

**Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft
am 31.10.2014 in Düsseldorf**

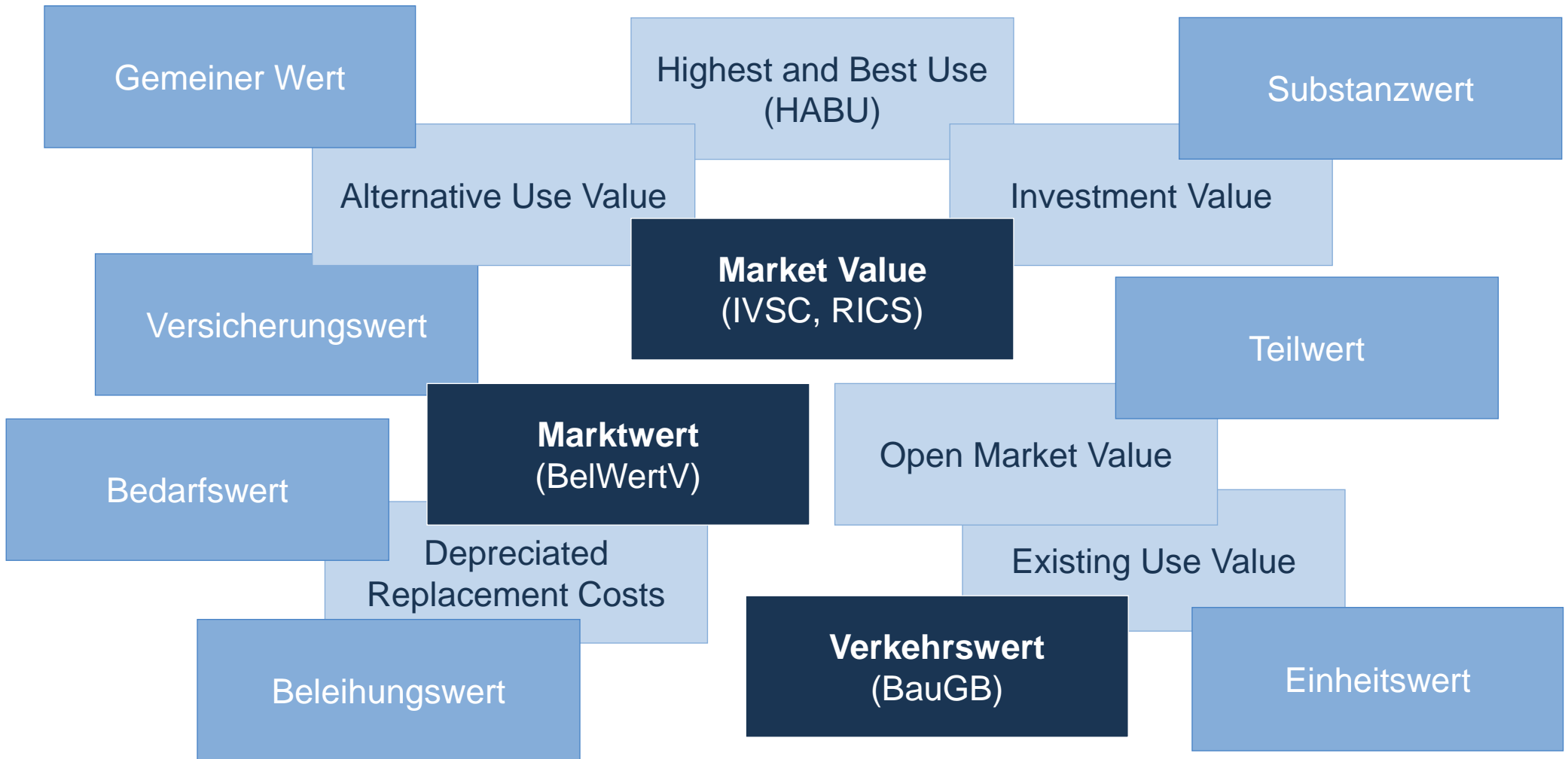
**Bericht aus Berlin:
Aktuelle Entwicklungen in den
Bereichen Bilanzierung und
Finanzierung**



