

Protokoll

der Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 25. und 26. November 2010 in Essen

Tagungsort: SHERATON ESSEN HOTEL
Huyssenallee 55
45128 Essen
Telefon: (0201) 1007-0
Telefax: (0201) 1007-777

Donnerstag, 25. November 2010

1) Tagungsbeginn: Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA
Robert Schmidt, Evonik Immobilien

Herr Sydow begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie als Gäste die externen Referenten, Herrn Hillesheim und Herrn Geisen von der KPMG und Frau Esser vom GdW. Er bedankt sich bei den Referenten für die Bereitschaft, im Rahmen der Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren.

Der Evonik Immobilien, insbesondere Herrn Schmidt, spricht Herr Sydow einen herzlichen Dank für ihre Gastfreundschaft aus, insbesondere für die Organisation der Abendveranstaltung mit der besonderen Möglichkeit eines Besuchs des Folkwang-Museums unter sachkundiger Führung.

Anschließend teilt Herr Sydow mit, dass Herr Schmidt aus dem Arbeitskreis ausscheiden wird. Grund sind die neuen Aufgaben für Herrn Schmidt bei der Zusammenführung der beiden Unternehmen Evonik Immobilien und THS. Herr Sydow spricht Herrn Schmidt seinen Dank aus für die langjährige konstruktive und auch kritische Unterstützung des Arbeitskreises. Zur weiteren Leitung des Arbeitskreises konnte der Geschäftsführer der WIRO, Rostock, Herr Zimlich, gewonnen werden, sodass dieser nunmehr aus den Herren Eichner, Zimlich und Sydow besteht.

Sodann erläutert Herr Sydow die Tagesordnung. Abweichend von den letzten Tagungen ist keine Podiumsdiskussion vorgesehen, da der Schwerpunkt in den Best Practice-Berichten von Unternehmen liegt. Der Vortrag von Herrn Miklikowski von der Allbau wird aus terminlichen Gründen durch Herrn Göbel, Leiter Unternehmensentwicklung der Allbau, gehalten.

Zur Einleitung der Tagung mit dem Schwerpunktthema „Gestiegene Anforderungen an die Transparenz von Wohnungsunternehmen“ führt Herr Sydow aus. Jüngster Auslöser für erhöhte Anforderungen an Transparenz sei der geänderte § 107 Aktiengesetz. Die Umsetzung der dort genannten Anforderungen ist jedoch nicht gesetzlich geregelt. Daher wird ein Einführungsreferat von KPMG vor den Best Practice-Darstellungen der Referenten von Unternehmen des Arbeitskreises das rechtliche Umfeld beleuchten.

2) Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor

Referent: Robert Schmidt, Evonik Immobilien

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

Zur Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen (Seite 9, 10) führt Herr Schmidt ergänzend aus, dass modernisierungsbedingte Mieterhöhungen von durchschnittlich rund 1,50 Euro/Quadratmeter/Monat möglich sind. Eine alternative Investition in eine Neubauwohnung würde dem Modernisierungsaufwand für ungefähr 4 Bestandswohnungen entsprechen.

Ergänzend zu den Folien erläutert Herr Schmidt, dass die auf den Seiten 17 dargestellten Kennzahlen EBIT und EVA für einen Chemiekonzern wichtig, aber zur Steuerung eines Immobilienunternehmens wenig geeignet sind. Bei Evonik Immobilien bevorzugt man die Kennzahlen FFO und NAV.

Im Anschluss an die Präsentation von Herrn Schmidt fragte Herr Sydow nach der Art der Zusammenführung der Evonik Immobilien und der THS. Herr Schmidt antwortet, dass es sich um einen Unternehmenszusammenschluss handle mit dem Ziel, in einem Integrationsprozess unter gleichwertigen Partnern das Beste aus zwei Gesellschaften zusammenzuführen. Herr Schmidt stellt heraus, dass hierbei insbesondere die Anpassung der IT eine große Herausforderung ist.

Darüber hinaus fragte Herr Sydow nach den Kriterien zur Selektion von Investitionen. Herr Schmidt teilte mit, dass Evonik Immobilien über ein genehmigtes Budget von 100 Millionen Euro für Ankäufe, Modernisierungen und Neubaumaßnahmen verfügt. Das Budget für Ankäufe wird voraussichtlich in 2010 nicht ausgeschöpft werden können, da Erwerbsvorhaben opportunitätsgetrieben sind und derzeit am Markt keine Opportunitäten erkennbar wären. Ankäufe sollten den Wert des Unternehmens steigern, gegenwärtige Angebote wären angesichts Objektzustand und -lage zu teuer und nicht geeignet, das Portfolio der Evonik Immobilien nachhaltig zu verbessern. Die Finanzkraft von Evonik Immobilien und THS auch nach einer Zusammenführung der Gesellschaft sei hinreichend, um adäquate Investitionen durchführen zu können; die Gesellschaften würden gemeinsam ein LTV (Loan to value) von unter 50 Prozent erreichen.

