

Protokoll

der Frühjahrstagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 31. Mai und 1. Juni 2007 in Dortmund

**Tagungsort: Mercure Grand Hotel an den Westfalenhallen
Lindemannstraße 88
D-44137 Dortmund
Telefon: 0231/91 13-0
Telefax: 0231/91 13-999**

Donnerstag, 31.5.2007

1) Tagungsbeginn: Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Herr Sydow begrüßt die Teilnehmer und die externen Referenten, bei denen er sich für die Bereitschaft, im Rahmen der Frühjahrstagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren, bedankt.

Im Anschluss daran stellt er die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung.

2) Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor: Zuhause bei der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH

Referent: Friedrich W. Baulig, Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

In Bezug auf die von der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH durchgeführte Rauchmelder-Aktion wird ergänzt, dass zwingend ein Haftungsausschluss für den Fall vorzunehmen ist, dass ein Rauchmelder nicht funktionieren sollte.

Auf Nachfrage erläutert Herr Baulig, dass sein Unternehmen bisher keine Finanzierungsnachteile auf Grund der geringen Eigenkapitalquote hinnehmen musste, weil die Erfolge des Entschuldungskurses deutlich zu erkennen sind.

3) Stadttrendite – Sozialbilanz

Referent: Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS GmbH

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

Zu Beginn der Diskussion erfolgt ein Hinweis, dass der Ausweis einer Stadttrendite, unabhängig von deren Berechnungsansatz, stets die Gefahr mit sich bringt,

dass seitens des Fiskus eine verdeckte Gewinnausschüttung angenommen werden könnte.

Es folgt eine teilweise kontroverse Diskussion des vorgestellten Konzeptes zur Ermittlung der Stadtrendite, in der insbesondere die Annahme, dass renditeorientierte Investoren keine Bestandteile der Sozialrendite erbringen, als nicht realistisch betrachtet wird. Die Vertreter dieser Meinung gehen davon aus, dass zunächst eine Art Sockelbetrag zu ermitteln ist, den auch renditeorientierte Anbieter von Wohnraum erbringen. Erst darüber hinausgehende Beträge sind als Sozialrendite und damit als Bestandteil der Stadtrendite anzusehen.

Die Diskussion verdeutlicht, dass in diesem Zusammenhang unbedingt der Unternehmenszweck Berücksichtigung finden muss. Eine Möglichkeit, die kurz beleuchtet wird, bestünde darin, typische Geschäftsmodelle voneinander abzugrenzen und für diese unterschiedliche Sockelbeträge auszuweisen.

Des Weiteren wird die Berechnung von Durchschnittskosten für typisierte Fälle beziehungsweise Ereignisse kritisch hinterfragt, weil auf diese Weise weder Ineffektivitäten noch Ineffizienzen aufgedeckt werden und somit die dadurch verursachten Kosten in Ansatz gebracht werden. Die unreflektierte Umwidmung von Kosten in Renditebestandteile birgt somit die Gefahr, dass der Anreiz verloren geht, Optimierungspotenziale zu realisieren. Dies kann letztendlich zu einer dauerhaften Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen führen.

4) Stadtrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft

Referent: Prof. Dr. Joachim Schwalbach, Humboldt-Universität zu Berlin

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

Die Diskussion im Anschluss an den Vortrag von Professor Dr. Schwalbach geht unmittelbar in die moderierte Diskussionsrunde zur Werthaltigkeit von (kommunalen) Wohnungsunternehmen über.

5) Moderierte Diskussionsrunde zur Werthaltigkeit von (kommunalen) Wohnungsunternehmen

Moderatoren: Manfred Sydow, GEWOBA
Robert Schmidt, RAG Immobilien Management GmbH

Teilnehmer: Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS GmbH
Norbert Riffel, VBW Bauen und Wohnen GmbH
Hans-Peter Neuhaus, Leiter Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund
Prof. Dr. Joachim Schwalbach, Humboldt-Universität zu Berlin

Die Teilnehmer der Diskussionsrunde beleuchten nachstehende Aspekte und gewinnen daraus die folgenden Erkenntnisse:

