

# **Protokoll**

## **der Frühjahrstagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 16. und 17. Februar 2012 in Wolfsburg**

**Tagungsort:     The Ritz-Carlton  
                  Parkstraße 1  
                  38440 Wolfsburg  
                  Telefon:   05361/60 70 00  
                  Telefax:   05361/60 80 00**

**Donnerstag, 16. Februar 2012**

### **1. Tagungsbeginn: Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches**

**Referent:     Manfred Sydow, GEWOBA**

Herr Sydow begrüßt die anwesenden Teilnehmer und Gäste und stellt die Tagesordnung vor. Schwerpunkte dieser Tagung sind der Neubau und CSR.

#### **a.) Neubau**

Herr Sydow erläutert, dass aufgrund des Neubaus eine neue Herausforderung für Wohnungsunternehmen entsteht. Die Entwicklung der vergangenen Jahre wurde in 2011 deutlich als das Jahr mit dem geringsten Neubauvolumen seit dem Zweiten Weltkrieg. Von dem in 2011 umgesetzten Neubauvolumen betreffen 60 Prozent das obere Marktsegment. Dieses steht im Gegensatz zum Auftrag kommunaler Wohnungsunternehmen zur Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum ist auch dadurch geprägt, dass die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland weiterhin durch Zuwanderungen beeinflusst ist. Darüber hinaus sind die Bestände der Wohnungsgesellschaften überwiegend in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts erstellt worden. Unterschiede bestehen bei den Gesellschaften in der jeweiligen Modernisierungsstrategie in Form von Teil- oder Vollmodernisierungen. Eine Studie aus der Baubranche hat ermittelt, dass bis 2025 rund 300.000 bis 400.000 Neubauwohnungen benötigt werden. Für die Wohnungsunternehmen resultieren hieraus auch Konsequenzen im Rahmen der Bilanzierung, insbesondere wenn die Herstellungskosten oberhalb einer ermittelten Wirtschaftlichkeit, beispielsweise DCF-Rendite, liegen. Dazu wird Herr Dr. Ranker von PwC einen Vortrag halten.

#### **b.) CSR**

Zum Thema CSR wurde in der Vergangenheit relativ viel publiziert, es fehlen jedoch Standardisierungen. Zu diesem Themenkomplex begrüßt Herr Sydow als neues Mitglied die bauverein AG aus Darmstadt und gleichzeitig als Referentin Frau Christina Haerle-Petit, die einen Best-Practice-Bericht über das Thema CSR halten wird. Die bauverein AG ist auch Mitglied von EURHONET. Als Gast begrüßte Herr Sydow Herrn de Jong aus den Niederlanden von CECODHAS.

Herr de Jong betreut gegenwärtig insbesondere das Thema KPI und CSR mit dem Ziel einer Vereinheitlichung auf europäischer Ebene.

## **2. Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor**

**Referent: Manfred Lork, NEULAND**

Herr Lork, Geschäftsführer der NEULAND in Wolfsburg, begrüßt als weiteren Gast und Referenten Herrn Krause von der Wolfsburg AG. Herr Lork erläutert die besondere Situation von Wolfsburg, die gegenwärtig dadurch geprägt ist, dass VW in Wolfsburg aufgrund der besonderen Konjunktur in der Automobilbranche deutliche Neueinstellungen tätigt. Dadurch ist auch für die NEULAND ein sinkender Leerstand zu verzeichnen und es bestehen gegenwärtig Überlegungen zur Durchführung von Neubaumaßnahmen.

Auf die Frage von Herrn Sydow, warum trotz des geringen Leerstands in der NEULAND ebenso wie in Bremen eine hohe Fluktuation vorhanden ist, antwortet Herr Lork, dass trotz einer Reduzierung von 13 Prozent auf 12,7 Prozent auch hier das Unternehmen VW die Ursache ist, da dort relativ viele Arbeitsplatzwechsel stattfinden. Aufgrund des Hochschulstandorts Wolfsburg ist ebenfalls eine deutlich höhere Fluktuation zu verzeichnen. Auf die Frage von Herrn Sydow zum Thema Instandhaltung und Modernisierung antwortete Herr Lork, dass dafür in der NEULAND rund 80 Mitarbeiter tätig sind (Regiebetrieb).

