

# **Protokoll**

## **der Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 8. und 9. November 2007 in Stuttgart**

**Tagungsort: Waldhotel Degerloch  
Guts-Muths-Weg 18  
D-70597 Stuttgart  
Telefon: 0711/75 501-7  
Telefax: 0711/75 501-999**

**Donnerstag, 8.11.2007**

### **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 Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren, bedankt. Bei der FLÜWO Bauen Wohnen eG und der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) bedankt sich Herr Sydow für die Gastfreundschaft.

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

### **2) Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor:**

Referent: Hans-Ulrich Melzer, FLÜWO Bauen Wohnen eG

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

In Stuttgart herrscht Knappheit an freien Bauflächen, so baut die FLÜWO im Rahmen der Bestandsinvestitionen problematische Objekte mit kleinen Wohnflächen zurück. In diesem Zuge werden wesentlich großzügigere Wohnungen neu erstellt.

### **3) Finanzierungsmöglichkeiten energetischer Modernisierungsmaßnahmen**

Referent: Christian D. Schmidt, KfW-Bankengruppe

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

Das KfW-Gesetz untersagt der KfW den direkten Zugang zum Kreditnehmer, sie darf nur über ein zwischengeschaltetes Kreditinstitut Darlehen an private Kreditnehmer vergeben. Der Staatsbank wird kein Eingriff in den Bankensektor gestattet, sie soll nach dem Willen des Gesetzgebers neutral bleiben.

Aus dem Auditorium werden Fragen zu der Durchleitungsmarge gestellt. Die maximale Durchleitungsmarge beträgt 75 Basispunkte. Mit den 75 Basispunkten ist die Risikosituation für den Kreditgeber besser abgebildet, ferner ermöglicht diese Höhe mehr Kreditgeschäft. Im Einzelfall regelt natürlich der Markt die Marge. Das Risikoprofil einiger Ost-Unternehmen übersteigt sogar die festgelegten 75 BP, die beantragten Kredite werden dann abgelehnt.

Aktuelle Zinssätze:

CO <sub>2</sub> -Programm	2,17%	
KfW-Standard	4,19%	bis 100 T€/Einheit
Öko-Plus	Unverändert	bis 50 T€/Einheit
ESH-40	2,88%	100% Auszahlung
ESH-60	4,20%	96% Auszahlung

Die KfW wird das Programm 2008 möglichst kaum verändern. Es bestehen sogar Bestrebungen, auch über 2009 hinaus die Struktur beizubehalten. Evtl. werden weitere Förderfenster, z. B. „barrierefreies Wohnen“, geöffnet. Hier ist aber mit einem erheblichen Vorlauf zu rechnen.

Noch in 2008 wird wahrscheinlich die Zinsbindung auf 15 Jahre ausgeweitet. Das Zinssicherungsinstrument „Forward“ steht ebenfalls auf der Agenda, allerdings nicht mehr für 2008.

Die KfW setzt die zur Verfügung stehenden Mittel generell für die Subventionierung von Krediten ein, weil sie hierüber einen wesentlich höheren Wirkungsgrad erzielt als mit der Vergabe von Zuschüssen.

#### **4) Ökoeffiziente Sanierung – Wege zum Benefit für das Wohnungsunternehmen**

Referent: Peter H. Richter, wbg Nürnberg GmbH

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

Die wbg erhöht nach erfolgter energetischer Modernisierung die Miete für den wohnenden Mieter um bis zu 1,50 Euro/m<sup>2</sup>. Bei einem Mieterwechsel wird dann auf den vollen Erhöhungsbetrag angepasst.

Die Bereitschaft der Mieter für ein ökologisches Wohnen ist aber scheinbar noch nicht immer gegeben. Nach einer Umfrage unter den Kunden sind nur 5% bereit mehr Miete zu zahlen, wenn sie damit auch ökologisch wohnen.

## 5) **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Drei-Liter-Hauses – Kalkulationsmodell der LUWOGÉ**

Referent: Dr. Matthias Hensel, LUWOGÉ

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

Aus der Studie vom BDI und McKinsey zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung liegen die Zusammenfassung und der Sektorbericht Gebäude dem Protokoll als Anlage bei.

