

# **Ergebnisprotokoll der AGW-Herbsttagung Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen vom 24. bis 25. November 2011 in Köln**

---

## **TOP 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 27. - 29. April 2011 in Lyon – Lutz Basse**

Herr Basse begrüßt die teilnehmenden Geschäftsführer und Vorstände der Mitgliedsunternehmen sowie die Gäste Frau Sailer Schuster (Präsidentin der Hauptverwaltung Hamburg der Deutschen Bundesbank) sowie die Herren Gedaschko (Präsident des GdW) und Tewes (Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins). Als erstmalige Teilnehmerin einer AGW-Plenumstagung wird insbesondere Frau Dr. Gabriele Haase (Geschäftsführerin der LWB Leipzig) willkommen geheißen. Frau Dr. Haase wird die Möglichkeit haben, sich beim Tagesordnungspunkt „Personalien“ vorzustellen.

Mit Blick auf die Gastgebererschaft bedankt sich Herr Basse bei den Kollegen der GAG Köln für die freundliche Unterstützung bei der Tagungsorganisation.

Herr Basse leitet über zu den inhaltlichen Akzentuierungen der diesjährigen Herbsttagung, die sich insbesondere mit Europa in der Krise dem Börsengang der GSW Berlin sowie den Regelberichterstattungen der Arbeitskreisleiter befasst.

Fernerhin wird das Protokoll der Frühjahrstagung 2011 in Lyon verabschiedet.

## **Stadtentwicklung im Spannungsfeld von Boom und Krise**

## **TOP 2: Die GAG Immobilien AG im Kölner Wohnungsmarkt – Uwe Eichner (Vorstandsvorsitzender, GAG Immobilien AG, Köln)**

Herr Eichner begrüßt die Teilnehmer auch im Namen der GAG und stellt das gastgebende Unternehmen vor. Hier geht er insbesondere auf den historischen Hintergrund der Gesellschaft mit ca. 42.000 Wohnungen im eigenen Bestand, welche bereits im Jahre 1913 gegründet wurde, sowie das Geschäftsmodell ein.

Die GAG weist in den letzten Jahren eine erfolgreiche Entwicklung zentraler Kenngrößen auf. Herr Eichner beschreibt überdies in seinen Ausführungen zentrale Projekte des Unternehmens und weist daraufhin, dass lediglich 1/5 der Kölner die GAG als Vermieter kennen. Hier scheint aus seiner Sicht weitere Image-Arbeit angezeigt.

Herr Basse bedankt sich beim Vortragenden und bemerkt, dass die GAG hohe Bestandsinvestitionen vornimmt. In diesem Zusammenhang weist Herr Eichner daraufhin, dass die Investitionen in den Wohnungsbestand auch in Zukunft auf hohem Niveau fortgesetzt werden.

Der Vortrag von Uwe Eichner ist dem Protokoll als Anlage I beigefügt.

## **TOP 3: Bedeutung und Perspektiven der Immobilienwirtschaft in der Region Köln/Bonn – Thomas Tewes (Hauptgeschäftsführer, Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888)**

Herr Tewes berichtet einleitend über die Funktion und Aufgaben des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888, welcher mit über 24.000 Mitgliedern der größte seiner Art ist. Der Verein bietet mit rd. 80 Mitarbeitern alle wesentlichen Dienstleistungen der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft aus einer Hand, insbesondere die Interessenvertretung, die Beratung in juristischen Angelegenheiten sowie die Hausverwaltung.

Über diese kurze Einführung leitet Herr Tewes den Hauptteil seines Vortrages ein. Die Immobilienwirtschaft ist der zweitwichtigste Wirtschaftszweig in Deutschland. Allein in Köln beträgt das Immobilienvermögen ca. 114 Mrd. €. Hotels und Industrieanlagen sind in diese Bewertung noch nicht inkludiert.

In seinen weiteren Ausführungen bemängelt Thomas Tewes jedoch, dass die öffentliche Sicht auf die Immobilienwirtschaft der tatsächlichen Bedeutung nicht gerecht wird. Scheinbar wird dieser bedeutende Wirtschaftszweig nicht als innovativ und prägend genug wahrgenommen, weshalb eine hinreichende politische Aufmerksamkeit weitestgehend ausbleibt. Aus Sicht von Herr Tewes liegt dies auch an der mangelnden Fähigkeit sich geschlossen darzustellen.

