



WTS-Rundschreiben Betriebswirtschaft/Technik 2007-1

- **Besseres Rating bei Bilanzierung nach IFRS?**
- **Rating durch die Bundesbank**
- **Bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis?**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem es im Jahr 2006 bedingt durch unseren Umzug in den Herdweg 54 im 2. Halbjahr keine betriebswirtschaftlichen Rundschreiben der WTS gab, wollen wir Sie im Jahr 2007 wieder regelmäßig über betriebswirtschaftliche Entwicklungen informieren.

Besseres Rating bei Bilanzierung nach IFRS?

In mehreren Fällen sind schon Unternehmen mit der Überlegung an uns herangetreten ihre Rechnungslegung auf IFRS (International Financial Reporting Standards) umzustellen, um dadurch günstigere Kreditkonditionen zu erzielen. Dazu ist folgendes anzumerken:

Bei den IFRS handelt es sich primär um eine Rechnungslegungsvorschrift für die Erstellung von Konzernabschlüssen. Ziel der Konzernrechnungslegung ist es, das im Konzernkreis im Geschäftsjahr erwirtschaftete Konzernergebnis festzustellen. Adressaten dieser Rechnungslegung sind deshalb primär die Gesellschafter der Konzernobergesellschaft, die erfahren sollen, welches Jahresergebnis im Konzern im Geschäftsjahr ohne Berücksichtigung der Leistungsbeziehungen im Konzern erwirtschaftet wurde.

Im Rahmen der IFRS Konzernbilanzierung bestehen weniger Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte als im deutschen HGB. Dafür ergeben sich bei den IFRS erhebliche Ermessensspielräume, die dazu führen, dass Abschlüsse nach IFRS untereinander ebenso wenig vergleichbar sind wie solche nach HGB, wobei aber im HGB-Jahresabschluss durch Anhangangaben über die Inanspruchnahme der bilanzpolitischen Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte zu berichten ist.

Im Vordergrund des HGB steht die Gläubigerschutzfunktion, während wie bereits dargestellt der IFRS Abschluss eine Informationsfunktion für den Kapitalanleger des Konzerns hat. Unter diesen Aspekten ist es abenteuerlich anzunehmen, dass Banken auf Grund einer IFRS-Bilanzierung bessere Kreditkonditionen geben sollten oder zukünftig bei der Kreditvergabe die Vorlage eines IFRS-Abschlusses verlangen werden.

Selbst wenn Banken bessere Darlehenskonditionen wegen einer Bilanzierung nach IFRS geben sollten, ist zu bedenken, dass die Umstellung auf IFRS hohe Umstellungskosten verursacht und weiterhin die Notwendigkeit besteht, trotz internationalem Abschluss noch einen HGB-Abschluss zu erstellen, da dieser für die Bemessung der möglichen Gewinnausschüttung und für die Besteuerung weiterhin maßgeblich ist. Es steht somit zu befürchten, dass die ggf. ersparten Zinsaufwendungen durch höhere Beratungs- und Personalaufwendungen teurer erkaufte werden.

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH
www.wts-vbw.de

Herdweg 54
70174 Stuttgart
Telefon (07 11) 2 27 67 - 0
Telefax (07 11) 2 27 67 - 98

Sitz der Gesellschaft:
Stuttgart
Registergericht:
Amtsgericht Stuttgart HRB 195

Geschäftsführer:
Fritz Schmidt
Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerhard A. Burkhardt

BW | Bank (BLZ 600 501 01)
Konto-Nr. 24 35 037

Nur Betriebe, die einen Großteil ihres Umsatzes im Ausland erzielen oder die über mehrere Tochtergesellschaften in unterschiedlichen Ländern verfügen, haben Vorteile, weil sie beispielsweise die Ergebnisse einzelner Gesellschaften besser vergleichen können. Aus heutiger Sicht ist die Umstellung der Bilanzierung auf IFRS für die meisten kleinen und mittelständischen Betriebe nicht sinnvoll. Dem Zusatzaufwand steht regelmäßig nur ein geringer Nutzen entgegen. Weil die Wohnungsunternehmen ihre Umsätze in Deutschland erzielen und die Banken auch kein besseres Rating durch die Bilanzierung nach IFRS versprechen, ist eine Umstellung auf IFRS für Wohnungsunternehmen, die nicht konzernrechnungslegungspflichtig sind, nicht sinnvoll.

Falls Sie Probleme mit Ihrem Rating haben sollten, fragen Sie uns. Mit unseren Beratungstools zeigen wir Ihnen gerne die Lösungsmöglichkeiten auf.

Bonitätsbeurteilung durch die Deutsche Bundesbank

Für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besteht die Möglichkeit einer kostenlosen Beurteilung ihrer Bonität durch die Deutsche Bundesbank. Das Ergebnis dieser Beurteilung stellt kein Rating dar, wie sie Ratinggesellschaften anbieten, sondern klassifiziert das Unternehmen lediglich in „notenbankfähig“ und „nicht notenbankfähig“.

