

Protokoll

der Frühjahrstagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 7. und 8. Juli 2011 in Rostock

**Tagungsort: Radisson Blu Hotel Rostock
Lange Straße 40
18055 Rostock
Telefon: 0381/3750 3500
Telefax: 0381/3750 3590**

Donnerstag, 7. Juli 2011

1) Tagungsbeginn: Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

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

Herr Sydow bedankt sich für die Gastfreundschaft der WIRO, insbesondere bei Herrn Zimlich, für die Organisation des Hotels und der Abendveranstaltung.

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

2) Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor

Referent: Ralf Zimlich, WIRO

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

Auf Nachfrage von Herrn Sydow hinsichtlich des Verhaltens der Konkurrenten der WIRO auf dem Wohnungsmarkt in Rostock erläutert Herr Zimlich, dass die WIRO aufgrund der Größe der Wohnungsbestände quasi eine Monopolstellung einnimmt und es lediglich noch Genossenschaften und private Anbieter gibt. Mit den Genossenschaften besteht eine gute Kooperation und zu den privaten Vermietern gebe es keine Berührungspunkte. Die WIRO verfüge darüber hinaus über einen vollständig durchsanierten Bestand.

Herr Zimlich führt weiterhin aus, dass es keinen geförderten Wohnraum in Rostock und deshalb auch keine Kappung der Miete gibt. Der Mietspiegel ist überwiegend durch die WIRO geprägt und liegt im oberen Segment bei 7,00 Euro bis 7,50 Euro pro Quadratmeter und im unteren Bereich bei 4,80 Euro bis 5,00 Euro pro Quadratmeter. Es gibt in Rostock keinen wirklich günstigen Wohnraum. Mieten oberhalb von 5,00 Euro pro Quadratmeter werden akzeptiert. Herr Sydow weist darauf hin, dass eine mögliche Erklärung für die Akzeptanz

des relativ hohen Mietpreises pro Quadratmeter darin liegt, dass die Wohnungen in den neuen Bundesländern mit durchschnittlich 52 Quadratmetern Wohnfläche kleiner ausfallen als in den alten Bundesländern mit einer durchschnittlichen Fläche von rund 62 Quadratmetern.

3) Aktueller Entwicklungsstand des AGW-Betriebsvergleichs und geplante Weiterentwicklungen

Referent: Hans-Joachim Palm, vdw Rheinland Westfalen

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

Im Hinblick darauf, dass ein Unternehmen im AGW-Betriebsvergleich nach IFRS bilanziert, erläutert Herr Sydow, dass zwar die Jahresabschlusskennzahlen durch IFRS geprägt, die Kennzahlen der Hausbewirtschaftung davon jedoch nicht betroffen sind.

Herr Sydow fragt, ob die Auswertungen des AGW-Betriebsvergleichs in die Erhebung des GdW „Fakten und Trends“ einfließen. Frau Esser erläutert dazu, dass der Vergleich des GdW auf einer Vollerhebung aller Mitgliedsunternehmen basiere. Die Datenbasis des AGW-Betriebsvergleichs sei nicht ausreichend, da nicht alle Regionen und Unternehmensgrößen vertreten sind. Herr Palm fügt ergänzend hinzu, dass die Teilnahmequoten in den einzelnen Regionen unterschiedlich sind, so nehmen aus Nordrhein-Westfalen rund 60 Prozent bis 65 Prozent der Unternehmen teil, aus Südwest dagegen nur rund 30 Prozent.

In der anschließenden Diskussion ging es um die Nutzung des AGW-Betriebsvergleichs. Herr Palm wies insbesondere auf die sogenannte Cube-Funktion hin, die offensichtlich noch nicht von allen Anwendern in Anspruch genommen wird. Die Standardauswertungen werden dagegen insbesondere von den Genossenschaften nachgefragt.

Herr Sydow wies abschließend auf die Belebung des Betriebsvergleichs durch die neuen Möglichkeiten der Auswertung von Kennzahlen durch die erweiterten Excel-Funktionen hin.

4) Ergebnisse der Arbeitsgruppe in Bremen vom 15. Februar 2011

Referent: Norbert Spohn, GEWOBA

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

Herr Sydow schlägt vor, in der Herbsttagung wiederum die Ergebnisse eines Workshops, zu dem die GEWOBA nach Bremen einladen möchte, vorzustellen. Anhand von Kennzahlen-Zeitreihen sollen mittel- und langfristige Trends herausgearbeitet und analysiert werden. Dabei soll jedes Unternehmen die Gelegenheit erhalten, seine wichtigen Kennzahlen vorzustellen.

