

Protokoll

der Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 27. und 28. November 2008 in Berlin

**Tagungsort: Hôtel Concorde Berlin
Kurfürstendamm
Augsburger Straße 41
10789 Berlin
Telefon: 030 / 800 999 1525
Telefax: 030 / 800 999 1515**

Donnerstag, 27.11.2008

1) Tagungsbeginn: Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA
Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

Herr Sydow begrüßt die Teilnehmer/-innen und die externen Referenten, bei denen er sich für die Bereitschaft bedankt, im Rahmen der Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren. Den Berliner Wohnungsunternehmen spricht Herr Sydow einen herzlichen Dank für ihre Gastfreundschaft aus, insbesondere Herrn Beck, Vorstand der DEGEWO, für die Organisation des Hotels und der Abendveranstaltung.

Danach stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung. Er schlägt vor, im Anschluss an die moderierte Diskussionsrunde oder die Vorstellung der Ergebnisse und des Stands der Weiterentwicklung des Betriebsvergleiches einen weiteren Tagesordnungspunkt einzufügen. Dieser soll einer Diskussion der Auswirkungen der aktuellen Finanzmarktkrise auf Wohnungsunternehmen gewidmet werden. Dem Vorschlag wird seitens der Teilnehmer/-innen zugestimmt.

2) Der Berliner Wohnungsmarkt

Referent: Ludwig Burkardt, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen

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

Auf Nachfrage weist Herr Burkardt daraufhin, dass die durchschnittliche Leerstandsquote der von seinem Verband vertretenen Wohnungsunternehmen mit circa fünf Prozent unter dem von den Stadtwerken ermittelten Wert von 8,3 Prozent liegt. Daraus ist abzuleiten, dass die anderen Anbieter einen wesentlich höheren Leerstand zu verzeichnen haben.

Kritisch diskutiert wird das Auslaufen der Aufwandsförderung mit einem Volumen von circa einer Milliarde Euro. Hieraus resultiert eine fortlaufende (wesentliche) Ergebnisbelastung für die betroffenen Wohnungsunternehmen und Fonds, die in einigen Fällen schon zu Verlustausweisen geführt haben.

3) Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) – Überblick aus Sicht des GdW

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

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

4) Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) – ausgewählte Themen der Wohnungswirtschaft

Referent: Dr. Daniel Ranker, PwC AG

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

Ergänzend erläutert Herr Dr. Ranker, dass die in § 66 HGB-E enthaltenen Übergangsvorschriften möglicherweise schon zum 30.06.2009 eingeführt werden.

5) Moderierte Diskussionsrunde zu den Auswirkungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Teilnehmer: Ingeborg Esser, GdW
Dr. Daniel Ranker, PwC AG
Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH
Heinz-Peter Richrath, THS Wohnen GmbH

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

- Die Regelungen des BilMoG werden auch kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen nicht mehr ermöglichen, eine Einheitsbilanz zu erstellen, wodurch der Arbeitsaufwand, insbesondere der Jahresabschlusserstellung, dauerhaft ansteigen wird. Darüber hinaus wird sich unabhängig von der Unternehmensgröße die Erstellung des erweiterten Anhangs in einer fortlaufenden Mehrbelastung niederschlagen.
- Im BilMoG soll das Prinzip der wirtschaftlichen Zurechnung verankert werden. Ausschlaggebend für das wirtschaftliche Eigentum soll – wie bisher auch – die Möglichkeit zur Nutzen-/Fruchtziehung aus dem jeweiligen Objekt sein.
- Jedes Wohnungsunternehmen sollte individuell prüfen, welche Veränderungen der Ansatz- und Bewertungsvorschriften (Bildung von 6b-Rücklagen, Erhöhung der Pensionsrückstellungen etc.), die derzeit im BilMoG vorgese-

hen sind, bereits in der Wirtschaftsplanung 2009 Berücksichtigung finden müssen beziehungsweise sollten.