Schlussendlich konkludiert der Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzerverbandes, dass die Kölner Bevölkerung weiter steigen wird und sich hierüber weitere Neubaubedarfe ableiten lassen. Ferner sind mit Blick auf den Status Quo ca. 360.000 Wohnungen zu sanieren. Die Kosten hierfür werden sich auf rd. 9,7 Mrd. € belaufen.

Herr Basse dankt für den aufschlussreichen Vortrag und wünscht der Stadt Köln eine weiterhin positive Entwicklung. Allerdings gilt es die notwendigen Investitionen in den Bestand auch mit Blick auf bezahlbare Mietenentwicklungen auszugestalten.

Dem Protokoll ist der Vortrag von Herrn Tewes als Anlage II beigefügt.

### Stadtentwicklung im Spannungsfeld von Boom und Krise

#### **TOP 4: Gestaltungsperspektiven und Steuerungsinstrumente in der Eurokrise – Ein Schrecken ohne Ende oder ein Ende mit Schrecken? – Adelheid Sailer Schuster (Präsidentin der Hauptverwaltung Hamburg der Deutschen Bundesbank)**

Herr Basse stellt Frau Sailer-Schuster vor und freut sich, dass sie die Zeit gefunden hat bei der AGW-Plenumstagung zu sprechen. Frau Sailer-Schuster dankt in diesem Kontext Herrn Basse für die Einladung nach Köln.

Ein wesentliches Kriterium der Euro-Schuldenkrise ist aus Sicht von Frau Sailer-Schuster der Vertrauensverlust in die Rückzahlungsfähigkeit europäischer Staatsschulden. Ferner forciert die Tatsache, dass Bankinvestitionen in Staatsanleihen nicht mit Eigenkapital unterlegt werden müssen, die Risikobereitschaft der Investoren. Ein wesentlicher Schlüssel zur Krisenbewältigung ist das Schaffen von Vertrauen bei den wesentlichen Stakeholdern.

Schlussendlich ist die vorhandene Krise auch auf Fehler der Politik zurückzuführen. So wurden bei der Konstruktion des Euro Fehler gemacht, die zu Verschuldungsanreizen führten. Ferner fand eine Abkehr vom verabredeten Stabilitätspakt statt. Die sich nun abzeichnenden Unsicherheiten bei der Operationalisierung des Rettungsfonds sorgen indes für weiteres Misstrauen.

Aktuell diskutierte Instrumente werden nicht zu einer Krisenbewältigung führen. So scheint die Einführung von Euro-Bonds bei den aktuellen Rahmenbedingungen kein opportunes Mittel zur Beendigung der Euro-Krise zu sein. Auch das Ausscheiden einzelner Mitglieder wird nicht zur Lösung der Schuldenkrise beitragen.

Zudem z.B. der Austritt Griechenlands allein aus operativen Gründen schwierig erscheint. Der griechische Euro-Austritt hätte wohl zur Folge, dass die griechischen Banken nicht mehr

existent wären, ferner würde keine Währung vorhanden sein und schlussendlich würde sich auch die Frage des Schuldenverbleibes stellen. Ferner wäre auch der Austritt Deutschlands keine Lösung für unser Land. Allein die monetären Folgen wären kaum abschätzbar. Die durch den Euro implementierten Exportvorteile würden entfallen. Außerdem müsste die Deutsche Bundesbank im Austrittsszenario durch Devisenmarktinterventionen die Währung stabilisieren, was zu einer erhöhten Inflationsgefahr führen würde.

Frau Sailer-Schuster bemerkt, dass die Verlagerung von Verantwortung auf Europa bzw. die Europäische Union nicht per se schlecht ist. Das vorhandene Regelwerk gilt es jedoch zu verschlanken. Allerdings löst das derzeitige Ankaufsprogramm der EZB, aufgrund der Konstruktion der Zentralbank, Haftungsrisiken ohne parlamentarische Kontrolle aus.

Der Euro hat für Deutschland auch in der Krise Vorteile. So hat der Wechselkurs des Euro nach Krisenausbruch zum Aufschwung geführt. Eine aufwertende DM hätten im Gegensatz ein solch positive Entwicklung der Volkswirtschaft unmöglich gemacht.

In ihrem Schlusswort appelliert Frau Sailer-Schuster für den Euro und den europäischen Binnenmarkt zu kämpfen.

