktionsrate 2106 Raumtiefe 2107 Deckenhöhe 2108 Stellplatzverhältnis 2109 Mietflächenfaktor 2110 Break-even-Miete 2111 Break-even-Rendite 2112 Trading Profit	2201 Bruttoanfängsrendite 2202 Bruttomultiplikator 2203 Nettoanfängsrendite 2204 Return on Equity - ROE 2205 Internal Rate of Return - IRR 2206 Return on Investment - ROI 2207 Debt Service Coverage Ratio - DSCR 2208 Interest Coverage Ratio - ICR 2209 Loan to Cost - LTC 2210 Cash on Cash Return 2211 Cash Flow 2212 Leverage-Effekt 2213 Net Operating Income - NOI 2214 Wertsteigerungspotenzial in % des NOI 2215 Fremdkapitalquote 2216 Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit 2217 Eigenkapitalquote 2218 Schuldentilgungsdauer 2219 Kapitalization Rate 2220 Nettosollrendite 2221 Estimated Rental Value - ERV 2222 Nettosollmultiplikator 2223 Loan to Value - LTV 2224 Nettomultiplikator 2225 Bruttosollrendite 2226 Bruttosollmultiplikator 2227 Tilgungsmöglichkeit 2228 Cashflow Rendite Investment 2229 Investment-Cashflow 2230 Ergebnis je Anteilsschein 2231 Fondsrendite 2232 Zinsquote 2233 Objektbeitrag zum Portfolioertrag 2234 Objekt-Cashflow 2235 Liquiditätsgrade (1., 2., 3.) 2236 Mittelaufkommen	3101 All Risks Yield - ARY 3102 Investment Method 3103 Net Present Value - NPV 3104 WACC 3105 Bewirtschaftungskosten 3106 Liegenschaftszinssatz 3107 Net Initial Yield 3108 Current Yield 3109 Equivalent Yield 3110 Gross Reversionary Yield 3111 Ertragswertverfahren 3112 Bodenrichtwert 3113 Kapitalisierungszinssatz 3114 Nervielfältiger 3115 Present Value - PV 3116 Discounted-Cashflow-Methode 3117 Reinertrag 3118 Röhertag 3119 Diskontierungsfaktor 3120 Risikoprämie 3121 Kurs-Cashflow-Verhältnis 3122 Kurs-Gewinn-Verhältnis 3123 Modernisierungsinvestitionen pro qm 3124 Nachhaltiger Mietansatz	3201 Effektivmiete 3202 Durchschnittsmiete 3203 Vermietungsumsatz 3204 Nettoabsorption 3205 Höchstmiete 3206 Flächenangebot 3207 Büroflächenbestand 3208 Nachfrage 3209 Leerstandsrate 3210 (Flächen im Bau) 3211 (Pipeline) 3212 Spitzenmiete 3213 Vertragsmiete 3214 Property Index	4101 Liquiditätsreserve 4102 Leerstandsquote 4103 Mietzinsausfallquote 4104 Nebenkosten 4105 Instandsetzungsquote 4106 Betriebskostenquote 4107 Instandhaltungsquote 4108 Flächenkennziffer 4109 Durchschnittsalter eines Immobilienportfolios 4110 Anteil umgelegter Instandhaltungsquote 4111 Aufwandsquote 4112 Außerordentliche Aufwendungen 4113 nicht umlegbare Bewirtschaftungskostenquote 4114 Anteil umgelegter Betriebskosten	4201 Durchschnittliche Neuvermietungsdauer 4202 Mietanpassungspotenzial 4203 (Bauzeitüberschreitung) 4204 Budgeteinhaltung 4205 Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge 4206 Offene-Posten-Quote 4207 Modernisierungbedarf 4208 Neuvermietungsquote 4209 Anzahl der Beschwerden je Miet-/Nutzungsverhältnis

hierarchisches Kennzahlensystem für ein Immobilienunternehmen

Ebenen der Betrachtung:

Kriterium

5000 **PROZESS & PERSONAL**



Kategorie

5100 Personal & Sonstiges

Kennzahl

5101 Assets under Management pro Manager
 5102 Energieverbrauchswert
 5103 Managementkostenquote
 5104 Mietflächenquotient
 5105 Durchschnittliches Objektalter im Portfolio
 5106 Durchschnittliche Berufsjahre/ Mitarbeiter
 5107 Mitarbeiterfluktuation