- Hinsichtlich des Umgangs mit den Aufwandsrückstellungen wird deren Beibehaltung und nicht deren Umgliederung ins Eigenkapital bevorzugt.
- Als äußerst problematisch wird die vorgesehene Ansatzpflicht der aktiven latenten Steuern betrachtet. Im Ergebnis führt diese zur Bildung eines steuerlichen Vermögensgegenstandes, der zwar aufwandswirksam über viele Jahre gemindert, aber bedingt durch die Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge nicht genutzt werden kann. Die materielle Begründung der damit einhergehenden deutlichen Erhöhung des Eigenkapitals ist somit kritisch in Frage zu stellen. Ferner würde vor allem die objektkonkrete Ermittlung der aktiven latenten Steuern eine nicht vertretbare Arbeitsbelastung verursachen. Dr. Ranker rät, soweit noch möglich, auf den Prozess der Gesetzgebung Einfluss zu nehmen.
- Bezüglich der steuerlichen Teilwerte wird von Herrn Schmidt darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls eine Korrektur zweckmäßig sein kann, wenn sich beispielsweise durch die Aktivierung einer (energetischen) Modernisierungsmaßnahme steuerliche Teilwerte ergeben, die nicht mehr mit der Werthaltigkeit der Immobilie vereinbar sind. In diesem Zusammenhang merkt Frau Esser an, dass zunächst die Aktivierung in voller Höhe vorgenommen und erst danach die notwendige steuerliche Teilwertabschreibung durchgeführt werden sollte.

Freitag, 28.11.2008

6) 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.

7) Vorstellung des Berliner Corporate Governance Kodexes und seine Anwendung in den Wohnungsunternehmen

Referent: Reinhard Fuchs-von Rabenau, DEGEWO

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

8) Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen“ mit Diskussion

Referent: Dr. Rainer Fuchs, GEWOBA

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

Es konnte Einigkeit darüber erzielt werden, dass das empfohlene finanzwirtschaftliche Investitionsrechenverfahren, der Vollständige Finanzplan (VOFI), um eine Gewinn- und Verlustrechnung erweitert werden sollte, in der ergänzend die erfolgswirtschaftlichen Konsequenzen des jeweiligen Investitionsvorhabens abgebildet werden. Darauf basierend ist es möglich, die hinreichende Nebenbedingung „positive Jahresergebnisse“ zu überprüfen beziehungsweise sicherzustellen.

Auf Nachfrage erläutert Herr Dr. Fuchs, dass in dem Rechenmodell, das auf die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einzelner energetischer Modernisierungen ausgerichtet ist, gegebenenfalls im Unternehmen vorhandene personelle Kapazitätsgrenzen (zum Beispiel im technischen Bereich) – bedingt durch den Objektbezug – nicht berücksichtigt werden können.

In Bezug auf die Ermittlung der (fiktiven) Anschaffungskosten des Wohngebäudes und des Grundstücks wird diskutiert, ob anstatt des empfohlenen Ertragsbeziehungsweise Marktwerts auch der Buchwert des jeweiligen Objektes verwendet werden kann. Im Ergebnis wird der Empfehlung gefolgt, da Buchwerte in der Regel nicht den derzeitigen Wert eines Objektes abbilden und somit nicht relevant sein können für Investitionsentscheidungen.

Gegenstand der Investitionsbetrachtung sollten die Gesamtkosten und die Gesamterlöse des vorhandenen Gebäudes sowie der energetischen Modernisierung sein. Vor dem Hintergrund, dass die Altsubstanz somit in die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung einfließt, sollten Verwaltungskosten und interne Honorare für technische Leistungen angesetzt werden. Zur Vermeidung einer nicht verursachungsgerechten Belastung einer Investitionsmaßnahme kann es empfehlenswert sein, nicht die tatsächlichen Werte des jeweiligen Wohnungsunternehmens, sondern Marktwerte zu verwenden.

Der Ansatz eines durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes wird als zulässig angesehen, wenn keine objektbezogene Finanzierung vorliegt und die Größe des in den Durchschnittswert eingehenden Bestandes auf einen verlässlichen Wert schließen lässt.