Herr Basse bedankt sich bei Frau Sailer-Schuster für die offenen Worte und den interessanten Vortrag. Aus seiner Sicht ist die Rettung des Euro eine große Aufgabe, da ein Zurückgehen in keinem Fall möglich ist.

Herr Dr. Thomas Hain (Volkswohnung, Karlsruhe) stellt fest, dass Europa weltwirtschaftlich nicht mehr wahrgenommen wird, da nationale Interessen in Europa vorwiegen. Ferner richtet er an Frau Sailer-Schuster folgende Fragen: Existiert ein strategisches Interesse der USA den Euro zu schwächen? Wie steht es um eine europäische Ratingagentur? Gehen dem Euro die nicht europäischen Gläubiger aus?

Frau Sailer-Schuster macht darauf aufmerksam, dass Deutschland allein auf der Welt nicht bestehen kann – es besteht daher eine gewisse Abhängigkeit von Europa. Auch haben die USA kein Interesse daran den Euro absichtlich zu schwächen. Frau Sailer-Schuster bemerkt weiter, dass durchaus Skepsis gegenüber einer europäischen Ratingagentur vorherrscht. Vielmehr gilt es die Abhängigkeiten von diesen Agenturen grundsätzlich zu durchbrechen. Die Investoren sollten ihre Risiken unabhängiger selbst bewerten. Um weitere Investitionen in europäische Staatsanleihen zu ermöglichen, ist das Zurückgewinnen von Vertrauen von wesentlicher Bedeutung.

Nach der Einschätzung von Herrn Frank Bielka (degewo, Berlin) muss die Politik eine entscheidende Rolle bei der Problemlösung einnehmen. Die Krise darf sich nämlich nicht zur Krise des politischen Systems entwickeln.

Frau Sailer-Schuster stellt daraufhin fest, dass Europa den Bürgern besser erklärt werden muss.

Herr Dr. Thomas Krebs (SAGA GWG, Hamburg) stellt die Frage, ob die Europäische Union, die zugegeben höchst heterogen ist, dauerhaft eine einheitliche Fiskal- und Wirtschaftspolitik tragen kann.

Dieser Prozess ist aus Sicht von Frau Sailer-Schuster auszugestalten. Sie macht überdies deutlich, dass Euro-Bonds nur bei einer einheitlichen Fiskal- und Wirtschaftspolitik funktionieren werden.

Herr Basse teilt die Sicht einiger Diskutanten und bekräftigt seine Auffassung, dass sich die aktuelle Krise auch zu einer Politik-Krise ausweiten kann.

**TOP 5: Diskussionsrunde: Europa in der Krise – Haushaltsnotlage in Berlin, Bremen, Saarland und Schleswig-Holstein – Wer rettet die Retter?**

Diskutanten: Adelheid Sailer-Schuster (Deutsche Bundesbank, Hamburg), Folkert Kiepe (Deutscher Städtetag, Köln), Axel Gedaschko (GdW, Berlin), Frank Bielka (degewo, Berlin)

Moderation: Lutz Basse (SAGA GWG, Hamburg)

Herr Basse stellt die Diskutanten eingangs vor und stellt die Frage, ob anlässlich der Haushaltsnotverordnungen für einige Bundesländer mehr Aufregung angezeigt wäre.

Herr Kiepe erklärt, dass die aktuellen Entwicklungen, auch der Kommunen, deutlich machen, dass strukturelle Anpassungen in der Staats-, Länder- und Kommunalfinanzierung notwendig sind.

Vor dem Hintergrund der ausdifferenzierten Finanzlage der Gebietskörperschaften stellt sich aus Sicht von Herrn Basse die Frage, ob es sich bei den akuten Finanznöten Einzelner um singuläre Probleme handelt oder ob es tatsächlich um einen strukturellen Missstand geht. Herr Kiepe bekräftigt, dass die Finanznotlage der Länder und Kommunen ein grundsätzlich strukturelles Problem ist. Grund hierfür ist jedoch nicht Missmanagement der einzelnen Länder oder Kommunen sondern die fortwährende Aufgabenübertragung vom Bund.