Bildquelle: GEWOBA Bremen

Christian Gebhardt
Wirtschaftsprüfer
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

Bewertung von Immobilien - Wertbegriffe



Intersubjektiv nachprüfbarer Wert

Verkehrswert,
Marktwert

Subjektiver Entscheidungswert

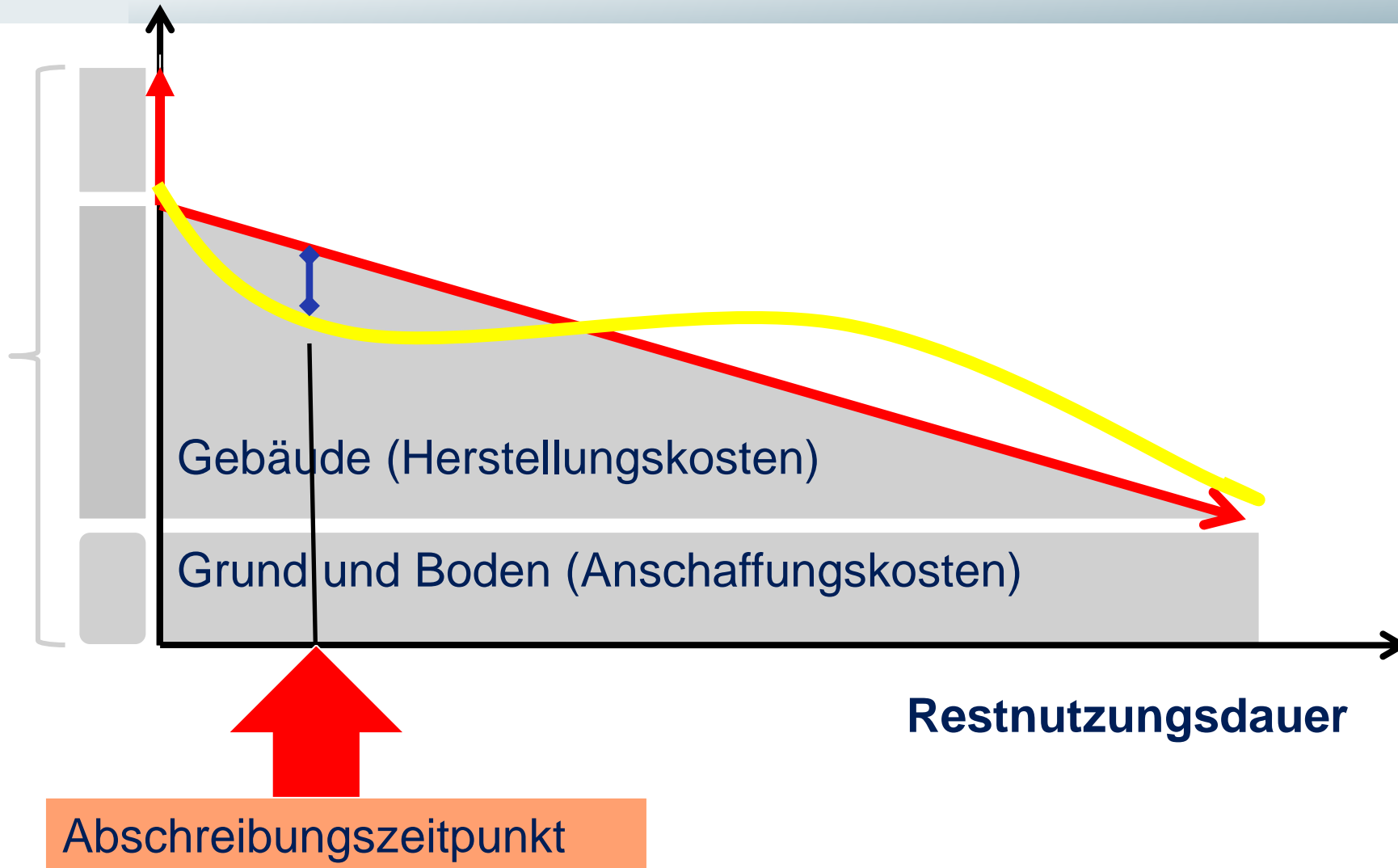
Berücksichtigung
individueller
Verhältnisse und Ziele
aus der Perspektive
eines konkreten
Marktteilnehmers

