

Protokoll
der 25. Tagung des
Arbeitskreises „Personal und
Organisation“
der Arbeitsgemeinschaft Großer
Wohnungsunternehmen
(AGW)
vom 29./30.10.2007
in Berlin

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Arbeitskreis „Personal und Organisation“

Arbeitstagung vom 29./30.10.2007 in Berlin

Tagesordnung

1. Begrüßung und Einführung durch den AK-Vorsitzenden Herrn Richter
2. Vorstellung der HOWOGE Berlin durch Herrn GF Kirschner
3. Konsequenzen der demographischen Entwicklung für den Arbeitsmarkt

Referent: Herr Prof. Dr. Walwei/Vizedirektor Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung, Bundesagentur für Arbeit

4. Aktuelle Entwicklung im Bereich der IT, Ausschreibungsszenarien und Marktentwicklungen

Referent: Herr G. Westphalen/Beratungssozietät Westphalen & Cie.

5. Die 4-Säulen-Strategie der Aareon AG

Referent: Herr H.-G. Schneider/Aareon AG

6. Erfahrungsberichte von Anwendern zur SAP-Umstellung

Referenten: Herr Martin Kling/TreuHandStelle Gelsenkirchen
Herr Jürgen Hoffmann/GWH Frankfurt

TOP 1

„Begrüßung und Einführung“

Der Arbeitskreisvorsitzende, Herr Peter H. Richter, begrüßte die Teilnehmer und stellte Herrn Bernd Kirschner, Geschäftsführer des gastgebenden Unternehmens HOWOGE Berlin, vor.

TOP 2

„Vorstellung der HOWOGE Berlin“

Herr Kirschner berichtete, dass von ursprünglich 18-19 größeren Berliner Wohnungsunternehmen durch Verkäufe, Fusionen etc. inzwischen nur noch 6 übrig sind.

Die HOWOGE entstand in der Wendezeit aus der kommunalen Ostberliner Wohnungsverwaltung und steht jetzt zu 100 % im Eigentum des Landes Berlin. Verkaufsüberlegungen sind zumindest bis zum Ende der Legislaturperiode 2011 zurückgestellt, da derzeit auch in Berlin die Steuereinnahmen deutlich besser als geplant fließen.

Das Unternehmen betreut rd. 48.000 eigene Wohnungen, rd. 1.000 Gewerbeeinheiten und rd. 6.000 sonstige Mietobjekte. Die Plattenbauten sind bereits komplett durchsanziert, beim Altbau-Bestand beträgt der Sanierungsgrad ca. 98 %. Bei einem Bilanzvolumen von rd. 2,2 Milliarden beträgt die Eigenkapitalquote über 40 %. Die Durchschnitts-Nettokaltmiete liegt bei 5,02 €/m², der aktuelle Leerstand bei 3,4 %, die Instandhaltungsaufwendungen bei 6 €/m².

Die HOWOGE hat das größte Niedrigenergiehaus Berlins erstellt und erzielt damit neben den positiven Effekten für die Umwelt auch gute Werbeeffekte. Herr Kirschner erläuterte das Programm der HOWOGE zur Betriebskostensenkung und ging auch auf die Problematik einer europaweiten Ausschreibung und Vergabe an den günstigsten Bieter ein. Überprüfungen und Anpassungen der Leistungsbeschreibungen, konsequente Kontrollen und die Trennung von Firmen, die nachhaltig schlechte Leistungen erbrachten, haben die Anfangsprobleme aber gelöst.

Herr Kirschner schilderte anschließend noch kurz Öffnungszeiten, 24-Stunden-Dienste und Hausmeisterservice der HOWOGE. Die HOWOGE führt jährlich Mieterbefragungen zum Service durch. In Tochtergesellschaften sind z. B. Sicherheitsdienstleistungen (Concierge, Fahrzeugstreifen etc.), Energiespar-Contracting und Fremdverwaltung von rd. 6.000 Einheiten ausgelagert.

TOP 3

Konsequenzen der demographischen Entwicklung für den Arbeitsmarkt

Referent: Herr Prof. Dr. Ulrich Walwei/Vizedirektor IAB (Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung, Bundesagentur für Arbeit)

Herr Prof. Dr. Walwei erläuterte die Aufgaben des IAB und stellte verschiedene Zukunftsszenarien zur demographischen Entwicklung vor.

Das IAB geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl (selbst bei Annahme eines mittleren positiven Wanderungssaldos von 200.000 Menschen pro Jahr) bis zum Jahr 2020 auf 80,8 Mio. und bis 2050 auf 72 Mio. Menschen sinken wird. Damit wird - selbst bei einem starken Anstieg der Erwerbsquoten - das Erwerbspersonenpotenzial bis 2050 von fast 45 Mio. (2007) auf 35,5 Mio. absinken. Bereits bis 2020 wird die Anzahl der Menschen im Alter 50-64 um 5 Mio. ansteigen, die Anzahl der Menschen im Alter 30-49 um rd. 5 Mio. sinken.

Nach den Szenarien des IAB wird der Anteil des Sektors Dienstleistungen bei den Erwerbstätigen von 70,7 % (2005) auf 77,2 % (2020) steigen, der Anteil des produzierenden Gewerbes von 27,1% auf 21,1 % und der Anteil der Land- und Forstwirtschaft von 2,4 % auf 1,7 % sinken.

Die Konsequenzen von Strukturwandel und Demographie sind: steigende Qualifikationsanforderungen der Betriebe, hoher Ersatzbedarf an Qualifizierten aufgrund der demographischen Entwicklung; die Schere zwischen Fachkräftemangel einerseits und verfestigter Langzeitarbeitslosigkeit bei unausgebildeten Menschen andererseits wird immer größer und birgt wachsende Risiken.

