

Protokoll
Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge und Anmerkungen der
Tagungsteilnehmer sowie der mündlichen Ergänzungen der
Referenten

der Herbsttagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft
am 15. und 16. November 2012 in Berlin

Tagungsort: HILTON Berlin
Mohrenstraße 30
10117 Berlin

15.11.2012

Der Berliner Wohnungsmarkt und seine Wohnungsgesellschaften

Referenten: Markus Terboven, GEWOBA und Ingo Malter, STADT UND LAND

- Das „Mietenbündnis“ mit Berlin führt bei der GEWOBA zu ansteigenden Ergebnisminderungen
- Steuerlich ist das „Mietenbündnis“ auf verdeckte Gewinnausschüttung geprüft worden und wird seitens der GEWOBA als unkritisch eingestuft (den Vorteil hat der Mieter, nicht der Gesellschafter). Einige Tagungsteilnehmer teilen diese Auffassung jedoch nicht
- Die Fluktuation wird sinken, da Mieter sich keine teurere Wohnung leisten können
- Investitionen in den Bestand werden voraussichtlich zurückgefahren, flankierend erhalten neue Mieter einen Baumarktgutschein an Stelle der Erneuerung von „Fußboden und Tapete“ durch die GEWOBA. Diese Vorgehensweise wird die Gebäudesubstanz nicht nachhaltig verschlechtern
- Finanzierung erfolgt langfristig, zur Zeit sind Kreditzinsen von 3,3 bis 3,4 Prozent für 20-Jahres-Konditionen günstig realisierbar
- Neubau wurde in den letzten Jahren in Berlin nicht praktiziert. Der Vorlauf hierfür beträgt mindestens 2 Jahre
- Neubau ist eine nachhaltige Forderung der kommunalen Gesellschafter
- Ein Beitrag von Berlin zur Förderung des Neubaus ist noch nicht erkennbar; denkbar sind eventuelle kostenlose Überlassungen von Grundstücken (gegebenenfalls auch gegen Auflagen)

WIRTSCHAFTLICHKEIT DES NEUBAUS

Wirtschaftlichkeit des Neubaus

Referent Manfred: Sydow, GEWOBA

- Diskutiert wurde die Systematik der Ermittlung einer notwendigen bilanziellen Abwertung. Hierbei ist auch zu prüfen, in welcher Form öffentliche Förderungen berücksichtigt werden. Gemäß IDW-Standard hat der Wirtschaftsprüfer bei der Prüfung auf bilanziellen Abwertungsbedarf einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren zu berücksichtigen

Wirtschaftlichkeit des Neubaus am Beispiel von Wohnungsbau auf der Rostocker Holzhalbinsel

Referent: Ralf Zimlich, WIRO

- Die Parameter für die Kalkulation sind konservativ angesetzt (zum Beispiel eine Mindestrendite von fünf Prozent). Herr Zimlich informiert darüber bewusst und detailliert die Mitglieder seines Aufsichtsrates

Wirtschaftlichkeit des Neubaus

Referent: Uwe Eichner, GAG

- Aus dem Impairment-Test, den der Wirtschaftsprüfer fordert, entsteht bilanzieller Abschreibungsbedarf. Im Umlaufvermögen tritt dieser bereits ab Baubeginn ein. In der IFRS-Bilanz wirkt sich ein sinkender DCF-Zins zum Teil erhöhend aus

Bericht aus der Arbeitsgruppe „Bestimmungsgründe der Investitionsstruktur“ im Rahmen der Wirtschaftsplanung

Referent: Manfred Sydow, GEWOBA

- Ziel der Arbeitsgruppe ist es, die „optimale“ Höhe des Investitionsaufwands (Instandhaltung) im Rahmen der Wirtschaftsplanung zu bestimmen. Eine Möglichkeit besteht auch darin, auf die Pauschalen der II. Berechnungsverordnung zurückzugreifen

Wie kommt es zu den Instandhaltungspauschalen der II. BV?

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

- Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Werte der II. Berechnungsverordnung eine Scheingenaugigkeit schaffen, die überwiegend unzutreffend ist; Hauptursache ist, dass die Werte politisch motiviert festgelegt wurden
- Softwarelösung: „epiqr“ wird von mehreren Teilnehmern verwendet, zwei Teilnehmer äußerten sich positiv (die Präsentationen des CalCon Forums 2012, an dem Herr Sydow teilnahm, sind als Anlage beigefügt)

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung.

16.11.2012

Bericht zum Gutachten „Corporate Social Responsibility“ (CSR)

Referent: Michael Neitzel, InWIS

- Diskutiert wurde, ob die Berichterstattung und die verfügbaren Daten ein Marketinginstrument sind oder als Steuerungsinstrument dienen
- Der Aufbereitungs- und Erfassungsaufwand wird vom Referenten für den ersten Bericht als sehr hoch und in Folgejahren etwas geringer eingeschätzt; einige Teilnehmer bestätigen diese Erfahrung
- Kritisch hinterfragt wurde die Häufigkeit der Berichterstattung. Diskutiert wurde zwischen einem jährlichen und einen dreijährigen Intervall. Einige Tagungsteilnehmer sind der Auffassung, dass innerhalb eines Jahres der Umfang der Änderungen häufig nicht sehr hoch ist

KENNZAHLENANALYSE DES EIGENEN UNTERNEHMENS IM ZEITVERLAUF UND IM VERGLEICH ZU DEN AGW-UNTERNEHMEN

AGW-Betriebsvergleich: Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Referent: Norbert Riffel, VBW Bauen und Wohnen

AGW-Betriebsvergleich: Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

Referenten: Wilhelm Nieding, GESOBAU AG, Dr. Wolfgang Wagner, GESOBAU AG

- Bei der GESOBAU werden Aufwendungen für Modernisierungen nur zu 60 Prozent aktiviert
- Vofi-Modelle müssen je nach Unternehmen und Standort unterschiedlich sein, da in Köln bei keiner Modernisierung eine Rendite von mehr als fünf Prozent realisierbar ist (GESOBAU 6,6 Prozent). Fördermittel, wie zum Beispiel KfW, wirken jedoch renditesteigernd

AGW-Betriebsvergleich: Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

Referent: Stephan Hess, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft

- Aufwendungen für Vollmodernisierungen werden bei der SWSG in Stuttgart zu 100 Prozent aktiviert

Cash Recovery

Referent: Steffen Schurig, GEWOBA

Zusammenfassung und Ausblick

Referent: Manfred Sydow, GEWOBA

- Nächste Tagung: am 13. und 14. Juni 2013 in Darmstadt

Bremen, 20. November 2012

gez. Manfred Sydow
(Tag 1)

gez. Uwe Eichner
(Tag 2)

Norbert Spohn
(Protokoll)