Preis

Ergebnis konkreter
Verhandlungssituation
zwischen den
beteiligten Parteien vor
dem Hintergrund
individueller
Wertvorstellungen

Bewertung erfolgt innerhalb des durch den Bewertungsanlass und den relevanten Wertbegriff gesetzten Rahmens und wird auf diese Weise intersubjektiv nachprüfbar. Dazu sind der Anlass und die verwendeten Wertbegriffe anzugeben.

Ermittlung des beizulegenden Werts nach HGB



Intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert

- stellt einen typisierten Wert aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers oder potenziellen Erwerbers zu einem bestimmten Stichtag dar

Subjektiver Immobilienwert

- die individuelle Nutzungsmöglichkeit der Immobilie im Unternehmen des konkreten Erwerbers wird berücksichtigt und die damit verbundenen unechten und echten Synergieeffekte einbezogen

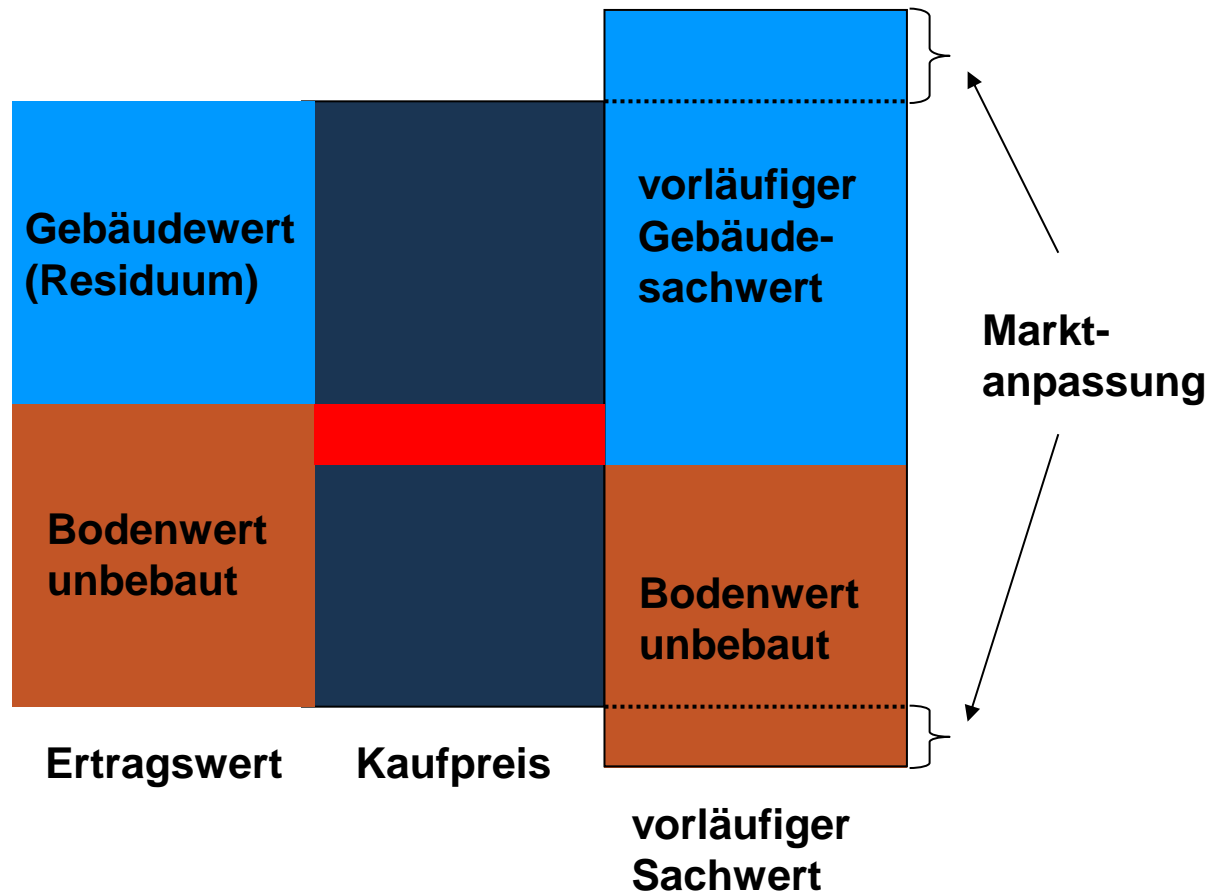


Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 2)

Anlagevermögen: Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht	Anlagevermögen: Bewertung bei nicht dauerhafter Nutzungsabsicht	Anlagevermögen/ Umlaufvermögen: Zum Verkauf vorgesehene Immobilien
subjektiver Immobilienwert	intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert	intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert
Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögensgegenstände	Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögensgegenstände	Einheitlicher Vermögensgegenstand