3) Transparenz von Wohnungsunternehmen: kodifizierte und nicht kodifizierte Anforderungen

Referenten: Ivo Hillesheim und Bernhard Geisen, KPMG AG

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

Auf die Frage von Herrn Sydow, wie sichergestellt ist, dass der Empfänger die Informationen zutreffend bewerten kann, beispielsweise ein Politiker im Aufsichtsrat einer kleinen kommunalen Gesellschaft, erwidert Herr Geisen, dass gegenwärtig eine Diskrepanz zwischen den Anforderungen und ihrer Umsetzung besteht. Der DCGK gilt nur für börsennotierte Unternehmen, wird aber anderen Gesellschaften ebenfalls empfohlen. Entsprechende Informationen muss der Aufsichtsrat anfordern. Ergänzend teilt Herr Geisen mit, dass zusätzlich zu einer D&O-Versicherung eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen werden sollte, um gegebenenfalls die D&O-Versicherung auf Zahlung zu verklagen.

Herr Schmidt fragte, ob Funktionen eines Prüfungsausschusses beziehungsweise Auditcommittees inklusive ihrer Prüfungshandlungen von der Internen Revision wahrgenommen werden kann, indem der Aufsichtsrat sich die Berichte der Internen Revision vorlegen lässt. Nach Auskunft von Herrn Hillesheim findet dieses häufig statt, auch in der Form, dass der Aufsichtsratsvorsitzende sich die Berichte vorlegen lässt und anschließend dem Aufsichtsrat berichtet. Gesetzliche Regelungen bestehen zu diesem Verfahren nicht, daher sollten Entscheidungen zur jeweiligen Vorgehensweise protokolliert werden.

Zur Frage einer zukünftigen direkten Beauftragung der Internen Revision durch den Aufsichtsrat erläutert Herr Geisen, dass die Mitarbeiter der Internen Revision Angestellte des Unternehmens sind. Eine Beauftragung Externer, entsprechend der Beauftragung der Jahresabschlussprüfer, ist zu bevorzugen.

4) Umsetzung des Risikomanagementsystems (RMS) - Best Practice

Referent: Dr. Christian Pape, SAGA GWG

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

Herr Sydow stellt Herrn Dr. Pape als Referent vor und empfiehlt dessen Dissertation mit dem Titel: Finanzwirtschaftliche Bewertung von Wohnungsunternehmen. Er weist darauf hin, dass die SAGA/GWG über ein Compliance-Committee mit der gesamten zweiten Führungsebene verfügt.

Zur Seite 12 des Vortrags (Risikobewertung: Schadenshöhe x Eintrittswahrscheinlichkeit) fragt Herr Sydow nach der Höhe des Ertragswertes für das Gesamtrisiko. Herr Dr. Pape erläutert, dass bei den Ertragswerten ein Gesamtvolumen von über 100 Millionen Euro zugrunde gelegt wurde. Es werden im Rahmen einer langfristigen Planung Szenariobetrachtungen bis 2020 vorgenommen.

Auf die Frage von Herrn Sydow nach der Definition eines Systemvermieters (Seite 5) erklärt Herr Dr. Pape, dass für die Steuerung des Vermietungsprozesses zum Beispiel Neuvermietung, Zielmieten und Preisgestaltung, identische Kriterien zugrunde gelegt werden.

Herr Schmidt merkt kritisch an, welche Handlungsalternativen in einem Unternehmen ohne Verkaufsoptionen bestehen und ob deshalb „Kranke“ ohne Grenzen saniert werden. Nach Auskunft von Herr Dr. Pape gibt es beim gegenwärtigen Marktumfeld in Hamburg keine „Kranken“.

5) Umsetzung der Internen Revision (IR) - Best Practice

Referent: Markus Thiele, GAG AG

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

Zur Aufstellung des Revisionsplans bittet Herr Sydow um Erläuterung, wie Standard- und Sonderprüfungen berücksichtigt werden. Herr Thiele bezieht sich auf die Erfahrungen aus 2009, wo zehn kaufmännische und technische Prüfungen erfolgten, ergänzt um anlassbezogene Sonderprüfungen.

Auf die Frage nach dem Berufsbild der Mitarbeiter und der beauftragten externen Prüfer erläutert Herr Thiele, dass in der Internen Revision inklusive Leiter je zwei kaufmännische und zwei technische Revisoren tätig sind. Bei externen Prüfungen wird insbesondere Spezialwissen aus dem IT-Bereich benötigt.

6) Umsetzung des Compliance Managements - Best Practice

Referent: Sebastian Göbel, Allbau AG

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

Herr Göbel weist zu Beginn seines Vortrags darauf hin, dass es sich mehr um einen Statusbericht als eine Darstellung von Best Practice handelt, da sich das Compliance-Management gegenwärtig noch in einem frühen Stadium befindet.

