

Protokoll

der Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 26. und 27. November 2009 in Leipzig

**Tagungsort: Mercure Hotel Leipzig am Johannisplatz
Stephanstraße 6
04103 Leipzig
Telefon: 0341 97 79 612
Telefax: 0341 97 79 100**

Donnerstag, 26.11.2009

1) Tagungsbeginn: Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

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

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

Der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) spricht Herr Sydow einen herzlichen Dank für ihre Gastfreundschaft aus, insbesondere Frau Schäfer, Geschäftsführerin der LWB, für die Organisation des Hotels und der Abendveranstaltung.

Danach stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung.

2) Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Referent: Ute Schäfer, Geschäftsführerin der LWB

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

Auf die Frage nach den Verkaufspreisen im Verwertungsbestand antwortet Frau Schäfer, dass die Gesellschaft zu Preisen (100 bis 150 Euro/quadratmeter) verkauft, bei denen möglichst keine oder nur geringe Abschreibungen entstehen.

Herr Sydow verweist auf das relativ hohe Mietniveau im Vergleich zur GEWOBA/Bremen sowie auf den Leerstand im sanierten Bestand mit 5 Prozent und im unsanierten Bestand mit 8 Prozent hin. Frau Schäfer bestätigt, dass die Investitionen in den Bestand vom Markt nicht immer „belohnt“ werden.

3) Beiträge des Controllings zur Wertsteigerung in Wohnungsunternehmen

Referent: Robert Schmidt, Evonik Immobilien GmbH

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

Herr Schmidt erläutert die Komponenten des Net Asset Value (NAV) und erklärt auf die Frage der Wertanpassung von Verbindlichkeiten, dass Evonik eine Marktbewertung der Verbindlichkeiten durchführt und den Differenzbetrag in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten einstellt, denn bei einer Marktbewertung der Verbindlichkeiten sei auch immer zu beachten, dass die Verbindlichkeiten zu Nominalwerten zurückzuzahlen seien. Herr Schmidt erläutert ferner, dass in der Regel der NAV der ersten Stufe angewandt werde und weniger der NAV (nach Anpassung EPRA) oder der Triple Net Asset Value (NNNAV). Auf die Frage, ob es sich bei dem FFO-Multiple um einen Maklerfaktor handelt, antwortet Herr Schmidt, dies sei der Faktor für das wirtschaftliche Eigenkapital eines Unternehmens. Evonik hat einen FFO-Ertrag von 5,6 Prozent, daraus errechnet sich reziprok ein Multiplikator von 17,6.

4) Konsequente Hebung von Mieterhöhungspotenzialen nach § 558 BGB - Istmiete versus Marktmiete -

Referent: Dr. Bernd Leutner, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

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

Auf die Frage von Herrn Schmidt nach dem Input für die Datenerhebung der Marktmieten antwortet Herr Dr. Leutner, dass Angebotsmieten aus allen Portalen in Deutschland herangezogen werden. Herr Schmidt ergänzt, dass sich bei einer Datenerhebung der Marktmieten über einen langen Zeitraum die Frage stellt, welche Entwicklung dem Markt geschuldet (§ 558 BGB) und was möglicherweise durch Modernisierungen in den Bestand (§ 559 BGB) verursacht sei. Der Effekt aus Modernisierungen kann laut Herrn Dr. Leutner durch die hedonische Regression herausgefiltert werden, so dass Marktmieten bezogen auf gleiche Qualität erhoben und verglichen werden können.

In der anschließenden Diskussion wurde kritisch hinterfragt, dass gegebenenfalls bei einigen kommunalen Unternehmen Vorgaben der Eigentümer zur Mietpolitik bestünden, so dass die Kennzahlen zu relativieren sind.

5) Effektivität und Effizienz der Instandsetzung

Referent: Bernhard Schütze, STADT UND LAND Wohnbauten Gesellschaft mbH

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

Auf Nachfrage zum Leerstandsbudget führt Herr Schütze aus, dass das Leerstandsbudget bei STADT UND LAND pro Wohnung 3.500 bis 4.000 Euro betrage. Das Leerstandsbudget bedeute Investitionen in leerstehende Wohnungen. Es würde ein eigenes Leerstandsbudget gebildet, da die Servicebüroleiter anhand dieses Budgets gemessen werden. Dabei werde das Leerstandsbudget aus dem gesamten Instandhaltungsbudget herausgezogen.