Aufteilung des Kaufpreises in Boden- und Gebäudeanteil nach Sachwert (Repartition)

Kaufpreisaufteilung in Boden- und Gebäudeanteil



Aufteilung des Immobilienwerts im Verhältnis der Sachwerte

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß SW-RL		Anteil	Aufteilung des Verkehrswerts im Verhältnis zum Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen) auf der Basis der NHK 2010 in €/m ² Wohnfläche	2.000			
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen) auf der Basis der NHK 2010 in T€	2.880			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	60			
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80			
Alterswertminderung linear	25%			
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €/m ²	1.500			
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in T€	2.160	76%	1.755	Gebäudeanteil am Verkehrswert in T€
Wert der für die Bebauung erforderlichen Bodenfläche in unbebautem Zustand in €/m ²	375			
Wert der für die Bebauung erforderlichen Bodenfläche in unbebautem Zustand in T€	675	24%	554	Bodenanteil am Verkehrswert in T€
Vorläufiger Sachwert der Wohnfläche in €/m ²	1.969			
Vorläufiger Sachwert der Wohnfläche in T€	2.835	100%	2.309	Verkehrswert der Immobilie in T€



Aufteilung des Immobilienwerts im Verhältnis der Ertragswerte



GdW

Ertragswert nach ImmoWertV:

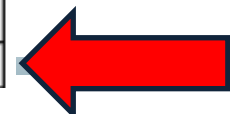
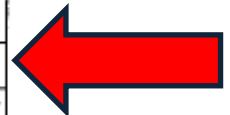
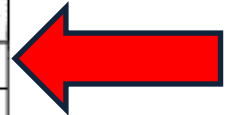
Ertragswert: 2.309 TEUR