Im Kontext des Ausspruches „Arm aber sexy“ des regierenden Bürgermeisters von Berlin, Klaus Wowereit, interessiert es Herrn Basse, ob die Zwänge einer rigiden Sparpolitik auch Berlin treffen werden, oder ob das zitierte Credo auf Dauer anwendbar ist. Herr Bielka konkludiert, dass die Kommunen grundsätzlich kein Einnahmeproblem haben. Vielmehr scheinen die steigenden Ausgaben, insbesondere die Aufwendungen im Sozialhaushalt, eine Verschärfung der Finanzlagen zu implizieren. Auch die Wohnungswirtschaft profitiert von dieser Entwicklung, nicht zuletzt durch die öffentlich abgesicherten bzw. geleisteten Mietzahlungen.

Mit Blick auf die derzeitige Euro-Krise richtet Herr Basse an Frau Sailer-Schuster die Frage, wer die Retter rettet. Diese vertritt die Auffassung, dass sich Deutschland selbst rettet, wenn der Euro gerettet wird.

Von Herr Gedaschko möchte Herr Basse erfahren, welche Herausforderungen sich mit der Finanzschwäche der Kommunen, auch für die Wohnungswirtschaft, verbinden. Der Präsident des GdW bemerkt, dass insbesondere mit der verabschiedeten Schuldenbremse wichtige Instrumentarien implementiert wurden, die die von den Notverordnungen betroffenen Bundesländer zum Sparen anzuhalten. Nicht zuletzt sind die Ausgaben bis zum Jahre 2019 um 10% zu kürzen, um Handlungsfähigkeit zurück zu erlangen. Anderenfalls wären Bankstabilisierungsmaßnahmen durch die Bundesländer – z.B. die Stabilisierung der HSH Nordbank durch Hamburg und Schleswig-Holstein – nicht mehr finanziell darstellbar. Grundsätzlich gilt es Leistungsgesetze zu reduzieren und den Wettlauf der Kommunen in diesem Bereich schnellst möglich zu beenden. Denn nicht alle Aufgaben müssen durch Kommunen erledigt werden. Allerdings haben diese Aufgaben der Daseinsfürsorge wahrzunehmen. Auch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte sind für kommunale Aufgaben von Bedeutung, weshalb auch kommunale Wohnungsunternehmen sinnvoll sind.

Im Rahmen der Schlussrunde bittet Herr Basse die Diskutanten einen Ausblick in die Zukunft zu wagen. Frau Sailer-Schuster ist gebeten zu beantworten, wie Deutschland in zehn Jahren aussieht sowie welche Rolle Deutschland nach diesem Zeitraum in Europa einnimmt. Frau Sailer-Schuster hegt die Hoffnung, dass Deutschland das führende Land in Europa sein wird, aber ohne den Partnern deutsche Stabilisierungskriterien aufzuzwingen. Wesentlicher Erfolgstreiber der Entwicklung der Bundesrepublik wird die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte sein.

In seinen Schlussausführungen geht Herr Gedaschko darauf ein, wie sich die Stadtentwicklung in zehn Jahren darstellen wird. Er beschreibt, dass die Wohnungswirtschaft und die Steinkohleindustrie die einzigen Wirtschaftszweige sind, in denen Subventionen abgebaut

werden. Mit Blick darauf und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden die Perspektiven der Stadtentwicklung diffiziler.

Herr Basse bittet Herrn Kiepe um eine Einschätzung, wie sich die Haushaltslagen der Städte in zehn Jahren ausgestalten werden. Dieser orientiert seine Einschätzung an der Reformwilligkeit des Bundes, der Länder und schlussendlich auch der Kommunen. Sofern es zu Reformen kommt, wird sich aus seiner Sicht eine positive Entwicklung einstellen. Ferner schlägt Herr Kiepe höhere Investitionen in kommunale Unternehmen vor.

Schlussendlich erbittet Herr Basse von Herrn Bielka eine Beurteilung, ob die Politik die anskizzierten Probleme lösen kann. Herr Bielka unterstreicht in diesem Zusammenhang die große Verantwortung der Politik. Macht aber auch deutlich, dass insbesondere bei starker Konkretisierung eine politische Erörterung von zwingend notwendigen Sparmaßnahmen ausbleibt.

Herr Thomas Hegel (LEG NRW, Düsseldorf) bemängelt, dass die Aufforderungen an die Politik durch die Wohnungswirtschaft nicht deutlich genug vorgetragen wird. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände versäumen, seiner Ansicht nach, mit Blick auf die Wirtschaftsmacht, politische Veränderungen deutlicher einzufordern.

