

Arbeitsgemeinschaft Grosser Wohnungsunternehmen - AGW

Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Protokoll der Sitzung des Arbeitskreises
am 4. und 5. November 2004 in Essen

Gastgebendes Unternehmen: Viterra AG, Essen

Tagungsort: Sheraton Essen Hotel
Huysenallee 55
45128 Essen

1. Begrüßung, Tagungsablauf, Organisatorisches

Moderation: Herr Basse, SAGA GWG Hamburg

Herr Basse begrüßt die Teilnehmer in Essen und dankt dem Gastgeber für die Bereitschaft zur Ausrichtung dieser Tagung. Wegen Unabkömmlichkeit lassen sich die stellvertretenden Vorsitzenden des Arbeitskreises entschuldigen.

Veränderungen bei den Eigentümern und Unterschiede in den Geschäftsmodellen als Händler und Bestandshalter gilt es zu beachten. Schwerpunktthemen dieser Sitzung sind auf der Grundlage weitergehender Systematisierungen in Vorgehensweisen und daraus folgenden Standardthemen die internationalen Rechnungslegungsvorschriften, die Weiterentwicklung des Betriebsvergleichs mit der Ergänzung um eine Management-Summary und ein Benchmarking auf Basis des EVA-Ansatzes, die wertorientierte Unternehmensführung sowie zum Abschluß ein Besuch im Europäischen Bildungszentrum. Der novellierte Betriebsvergleich wird inzwischen für die Pilotverbriefung genutzt. Er soll auch als Ratingsystem für die Bankenpartner dienen. Der Status zum Stand der „Pilotverbriefung durch Begebung von Anleihen“ wird dargestellt. Über aktuelle steuerliche und bilanzielle Neuerungen berichtet Frau Esser.

2. Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor / Unternehmensportrait der Viterra AG, Essen

Referent: Dr. Michael Hermes, Vorstand Viterra AG

Dr. Hermes begrüßt die Teilnehmer in Essen. Die Strategie der Viterra steht im Mittelpunkt seines Vortrages, der ausführlich in den Unterlagen beigefügt ist.

Das Geschäftsmodell als Immobilienhandelshaus wird vorgestellt, auch vor dem Hintergrund der Veräußerungsabsicht für das Unternehmen über die Börse bzw. an Finanzinvestoren.

3. Internationale Rechnungslegungsvorschriften und ihre Auswirkungen in der Wohnungswirtschaft

Referent: Prof. Dr. Bernhard Pellens, Ruhr-Universität, Bochum

Die Ausführungen sind umfassend anliegend beigefügt.

4. Die externe Jahresabschlußanalyse von Immobilienaktiengesellschaften

Referent: Christian Pape, GWG Hamburg

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

Thema: Der Betriebsvergleich - Ergebnisse und Weiterentwicklung

5. Präsentation der aktuellen Ergebnisse anhand ausgewählter Kennzahlen mit Zeitreihenvergleich

Referent: Fritz Haumersen, GWG Hamburg

Durch spezielle Auswertung der Mittelwerte der Jahrgänge 2001 bis 2003 für Ost- und Westunternehmen soll die Entwicklung veranschaulicht werden. Die Verwertbarkeit der zahlenmäßigen Aussagen wird kritisch gewürdigt.

Die Grafiken sind in der Anlage zu finden.

6. Struktur und Inhalt einer Managementsummary zum Betriebsvergleich – Abgleich alternativer Geschäftsmodelle (Händler / Bestandshalter)

Referent: Christian Pape, GWG Hamburg

Das Summary verdichtet die Aussagen des Betriebsvergleiches für das teilnehmende Unternehmen. Diese Weiterentwicklung soll künftigen Auswertungen beigefügt werden.

Vortrag und Musterdarstellung befinden sich in der Anlage.

7. Der EVA-Ansatz im Betriebsvergleich als Benchmark

Referent: Christian Pape, GWG Hamburg

EVA (= Economic Value Added) wird als Verfahren zur Bewertung der Wertschöpfungsfähigkeit der Unternehmen vorgestellt. Vor dem Hintergrund von Ratingsdiskussionen sollen künftige Betriebsvergleiche entsprechend erweitert werden. Wegen der Systemdarstellung wird auf die Anlage verwiesen.

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

Referent: Herr Basse, SAGA GWG Hamburg

Der Stand ist den Vortragsfolien zu entnehmen. Einige Unternehmen sind den Verpflichtungen (Datenanforderungen) seitens der Bank bislang noch nicht nachgekommen.

9. Aktuelle steuerliche Entwicklungen mit Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft

Referent: Frau Esser, Geschäftsführung GdW Berlin

Der Vortrag befindet sich in der Anlage.

10. Aufwandsrückstellungen und weitere Auswirkungen von Bilanzrechtsänderungen

Referent: Frau Esser, Geschäftsführung GdW Berlin

Die Standardisierung aus IAS/IFRS wird auf kurze Sicht den Entfall der Aufwandsrückstellung bewirken, ohne ein entsprechendes Instrument zur Steuerung bereitzustellen. Die Ausführungen von Frau Esser befinden sich in der Anlage.

11. Wertmanagement in der Praxis von Immobilienunternehmen Portfoliosteuerungssystem der GWH

Referent: Stefan Bürger, GWH, NL Kassel

Das Portfoliosystem der GWH ist eine durchdachte Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Unternehmensgegebenheiten. Der umfassende Vortrag befindet sich in der Anlage.

12. Zusammenfassung und Ausblick

Moderation: Herr Basse, SAGA GWG Hamburg

Termine für künftige Tagungen:

Frühjahr: derzeit vorläufig 7. und 8. April 2005

Herbst: 3. und 4. November 2005

Die Tagungsorte sind noch nicht festgelegt.

Berichtet werden soll über Veränderungen in der Branche durch Shareholder-Tausch, Privatisierungen sowie Handel (An- und Verkäufe).

13. Besuch beim Europäischen Bildungszentrum, Bochum (EBZ) Einführung in die Arbeit des EBZ

Moderation: Herr Leuchtmann, Vorstand EBZ, Bochum

Nach einer Besichtigung der Baulichkeiten der Einrichtung stellte Herr Leuchtmann die positive Entwicklung in den Vordergrund seiner Darstellungen. Das Bildungsangebot ist ständig erweitert worden. Besonderen Anklang findet die Führungsakademie.

14. Wohnungswirtschaftliche Forschungsarbeit im Ruhrgebiet

Referent: Prof. Dr. Volker Eichener, InWIS, Bochum

Umfassend dargestellt wurde die breite Palette von Arbeiten und Ergebnissen des Forschungsinstituts im EBZ, Bochum.

Der umfassende Vortrag befindet sich in der Anlage.

Hamburg, den 30. Januar 2004