Bodenwert (BRW): 675 TEUR

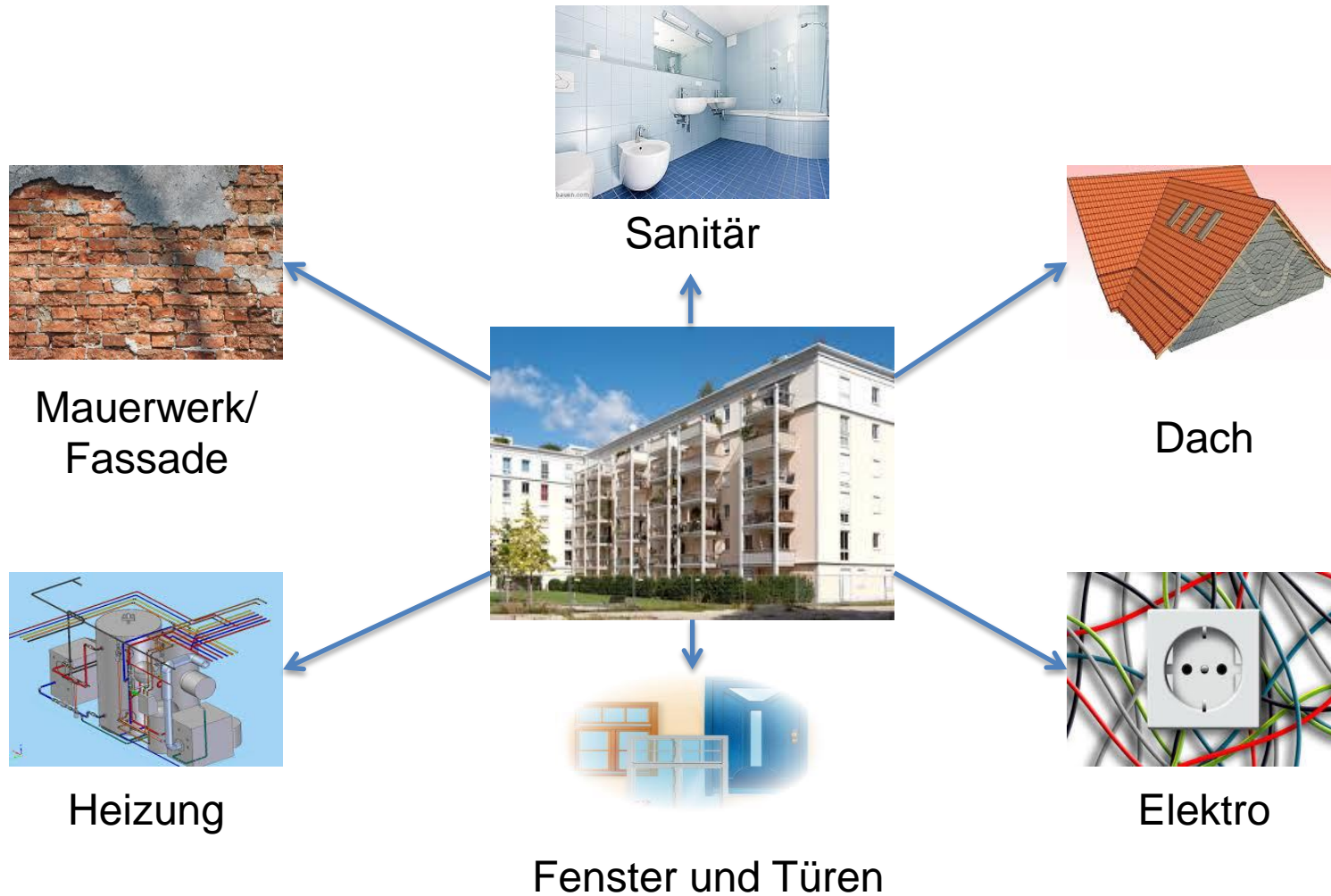
Bodenwertverzinsungsanteil: 34 TEUR x 18,929 = 643 TEUR

Wert der baulichen Anlagen: 1.634 TEUR

Restnutzungsdauer	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5%
Bodenrichtwert	375 €/m ²
Grundstücksfläche	1.800 m ²
Bodenwert (375 €/m ² x 1.800 m ²)	675.000 €
Kosten für sofortige Schadensbeseitigung	18.000 €
Ermittlung des Gebäudereinertrags	
Jahresrohertrag (9 €/m ² x 1.440 m ² x 12)	155.520 €
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an II. BV):	
• Verwaltungskosten (23 x 230 €)	- 5.290 €
• Instandhaltungskosten (9 €/m ² x 1.440 m ²)	- 12.960 €
• Mietausfallwagnis (155.520 € x 2%)	- 3.110 €
Reinertrag des Grundstücks	134.160 €
Bodenwertverzinsung (675.000 x 5%)	- 33.750 €
Gebäudereinertrag	100.410 €
Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlage	
Gebäudereinertrag	100.410 €
Vervielfältiger bei 60 Jahren Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz von 5% (Anlage I ImmoWertV)	18,929
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (1) (100.410 € x 18,929)	1.900.682 €
Ermittlung der Wertminderung aufgrund von Mindermieterträgen	
Nachhaltig erzielbare Miete (9 €/m ²)	155.520 €
Nettokaltmiete (7 €/m ²)	- 120.960 €
Mindermiete	34.560 €
Vervielfältiger bei 5% und zehn Jahren	7,721
Barwert Mindermiete in zehn Jahren: 34.560 € x 7,721 (Annahme: Anpassung der Mindermiete an Marktmiete im Zeitraum von zehn Jahren möglich)	266.863 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (2)	1.633.819 €