Die Frage von Herrn Sydow hinsichtlich des Umfangs von geförderten Wohnungen aus beispielsweise Werkwohnungsneubau in der Vergangenheit, beantwortete Herr Lork, dass gegenwärtig nur noch rund 110 Wohnungen mit öffentlicher Bindung im Bestand der NEULAND vorhanden sind.

## **3. Das Zuhause der Zukunft**

**Referent: Thomas Krause, Wolfsburg AG**

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Krause stellte Herr Sydow fest, dass er ein geändertes Bild der Stadt Wolfsburg erhalten hat. Interessant sei für ihn die Kombination einer Wirtschaftsförderungsgesellschaft mit privaten Partnern. Für VW stellte er fest, dass das Unternehmen aufgrund der am Standort getätigten Wohnungsinvestitionen nicht aus Wolfsburg wegziehen kann. Herr Krause legt dar, dass von 2004 bis 2008 VW keine Gewerbesteuer gezahlt hat. Die Stadt hat in dieser Situation überlegt, ob sie ihre Wohnungsgesellschaft verkaufen sollte. Dieses wurde jedoch nicht umgesetzt, sondern eine Änderung in der Gesellschafterstruktur vorgenommen, die der Hebung stiller Reserven diene. Auf die Frage, warum es eine hohe Zahl von 60.000 Einpendlern gibt und diese nicht in Wolfsburg wohnen, antwortete Herr Krause, dass Wolfsburg aufgrund fehlender Neubaumaßnahmen Anfang der achtziger Jahre ein „Wohnungsbautrauma“ hatte. Anfang der neunziger Jahre wurden rund dreizehn Neubaugebiete mit insgesamt circa 5.000 Eigenheimbauplätzen geschaffen, deren Bebauung jedoch einige Jahre in Anspruch nimmt. Wegen fehlender Ressourcen wurde bei Baumaßnahmen die Innenstadt weniger berücksichtigt.

Herr Lork ergänzte, dass VW durch die hohen Neueinstellungen in den letzten Jahren zu einem Nachfrageanstieg beigetragen hat und die NEULAND ihre Modernisierungsinvestitionen als Reaktion gesteigert hat. Ziel sei, mehr Pendler in Wolfsburg zu halten.

#### **4. Der Neubau als Individualgut und Teil des Kollektivguts**

**Referent: Ulrich Pfeiffer, Empirica Berlin**

Auf die Frage von Herrn Sydow, wie sich zukünftig der Neubau verteilen wird, antwortete Herr Pfeiffer, dass rund 80 bis 90 Prozent der Neubauten für Eigenheime entstehen werden. Grund ist, dass im Geschosswohnungsbau bereits Leerstand vorhanden ist und durch Neubaumaßnahmen das Risiko besteht, dass weiterer Leerstand geschaffen wird. Das Ergebnis wird sein, dass am Ende Wohnungen mit niedriger Qualität vom Markt genommen werden.

Herr Pfeiffer stellte heraus, dass wachsende und schrumpfende Märkte gezielt durch politische Interventionen beeinflusst werden müssen. Hierzu gehört auch die Abkehr von dem Dogma, dass zum Beispiel Gründerzeithäuser nicht abgerissen werden dürfen, obwohl sie leer stehen und auch technisch nicht mehr nutzbar sind.