Entgegen der Empfehlung der Arbeitsgruppe führt die Diskussion zu dem Ergebnis, dass Steuern in einem Rechenmodell zur Wirtschaftlichkeitsbeurteilung einzelner (energetischer) Modernisierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden sollten.

Ebenfalls kritisch betrachtet wird der gleich hohe Ansatz der Ertragsfaktoren im Investitionszeitpunkt $t = 0$ (fiktive Anschaffungskosten) und im Desinvestitionszeitpunkt $t = 20$ (fiktiver Veräußerungserlös). Sollte ein Unternehmen diese vereinfachende Annahme nicht als realistisch ansehen, empfiehlt Herr Frömbling, die Eingangs- und Ausgangswerte auf Basis der arbeitsaufwändigeren Wertermittlungsverordnung (WertV) zu berechnen.

Aufgrund der lebhaften Diskussion bietet Herr Sydow den anwesenden Wohnungsunternehmen an, ihr Know-how noch in die Arbeitsgruppe einzubringen. Das nächste (fünfte) Treffen wird am 27.01.2009 von 11.00 bis circa 16.00 Uhr in Bremen stattfinden. Im Mittelpunkt dieser Veranstaltung wird das Thema „Festlegung von betriebswirtschaftlich sinnvollen energetischen Maßnahmenpaketen“

stehen. Interessenten/-innen wenden sich bitte bis 23.12.2008 an Herrn Dr. Rainer Fuchs: telefonisch (0421/3672-221) oder per E-Mail (fuchs@gewoba.de).

Abschließend bedankt sich Herr Schmidt bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen“ des Arbeitskreises Betriebswirtschaft für ihr Engagement.

9) Ergebnisse und Stand der Weiterentwicklung des Betriebsvergleiches

Referent: Manfred Sydow, GEWOBA

Der Tagesordnungspunkt musste aus Zeitgründen zugunsten des ergänzten Tagesordnungspunktes 11 entfallen. Die Folien des Referats sind trotzdem auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

10) Bericht aus Berlin: aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

Der Tagesordnungspunkt musste aus Zeitgründen zugunsten des ergänzten Tagesordnungspunktes 11 entfallen. Die Folien des Referats sind trotzdem auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

11) Auswirkungen der aktuellen Finanzmarktkrise auf Wohnungsunternehmen

Moderator: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

Zu Beginn der Diskussion hinterfragt Herr Schmidt die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf folgende drei Sachverhalte:

- Im Gegensatz zur Neukreditaufnahme sind im Fall von **Prolongationen** derzeit keine bedeutsamen Einschränkungen in der Verfügbarkeit zu erkennen. Aufgrund der Volatilität der Finanzmärkte hat sich die Gültigkeit von Kreditangeboten allerdings verkürzt.
- Hinsichtlich der **Konditionen** sind derzeit im 60-prozentigen Beleihungsraum keine nennenswerten Margenaufschläge festzustellen. Ferner berichten Vertreter von Wohnungsunternehmen über Aufschläge in Höhe von 35 Basispunkten für 80 Prozent-Finanzierungen. Bezüglich der üblichen Reduzierung des Durchleitungsentgeltes für KfW-Finanzierungen zeichnet sich eine etwas restriktivere Vorgehensweise seitens der (Haus-)Banken ab.
- Obwohl mittlerweile geklärt ist, dass die Filiale der Aareal-Bank in Dublin der deutschen Einlagensicherung unterliegt, haben einige Wohnungsunternehmen ihre **Anlagepolitik** geändert und ihre Anlagen abgezogen oder Aufrechnungserklärungen begehrt.

Ferner hat die Diskussion ergeben, dass BK01-Mietkautionen nur dann abgesichert sind, wenn den BK01-Nummern die einzelnen Vertragspartner (Mieter) zu-

geordnet werden können. Hierzu sind seitens der Wohnungsunternehmen regelmäßig aktuelle Mieterlisten bereitzustellen.

12) Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

Nächste Tagung: **25./26.06.2009 in Köln**

Bremen, 09.12.2008

gez.
Manfred Sydow
(Tag 1)

gez.
Robert Schmidt
(Tag 2)

gez.
Dr. Rainer Fuchs
(Protokoll)