Als Handlungsoptionen stellte Herr Prof. Dr. Walwei vor: aktivierende Arbeitsmarktpolitik (Eingliederung Erwerbsloser), Steigerung der Erwerbsbeteiligung von Frauen, Älteren und Jüngeren, Verlängerung der Jahresarbeitszeit, Unterstützung der arbeitsmarktbedingten Zuwanderung und Bildungsexpansion. Er erläuterte diese Maßnahmen und diskutierte mit den Teilnehmern über die konkreten Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Die Präsentation von Herrn Dr. Walwei finden Sie unter www.agw-online.de als Anlage zu diesem Protokoll.

TOP 4

Aktuelle Entwicklung im Bereich der IT, Ausschreibungsszenarien und Marktentwicklungen

Referent: Herr G. Westphalen/Beratungssozietät Westphalen & Cie.

Herr Westphalen zeigte die Entwicklung der IT-Industrie in den letzten Jahrzehnten auf und erklärte, warum er die IT in der Immobilienwirtschaft als Nischenmarkt sieht.

Er gab eine Übersicht über die verschiedenen Anbietertypen und Technologien; anschließend betrachtete er kritisch die Angebotsstrategien und tatsächlichen Dienstleistungen der Anbieter.

Nach einer Erläuterung der unterschiedlichen Serviceportale stellte er fest, dass die Fähigkeit zur Integration dieser Services sicherlich einen Marktvorteil für Anbieter darstellen wird.

Herr Westphalen ging auf die steigenden Anforderungen und IT-Kosten in der Wohnungswirtschaft sowie auf Überlegungen zum Return on Investment ein. Er gab Hinweise zur Prüfung der Wirkungszusammenhänge zwischen IT und Geschäftsprozessen und Empfehlungen zu Ausschreibungsinhalten.

Die Präsentation von Herrn Westphalen finden Sie unter www.agw-online.de als Anlage zu diesem Protokoll.

TOP 5

Die 4-Säulen-Strategie der Aareon AG

Referent: Herr H.-G. Schneider/Aareon AG

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Freudenthal/Direktor Vertrieb Aareon AG präsentierte Herr Schneider/Generalbevollmächtigter Aareon AG die IT als strategisches Instrument zur Erschließung von Wettbewerbsvorteilen. Er stellte die 4 Produkte der Aareon (GES/WohnData für die Bestandskunden, wodis/Blue Eagle für das Neugeschäft) vor und ging auch auf die Laufzeiten insbesondere bei GES (>2012) und WohnData (vsstl. 2011) ein.

Herr Schneider schilderte die Möglichkeiten von Blue Eagle und die Release-Strategie der Aareon, auch für wodis, WohnData und GES. Abschließend gab er noch einen kurzen Überblick über die Zusatzprodukte, die Aareon anbietet.

Die Präsentation von Herrn Schneider finden Sie unter www.agw-online.de als Anlage zu diesem Protokoll.

TOP 6

Erfahrungsberichte von Anwendern zur SAP-Umstellung

Referenten: Herr Jürgen Hoffmann/GWH Frankfurt
Herr Martin Kling/TreuHandStelle Gelsenkirchen

Herr Hoffmann stellte die GWH Frankfurt und ihre Geschäftsfelder vor. Nach Schilderung der Ausgangssituation (GES, 300 Lizenzen, diverse lokale Systeme) ging er auf die Gründe ein, die zur Entscheidung für eine SAP-Lösung geführt haben. Er erläuterte, dass (und warum) der „Blue Eagle“ derzeit in einer Testumgebung bei einer kleineren Tochtergesellschaft läuft.

Nach Vorstellung des Zeitplans und der Projektorganisation für ein Gesamtprojekt schilderte er die Vor- und Nachteile von Blue Eagle, soweit sie jetzt schon ersichtlich sind.

Herr Kling erläuterte nach der Vorstellung der THS die Projektziele und -organisation der SAP-Einführung. Ein besonders wichtiger Aspekt war, dass THS die Verantwortung für die Datenmigration dem Provider übertragen hat, ebenso wie die volle Produktionsverantwortung. Es wurden Fix-Kosten für die Implementierung des Systems vereinbart sowie eine Garantie für die Funktionalitäten von GES und Baywoqe SAP und des vollen Umfanges des eigenen Templates. Für die Schulungen der Mitarbeiter gibt es ein Key-User-Konzept. Ein Ziel bei der Einführung war, möglichst viele SAP-Standards zu nutzen, was deutliche Ablaufänderungen im Konzern zur Folge hatte.

Die Präsentationen der Referenten finden Sie unter www.agw-online.de als Anlage zu diesem Protokoll.

ATOP

Frau Grabenbauer informierte die Teilnehmer über den Sachstand „Bezeichnung Immo-Fachwirt und Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“. Die Antwort der DIHK finden Sie im Anhang an dieses Protokoll. Herr Busse/HOWOGE berichtete über den Schriftwechsel mit der IHK Berlin, die immerhin bestätigte, dass die beiden Berufe gleichwertig sind. Er versprach, den Arbeitskreis über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden zu halten.

Wir bedanken uns bei den Referenten für ihre Beiträge und ganz besonders bei der HOWOGE für die erwiesene Gastfreundschaft.

Der nächste Arbeitskreis Personal und Organisation wird am 05./06.03.2008 in Nürnberg stattfinden.

Richter