Herr Sydow merkte an, dass Unternehmen, die nur auf eine kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet sind, Neubaumaßnahmen verhindern müssten, dies ist aber nicht das Geschäftsmodell der AGW-Unternehmen. In den neuen Bundesländern sei es dagegen gelungen, durch gemeinsame Maßnahmen der Ostunternehmen den Stadtumbau erfolgreich umzusetzen. Dieses gestaltet sich in Westdeutschland wegen der atomisierten Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt deutlich schwieriger. Darüber hinaus sind die finanziellen Spielräume der "Amateurvermieter" begrenzter als die der Wohnungsunternehmen.

Herr Pfeiffer kritisierte, dass Eigentümer desolater Bestände diese nicht verkaufen, um keine Verluste zu realisieren. Diese Eigentümer hoffen darauf, dass Städte und Kommunen die schlechten Objekte erwerben. Da jedoch bei Städten und Kommunen kein Geld vorhanden ist, würden solche Objekte häufig weiter verfallen und den Standort negativ beeinflussen.

#### **5. Bewertung des Neubaus nach HGB und IFRS**

**Referent: Dr. Daniel Ranker, PwC**

Herr Sydow merkte an, dass die Kosten für einen Neubau den Wiederbeschaffungskosten entsprechen und auch bei einer zukünftigen Marktentwicklung Preissteigerungen vorhanden sind. Somit sollte „die Gegenüberstellung“ der aktivierten Neubaukosten und unterstellter Wiederbeschaffungskosten als Hinweis nicht vorzunehmender Abschreibungen zulässig sein.

Herr Dr. Ranker antwortete darauf, dass die Wiederbeschaffungskosten dem Verkehrswert und damit dem beizulegenden Wert entsprechen.

Nach Auffassung von Herrn Sydow verändert sich der Marktwert einer Immobilie nach der Fertigstellung. Hat aber das Unternehmen die für den Neubau geplanten Kosten eingehalten, seien aus seiner Sicht weitere Entwicklungen des Marktwerts nicht relevant. Herr Ranker erwiderte darauf, dass das Problem zwischen Herstellungskosten eines Neubaus und sich weiterentwickelnden Marktwerten gegenwärtig nicht gelöst sei.

Herr Sydow vertritt die These, dass zur Bewertung eines neu erstellten Gebäudes mit mehreren Wohnungen ein höherer Verkehrswert erzielbar ist, wenn im Rahmen eines unterstellten Verkaufs eine Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen erfolgt. Mit Blick auf die Jahresabschlussprüfung erwiderte Herr Dr. Ranker, dass hierzu eine Dokumentation notwendig sei, die mit dem Jahresabschlussprüfer abgestimmt werden muss.

Nach Einschätzung von Herrn Dr. Ranker hat ein fertig gestellter Neubau immer 200 bis 300 Euro pro Quadratmeter Unterdeckung im Verhältnis zum Verkehrswert.

Herr Frömbling stellte die Frage, ob im Rahmen der Bildung von Bewertungseinheiten die Mischung von Bestandsgebäuden mit Neubauten zulässig sei. Herr Dr. Ranker erwiderte, dass für die Bewertung zum Jahresabschluss zwingend ein Nachweis zu erbringen ist, dass eine Trennung zwischen beiden Gebäudequalitäten nicht möglich ist und dass es dafür nachvollziehbare Gründe geben muss.

**Freitag, 17. Februar 2012**

## **6. Bericht aus Berlin: aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung**

**Referentin: Ingeborg Esser, GdW**

Ergänzungen zum Vortrag:

### **1.1 Basel III und Solvency II (1)**

Es ist noch nicht geregelt, ob die Vorgaben in einer Verordnung oder einer Richtlinie Niederschlag finden.

### **1.2 Beschluss der EU-Kommission zum Beihilferecht**

Der Beschluss wird zu einer intensiveren Prüfung von Beihilfetatbeständen durch die WP-Gesellschaften oder kommunale Prüfungseinrichtungen führen. Betroffen sind hiervon insbesondere öffentliche Bürgschaften und Kapitalzuführungen. Die Darlehen der KfW und regionale Landesprogramme sind als unkritisch anzusehen.