5) Kennzahlenanalyse von AGW-Unternehmen im Drei-Jahresvergleich

Referent: Dr. Ralf Sprey, EVONIK

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

Auf Nachfrage von Herrn Sydow erläutert Herr Dr. Sprey, dass ein Vergleichsunternehmen und eine vergleichbare Rendite wegen der Besonderheiten der EVONIK-Immobilienpartie im gesamten EVONIK-Konzern nicht vorhanden beziehungsweise schwierig zu bestimmen sind.

Herr Dr. Sprey führt aus, dass im Betriebsvergleich mit einem Maklerfaktor von 10,0 gerechnet wird, diese würde bei den Immobilien der EVONIK wohl eher zu einer Unterzeichnung der stillen Reserven führen. Im Unternehmen wird ein Maklerfaktor von 13,0 angenommen.

Auf die Frage von Herrn Eichner zur Aussagefähigkeit des NAV erläutert Herr Dr. Sprey, dass die Werte sachgerecht sind, es sich aber dennoch um Schätzwerte handelt, da keine Prüfungen anhand von Verkaufspreisen vorgenommen werden.

Referent: Michael Kempf, GAG

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

Die Fragen der Teilnehmer betreffen zunächst die Ermittlung und Plausibilisierung der Marktwerte der Immobilien der GAG. Herr Eichner erläutert, dass die Marktwerte vom Wirtschaftsprüfer testiert werden und durchaus auf „hard facts“ beruhen. Dennoch bilanziert die GAG ihre Immobilien „at cost“ und benötigt die Marktwerte lediglich für die notwendige Anhangangabe. Die ermittelten Marktwerte mit rund 1.000 Euro pro Quadratmeter hält Herr Eichner für angemessen und sieht diese eher unterhalb realisierbarer Verkaufspreise. Schwankungen in den Marktpreisen der Immobilien innerhalb der Zeitreihen resultieren im Wesentlichen aus den angenommenen zukünftigen Mietanhebungen und dem jeweiligen Diskontierungssatz. Herr Kempf fügt ergänzend hinzu, dass die GAG für interne Zwecke auch einen konstanten Diskontierungssatz zugrunde legt.

Eine weitere Frage bezog sich auf die Ermittlung der Betafaktoren. Herr Eichner erklärt dazu, dass es sich dabei um eine Markteinschätzung des Wirtschaftsprüfers handelt.

Im Teilnehmerkreis wird die Kennzahl „Zinsdeckung“ (Zinsaufwand/EBITDA) ausführlich diskutiert. Herr Sydow erklärt die konstante Entwicklung der Zinsdeckung im AGW-Betriebsvergleich 2006 bis 2009 damit, dass bei einem gesunkenen Zinsniveau und unterproportional gestiegenen Mieten die Mengenkomponekte der mit Fremdmitteln finanzierten Investitionen gestiegen ist.

Aus dem Teilnehmerkreis kommt der Hinweis auf das Risiko der auslaufenden Zinsbindung von KfW-Krediten, wenn die geförderten Zinsen auf das Marktniveau angehoben werden müssen und die Miete nur unterproportional steigt. Herr Kempf erläutert, dass die IFRS-Bilanzierung eine Bewertung der Darlehen zu

Marktpreisen vorschreibt und dies in der Zinsdeckungskurve bereits berücksichtigt ist.

Herr Sydow stellt fest, dass die GAG ein ähnliches Modell der Segmentdarstellung verfolgt wie die GEWOBA, indem die Verwaltungskosten in einem Kostenblock für Zentralbereiche ausgewiesen werden und keine Umlage auf die operativen Segmente erfolgt. Herr Sydow berichtet, dass der Kostenblock der Verwaltungskosten bei der GEWOBA ständig im Fokus steht und jährlich kostenspezifisch untersucht wird.

Der Ansatz eines Kostenblocks für die Zentralbereiche findet allgemein Zustimmung im Teilnehmerkreis. Zum einen wird die Transparenz erhöht, da eine Umverteilung der Gemeinkosten nicht immer einfach und frei von Willkür darzustellen ist und zum anderen die operativen Bereiche an Größen gemessen werden, die sie selbst beeinflussen können.

Referent: Norbert Spohn, GEWOBA

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

Auf Nachfrage von Herrn Beck erläutert Herr Spohn die Reinvestitionsquote als Quotient aus Anlagenzugängen und Anlagenabgängen.

Referent: Reinhard Gütthlein, GWG München

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

Herr Eichner weist ergänzend darauf hin, dass die erhebliche Spannweite der Verwaltungskosten zwischen den einzelnen Unternehmen hinterfragt werden muss.

