

# **Protokoll**

## **der Frühjahrstagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 26. und 27. Juni 2008 in Halle**

**Tagungsort: Dorint Charlottenhof Halle (Saale)  
Dorotheenstraße 12  
D-06108 Halle (Saale)  
Telefon: 0345/2 92 3-0  
Telefax: 0345/2 92 3-1 00**

**Donnerstag, 26.06.2008**

### **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 bedankt, im Rahmen der Frühjahrstagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren. Die Vertreter der neuen Mitgliedsunternehmen „Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW)“ und der „Volkswohnung GmbH“ aus Karlsruhe heißt er im Arbeitskreis Betriebswirtschaft der AGW herzlich willkommen. Der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH spricht Herr Sydow einen herzlichen Dank für die Gastfreundschaft und die überreichten Gastgeschenke aus.

Unter Bezug auf das Schwerpunktthema der letzten Herbsttagung in Stuttgart „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen“ erläutert er, dass die gleichnamige Arbeitsgruppe, die mit Vertretern der Allbau, GAG, GEWOBA, SAGA/GWG, THS, wbg Nürnberg und des GdW besetzt ist, mittlerweile zweimal zusammengekommen ist. Im Rahmen der kommenden Herbsttagung sollen die bis dahin vorliegenden Ergebnisse präsentiert werden.

Im Anschluss daran stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung. Aufgrund des zweiten Halbfinalspiels der Europameisterschaft wird das Abendprogramm der Veranstaltung geändert.

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

Referent: Dr. Heinrich Wahlen, Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

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

Mit Bezug auf den dargestellten Schrumpfungskurs des Unternehmens wird die Frage der optimalen Betriebsgröße aufgeworfen. Insbesondere ein altersbedingter Personalabbau und interne Reorganisationsmaßnahmen haben aus Sicht von Herrn Dr. Wahlen dazu beigetragen, dieser Entwicklung auf der Kostenseite Rechnung tragen zu können.

Große Nachteile für die wirtschaftliche Entwicklung der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH sind die negative Bevölkerungsentwicklung und das äußerst preisbewusste Verhalten der Nachfrager auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Letzteres führt dazu, dass sich Modernisierungen trotz Zinssubventionen kaum wirtschaftlich darstellen lassen.

### **3) Anforderungen an einen Wohnimmobilien-Index als Basis für Immobilien-derivate aus Sicht der Aareal Bank**

Referent: Dr. Peter Schaffner, Aareal Bank AG

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

Die Heterogenität des deutschen Wohnungsmarktes wird als größtes Problem für die Berechnung eines aussagekräftigen Wohnimmobilien-Index betrachtet. Nicht nur die unterschiedlichen Qualitäten der regionalen Teilmärkte, sondern auch die abweichenden Qualitäten der Wohngebäude (Neubau, Altbau, modernisiert, teilmodernisiert, nicht modernisiert etc.) müssten in einem transaktionsorientierten Index unter Einsatz von hedonischen Ermittlungsmethoden abgebildet werden. Dies zieht allerdings eine gewisse Komplexität nach sich.

Die von Herrn Dr. Schaffner getroffene Einschätzung hinsichtlich des Nutzens eines derartigen Index für Wohnungsunternehmen wird nicht von allen Zuhörern gesehen. Vielmehr wird die Gefahr gesehen, dass sich die Investitionen rein spekulativer Anleger in ein Finanzderivat, das auf einem Wohnimmobilienindex basiert, negativ auf den eigentlichen Wohnungsmarkt auswirken könnten.

### **4) Ganzheitliche Bewertung von Wohnungsunternehmen mithilfe des Total Return-Ansatzes**

Referent: Christoph Beck, DEGEWO-Gruppe

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

Das Ermittlungsschema der DEGEWO weist aus Gründen der Vereinfachung keinen Abzug von Unternehmenssteuern aus, weil das Unternehmen in den letzten Jahren keine Steuern zahlen musste. Ferner bildet die interne Modellrechnung im Sinne der Komplexitätsreduktion keine Mieterprivatisierung ab, da sich das Unternehmen als langfristig orientierter Bestandshalter versteht.

Aus Sicht von Herrn Beck liegt der große Vorteil dieses vereinfachten Modells in seiner leichten Kommunizierbarkeit, vor allem gegenüber den Mitarbeitern.

### **5) Immobilienwirtschaftliche Kennziffern zur Bewertung von Wohnungsunternehmen**

Referent: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

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

Kritisch hinterfragt werden die von Herrn Schmidt ermittelten Organisationskosten je Wirtschaftseinheit, die aus Sicht einiger Teilnehmer der Unterschiedlichkeit der Geschäftsmodelle und der Organisationen nicht gerecht werden.