Herr Sydow erläutert, dass die GEWOBA den Compliancebericht dem Aufsichtsratsvorsitzenden übergibt. Herr Göbel antwortet, dass für Allbau noch kein Verfahren festgelegt ist. Der Aufsichtsrat sei jedoch in die Compliance-Regeln einbezogen.

Den kritischen Hinweis von Herrn Frambach, dass die Definition von „Betriebliches Interesse“ dehnbar ist, bestätigte Herr Göbel und erklärte, dass Regelungen nicht vollständig sein können und Einzelfälle weiterhin gesondert zu prüfen sind.

Auf Anfrage erläutert Herr Göbel, dass es noch keinen Verhaltenskodex für Lieferanten gibt.

Herr Schmidt weist im Rahmen der Bearbeitung durch Lieferanten und Auftragnehmer auf die Notwendigkeit von Regelungen zum Datenschutz und zur Datenverarbeitung durch Dritte hin und stellt die Frage, ob ein Zertifikat des Anbieters ausreichend ist. Dieses wird von Herrn Göbel verneint, da die Verantwortung beim Wohnungsunternehmen bleibt. Er empfiehlt, alle zwei bis drei Jahre eine Prüfung zu veranlassen. Herr Geisen merkt an, dass der Dienstleister über ein Zertifikat verfügen und den Nachweis erbringen soll, dass gesetzeskonform verfahren wird. Frau Esser ergänzt, dass ein Dritter im Rahmen seines Auftragsverhältnisses diesen Nachweis erbringen muss und eine jährliche Prüfung nicht notwendig ist.

Herr Schmidt fragt, ob es Datenprüfungen in Form von „Rasterfahndungen“ gibt. Herr Thiele erklärte, dass bei der GAG Massendatenprüfungen in der Planung sind.

7) Umsetzung des Compliance Managements - Best Practice

Referent: Bernd Wortmeyer, DOGEWO

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

Ergänzend zu seinem Vortrag weist Herr Wortmeyer darauf hin, dass die DOGEWO kein System zum Compliance-Management eingeführt hat. Darüber hinaus enthält - als Besonderheit - die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat Regelungen zum Umgang mit Geschenken.

Freitag, 26. November 2010

8) Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Robert Schmidt, Evonik Immobilien

Herr Schmidt begrüßt die Teilnehmer zum zweiten Teil der Veranstaltung und stellt die Tagesordnung für den Freitag vor. Der Tagungsablauf wird geändert. Frau Esser beginnt die Vortragsreihe.

9) 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.

Das Beispiel zu den Besonderheiten der latenten Steuern wird ausführlich diskutiert. Kritisch wird die Aufstellung einer langfristigen steuerlichen Planung gesehen.

Prof. Herzog hat in den IDW-Fachnachrichten einen Artikel gegen die sogenannte „Komponenten-AfA“ veröffentlicht. Die Tagungsteilnehmer sehen bei dieser Methodenwahl die Problematik des Wechselspiels zwischen Abwertung und Zuschreibung. Kritisch wird ebenso die Verwertbarkeit einzelner Baukörper gesehen. Der Ansatz wird allgemein als nicht schlüssig beurteilt.

Herr Schmidt merkt kritisch die Verordnung zur Kanaldichtigkeitsprüfung an, aus der sich für die Unternehmen ein umfangreicher Investitionsbedarf ableiten lässt; entsprechend hoch wäre der Rückstellungsbedarf ab 2016.

Risikobehaftet ist auch die Grundsteuerreform. Die Wohnungswirtschaft ist gesetzlich verpflichtet innerhalb eines Jahres die Betriebskostenabrechnungen zu erstellen. Auf welcher Basis soll die Abrechnung der Grundsteuern erfolgen, wenn aber durch die Reform verursacht, noch keine Bescheide vorliegen? Nach aktuellem Stand werden wahrscheinlich das Modell aus Bremen und das Modell von Baden-Württemberg/Bayern/Hessen einer näheren Evaluierung unterzogen.

10) Betriebsvergleich 2009

Referent: Norbert Spohn, GEWOBA

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

Die Leitung des Arbeitskreises bittet um Vorschläge zur Ausgestaltung des Betriebsvergleiches, insbesondere zu den Themenbereichen Rendite und Effizienz.

Zukünftig sollen jährlich in der Herbsttagung des Arbeitskreises ausgewählte Kennziffern analysiert und präsentiert werden. Vorschläge der teilnehmenden Unternehmen werden vom Referenten entgegen genommen.

11) Deutsche Wohnimmobilien – kurz- bis mittelfristige Trends und Implikationen für Investoren

Referent: Tobias Just, Deutsche Bank Research

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

12) Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Nächste Tagung **7./8. Juli 2011 in Rostock**

Bremen, 22. Dezember 2010

gez.
Manfred Sydow

(Tag 1)

gez.
Robert Schmidt

(Tag 2)

gez.
Norbert Spohn /
Jörn Michaelis
(Protokoll)