Auf die Frage von Herrn Schmidt, ob die 4,30 Euro/Quadratmeter im Grundbudget für alle Wohnungen gleich seien, bestätigt Herr Schütze, dass es grundsätzlich keine Differenzierung gäbe (lediglich zwischen vollsaniertem und teilsaniertem Wohnungsbestand werde unterschieden).

Herr Sydow fragt, inwieweit Inflationsraten berücksichtigt werden. Herr Schütze erklärt, dass im Rahmen der 10-Jahres-Planung Inflationsraten zwischen 1,5 Prozent und 2 Prozent unterstellt werden.

Im Anschluss an den Vortrag wird der Ansatz insgesamt einer kritischen Betrachtung unterzogen. Herr Schmidt hält eine Instandhaltungsplanung „bottom-up“ beziehungsweise nach Bedarf für schwierig, insbesondere sei eine umfassende Kenntnis der technischen Historie der Instandhaltungsmaßnahmen von außerordentlicher Bedeutung, um von der Vergangenheit auf die Zukunft schließen zu können. Herr Schütze merkt dazu an, dass 92 Prozent der Maßnahmen untersucht worden seien. Herr Sydow führt aus, dass eine Planung nach der II.BV immerhin eine grobe Richtung für die Planungsgrößen geben und anschließend eine weitere Differenzierung vorgenommen werden könne. Herr Schmidt betont, dass eine nur vom technischen Zustand abgeleitete Planung von unten nach oben zu kurz gegriffen sei. Statt einer Planung Euro pro Quadratmeter sei es sinnvoller, eine Relation zur Istmiete (Miete/Quadratmeter) herzustellen.

6) Effektivität und Effizienz der Aufbau- und Ablauforganisation am Beispiel der THS Wohnen

Referent: Sabine Thöne, THS Wohnen GmbH

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

Auf Nachfrage von Herrn Sydow nach dem CSR Label erläutert Frau Thöne, dass CSR bei der THS als Soziales Management verstanden werde und sich sowohl auf Mieter wie auch auf Mitarbeiter beziehe, beispielsweise auf Themen wie Familie und Beruf oder Integration von Kulturen. Eine Berechnung im Sinne einer „Stadtrendite“ werde bei der THS nicht vorgenommen.

Auf die Frage nach konkreten Zahlen für die Einsparungen führt Frau Thöne aus, dass es Ziel war 25 Millionen Euro p. a. einzusparen, davon 15 Millionen Euro Personalkosten und 10 Millionen Euro Sach- und Fremdkosten.

Frau Thöne gibt anschließend noch einige Beispiele für die Kosten einzelner Prozesse im Unternehmen, zum Beispiel Kosten der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung. Herr Sydow äußert dazu, dass die Ermittlung der Kosten je Prozess im Rahmen eines Benchmarking in der nächsten Sitzung weiterverfolgt werden könne.

7) Business Warehouse als technische Unterstützung der Unternehmenssteuerung

Referent: Rudolf Reiser, GEWOFAG

Der Tagesordnungspunkt wurde aus Zeitgründen auf den Folgetag verschoben.

8) Moderierte Diskussionsrunde zu den modernen Instrumenten der operativen Unternehmenssteuerung

Der Tagesordnungspunkt konnte aufgrund der ausführlichen Vorträge und den sich daran anschließenden Diskussionen entfallen.

Freitag, 27.11.2009

9) 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.

Der Bericht ist auf der als Anlage beigefügten CD enthalten.

10) Business Warehouse als technische Unterstützung der Unternehmenssteuerung

Referent: Rudolf Reiser, GEWOFAG

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

Auf die Frage von Herrn Sydow zur Kennzahl „ERIC“ (Folie 6) bestätigt Herr Reiser, dass es sich um die Risikovergütung des eingesetzten Kapitals handelt.

