

Protokoll

Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge und Anmerkungen der Tagungsteilnehmer sowie der mündlichen Ergänzungen der Referenten der Frühjahrstagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 13. und 14. Juni 2013 in Darmstadt

**Tagungsort: WELCOME HOTEL DARMSTADT
Karolinenplatz 4
64289 Darmstadt**

Donnerstag, den 13. Juni 2013

Tagungsbeginn:

Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Herr Sydow begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie die externen Referenten, bei denen er sich für die Bereitschaft bedankt, im Rahmen der Frühjahrstagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren.

Herr Sydow bedankt sich für die Gastfreundschaft der bauverein AG, Darmstadt, insbesondere bei Herrn Dr. Braun, für die Organisation des Hotels und der Abendveranstaltung.

Anschließend stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung. Herr Sydow teilt mit, dass der Vortrag von Herrn Hill nicht stattfindet, da Herr Hill als Betroffener der Hochwasserflut nicht an der Tagung teilnehmen kann.

Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor

Referent: Dr. Hans-Jürgen Braun, bauverein AG

Auf Nachfrage von Herrn Fölsch erläutert Herr Dr. Braun, dass eine Veränderung des Energieverhaltens bei den Mietern sehr schwierig durchzusetzen ist. Die bauverein AG hat dies mit drei externen Mitarbeitern durch Informationen an die Mieter versucht und ist auf relativ geringe Resonanz gestoßen, so dass die bauverein AG erwägt, die Strategie zu wechseln und nur die Mieter mit einem auffällig (hohen) Verbrauchsverhalten anzusprechen.

Auf die Frage von Herrn Sydow, welchen Einfluss die Kommune aufgrund des hohen Marktanteils der bauverein AG (rund 30 Prozent) nimmt, erläutert Herr Dr. Braun, dass es eine Kooperationsvereinbarung mit der Stadt gibt, die mehrere Bereiche umfasst:

- Beibehaltung der hohen Quote an preisgebundenen Wohnungen
- Bezuschussung des Wohnungsneubaus mit 40.000,00 Euro pro Wohnung durch die Kommune
- Ankauf von Belegungsrechten
- Modernisierungsförderung
- Bisher keine Ausschüttungen an die Kommune, zukünftig sollen vier Prozent in eine zweckgebundene Rücklage eingestellt werden

Frau Vogler fragt nach dem Grund für die niedrigen Baupreise von durchschnittlich 1.500 Euro pro Quadratmeter. Frau Esser erklärt, dass es regional unterschiedliche Kapazitätsauslastungen bei den Bauunternehmen gibt. Herr Dr. Braun ergänzt, dass die bauverein AG bei Bauvorhaben intensive Vorarbeiten leistet und alle Möglichkeiten bei Ausschreibungsverfahren und hinsichtlich der Überwachung des Baus ausschöpft.

Energiestrategien in Wohnungsunternehmen - Alternative Geschäftsmodelle auf der Erzeugerseite

Strategische Implikationen der Energiewende für die Wohnungswirtschaft

Referent: Ingrid Vogler, GdW

Herr Sydow merkt an, dass ein „benefit“ durch nichtanfallende EEG-Umlagen entsteht, wenn das Wohnungsunternehmen selbst Energie für den Eigenverbrauch erzeugt. Frau Vogler erläutert zu den Risiken möglicher Veränderungen der Rahmenbedingungen, dass bei den laufenden Projekten für die EEG-Umlagen voraussichtlich Bestandsschutz gilt, wohingegen bei den Netznutzungsentgelten die Investitionssicherheit durchaus nicht gegeben sein könnte.

Nach aktuellen Informationen aus dem Bundeswirtschaftsministerium sind die Energieversorger zurzeit dabei, die Tarifstruktur umzustellen auf einen überwiegenden „Flatrate“-Anteil (zum Beispiel 80 Prozent) und eine verbrauchsabhängige Spitze. Für Energieeinsparungseffekte ist dies äußerst kontraproduktiv.

Frau Vogler konnte diese Information nicht bestätigen. Sie erwartet, dass sich im Bundeswirtschaftsministerium nach der Bundestagswahl neue Entwicklungen zu „smart metering“ und insbesondere zu „smart grids“ abzeichnen werden.

Diskutiert wurde weiterhin die Rolle des GdW, der die Interessen der Wohnungswirtschaft vertritt und sich gleichzeitig mit der Politik und den Verbänden der Energiewirtschaft auseinandersetzen muss.

Die Energieversorger zeigen durchaus Kooperationswillen, da die Energieerzeugung allein nicht mehr ausreichend Erträge generiert und neue Geschäftsfelder erschlossen werden müssen. Frau Esser führt aus, dass sich die Zusammenarbeit mit den Verbänden der Energiewirtschaft schwieriger gestaltet, da sie den Status quo erhalten wollen. Der Politik ist durchaus bewusst, dass die Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag zur

Energiewende leisten kann. Problem für die Wohnungswirtschaft ist, dass die Rahmenbedingungen nicht feststehen. Der GdW führt mit allen Beteiligten Gespräche und hat ein Geschäftsmodell entwickelt, das auf die Wohnungswirtschaft zugeschnitten ist. Der Bestandsschutz für laufende Projekte allein reicht nicht aus, das Geschäftsmodell muss auch für die Zukunft Gültigkeit haben.

Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger

Referent: Hans-Jürgen Cramer, Climate-KIC Deutschland

Auf Nachfrage von Herrn Sydow, wie die Bündelung der Nachfrage zu verstehen sei, erläutert Herr Cramer, dass die Nachfrage von mehreren Wohnungsunternehmen zusammengefasst wird und im Anschluss daran mit den Versorgern über Zeitpunkt und Zeitdauer des Energieeinkaufs verhandelt wird.