## **6) Moderierte Diskussionsrunde zur Bewertung nicht börsennotierter Wohnungsunternehmen**

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Teilnehmer: Christoph Beck, DEGEWO-Gruppe  
Heinz-Peter Richrath, THS GmbH  
Dr. Peter Schaffner, Aareal Bank AG  
Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

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

- Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung des Net Asset Value (NAV) wird die mangelnde Umlagefähigkeit von energetischen Modernisierungen als grundsätzliches Problem identifiziert. Diese kann dazu führen, dass die in der Zukunft zu generierenden Cashflows geringer sind als die Auszahlungen für die durchzuführenden Investitionen und folglich, ökonomisch betrachtet, Wert vernichtet wird. Allerdings ist die Frage schwierig zu beantworten, welcher Anteil einer Modernisierung nur der Erhaltung der Vermietungsfähigkeit (Instandsetzung) und damit der Sicherstellung des derzeitigen Cashflows dient. Herr Sydow weist daraufhin, dass sich die zu Beginn der Tagung erwähnte Arbeitsgruppe auch mit dieser Fragestellung auseinandersetzt.
- Aufgrund dieses Bewertungs- bzw. Abgrenzungsproblems steuert die DEGEWO die Allokation der zur Verfügung stehenden Finanzmittel über Budgets und damit zu erzielenden Mieterhöhungspotenzialen.
- Hinsichtlich des Total Return-Ansatzes wird festgehalten, dass im Zuge der Ermittlung des Netto-Cashflows auf eine zur Substanzerhaltung ausreichende Instandsetzung geachtet werden muss. Gemäß den Ermittlungen des GdW sollte diese circa 17 Euro pro Quadratmeter jährlich betragen.
- Die Zahlungsbereitschaft und die Zahlungsfähigkeit der Mieter werden in hohem Maße ausschlaggebend sein für die zukünftige Wertentwicklung von Wohnungsunternehmen, die in ihre Wohnungsbestände investieren. Deshalb muss die Einführung des Energieausweises zum 01. Juli 2008 dazu genutzt werden, das Bewusstsein der Mieter bezüglich der Vorteile von energetisch modernisierten Wohnungsbeständen zu steigern und damit deren Zahlungsbereitschaft zu erhöhen.

**Freitag, 27.06.2008**

**7) Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages**

Moderator: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

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

**8) Betriebsvergleich 2007– Ergebnisse und Interpretation**

Referent: Christian Wiebe, GEWOBA

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

Die unterschiedlichen Abschlussarten (Einzel- oder Konzernabschluss) und Rechnungslegungsvorschriften (HGB oder IFRS) erschweren die Vergleichbarkeit der Daten, insbesondere der Eigenkapitalrentabilitäten. Herr Schmidt schlägt vor, dieses Problem durch die näherungsweise Berechnung des wirtschaftlichen Eigenkapitals der teilnehmenden Unternehmen zu lösen.

Abschließend bittet Herr Schmidt die anwesenden Unternehmen, zukünftig die Daten für den Betriebsvergleich zeitnah zur Verfügung zu stellen, um im Sinne aller eine höhere Aussagekraft der Daten sicherstellen zu können.

**9) IT-gestütztes Controlling mit SAP BW**

Referent: Uwe Scheffler, Evonik Immobilien GmbH

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

Obwohl der Nutzen eines Data Warehouse, vor allem die damit einhergehende Transparenz, durchaus hoch eingeschätzt wird, stellen die Kosten des Aufbaus und des Betriebes eine Hemmschwelle für viele der anwesenden Wohnungsunternehmen dar.

**10) Aktuelle Entwicklung der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung**

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

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

Da davon ausgegangen werden muss, dass das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) erst im Laufe des Jahres 2009 rückwirkend zum 01.01.2009 erlassen wird, empfiehlt Frau Esser, im Zuge der Wirtschaftsplanung bereits die Veränderungen des derzeit vorliegenden Entwurfes zu beachten.

Ferner sollten Wohnungsunternehmen, die nicht berechtigt sind, einen Antrag auf Nichtanwendung der EK02-Abgeltungssteuer zu stellen, und von einer Rechtswidrigkeit des Wahlrechts ausgehen, trotzdem einen Antrag bis zum 30.09.2008 stellen.

## **11) Zusammenfassung und Ausblick**

Moderator: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

Nächste Tagung: **27./28.11.2008 in Berlin**

Bremen, 01.07.2008

gez.  
Manfred Sydow  
(Tag 1)

gez.  
Robert Schmidt  
(Tag 2)

gez.  
Dr. Rainer Fuchs  
(Protokoll)