Der Vorteil eines solchen Qualitätsurteils liegt vor allem darin, kreditgebenden Banken eine unabhängige und anerkannte Aussage über die Kreditwürdigkeit des Unternehmens zu geben.

Ist das Unternehmen „notenbankfähig“ kann die finanzierende Bank ihre Kreditforderungen gegen das Unternehmen zur Sicherung ihrer Innertageskreditlinien bei der Bundesbank durch Einreichung eines Verpfändungsverzeichnisses hinterlegen. Eingereicht werden können Kredite/Darlehen in einer Höhe von mindestens 10.000 € mit einer Mindestlaufzeit von einem Monat und einer Restlaufzeit von höchstens zwei Jahren. Diese Möglichkeit der Sicherstellung wird von den Banken zur Zeit nicht genutzt, so dass die Banken i. d. R. auch nicht bereit sind „notenbankfähigen“ Unternehmen bei den Kreditkonditionen entgegenzukommen. Es sind uns aber Fälle bekannt geworden bei denen im Rahmen der Ausschreibung eines größeren Darlehensportfolios bessere Kreditkonditionen gewährt wurden, weil das Unternehmen nachweisen konnte, dass es „notenbankfähig“ ist.

In die Analyse durch die Bundesbank fließen die Zahlen und Werte aus den letzten drei Jahresabschlüssen ein. Diese quantitative Aussage wird ergänzt durch vereinzelte qualitative Daten (z. B. Bilanzierungsverhalten, Rechtsform und Dauer der Marktpräsenz), die sich ebenfalls größtenteils aus den Jahresabschlüssen ergeben. Ein persönliches Gespräch mit der Unternehmensführung, bei der interne Abläufe, Managementqualität oder Strategien ermittelt werden, findet jedoch nicht statt. Aus den Zahlen des Jahresabschlusses werden die Zahlungsströme des Unternehmens nach Umsatz-, Investitions- und Finanzbereich abgeleitet und der sich herausbildende Überschuss bzw. Fehlbetrag ermittelt. Hieraus ergibt sich dann die Beurteilung über die Fähigkeit des Unternehmens, wie gut es in der Lage ist disponible Mittel zur Bedienung seiner Darlehensverpflichtungen zu erwirtschaften.

Die Bonitätsbeurteilung kann formlos bei der zuständigen Filiale der Landeszentralbank beantragt werden. Dem Antrag beizufügen sind die letzten drei Jahresabschlüsse.

Bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis?

Für Wohngebäude bis zum Baujahr 1965 müssen Sie bei der Neuvermietung oder beim Verkauf ab dem 1. Januar 2008 Energieausweise vorlegen können. Bei jüngeren Wohngebäuden benötigen Sie in diesen Fällen erst ab dem 1. Juli 2008 einen Energieausweis.

Es bestehen für die Erstellung des Energieausweises bis zum 31.12.2007 grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Es kann ein Bedarfs- oder ein Verbrauchsausweis ausgestellt werden.

Beim Bedarfsausweis wird der Energieverbrauch eines Gebäudes entsprechend seinem Zustand ermittelt. Daraus lassen sich dann Hinweise auf energetische Maßnahmen ableiten, die den Energieverbrauch vermindern können.

Beim Verbrauchsausweis wird der tatsächliche Energieverbrauch des Gebäudes in den letzten drei Jahren für die Erstellung des Energieausweises zugrunde gelegt.

Wegen der bestehenden engen zeitlichen Grenzen wäre es sinnvoll sofort mit der Erstellung der Energieausweise zu beginnen. Dies ist aber leider nicht möglich, da die notwendigen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien für die Ausstellung von Verbrauchsausweisen bisher noch nicht veröffentlicht wurden. Das Erstellen von rechtskräftigen Verbrauchsausweisen ist erst mit Inkrafttreten der EnEV möglich.

Im Gegensatz dazu können bedarfsorientierte Energieausweise bereits heute nach den Vorgaben der EnEV 2002 erstellt werden. Diese Energieausweise bleiben weiterhin gültig.

Unser Mitarbeiter, Herr Keschull, ist eingetragener Energieberater und steht Ihnen für die Erstellung des bedarfs- oder verbrauchsorientierten Energieausweises gerne zur Verfügung. Bereits heute können wir mit Ihnen Ihr Objektportfolio gemäß den Kriterien des Referentenentwurfs analysieren, und feststellen, ob ein Verbrauchsausweis möglich ist oder zwingend ein Bedarfsausweis zu erstellen ist. So erhalten wir gemeinsam einen guten Überblick über Ihr Immobilienportfolio und können bereits jetzt die erforderlichen Bedarfsausweise erstellen. Kurzfristig nach Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung können wir dann auch die notwendigen Verbrauchsausweise für Sie anfertigen. Unser Herr Keschull steht Ihnen für alle Fragen rund um den Energieausweis (Durchwahl 88) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt (StB)