

Arbeitsgemeinschaft Grosser Wohnungsunternehmen - AGW

Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Protokoll der Sitzung des Arbeitskreises
am 15 und 16. Mai 2003 in Leipzig

Gastgebendes Unternehmen: Leipziger Wohnungs- und
Baugesellschaft mbH

Tagungsort: Dorint Hotel Leipzig
Stephanstraße 6
04103 Leipzig

1. Begüßung, Tagungsablauf, Organisatorisches

Moderation: Herr Basse

Herr Basse begrüßt die Teilnehmer in Leipzig. Er dankt dem Gastgeber für die Bereitschaft zur Ausrichtung dieser Tagung. Letztmalig wurde im großen Kreis in Dresden getagt. Aus der Geschäftsführertagung ergibt sich das Projekt „Zukunft der Finanzierung“. Dabei muß es der Partnerseite Banken langfristig gut gehen. Festzustellen ist jedoch ein Abbau der Kreditvolumina und ein Verabschieden aus der Wohnungsbaufinanzierung. Die Wohnungswirtschaft ist daher aufgerufen, unter Beachtung von Kostenaspekten neue Wege der Finanzierung ihrer langfristigen Anlagen zu beschreiten. Dies ist Gegenstand der „Pilotverbriefung durch Begebung von Anleihen“, die Gegenstand der Geschäftsführersitzung des Arbeitskreises am 16. Januar 2003 in Berlin war. Damit ergeben sich auch die zu vertiefenden Schwerpunkte für die

Herbsttagung des Arbeitskreises am 6. und 7. November in München.

Wünsche für weitere Tagungsthemen werden gern entgegengenommen. Die Tagesordnung, das Abendprogramm und die Fachexkursion wurden im einzelnen vorgestellt und erläutert. Glückwünsche an den Olympiabewerber Leipzig erhielt Herr Beck als Gastgeber.

2. Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor / Unternehmensportrait der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Referent: Herr Beck, Geschäftsführer LWB

Herr Beck bedankte sich für die Glückwünsche und begrüßte die Teilnehmer in Leipzig. Auf die anliegenden Vortragsfolien wird verwiesen.

Probleme bereitete die hohe Restitutionsquote. Für die Klärung der Eigentumsansprüche gab es keine Honorare. Die Ost-Unternehmen haben eine eigentlich hoheitliche Aufgabe mit hohem Eigenaufwand bestritten, häufig bei leerstehenden Objekten ohne Rendite. Die Ost-West-Wanderung ist für die LWB weniger ein Problem als vielmehr der Umzug aus der Stadt ins Umland. Die Plattenbauten sind in Leipzig nicht problematisch, vielmehr die große Zahl von Altbauten.

Diverse Modelle (Bedarfswertmodell, Nießbrauch, Denkmalschutz-AfA, Fonds) wurden teilweise ohne nachhaltigen Erfolg versucht zur Vermarktung der Objekte.

Die Gehaltsentwicklung stellt sich ungünstig dar für die Wirtschaftlichkeit der LWB. 1993 verursachten 855 Mitarbeiter einen Aufwand von 22 Mio EUR, 2002 nur noch 570 Mitarbeiter einen Aufwand von 22 Mio EUR, ein Anstieg von 64%, davon ca. 50 % durch den Tarif, der Rest durch den Anstieg der Sozialabgaben begründet. Die weitere Entwicklung vor der neuen Lohnrunde wird als sehr schwierig eingeschätzt.

3. Novellierung des Betriebsvergleichs der AGW / Status, Vorgehen, Elemente, Partner

Leitung: Herr Esche

Herr Esche stellt den im Anhang beigefügten Erfassungsbogen mit Sofortauswertung von Kennzahlen und Selbstkontrolle vor. Partner wäre der VNW, Hamburg, der in einem abgeschirmten Bereich ausschließlich die AGW-Unternehmen betreut. Die Unternehmen, die Verbandsmitglieder sind brauchen die Daten nur noch einmal zur Verfügung zu stellen, um andererseits auch an dem fast flächendeckend eingeführten Verbandsvergleich teilzunehmen. Die Kosten pro Jahr und Teilnehmer belaufen sich auf EUR 250 zuzügl. MWSt.. Auf eine eigene kostenträchtige Neuentwicklung kann verzichtet werden.