Herr Basse dankt den Diskutanten für die Teilnahme und die rege Diskussion. Er bemerkt zusammenfassend, dass vergangenen Generationen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sicher Versagen vorzuwerfen ist, wenn Nachhaltigkeit eine Entwicklung ist, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.

## GdW aktuell

### **TOP 6: Bericht aus Berlin und Brüssel – Axel Gedaschko (Präsident des GdW, Berlin)**

Der Präsident des GdW bedankt sich bei den AGW-Mitgliedern eingangs für die Unterstützung seiner Sommertour.

Herr Gedaschko macht deutlich, dass ein stärkeres Miteinander der Immobilienwirtschaft bei der Interessenvertretung angezeigt ist, um insbesondere im Bereich des politischen Mitgestaltung auf nationaler wie europäischer Ebene effizienter zu agieren.

Ferner befasst sich Gedaschko in seinen Ausführungen mit folgenden aktuellen Themen:

- *Entwicklung der Subventionen*
  - o Mittel der Städtebauförderung
  - o Evaluation des Programms „Stadtumbau West“
- *Mietrechtsreform*
- *Europäische Energiewende*
- *Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft*
  - o Nachwuchsförderung
  - o Projekt „Personalentwicklung“ des GdW – Herr Gedaschko fordert die AGW-Mitglieder auf, sich an diesem Projekt zu beteiligen
  - o Azubikampagne
- *Gremienbefragung*

Herr Basse dankt Herrn Gedaschko für die ausführlichen Erörterungen und aktuellen Einwertungen wohnungswirtschaftlicher Themenstellungen.

Der gesamte Vortrag vom Präsidenten des GdW ist dem Protokoll als Anlage III beigefügt.

**Ende des ersten Tagungstages**

## Wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodelle

### **TOP 7: Die GSW an der Börse – Erfahrungen aus dem Börsengang und Perspektiven in einem turbulenten Börsenumfeld – Thomas Zinnöcker (Vorstandsvorsitzender, GSW Immobilien AG, Berlin)**

Der Referent, Herr Zinnöcker, wird durch Herrn Basse begrüßt, dieser stellt überdies die Bedeutung des GSW-IPO's heraus, insbesondere den auch für AGW-Unternehmen pilothaften Charakter.

Herr Zinnöcker führt aus, dass es nach dem Erwerb durch einen Privat-Equity-Fond grundsätzlich drei denkbare Exitszenarien für die neuen Eigentümer bestehen:

- Zerschlagung und atomisierte Veräußerung
- Weiterverkauf der gesamten Gesellschaft en block
- Börsengang.

Jedoch war vor einem möglichen IPO die grundsätzliche Frage zu erörtern, ob das „Produkt“ Finanzmarkt tauglich ist. Aus Sicht von Herrn Zinnöcker ist dies zu bejahen, da die gebotenen Renditen auskömmlich sind, wenn zuerst eine angemessene Bewertung der Bestände vorherrscht und zum anderen diese dann professionell gemanaget sind.

Um dieses zu gewährleisten, sollten Immobilienunternehmen über eine nachhaltige Instandhaltungs- und Finanzierungspolitik, effiziente Verwaltungsabläufe sowie ein marktorientiertes Kundenmanagement verfügen.

Schlussendlich gilt es zur Vorbereitung eines erfolgreichen IPO's das richtige Zeitfenster zu finden. Zum einen ist dieses kalendarisch zwischen April und Mai verortet. Nichts desto weniger ist wesentlicher Indikator der Volatilitätsindex des jeweiligen Marktes.

Ein wesentlicher Gefahrenpunkt eines jeden Börsenganges ist der Prospekt. Insbesondere sind im Risikoteil möglichst genaue Angaben zu tätigen. Hier herrscht eine strenge Organhaftung, weshalb beim Börsengang der GSW auch die Geschäftsführung bei der Risikomitteilung operativ beteiligt war.

Ferner schildert Herr Zinnöcker in seinen Ausführungen eine recht komplizierte Zusammenarbeit mit den beteiligten Investmentbanken. Auch weil diese in unterschiedlichen Abteilungen differente Interessen vertreten.

Herr Zinnöcker definiert die Roadshow als weiteren Erfolgstreiber zur vollständigen Platzierung der Aktienpakete. Hier galt es im konkreten Fall innerhalb von vier Wochen über 100 Investorengespräche zu führen.