Aus zeitlichen Gründen wird der Vortrag von Frau Tippelt (WIRO) auf den Folgetag verlegt.

Freitag, 8. Juli 2011

6) Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Uwe Eichner, GAG

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

7) Kennzahlenanalyse von AGW-Unternehmen im Drei-Jahresvergleich

Referentin: Karin Tippelt, WIRO

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

Aus dem Teilnehmerkreis kam die Anregung, bei künftigen AGW-Tagungen eine kurze Besichtigung der Wohnungsbestände des jeweils gastgebenden Unternehmens vorzunehmen.

Herr Reiser erläutert, dass die GWG München eigene Handwerker beschäftigt. Fremdhandwerker sind zwar kostengünstiger, dennoch schlägt sich die Arbeitsqualität eigener Handwerker seiner Ansicht nach in einer höheren Kunden- und Mieterzufriedenheit nieder. Daher sei es sinnvoll, eine Kennzahl für die Definition und Messung „Kunden-/Mieterzufriedenheit“ zu finden. Herr Zimlich fügt ergänzend hinzu, dass das Thema „eigene Handwerker“ bei der WIRO zu keinerlei Diskussionen mehr Anlass gibt.

8) AGW-Betriebsvergleich: Ergänzende Kennzahlen am Beispiel des NOI

Referent: Dr. Ralf Sprey, EVONIK

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

Auf Nachfrage von Herrn Sydow erläutert Herr Dr. Sprey, dass die Nettoinvestitionen wie folgt definiert sind: Bruttoinvestitionen abzüglich Erstattungen von Versicherungen abzüglich Mieterweiterbelastungen.

Herr Dr. Sprey bestätigt, im Sinne einer Einordnung der Kennzahl NOI, dass bei starkem Wachstum und starker Schrumpfung eines Unternehmens die Kennzahl NOI nicht aussagefähig ist. Deshalb verwendet EVONIK diese Kennzahl auch nicht als alleinige Kennzahl.

Herr Sydow merkt an, dass eine Zeitreihe für jedes Kundencenter (KC) wegen des unterschiedlichen Wohnungsbestands aussagefähiger sei als eine Benchmark-Analyse.

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.

Eine ausführliche Diskussion entsteht im Rahmen der E-Bilanz hinsichtlich des Zeitpunkts und Umfangs der Einführung der wohnungswirtschaftlichen Taxonomie. Frau Esser vertritt die Meinung, dass ein vorzeitiger Aufbau einer E-Bilanz nicht sinnvoll ist, da nicht einmal die Pflichteingaben feststehen. Der GdW versucht Einfluss darauf zu nehmen, dass die Anwendung der Formblattverordnung für die Wohnungswirtschaft zum Tragen kommt.

10) Wirtschaftsfaktor Immobilien – die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive

Referent: Dr. Peter Westerheide, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung

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

Auf Nachfrage von Herrn Sydow bestätigt Herr Dr. Westerheide grundsätzlich, dass aus der Wertschöpfung des Immobilienvermögens im Verhältnis zum Bestand des Immobilienvermögens eine gesamtwirtschaftliche Rentabilität abgeleitet werden kann, die allerdings wegen der einfließenden Freiflächen ohne Ertrag relativ gering ausfällt.

Weitere Fragen aus dem Teilnehmerkreis beziehen sich auf die dargestellte geringe Volatilität der Hauspreise auf dem Immobilienmarkt der USA. Herr Eichner sieht eine mögliche Erklärung darin, dass die Kennzahl eine langfristige Komponente beinhalte und die Subprime-Krise sich erst in den letzten drei oder vier Jahren ausgewirkt habe.

Herr Sydow möchte wissen, ob es in der gesamtwirtschaftlichen Statistik eine isolierte Bemessung für Mietsteigerungen nach § 558 BGB gibt. Mietpreisanpassungen umfassen nach der GdW-Statistik immer die Mieterhöhungen nach §§ 558 und 559 BGB sowie Mieterhöhungen durch den Fortfall der Mietpreisbindung. Herr Dr. Westerheide führt aus, dass für eine entsprechende Analyse die Datenbasis in der Statistik nicht ausreichend aufgegliedert ist.

11) Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Nächste Tagung: **17./18. November in Wolfsburg**

Bremen, 12. Juli 2011

gez.
Manfred Sydow
(Tag 1)

gez.
Uwe Eichner
(Tag 2)

gez.
Anne-Margarete Haake
(Protokoll)