Nach einer in der Kürze der Zeit nicht abschließenden ersten Lesung soll zur Erweiterung der Kennzahlen in einem beeinflussbaren 2. Teil des Vergleiches eine Arbeitsgruppe aus diesem Kreis unter Leitung von Herrn Esche bis zur Sommerpause Vorschläge erarbeiten, die dann mit einem bereitstehenden Programmierer diese eventuellen Erweiterungen kurzfristig umsetzt. Die Arbeitsgruppe mit maximal 10 Teilnehmern, die sich bereits gefunden haben, wird in Hamburg bei der GWG tagen. Historische Werte sollen nur bei angemessenem Aufwand übernommen werden, mindestens jedoch der Vorjahresvergleich; der 5-Jahres-Vergleich wird sich ansonsten sukzessive aufbauen. Die Erarbeitung eines Handbuchs zusätzlich zur Online-Unterstützung ist noch nicht abgeschlossen.

Der Programmieraufwand soll zu lasten der AGW-Kasse gehen.

Der neue Vergleich soll bereits für die Auswertung 2002 dienen.

4. Aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung

Referentin: Frau Esser, GdW Berlin

Dargestellt wurden die Anforderungen aus dem Transparenz- und Publizitätsgesetz, Anwendung der Corporate-Governance-Richtlinien für Immobilienunternehmen, Bilanzierung und Jahresabschluß nach IAS, Weiterentwicklung der Rechnungslegungsgrundsätze nach HGB sowie Drohverlust-Rückstellungen und Bewertung des Anlagevermögens im Rahmen von IdW-Richtlinien. Die Vortragsfolien sind anliegend beigefügt.

Bezüglich der geübten Praxis der Ergebnissteuerung über Aufwandsrückstellungen besteht Klarheit über die mangende Kompatibilität zu IAS. Die laufende Überprüfung von Wertansätzen führt bei IAS zur Aufdeckung Stiller Reserven. Verwiesen wurde auf ein im September erscheinendes Fachbuch für die Wohnungswirtschaft.

5. Immobilienunternehmen im Blick von Analysten Herausforderungen durch Basel II Anforderungen an die Immobilienwirtschaft

Referent: Herr Reiß, Deutsche Baurevision

Auf die ausführlichen Unterlagen im Anhang wird verwiesen.

Die Veränderungen gegenüber heutigen Beurteilungskriterien liegen in der Abkehr von vergangenheitsorientierten Analysen zu zukunftsorientierter Planung. Neben dem Kennzahlen-Rating wird das spezielle Kerngeschäft bei Bestandsunternehmen und das Management hinsichtlich Qualität, visionärer Strategie, Zielerreichungsgrad, Organisation, Personen und Stellenbesetzung geratet. Im Vordergrund steht die Mission, eine solide dokumentierte Zahlengrundlage, Controlling, Reporting und ein zuverlässiges Risikomanagement.

6. Erfahrungen aus dem Prozess des internen Unternehmens-Ratings

Referent: Herr Teetz, GEWOBA, Bremen

Ein internes Rating wird beantragt, nicht beauftragt. Es geht um die Meinung eines Spezialisten, ob die Darlehensverpflichtungen jederzeit erfüllt werden können. Die Dauer beläuft sich auf ca. 90 Tage bei Vorhandensein eines strikten Zeitplanes. Kosten betragen nach Agentur unterschiedlich ca. 60 bis 80 TEUR zuzüglich ca. 17,5 TEUR für die jährliche Fortschreibung.

Ein fact-book ist individuell anzulegen (Interne Erstellungsdauer ca. 3 Monate) Das Rechnungswesen hat Detailinformationen zu liefern für die letzten 3 und künftige 5 Jahre. Ein Rating-Hauptgespräch dauert ca. eine Stunde. Mit dem ungenannt

gebliebenen Ergebnis ist Herr Teetz zufrieden. Vortragsfolien sind in der Anlage beigefügt.

7. Statusbericht zur Pilotverbriefung

Referent: Herr Basse

Die erläuternden Vortragsfolien sind in der Anlage beigefügt.

8. Aktuelle steuerliche Entwicklungen

Referentin: Frau Esser

Die Vortragsunterlagen befinden sich in der Anlage.

Bezüglich Gewerbesteuer läuft der BMF-Kompromissvorschlag auf den Entfall der Hinzurechnung von Zinsen (auch nicht mehr 50%) hinaus.

Bei der KSt ist die Verlängerung des § 38 KStG wichtig im Hinblick auf das EK 02 (Steuerlicher Ausgleichsposten).

Mit Dank an die Teilnehmer schließt Herr Basse die Sitzung.

Haumersen

Hamburg, den 4. Juli 2003