Anhand der Folie 17 weist Herr Reiser auf die Besonderheit der aus dem SAP-System genutzten Daten hin, dass diese bei der grafischen Darstellung negativ wirken, da die Erträge beziehungsweise Überschüsse im SAP-System mit einem Minus geführt werden. Herr Schmidt ergänzt dazu, dass die Daten vor Bildung der Grafiken mit Minus 1 multipliziert werden könnten.

Zusammenfassend führt Herr Reiser aus, dass das gegenwärtige System der wertorientierten Unternehmenssteuerung der GEWOFAG mit den drei Komponenten (Risiko Management, Balanced Scorecard und Wertmanagement) voll-

ständig sei und deren Erstellung das Ergebnis eines mehrjährigen Prozesses gewesen sei.

11) Werthaltigkeitstest von Wohnimmobilien in der Handelsbilanz/Steuerbilanz/IFRS Bilanz

Referent: Dr. Daniel Ranker, PricewaterhouseCoopers AG

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

Schwerpunkt der Präsentation war der Werthaltigkeitstest im Jahresabschluss nach HGB.

Herr Dr. Ranker weist insbesondere darauf hin, dass seitens der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) die Werthaltigkeitsprüfung von Vermögenswerten Prüfungsschwerpunkt für den Jahresabschluss 2009 sei. Dies sei insbesondere ein Ergebnis der Finanzkrise mit gesunkenen Ertragswerten beziehungsweise verschlechterten Ertragsaussichten.

Anhand der Folie 6 führt Herr Dr. Ranker aus, dass die Werthaltigkeit eines Vermögensgegenstandes zu jedem Bilanzstichtag geprüft werden müsse, daraus resultiere jedoch keinesfalls eine Verpflichtung den gesamten Immobilienbestand durch unabhängige Gutachter bewerten zu lassen. Herr Schmidt ergänzt, dass die Evonik, die nach IFRS bilanziert, eine vollständige Bewertung der Unternehmenswerte durch Gutachter vorgenommen habe.

In der sich anschließenden Diskussion ging es darum, inwiefern Abweichungen zwischen dem Ertragswert und dem DCF-Wert einer Immobilie bestehen. Herr Nieding vertrat die Auffassung, dass zwischen beiden Werten nicht unerhebliche Unterschiede bestünden, während Herr Dr. Ranker erklärte, dass es keinerlei Abweichungen gäbe. Die Diskussion wurde ohne Ergebnis abgebrochen.

12) Bericht aus Berlin: aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

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

Frau Esser weist darauf hin, dass es im Rahmen des BilMoG möglich sei, bereits im Jahresabschluss 2009 den Abzinsungzinssatz für die Pensionsrückstellungen auf den nach BilMoG anzusetzenden durchschnittlichen Zinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (5,26 Prozent) anzupassen. Allerdings sei eine Zuführung mit mindestens 1/15 erst mit Inkrafttreten des BilMoG zum 1. Januar 2010 möglich. Auf Nachfrage von Herrn Schmidt erläutert Frau Esser, dass keine Anpassungen erforderlich seien, wenn der vom Unternehmen angesetzte Zinssatz geringfügig vom veröffentlichten Zinssatz nach BilMoG aufgrund der späten Veröffentlichung abweicht.

Im Rahmen einer Diskussion zum Komponentenansatz weist Frau Esser darauf hin, dass der Komponentenansatz mit dem HGB unvereinbar sei und dass das

Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) signalisiert habe, den Rechnungslegungshinweis des Hauptfachausschusses (IDW RH HFA 1.016) zurückzuziehen.

Nach dem Entwurf des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes sollen Erwerbsvorgänge innerhalb eines Konzerns keiner Grunderwerbsteuer unterliegen. Auf Rückfrage von Herrn Spohn erläutert Frau Esser, dass diese Regelung auch für Erwerbsvorgänge innerhalb eines Konzerns, deren 5 Jahresfrist noch nicht abgelaufen sei, Anwendung finde.

13) Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Nächste Tagung: **24. / 25. Juni in München**

Bremen, 2. Dezember 2009

gez.
Manfred Sydow
(Tag 1)

gez.
Robert Schmidt
(Tag 2)

gez.
Anne-Margarete Haake
(Protokoll)