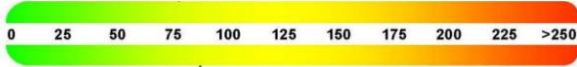


Besonderheiten bei komponentenweiser Abschreibung



- Grundsätze des **IDW RS IFA 1** gelten auch dann, wenn von der Möglichkeit einer komponentenweisen Ermittlung der planmäßigen Abschreibung i. S. d. **IDW RH HFA 1.016** Gebrauch gemacht wird.
- Aufwendungen sind nur dann als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren, wenn das Gebäude insgesamt durch die Baumaßnahme erweitert oder wesentlich verbessert wird
- Austausch einer Komponente stellt keine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung i. S. d. § 255 Abs. 2 HGB dar.
- Sofern außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich sind, sind diese in einem angemessenen Verhältnis auf die einzelnen Komponenten zu verteilen.





- Neue Regeln für Energieausweise
- Keine Pflicht mehr zur Außerbetriebnahme von Elektrospeicherheizungen
- Ausweitung der Pflicht zur Außerbetriebnahme von Heizkesseln:
Betrifft ab 2015 30 Jahre alte Konstanttemperaturkessel mit 4 kW bis 400 kW
- nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken
Fristverlängerung 31.12.2015
alt: ungedämmte oberste Geschossdecken
neu: Geschossdecken, die den Mindestwärmeschutz nach DIN nicht erfüllen

Ausnahmen:

- **Unwirtschaftlichkeit und unbillige Härte**
- **Unbillige Härte** liegt vor, wenn ein Eigentümer in nahem zeitlichen Zusammenhang mehrere Pflichten nach der EnEV zu erfüllen hat und ihm dies nicht zuzumuten ist.
- Dies kann z. B. der Fall sein, wenn in einem Unternehmen eine große Anzahl betroffener Geschossdecken vorhanden ist.
- Besteht eine unbillige Härte, so haben die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag von den Anforderungen zu befreien.
- **Sanktionen:**
 - **Nichterfüllung** der Nachrüstpflicht ist ein Verstoß gegen die EnEV,
 - **Verstoß ist sanktionsbewehrt** und
 - **Ordnungswidrigkeit** und auch mit Bußgeld belegt (50 T€)

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?

Außenverpflichtung

Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (EnEV)

rechtlich oder wirtschaftlich verursacht

- Grds.: Mit Ablauf der Übergangsfrist am **31.12.2015**
- Ausnahmen sind zu berücksichtigen

Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme

HR: der Eigentümer kann sich der Verpflichtung nicht entziehen (wenn nicht Ausnahmen wirken)
StR: da Sanktion besteht: Rst.pflicht

Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen

i.d.R. erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

Fazit:

- Die in der EnEV definierten Nachrüstverpflichtungen führen dann zu einer handelsrechtlichen Rückstellungsbildung, wenn das Wohnungsunternehmen der Verpflichtung bis zum Fristablauf nicht nachgekommen ist und ein Ausnahmetatbestand, i. d. R. die fehlende Wirtschaftlichkeit, nicht nachgewiesen werden kann.
- Aufgrund der Sanktionierung der Nachrüstverpflichtungen besteht auch nach Steuerrecht eine Rückstellungspflicht.