- Das dem Corporate Social Responsibility-Ansatz zu Grunde liegende Drei-Säulenmodell (Ökonomie, Ökologie und Soziales) stellt einen wertvollen Denkansatz dar, um die vollständige Leistungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen transparent darzustellen. Zu überlegen ist, ob dieser Ansatz, wie bei börsennotierten Unternehmen üblich, konsequent in der Außenkommunikation, zum Beispiel in Geschäftsberichten, Anwendung finden sollte, um das nachhaltige Geschäftsmodell adäquat abbilden zu können.
- Aus den drei Säulen resultiert für jedes Unternehmen ein Zielsystem mit drei Oberzielen, die sich konfliktär zueinander verhalten. Diese stets vorhandenen Zielkonflikte können nur durch eine Gewichtung beziehungsweise durch eine Festlegung von Zielniveaus für die drei Oberziele aufgelöst werden. Ausgangspunkte hierfür sind der Unternehmenszweck und die Erwartungen der/des Gesellschafter(s).
- Aus Sicht der Kommune entspricht die Werthaltigkeit der einzelnen Leistungen jedoch nicht den durch das Wohnungsunternehmen verursachten Kosten, sondern dem Gegenwert des dadurch entstehenden Nutzens. Marktgerechte Preise für ökologische und soziale Leistungen ließen sich nur durch die Schaffung eines transparenten Marktes, also durch die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage, eruieren.
- Unabhängig von der exakten Ermittlung der Stadtrendite hat die Diskussion, die in den letzten Monaten in der Öffentlichkeit geführt wurde, politische Entscheider zumindest dafür sensibilisiert, dass sich die Leistungsfähigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen nicht nur in der ökonomischen Rendite ausdrückt. Auch die Verlässlichkeit von kommunalen Wohnungsunternehmen, die mit deren nachhaltigem Geschäftsmodell einhergeht und für die langfristige Entwicklung von Wohnungsbeständen und -quartieren unerlässlich ist, wird inzwischen wesentlich besser von den Entscheidern in den Kommunen wahrgenommen.
- Einer der wohl bedeutsamsten Parameter von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, die im Zusammenhang mit Privatisierungen kommunaler Wohnungsunternehmen erstellt werden, ist die Fristigkeit. Zu befürchten ist, dass die Folgekosten von Privatisierungen (zum Beispiel die Auflösung von Prisoner's Dilemma-Situationen) nur unzureichend oder überhaupt nicht angesetzt werden.
- Darüber hinaus ist es gesamtwirtschaftlich weiterhin als kritisch anzusehen, dass ein langfristiges, sozial äußerst wichtiges Wirtschaftsgut unkontrolliert den kurzfristigen Kalkülen von Kapitalmarktakteuren überlassen werden soll.

Freitag, 1.6.2007

6) Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Robert Schmidt, RAG Immobilien Management GmbH

Herr Schmidt begrüßt die Teilnehmer zum zweiten Teil der Veranstaltung und bedankt sich bei Herrn Baulig für die Gastfreundschaft der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH.

Er weist darauf hin, dass sich immer weniger Unternehmen am AGW-Betriebsvergleich beteiligen und diejenigen, die daran teilnehmen, die Daten oftmals nicht zeitgerecht zur Verfügung stellen. Des Weiteren nimmt Herr Schmidt Bezug auf die Ergebnisse der Themenabfrage, die im Rahmen der Herbsttagung durchgeführt wurde, die deutlich gezeigt hat, dass die Bereitschaft ein Thema vorzustellen, äußerst gering ist. Er bittet die Anwesenden, diese beiden Punkte in ihren Unternehmen zur Sprache zu bringen, um in der nächsten Herbsttagung über die weitere Vorgehensweise diskutieren zu können.

Im Anschluss daran stellt Herr Schmidt die Tagesordnung für den Tag vor.

7) Geschäftsmodell eines Bestandshalters mit Wachstumsstrategie

Referent: Bernd Wortmeyer, DOGEWO

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

Auf Nachfrage stellt Herr Wortmeyer dar, dass die Erwartungen der Eigentümer trotz der geringen Eigenkapitalrendite von drei Prozent erfüllt werden. Er räumt aber ein, dass in den Investitionsmaßnahmen, die teilweise ohne Mietsteigerungen durchgeführt werden, Potenziale zur Renditesteigerung verborgen liegen.

8) Voraussetzungen für den Börsengang von Wohnungsunternehmen

Referent: Oliver Puhl, Morgan Stanley Bank AG

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

In Bezug auf einen Anstieg der Kapitalmarktzinsen räumt Herr Puhl ein, dass sich eine zunehmende Attraktivität von Alternativenanlagen negativ auf Investments in Wohnungsunternehmen auswirken würde, wobei Investoren nie eine Asset-Klasse vollständig verlassen würden.

Kritisch diskutiert wird die kurz- bis mittelfristige Orientierung sowie das fehlende wohnungswirtschaftliche Know-how der Investoren. Die häufig angeführten Optimierungen der Strukturen und Prozesse unterbleiben, lediglich die Passiv-Seite wird auf Grund der Kapitalintensität in den Fokus genommen. In Ergänzung dazu sind oftmals Senkungen der Investitionen (Instandhaltung und Modernisierung) festzustellen, die mittel- bis langfristig betrachtet eine Substanzverringerung zur Folge haben.

9) Fair value versus market – ist der Markt fair?

Referent: Robert Schmidt, RAG Immobilien Management GmbH

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

Die Differenz zwischen dem von der RAG Immobilien Management GmbH ermittelten Fair Value von 625 Euro pro Quadratmeter und den aktuellen Marktpreisen von über 800 Euro pro Quadratmeter wird darauf zurückgeführt, dass es sich bei Letzterem um einen Asset-Preis und nicht um einen Share-Preis handelt. Es wird bezweifelt, dass im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells der Ansatz eines Fair Value von über 800 Euro pro Quadratmeter gerechtfertigt sein könnte.

Hinsichtlich der Steuerungswirkung der gebäudespezifischen Fair Values führt Herr Schmidt aus, dass keine Investitionen getätigt werden, die nicht mit einer Erhöhung der Cashflows einhergehen.

10) Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

Die Folien des Referats sind auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

11) Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Robert Schmidt, RAG Immobilien Management GmbH

Nächste Tagung: 8.-9.11.2007 in Stuttgart

Bremen, 24.6.2007

Manfred Sydow
(Tag 1)

Robert Schmidt
(Tag 2)

Dr. Rainer Fuchs
(Protokoll)