## 6) **Moderierte Diskussionsrunde zur Wirtschaftlichkeit der energetischen Modernisierung von Wohnungsbeständen**

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Teilnehmer: Dr. Matthias Hensel, LUWOGÉ  
Marcus Collmer, THS GmbH  
Peter H. Richter, wbg Nürnberg GmbH  
Christian D. Schmidt, KfW-Bankengruppe

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

- Das Heizverhalten verändert sich. Aufgrund der Mieterklientel sind Informationen/Anweisungen in mehreren Sprachen oder auch der Einsatz von „Energieberatern“ notwendig. Mieterbefragungen belegen, dass der Wohlfühlfaktor in energetisch modernisiertem Wohnraum steigt.
- Die KfW überprüft über eine interne Stabsstelle die Anforderungen/Standards der unterschiedlichen KfW-Programme. Wie die einzelnen Programme technisch realisiert werden können, wird nicht von der KfW evaluiert.
- Die europäischen Nachbarstaaten sind bis auf Österreich in der Umsetzung der energetischen Modernisierung nach Einschätzung aller Referenten ca. 5 – 10 Jahre zurück. Es sind daher zurzeit keine Impulse aus dem Ausland zu erwarten.
- In der wirtschaftlichen Betrachtung der energetischen Modernisierung ziehen die Unternehmen unterschiedliche Renditebetrachtungen heran. Ein einheitliches Berechnungsschema der Rendite würde hier für mehr Transparenz sorgen (auch sicherere Investitionsentscheidung?)

**Freitag, 9.11.2007**

**7) Begrüßung und Klärung der weiteren Vorgehensweise des Arbeitskreises**

Moderator: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

Herr Schmidt begrüßt die Teilnehmer zum zweiten Teil der Veranstaltung und stellt die Tagesordnung für den Tag vor.

**8) Betriebsvergleich 2006 – Ergebnisse und Interpretation**

Referent: Heinz-Dieter Gosda, GEWOBA

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

Herr Gosda weist daraufhin, dass fast 50% der am Betriebsvergleich 2006 teilgenommenen Unternehmen die Daten verspätet aufgegeben haben.

Selbst wenn der Jahresabschluss noch nicht von allen Gremien abgesegnet worden ist, könnten die Daten bereits für den Betriebsvergleich verarbeitet werden. In einem unwahrscheinlichen Falle der Veränderung eines Abschlusses, bestünde dann immer noch die Möglichkeit, die Daten zu berichtigen.

Ein Problem mit jeweiligen Unternehmensgremien über die vorzeitige Veröffentlichung kann es auch nicht geben, da die Daten des Betriebsvergleiches anonym behandelt werden.

Herr R. Schmidt fordert eindringlich die anwesenden Unternehmen, im Sinne eines aktuellen und informativen Betriebsvergleiches, zu einer rechtzeitigen Abgabe auf.

**9) Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor**

Referent: Wilfried Wendel, SWSG

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

Die Mietangleichungen stimmt die SWSG in Vorwege mit dem städtischen Gesellschafter ab und gleicht dann die Mieten im gesamten Bestand an. Der Mietwohnungsneubau konnte in den vergangenen Jahren durch städtische Zuschüsse und eine geforderte EK-Rendite von 2% rentabel gestaltet werden.

## **10) Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung**

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

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

Zur detaillierten Befassung mit der Gesellschafterfremdfinanzierung weist Frau Esser auf den Artikel „Zinsschranke im Organkreis“ in „Der Betrieb“ Heft 44 vom 2.11.2007 hin.

Nicht zuletzt durch die Intervention des GdW zum Thema EK02 (§38 EStG) konnte der Nachversteuerungszinssatz von 7,5% auf 3% verringert werden; dadurch werden ca. 5,4 Mrd. Euro Steuerbelastung gespart.

Haushaltsnahe Dienstleistungen § 35a EStG:

Das Kleinmaterial muss aus dem Lohnbestandteil nicht mehr herausgerechnet werden. Ferner warnt der GdW davor, den Mietern Bescheinigungen über die enthaltenen Lohnkosten auszustellen. In diesen Fällen könnten Haftungsrisiken entstehen, wenn der Mieter das Dokument als Anlage zur Steuererklärung nutzt. Es wird empfohlen diese Positionen nachrichtlich in der Betriebskostenrechnung aufzuführen.

Der GdW wird sich in der Diskussion um das Bilanzmodernisierungsgesetz für ein Wahlrecht zur fair-value-Bewertung einsetzen.

## **11) IFRS für KMU**

Referent: Dr. Stefan Bischof, Ernst & Young AG

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

## **12) Erfahrungsbericht der Umstellung auf IFRS in der GESOBAU**

Referent: Wilhelm Nieding, GESOBAU AG

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

### **13) Zusammenfassung und Ausblick**

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Nächste Tagung: voraussichtlich 26./27.06.2008 in Halle

Bremen, 23.11.07

gez.  
Manfred Sydow  
(Tag 1)

gez.  
Robert Schmidt  
(Tag 2)

gez.  
Jörn Michaelis  
(Protokoll)