In seinen weiteren Ausführungen erörtert der Referent, dass für einen erfolgreichen Börsengang erhebliche Ressourcen – inter wie extern – zu bündeln sind. So übernahm ein internes Projektteam die Steuerung des Prozesses. Ferner wurde die Unternehmenskommunikation als weitere interne Ressource in Anspruch genommen um die Publicity Guideline zu überwachen. Erhebliche externe Inanspruchnahme fand statt im Bereich Rechtsberatung, Wirtschaftsprüfung sowie nicht zuletzt Investmentbanking.

Schlussendlich gilt es zu konstatieren, dass der Erstkurs unter dem Net-Asset-Value taxierte, auch wenn das Orderbuch überzeichnet gewesen ist. Die Investorenstruktur beim Börsengang war weit überwiegend institutionell geprägt.

Herr Basse dankt Herrn Zinnöcker für den eingehenden Bericht über den Börsengang der GSW.

## **TOP 8: Fragen und Diskussion**

Moderation: Herr Bernhard Braun (GWH, Frankfurt)

Auch Herr Braun lobt den interessanten Vortrag von Herrn Zinnöcker und leitet die Diskussion mit der Frage ein, warum keine deutschen Altersversorgungsvermögen GSW-Aktien gezeichnet haben.

Herr Zinnöcker erörtert, dass diese Investoren kein Interesse an den Aktien gezeigt haben. Wesentlicher Grund seiner Einschätzung nach waren schlechte Erfahrungen mit Immobilienaktien in der Vergangenheit.

Herr Manfred Sydow (GEWOBA, Bremen) bemerkt den vergleichsweise niedrigen Abschlag auf den NAV. Allerdings interessiert es ihn, warum dieser Abschlag jedoch im Durchschnitt aller immobilienwirtschaftlichen Aktien so groß ist.

Auch hier sieht Herr Zinnöcker den Auslöser in der retrospektiven Betrachtung vergleichbarer IPO's. So wurde die GAGFAH-Aktie zu Beginn mit einem 20%tigem Aufschlag gehandelt, welcher sich derweil in einen 70%tigen Abschlag umgewandelt hat. Dieser Fall begründet Zweifel bei Investoren, ob die Bewertungen realistisch sind.

Herr Basse bitte um Einschätzung von Herrn Zinnöcker zu den weiteren Exitstrategien der GSW Alteigentümer.

Dieser erörtert, dass auch ein en block Verkauf der GSW möglich gewesen wäre, es allerdings zu keinen konkreten Verhandlungen gekommen ist, auch weil keine angemessen Angebote zu erwarten gewesen wären.

In seinem Schlusswort macht Herr Braun deutlich, dass der GSW der Aufschlag für die Börsenotierung deutscher Immobilienaktien im AGW-Format gelungen ist.

## **AGW Intern**

### **TOP 9: Regelberichterstattung der Arbeitskreise**

#### 9.1 Arbeitskreis Wohnungsmarkt – Dr. Dieter Kraemer (VBW, Bochum)

In seinem Bericht erörtert Herr Dr. Kraemer die Akzentuierungen seines Arbeitskreises. Die Frühjahrstagung fokussierte insbesondere das Kundenbeziehungsmanagement. Bei der Herbsttagung befassten sich die Teilnehmer mit Marken-Branding sowie der Zukunft von Hausmeisterdienstleistungen in den Unternehmen.

Herr Dr. Kraemer verweist bereits auf die nächste Tagung, welche zugleich seine letzte als Arbeitskreisleiter sein wird. Er wird dem Plenum im Frühjahr 2012 Herrn Norbert Müller von der BGW Bielefeld als seinen Nachfolger vorschlagen. Überdies soll Herr Holger Hentschel die stellvertretende Leitung übernehmen.

#### 9.2 Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier – Hendrik Jellema (GEWOBAG, Berlin)

Herr Jellema berichtet von der Herbsttagung des Arbeitskreises in Erfurt. Zentrale Punkte der Tagung waren das Stadtumbauprogramm Erfurt, die Schnittstelle zwischen Quartiersentwicklung und Wohnungswirtschaft sowie die Verortung der Quartiersentwicklung in den Unternehmen.

Ferner wird das Plenum darüber informiert, dass Frau Sybille Wegerich von der GAG Köln vom Arbeitskreis zur neue stellvertretenden Leiterin gewählt worden ist. Das Plenum verbalisiert keine Einwände und nimmt die Wahl somit zur Kenntnis.