Contracting in Wohnungsunternehmen

Referent: Holger Kues, Rechtsanwaltskanzlei Kues

Zum Thema „Kostenneutralität“ für den Mieter fragt Herr Sydow, ob diese nur für das erste Jahr des Anlagenbaus gilt oder ob nicht für den Mieter Einsparungen in den Folgejahren entstehen, sofern der Energiepreis steigt, da der Energiepreis nur eine Komponente des Contracting ist.

Zum Thema „Kosten der Wärmelieferung“ ergänzt Frau Vogler, dass für die Ermittlung des Jahresnutzungsgrades gegenüber der konkreten Messung in der Anlage und den praktisch nicht vorhandenen Pauschbeträgen auch eine virtuelle Berechnung in der Endfassung des Gesetzes vorgesehen war, die sich allerdings inhaltlich schwieriger gestaltet.

Die dezentralen Anlagen sind von gesetzlich vorgegebenen Berechnungen ausgenommen.

Geschäftsmodell Photovoltaik

Referent: Ralf Zimlich, WIRO

Trotz Abnahmeverpflichtung der Stromeinspeisung ist es dem Energieversorger erlaubt, die Photovoltaikanlage bei „Überproduktion“ aus dem Netz zu nehmen. Frau Vogler weist darauf hin, dass für diesen Fall eine Entschädigung zu zahlen ist.

Die Stromnutzung im Rahmen des Eigenverbrauchs für die Wärmegewinnung für die Belüftungsanlagen etc. ist nach der EnEV anrechenbar.

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung

Referentin: Ingeborg Esser, GdW

Herr Sydow fragt die Teilnehmer der Tagung, wessen Unternehmen die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht in Anspruch nimmt.

Frau Esser empfiehlt, eine mögliche Bonitätsabstufung der Deutschen Bundesbank nicht hinzunehmen und die Bundesbank entsprechend anzuschreiben.

Freitag, den 14. Juni 2013

Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Ralf Zimlich, WIRO

Herr Zimlich begrüßt die Teilnehmer zum zweiten Teil der Veranstaltung und stellt nach Zusammenfassung des Vortrags die Tagesordnung für den Freitag vor.

Geschäftsmodell Contracting durch Tochterunternehmen

Referent: Dieter Cordes, GBH

Auf Nachfrage von Herrn Sydow erklärt Herr Cordes, dass die Schwankungen bei den Holzpreisen nicht sehr groß sind. Die Stadtwerke haben zudem Holzbestände aufgekauft und liefern jetzt als günstigster Anbieter an die GBH, da sie hier ein neues Geschäftsmodell sehen.

Geschäftsmodell Contracting durch Dritte Wärmezeugung durch BHKW

Referent: Jens Goldmund, GEWOBAG

Auf Nachfrage aus dem Teilnehmerkreis erläutert Herr Goldmund, dass eine Beteiligung weiterer Berliner Wohnungsunternehmen aufgrund der unterschiedlichen Unternehmensstrukturen nicht in Erwägung gezogen wird.

Abschlussbericht des Projekts „Nachhaltigkeitsberichterstattung/CSR in der Wohnungswirtschaft“

Referent: Michael Neitzel, InWIS

AKTUELLE PROJEKTE IN WOHNUNGSUNTERNEHMEN – KURZE WERKSTATT-BERICHTE

Quartiere als strategische Einheit

Referent: Ingo Frömbling, GAG

Im Teilnehmerkreis wurde die Vorgehensweise bei der Bildung von Quartieren diskutiert, insbesondere bei einer „wilden Durchmischung“ oder sogenannten Multiproblemquartieren. Ist eher eine theoretische Herangehensweise (Indikatorensystem) oder eine pragmatische Lösung sinnvoll?

Herr Neitzel bestätigt, dass die pragmatische Vorgehensweise der GAG richtig ist.

Noch keine eindeutige Lösung besteht hinsichtlich der Abgrenzung der Quartiere, ob nur der eigene Bestand oder angrenzende Bestände anderer Wohnungseigentümer einzubeziehen sind. Herr Frömbling führt dazu aus, dass die GAG sich zunächst auf den eigenen Bestand fokussiert hat, schließt aber nicht aus, diese Aspekte zukünftig mit einzubeziehen, insbesondere wenn der eigene Bestand zum Beispiel nur 20 Prozent eines gesamten Quartiers ausmacht.

Herr Sydow ergänzt, dass der Bestand der GEWOBA überwiegend aus den Jahren 1950 bis 1970 stammt und aufgrund der erfolgten Teilmodernisierung relativ homogen ist.

Neuausrichtung Regiebetrieb 2013+

Referent: Manfred Lork, Neuland Wohnungsgesellschaft

Auf Nachfrage von Herrn Zimlich, welche Lösung für die Neuausrichtung des Regiebetriebs favorisiert wird, antwortet Herr Lork, dass die Auslagerung ein mögliches Ziel ist.

Dynamische Heizungsoptimierung für BK-Einsparung

Referent: Heiko Sander, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft

Die Kosten der BK-Optimierung wurden mit rund 9.000 Euro pro Anlage veranschlagt, davon sind bisher 5.000 Euro tatsächlich angefallen.

Herr Sander erläutert auf die Frage nach der Reaktion der Stadtwerke, dass die Maßnahmen nur sinnvoll sind, wenn eine Kostenreduktion für den Mieter erreicht wird.

Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

- Nächste Tagung: am **17. und 18. Oktober in Nürnberg**

Bremen, 19. Juni 2013

gez. Manfred Sydow
(Tag 1)

gez. Ralf Zimlich
(Tag 2)

Anne-Margarete Haake
(Protokoll)