Bleileitungen in Trinkwasserinstallationen

- Seit dem **01.12.2013** gilt nach der Trinkwasserverordnung für Blei der neue niedrigere Grenzwert von 0,01 Milligramm pro Liter.
- **Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen in der Regel nicht eingehalten werden kann.**
- Daher müssen diese Leitungen gegen Rohre aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden.
- Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht bis zum 01.12.2013 vollständig ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Verbraucherinnen und Verbraucher per Post oder per Aushang informieren, unabhängig von der Bleikonzentration im T



Steigleitung aus Blei (rechts) neben Rohren aus anderen Materialien

Anforderungen aus der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Bleileitungen

Rückstellung für Nachrüstverpflichtungen?

Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Trinkwasserverordnung)
rechtlich oder wirtschaftlich verursacht	Mit Ablauf der Übergangsfrist am 01.12.2013, Ausnahmen sind zu berücksichtigen
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	Bei Kenntnis über bestehende Bleileitungen ist aufgrund der ausgehenden Gesundheitsgefährdung von einer faktischen Verpflichtung auszugehen, der sich der Bilanzierende mit Rücksicht auf die Öffentlichkeit und die Wahrung des guten Rufs des Unternehmens nicht entziehen kann.
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	i. d. R. erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme

Fazit:

- Sollte das Wohnungsunternehmen Kenntnis über noch auszutauschende Bleileitungen in Wohngebäuden haben, ist von einer faktischen Austauschpflicht auszugehen.
- Für die Kosten des Austausches der Bleileitungen sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten – auch in der Steuerbilanz – zu bilden.
- Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn der Austausch in naher Zukunft zusammen mit anderen Gewerken durchgeführt werden soll und zu einer wesentlichen Verbesserung des Objekts, die über dessen ursprünglichen Zustand hinausgeht, führt.
- In diesem Fall handelt es sich um aktivierungspflichtige Aufwendungen.

- BMJV hat am 27.07.2014 den **Referentenentwurf** eines Gesetzes zur Umsetzung der neuen EU-Bilanzrichtlinie (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz – BilRUG) veröffentlicht
- **Erstanwendung** der Regelungen ist überwiegend für Geschäftsjahre vorgesehen, die nach dem **31.12.2015** beginnen.
- **Entlastung soll durch die Anhebung der Schwellenwerte** für kleine, mittelgroße und große Kapitalgesellschaften (§ 267 HGB) erreicht werden.
- Die Erhöhung der Schwellenwerte für **kleine Kapitalgesellschaften** (**Bilanzsumme** von derzeit **€ 4,8 Mio auf 6,0 Mio**, **Umsatzerlöse** von **€ 9,7 Mio auf € 12,0 Mio**, unverändert **50 Beschäftigte**) wird dazu führen, dass eine Reihe derzeit mittelgroßer Kapitalgesellschaften künftig als kleine Kapitalgesellschaften eingestuft wird.

Wohnungswirtschaft macht Wohnen nachhaltiger – Deutscher Nachhaltigkeitskodex erstmals branchenspezifisch weiterentwickelt

- **GdW** und **AGW** haben mit dem **RNE** (als erste Branche) eine **wohnungswirtschaftliche Ergänzung des DNK entwickelt**
- **Pressekonferenz am 15.09.2014**: Unterzeichnung der Branchenergänzung
- **Fachliche Begleitung** der Abgabe der wohnungswirtschaftlichen Entsprechenserklärung bei mehreren kleinen Wohnungsunternehmen





- Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Teil 1 und Teil 2
- Die Gründung von Genossenschaften
- Neuer Immobilienbewertungsstandard IDW S 10
- Der Komponentenansatz als Alternative zur Rückstellung für Bauinstandhaltung – eine Gegenüberstellung
- Nachrüstverpflichtungen nach EnEV 2014 und Anforderungen aus der TrinkwV in Bezug auf Bleileitungen
- Haftungsrisiken für Wohnungsunternehmen aus Verträgen mit Versorgungswerken und Direktversicherungen
- Kommt Cloud von klauen? – relevante Aspekte der IT-Sicherheit
- Anforderungen an den Datenschutz bei Wohnungsunternehmen



Die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen
im GdW geben über
13 Millionen Menschen
in ganz Deutschland ein **Zuhause**.