

# **Arbeitsgemeinschaft Grosser Wohnungsunternehmen - AGW**

## **Arbeitskreis Betriebswirtschaft**

Protokoll der Sitzung des Arbeitskreises  
am 6. und 7. November 2003 in München

Gastgebende Unternehmen: Gewofag München  
GWG München

Tagungsort: Hilton Munich Park  
Am Tucherpark 7  
80538 München

### **1. Begüßung, Tagungsablauf, Organisatorisches**

Moderation: Herr Basse

Herr Basse begrüßt die Teilnehmer in München. Er dankt den Gastgebern, insbesondere Herrn Riedl von der GEWOFAG München für die Bereitschaft zur Ausrichtung dieser Tagung und für deren Vorbereitung.

In Verbindung zu vorlaufenden Sitzungen steht das Schwerpunktthema dieser Sitzung „Finanzmanagement und Finanzierungsalternativen für die Immobilienwirtschaft“. Es wird über den Status zum Stand der „Pilotverbriefung durch Begebung von Anleihen“ berichtet. Ferner wird der novellierte Betriebsvergleich vorgestellt. Der übliche Vortrag über steuerliche und bilanzielle Neuerungen von Frau Esser entfällt hier; Frau Esser referiert auf der Geschäftsführertagung. Für Freitag hat die GWG München (Herr Bock, Herr Grünert) eine Fachexkursion zum Thema „Ökologische Modernisierung“ vorbereitet.

Sitzungstermine des Jahres 2004 wurden bereits vorläufig festgelegt :

Frühjahr:	13. und 14. Mai 2004 (voraussichtlich in Erfurt)
Herbst:	4. und 5. November (voraussichtlich in Essen)

Vorschläge für weitere Tagungsthemen werden gern entgegengenommen. Ein entsprechendes Formular wird den Teilnehmern ausgehändigt. Ein Schwerpunkt künftiger Tagungen wird die Rechnungslegung nach IAS/IFRS sein (da es bislang an praktischen Erfahrungen bei verschiedenen Anwendern aus der Wohnungswirtschaft mangelt), ferner der veränderte Umgang mit Bankenpartnern.

Organisatorische Veränderungen im Tagungsablauf, die Tagesordnung, das Abendprogramm und die Fachexkursion wurden im einzelnen vorgestellt und erläutert.

## **2. Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor / Unternehmensportrait der GEWOFAG Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG, München**

Referent: Herr Riedl, Geschäftsführung GEWOFAG

Herr Riedl begrüßte die Teilnehmer. Die GEWOFAG hat anlässlich Ihres 75-jährigen Bestehens einen Film herstellen lassen, der nach den einführenden Worten gezeigt werden soll.

In München fehlt Wohnraum. Es gibt ca. 6000 Dringlichkeitsscheine und 15.000 Wohnungssuchende. Der Eigentümer Stadt München übt auf die städtischen Wohnungsunternehmen zunehmenden Druck aus. Nach 258 Fertigstellungen und 547 WE im Überhang erstellt die Gesellschaft 1.200 WE in den nächsten zwei Jahren. Für Instandhaltung wurden jährlich 34 Mio. € ausgegeben. Probleme bei der Vermietung gibt es nicht, die Mietenhöhe ist mit anderen Städten überhaupt nicht vergleichbar. Die Durchschnittsmiete beträgt ca. € 6,75/qm. Leerstand ist fast ausschließlich modernisierungsbedingt.

Herr Riedl spricht eindringlich die Bedeutung der Software für Wohnungsunternehmen an. GEWOFAG ist bereits seit 1998 Kunde von SAP. 1999 wurde der erste Abschluß unter dem neuen System erstellt.

## **3. Der novellierte Betriebsvergleich der AGW als Analyse- und Planungsinstrument – Struktur, Ergebnisse, Anwendungsbeispiele**

Moderation: Herr Esche

Kurzfristig war es möglich geworden Herrn Schmidt vom vdw Niedersachsen als künftigen Verantwortlichen für den AGW-Betriebsvergleich für diese Veranstaltung zu gewinnen. Herr Schmidt stellte das Gesamtsystem einschließlich der Datenbank und möglichen Auswertungen vor. Zwischenzeitlich haben 44 Unternehmen (davon 37 West- und 7 Ost-Unternehmen) die Bereitschaft zur Teilnahme am Betriebsvergleich 2002 erklärt. In einer Vorabauswertung sind erste Ergebnisse von 10 Unternehmen (aus Ost und West) in einem dem Protokoll anliegenden Vergleich zusammengestellt worden.

Vereinbart wurde, bei allen interessierten Unternehmen die Daten für 2001 nachträglich abzufragen, damit eine Vorjahresvergleichbarkeit hergestellt ist. Weitere historische Werte werden nicht übernommen. Im Mai 2004 werden die Daten 2003 abgefragt, damit im Juni 2004 dann bereits drei Jahre (von maximal möglichen 5 Jahren) in den Auswertungen enthalten sind.

Die endgültige Fertigstellung des Vergleichs und Versand ist nach Erhalt restlicher Zulieferungen aus den Unternehmen noch für Dezember 2003 seitens des vdw Niedersachsen vorgesehen.

**4. Statusbericht zur Verbriefung  
Begebung von Anleihen für die AGW-Unternehmen**

Referent: Herr Basse

Dieser Tagesordnungspunkt wurde wegen anstehender Verhandlungen mit den Bankenpartnern vorgezogen. Die Vortragsfolien sind anliegend beigefügt.

**5. Finanzmanagement und Finanzierungsalternativen für die  
Immobilienwirtschaft**

**Einführung:** Herr Basse

**6. Restrukturierung der Passivseite – Umschuldung und Entschuldung von  
Unternehmen**

Referenten: Herr Rhomberg-Kauert, Droege & Comp.  
Herr Giessler, Droege & Comp.

Nach einer kurzen Vorstellung der internationalen Unternehmensberatung Droege & Comp. wurden die Vorgehensweise zur Restrukturierung der Passivseite und Schwerpunktthemen für die Wohnungswirtschaft vorgestellt. Auf die Vortragsfolien im Anhang wird verwiesen.

**7. Alternative Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnungsunternehmen**

Referent: Herr Kirchbach, Aareal Bank AG

Die umfassenden Vortragsfolien sind in der Anlage beigefügt.

**8. Wachstumsimpulse für die Wohnungswirtschaft – Die  
Die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau**

Referent: Herr Genter, KfW Berlin

Die Vortragsunterlagen befinden sich in der Anlage.

## **9. Off Balance Finanzierungen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis - Erfahrungsberichte**

Referent: Herr Esche, GSW Berlin

Die entsprechenden Vortragsunterlagen befinden sich in der Anlage.

## **10. Zusammenfassung und Ausblick**

Moderation: Herr Esche

Herr Esche beendet die Sitzung mit Dank an die Referenten und Teilnehmer unter Verweis auf die Frühjahrssitzung mit dem Schwerpunkt IFRS-Bilanzierung.

Haumersen

Hamburg, den 22. Dezember 2003