### 9.3 Arbeitskreis Personal und Organisation – Klaus Graniki (DOGEWO 21, Dortmund)

Der Arbeitskreisleiter Herr Graniki sowie seine Stellvertreterin Frau Kalew fehlen entschuldigt. Der Arbeitskreisbericht kann dem AGW-Tätigkeitsbericht entnommen werden.

#### **TOP 10: Ausgewählte Schwerpunktthemen**

##### 10.1 Der AGW-Betriebsvergleich zur eigenen Standortbestimmung – Manfred Sydow (GEWOBA, Bremen)

Herr Sydow berichtet zu Beginn seines Vortrages zunächst einmal über die letzte Sitzung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft in Rostock, bei dem der Betriebsvergleich auch ein zentrales Thema gewesen ist.

Des Weiteren erörtert er die Vorteile des Betriebsvergleiches. Diese liegen insbesondere in der mannigfaltigen Auswertbarkeit der Daten. So können z.B. eigene Kennzahlen definiert und abgerufen werden. Ferner ist ein umfangreiches Benchmarking in unterschiedlichen Peergroups, welche sich aus regionalen oder größenmäßigen Kontexten ableiten lassen, möglich.

Durch die regelhafte Befassung des Arbeitskreises mit dem Betriebsvergleich, wird die regelhafte Weiterentwicklung sichergestellt. Herr Sydow erörtert, dass durch eine Arbeitsgruppe für die AGW-Unternehmen relevante Kennzahlen ausgearbeitet worden sind. Diese lassen sich in folgende fünf Bereiche clustern:

- Kennzahlen zum Bestand
- Personalkennzahlen
- Kennzahlen zur Investitionstätigkeit
- Aufwands- und Ertragskennzahlen
- Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität

Schlussendlich verweist Herr Sydow auf die Themen der nächsten Arbeitskreissitzung, welche besonders durch den Neubau als neuverstandene Herausforderung geprägt sein wird.

Der Vortrag von Herrn Sydow, insbesondere die explizite Auflistung der Kennzahlen, ist dem Protokoll als Anlage IV beigefügt.

##### 10.2 Ergebnisbericht Baukostenvergleich für Bestandsbauten des Arbeitskreises Technik – Hans-Otto Kraus (GWG, München)

Der Arbeitskreis Technik unter der Leitung von Herrn Kraus hat sich mit der Frage beschäftigt, wie die AGW-Mitgliedsunternehmen ihre Baukosten vergleichbar benchmarken können, da derzeit offensichtlich lediglich ein Vergleich von Bauprojekten mit undifferenzierten Kostenkennwerten erfolgt.

Herr Kraus führt aus, dass die Mitglieder der Arbeitsgruppe drei wesentliche Referenzgebäude erarbeitet haben. Dies sind zum einen der Siedlungsbautyp der 1920er Jahre, der Siedlungsbautyp der 1950er Jahre wie auch der Großsiedlungsbau der 1970er Jahre. Zur weiteren Vergleichbarkeit sind sodann Bewertungs- und Vergleichsprämissen abgeleitet worden und es fand die Definition der Auswertungsdarstellung statt.

Um nun die weitere Konkretisierung des Projektes zu befördern, wäre aus Sicht von Herrn Kraus eine Entscheidung des Plenums notwendig, ob der Systemaufbau bzw. die Operationalisierung monetär durch die AGW getragen werden sollen. Die Kosten würden sich auf

etwa 20 T€ belaufen. Der Arbeitskreisleiter schlägt ferner vor, die laufenden Kosten durch die teilnehmenden Unternehmen zu finanzieren.

In diesem Kontext bestätigt der Schatzmeister der AGW, Herr Wendel, die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Projektes.

Herr Willi Hoppenstedt (SAGA GWG, Hamburg) fragt, ob auch Teilsanierungen auswertbar sind. Gemäß Herrn Kraus werden Teilsanierungen erfasst, allerdings ist die angemessene Würdigung dieser Vorhaben noch zu erarbeiten.

Herr Norbert Riffel (VBW, Bochum) regt eine mögliche Verknüpfung mit der Datenbank des AGW Betriebsvergleiches an. Herr Kraus sichert zu dies zu prüfen.

Herr Frank Thyroff (WBG; Nürnberg) lobt die Ergebnisse der Arbeitsgruppe und spricht sich für die Finanzierung des Projektes aus.