### 1.3 SEPA (Single Euro Payments Area)

Die Banken streben eine automatische Umsetzung der Lastschriftenmandate vor dem 1. Februar 2014 durch vorherige Umstellung der AGB's an. Mit dieser Maßnahme würde der Kontoinhaber mit Akzeptieren der AGB's vor dem 1. Februar 2014 durch eigenes Handeln zustimmen und damit das Recht auf eine mögliche Erstattung der geleisteten Zahlungen verwirken.

#### E-Bilanz:

Auch die Steuerbilanz muss im XBRL-Format abgegeben werden. Tools für die Eingabe sind noch nicht vorhanden. Da viele Unternehmen die Steuerbilanz nicht separat im ERP-System abbilden, kann die Überleitungsrechnung problematisch werden.

Für die IT-Anbieter wird am 27. Februar 2012 eine erste Informationsveranstaltung beim GdW stattfinden.

Aktuell wird geprüft, ob der Kontenrahmen angepasst werden muss.

## 7. Geschichte des Begriffs „Corporate Social Responsibility“ (CSR)

**Referent: Michael Neitzel, InWIS**

Siehe Vortrag

## 8. CSR-Berichte in der Wohnungswirtschaft – ein Überblick

**Referent: Dr. Christian Pape, GWG Gewerbe**

Siehe Vortrag

## 9. Best-Practice-Bericht CSR

**Referentin: Christina Haerle-Petit, bauverein AG**

Durch die intensive Auseinandersetzung mit den Themen legt das Unternehmen den Fokus auf relevante Themen, die im Unternehmen zu behandeln sind. CSR regt die bewusste Auseinandersetzung mit strategischen Zielen des Unternehmens an. Die positive öffentliche Wirkung ist ein Nutzen aus der Befassung mit CSR. Durch die intensive Auseinandersetzung mit den einzelnen Themen können die Unternehmen ebenfalls Zusatznutzen generieren.

Problematisch sind fehlende Referenzwerte oder nicht quantifizierbare Forderungen der Stakeholder, zum Beispiel „Befriedigung“ der örtlichen Wohnungsnachfrage.

Damit stellt sich natürlich die Frage, welche Forderungen der Stakeholder im Sinne des Unternehmens sinnvoll sind. Mit externen Anregungen sollten die Unternehmen vorsichtig umgehen.

## 10. Best-Practice-Bericht CSR

**Referent: Dietmar Bock, GWG München**

Die Einführung des CSR-Berichts führte zu einem intensiven internen Dialog (Unternehmen, Mitarbeiter und Stadtverwaltung).

Problematisch wird in der praktischen Umsetzung das Fehlen qualifizierter Daten angesehen, zum Beispiel beim Ressourcenverbrauch Wasser.

## 11. Best-Practice-Bericht CSR

**Referent: Ulrich Jursch, degewo AG**

Wesentlich für den Erfolg von CSR ist, ob das Unternehmen CSR nur als ein Thema des externen Berichtswesens begreift oder ob das Unternehmen CSR als ein internes System aufnimmt und dementsprechend damit umgeht.

Die degewo definiert für sich als Unternehmen die Verantwortung für die Stadt Berlin als nachhaltig.

Zum Nachweis von einzelnen wesentlichen Projekten wird eine „Quartiers Scorecard“ genutzt.

Anmerkung des Herrn Eichner zu den CSR Best-Practice-Berichten: aktuell beschäftigen sich Universitäten, Institute und der GdW mit der CSR. Um eine einheitliche Weiterentwicklung der CSR zu gewährleisten, sollte es zu einer Zusammenarbeit kommen.

## 12. Zusammenfassung Ausblick

**Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA**

Nächster Termin: 15./16. November 2012 in Berlin

Thema: Kalkulationsmodelle für Neubau und Modernisierung

Bremen, 27. Februar 2012

gez.  
Sydow

gez.  
Spohn  
(Protokoll Tag 1)

gez.  
Michaelis  
(Protokoll Tag 2)