Arbeitsgemeinschaft Grosser Wohnungsunternehmen - AGW
Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Protokoll der Sitzung des Arbeitskreises
am 13. und 14. Mai 2004 in Erfurt

Gastgebendes Unternehmen: KOWO Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Erfurt

Tagungsort: Radisson SAS Hotel
Juri Gagarin Ring 127
99084 Erfurt

1. Begüßung, Tagungsablauf, Organisatorisches

Moderation: Herr Basse, SAGA GWG Hamburg

Herr Basse begrüßt die Teilnehmer in Erfurt und dankt dem Gastgeber Herrn Peter von der KOWO, Erfurt für die Bereitschaft zur Ausrichtung dieser Tagung.

Schwerpunktthemen dieser Sitzung sind der novellierte Betriebsvergleich, zur Weiterentwicklung als Instrument für eine Außendarstellung gegenüber Banken, ferner die Erfahrungen der Unternehmen aus der Bilanzierung nach IAS / IFRS. Die Immobilienunternehmen aus der Sicht der Analysten, Wertorientierte Unternehmensführung und die Steuertransparente Immobilien-Investment-AG sind weitere Themen der Tagung. Es wird über den Status zum Stand der „Pilotverbriefung durch Begebung von Anleihen“ berichtet. Der übliche Vortrag über aktuelle steuerliche und bilanzielle Neuerungen von Frau Esser findet aus terminlichen Gründen am Folgetag statt. Für Freitag hat die KOWO einen Rundgang durch die historische Erfurter Innenstadt vorbereitet.

Der Sitzungstermin Herbst ist festgelegt für den 4. und 5. November 2004 (Anreise 3.11.) in Essen (Viterra).

2. Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor / Unternehmensportrait der KOWO Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Erfurt

Referent: Herr Peter, Geschäftsführung KOWO Erfurt

Herr Peter begrüßte die Teilnehmer. Die besondere Situation der ostdeutschen Wohnungswirtschaft wurde am Beispiel Erfurt dargestellt. Der Rückbau eines ehemaligen Hotel-Hochhauses zum neuen Bürogebäude der KOWO wird besonders erwähnt (Abschluß der Besichtigung). Die geschichtliche Entwicklung wurde ausführlich dargelegt unter Verweis auf die für den Folgetag vorgesehene Begehung des historischen Kerns der Stadt mit Bauten und Modernisierungen der KOWO Erfurt.

3. **Weiterentwicklung des Betriebsvergleichs, Status, Inhalt, Anforderungen der Kapital- und Finanzmärkte**

Moderation: Herr Schmidt, vdw Niedersachen-Bremen
Herr Haumersen, GWG Hamburg

Herr Schmidt stellte das Gesamtsystem einschließlich der Datenbank und möglichen Auswertungen vor. Die Überarbeitung ist weitestgehend erfolgt. Ein weiterer Relaunch ist für das Folgejahr vorgesehen. Daten für 2001 sind nachträglich abgefragt, leider nicht von allen nachgeliefert worden. Kurzfristig soll nunmehr der Vergleich 2003 abgefragt werden, damit ein Vergleich von bereits drei Jahreswerten möglich wird.

Beabsichtigt ist eine Sonderauswertung zum Thema Internet. Die AGW erhält ein entsprechendes Kostenangebot für das Programm und die Auswertung.

Herr Haumersen stellte Möglichkeiten, aber auch die Grenzen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Betriebsvergleichs für Kapital- und Finanzmärkte dar. Eine zeitnahe Auswertung ist aus Aktualitätsgründen dringend geboten. Auf die Vortragsfolien in der Anlage wird verwiesen.

4. **Immobilienunternehmen im Blick der Analysten – Der Betriebsvergleich der AGW aus der Sicht einer Rating- Agentur**

Referent: Ulrich Bierbaum, Standard & Poor´s

Auf die in der Anlage beigefügten Folien zum Vortrag wird verwiesen.

5. **Entwicklung des Projektes „Pilotverbiefung von Forderungen“ durch die AGW-Unternehmen, Status, Erfahrungen, Perspektiven**

Referent: Herr Basse, SAGA GWG

Der Stand ist den Vortragsfolien zu entnehmen. Wichtig ist, dass im Einstand vergleichbare Margen im Gespräch sind, die Bankenpartner auch im Osten finanzieren (bei Bonität) und Plattenbauten nicht generell ausgeschlossen werden. Im Moment laufen die Datenanforderungen seitens der Bank.

6. **Bilanzierung und Jahresabschlußpolitik nach IAS / IFRS und UK GAAP mit praktischen Auswirkungen für die Immobilien-Unternehmen**

Einführung: Herr Dr. Riebel, Deutsche Annington

Unter Verweis auf das Bilanzrechtsreformgesetz gibt es für die börsennotierten Unternehmen ab dem 1.1.2005 ensprechende gesetzliche Zwänge für IAS. Das Referat zu IAS bei Thyssen Krupp Immobilien muß aus terminlichen Gründen entfallen.

Referent: Herr Schlink, Deutsche Annington

Aus den Erfahrungen seiner Gesellschaft insbesondere unter zeitlichem Druck bei der Umstellung berichtet Herr Schlink. Ein Problem stellt das Verständnis der „Notes“ dar. (Verweis auf Vortragsfolien im Anhang)

Referent: Herr Schmidt, RAG Immobilien

Aus Konzerngründen muß auch die RAG Immobilien nach IAS bilanzieren. Amerikanische Aufsichtsbehörden bestimmen dabei den Weg. Zu beachten ist die Thematik der latenten Steuern. (Umfassende Vortragsfolien im Anhang)

7. Wertorientierte Unternehmensführung für die Immobilienwirtschaft

Referenten: Frau Eickermann-Riepe, PricewaterhouseCoopers
Herr Dr. Wulff, PricewaterhouseCoopers

Die ausführlichen Vortragsunterlagen befinden sich in der Anlage.

8. Überlegungen zur Einführung steuertransparenter Immobilien-Investment-Aktiengesellschaften entsprechend den „US-REIT“ für die deutsche Wohnungswirtschaft einschließlich aktueller Entwicklungen in Europa

Moderation: Herr Puhl, Morgan Stanley Bank AG

Aus der Diskussion um Jahresergebnis oder Werterhöhung kristallisiert sich ein Vorrang für die langfristige Unternehmenswerterhöhung heraus. Die steuerliche Gestaltung sollte nicht zu einer Belastung und zum Nachteil der Gesellschaft werden.
Verweis: Die Vortragsunterlagen befinden sich in der Anlage.

9. Aktuelle steuerliche Entwicklung mit Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft

Referent: Frau Esser, GdW Berlin

Vortrag in der Anlage.

Haumersen

Hamburg, den 23. Juni 2004