Herr Basse trägt die Entscheidung des Vorstandes vor, welcher sich auch für eine Projektfinanzierung ausspricht und bittet das Plenum um ein Votum. Dieses spricht sich bei zwei Enthaltungen einstimmig für die Finanzierung aus.

Der Vortrag von Herrn Kraus ist dem Protokoll als Anlage V beigelegt.

#### **TOP 11: Personalien**

Frau Dr. Gabriele Haase stellt sich als erstmalige Teilnehmerin bei einer AGW-Plenumstagung sowie als neue Geschäftsführerin der LWB Leipzig vor. Frau Dr. Haase ist Volljuristin und seit 01.11.2011 Mitglied der LWB-Geschäftsführung.

Herr Basse informiert das Plenum darüber, dass die THS, Gelsenkirchen sowie die TLG, Berlin ihre AGW-Mitgliedschaft zum 31.12.2011 gekündigt haben.

#### **TOP 12: Aufnahme neuer Mitglieder**

Die bauverein AG Darmstadt hat um Mitgliedschaft ersucht, erfüllt aber die formalen Kriterien der AGW-Mitgliedschaft nicht. Denn das Unternehmen verfügt weder über mehr als 30.000 eigene Wohnungen, noch ist Darmstadt eine Metropole mit mindestens 250.000 Einwohnern. Fernerhin ist die Region Frankfurt/Main mit anderen Mitgliedsunternehmen vertreten.

Nichts desto weniger hat sich der AGW-Vorstand entschlossen dem Beitrittsgesuch der bauverein AG zuzustimmen. Zum einen ist das Unternehmen regional bedeutend und zum anderen haben die Mitgliedsunternehmen der betroffenen Region für eine Aufnahme votiert.

Herr Basse stellt sodann den Antrag, die bauverein AG Darmstadt per 01.01.2012 in die AGW aufzunehmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei einer Enthaltung einstimmig.

#### **TOP 13: Bestandszahlen AGW, Veränderungen bei den Mitgliedsunternehmen**

Die Bestandszahlen werden vorgestellt. Die detaillierten Ergebnisse der Bestandserhebung sind der PowerPoint-Präsentation zu entnehmen, die dem Protokoll als Anlage VI beigelegt ist.

**TOP 14: Frühjahrstagung 25.04 - 27.04.2012 in Hamburg**

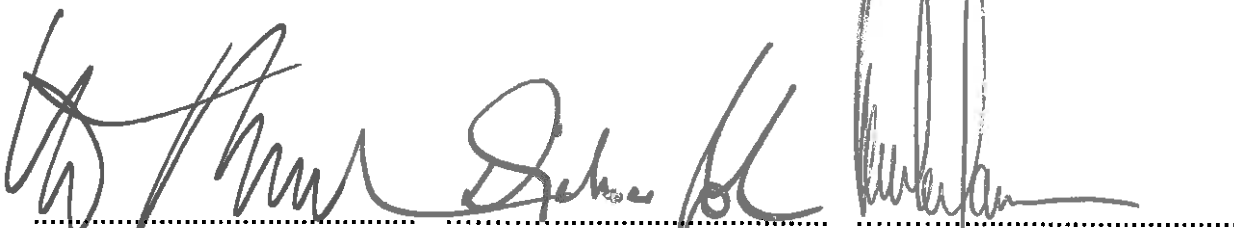
Die nächste Plenumstagung wird vom 25.04 - 27.04.2012 in Hamburg stattfinden. Ein Fokus wird die Internationale Bauausstellung in Wilhelmsburg sein. Überdies berichtet Herr Basse, dass dann ein neuer Vorstand zu wählen ist und er für eine weitere Amtszeit nicht zur Verfügung stehen wird.

**TOP 15: Verschiedenes**

Zum Punkt „Verschiedenes“ wird nicht das Wort gewünscht.

Herr Basse schließt die Herbsttagung der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen 2011 gegen 13:00 Uhr. Er bedankt sich beim Plenum und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimreise.

Alle Vorträge sind in dem internen Bereich von [www.agw-online.de](http://www.agw-online.de) downloadbar. Der Anmeldename ist *AGW-Mitglied* und das derzeitige Passwort lautet *Hafen*.



.....

Lutz Basse	Dietmar Bock	Hauke Jannsen
- Vorsitzender -	- Schriftführer -	- Protokollführer -