

Protokoll

Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge und Anmerkungen der Tagungsteilnehmer sowie der mündlichen Ergänzungen der Referenten der Frühjahrstagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 3. und 4. April 2014 in Magdeburg

**Tagungsort: Historisches Herrenkrug Parkhotel
Herrenkrug 3
39114 Magdeburg**

Donnerstag, den 3. April 2014

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 Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg und insbesondere bei Herrn Sonsalla für die Organisation des Hotels und der Abendveranstaltung.

Anschließend stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung.

Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor

Referent: Heinrich Paul Sonsalla, Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg

Innovative Produkte in der Wohnungswirtschaft zur Prozessoptimierung sowie Ergänzung und Erweiterung der Wertschöpfungskette

Innovation als Unternehmensherausforderung in der Wohnungswirtschaft

Referent: Thomas Perry, Q Agentur für Forschung

Innovation bei wohnungswirtschaftlichen Prozessen

Referent: Peter Wallner, Schlossaue Immobilienmanagement GmbH

Prozessoptimierung durch mobile Services

Referent: Samir Sidgi, SWSG

Auf die Frage von Herrn Sydow, warum andere Produkte statt des Aareon-Produkts eingesetzt werden, antwortet Herr Sidgi, dass die erste Wahl das beste Produkt sein sollte und eine Abhängigkeit von nur einem Anbieter möglichst vermieden werden sollte.

Herr Zimmermann erkundigt sich, ob ein Hausmeister, der einen Schaden festgestellt und dessen Beseitigung beauftragt hat, auch die Überwachung der Schadensbeseitigung übernimmt.

Der Auftrag bleibt solange offen, bis er oder der Techniker die Beseitigung festgestellt hat, führt Herr Sidgi aus. Die Schadensbeseitigungen aus Verkehrssicherungsprüfungen sind, wegen der Nachweis- und Dokumentationspflicht, über das IT-System erkennbar und auswertbar.

Auf Nachfrage, wie oft die Prüfung der Auftragsbearbeitung und Datenaktualisierung erfolgt, antwortet Herr Sidgi, dass beide Aktualisierungen täglich erfolgen, in großen Teilen mit automatisierten Bestandteilen im Prozess, zum Beispiel automatisches Versenden von E-Mails.

Bewirtschaftungseffizienz – Welche Objekte verbrauchen die internen Ressourcen meines Unternehmens und warum verbrauchen diese Objekte diese Ressourcen?

Referent: Sebastian T. Göbel, Allbau

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung

Referent: Ingeborg Esser, GdW

Auf die Frage, ob die Bonitätsbeurteilung laut Bundesbank auf Basis IFRS-Abschlüssen erfolgt, führt Frau Esser aus, dass dies nicht vorstellbar ist, da das Ermittlungsverfahren der Deutschen Bundesbank gegenwärtig noch an Basel II angepasst wird.

Freitag, den 4. April 2014

Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Herr Zimlich, WIRO

Die betriebswirtschaftliche Bewertung der Koalitionspläne zu den Mietrechtsänderungen

- Mietpreisbremse
- Änderung der Mietspiegelerhebungszeiträume
- Senkung und zeitliche Befristung der Modernisierungserhöhung

Die Bewertung der Koalitionspläne zur Mietrechtsänderung: ein Überblick

Referent: Michael Neitzel, InWIS

Herr Sydow merkt an, dass im Mietenanstieg Wohnungen enthalten sind, die modernisierungsbedingt und gegebenenfalls nach Auslauf der Förderung teurer wurden.

Mietsteigerungen sind auch enthalten, wo Wohnungen mit „Substandard“ abgerissen werden und - geförderter - Neubau teurer vermietet wird, fügt Herr Bock ergänzend hinzu.

Die Bewertung der Koalitionspläne zur Mietrechtsänderung aus Sicht des Deutschen Mieterbundes

Referent: Dr. Franz-Georg Rips, DMB

Herr Rips gibt zu Beginn des Vortrags ergänzende Erläuterungen zur Einschätzung des DMB hinsichtlich der Auswirkungen auf die Kaufkraft und die Belastung der Mieter durch die EEG-Umlage, die mögliche Wirtschaftlichkeit von Neubauten und die unzureichende Förderung des Neubaus durch KfW-Mittel. Die Gesetze zu Mietrechtsänderungen aus 2013 werden voraussichtlich nicht geändert. Der DMB kritisiert, dass die neue Regelung zu § 559 BGB misslungen ist. Der Bund wird voraussichtlich ein „Bündnis für Wohnen“ aufstellen, um diesen Mangel zu korrigieren. Persönlich bevorzugt Herr Rips das „Drittelpinzip“: Mieter/Vermieter/Staat profitieren von Regelungen und alle Partner sollten ihren Beitrag leisten. Seitens der Koalition fehlen Aussagen zum Wohngeld. Anreize zum Neubau fehlen ebenfalls. Änderungen im Steuerrecht, zum Beispiel Abschreibungssätze betreffend, sind nicht vorgesehen.

Im Anschluss an den Vortrag von Herrn Rips berichtet Herr Bock, dass der Neubau in München in Teilen zum Erliegen gekommen ist.

Frau Esser merkt an, dass bereits jetzt die Kaufpreise und die erzielbaren Mieten auseinanderfallen. Diese „Kaufpreisblase“ wird sich noch vergrößern. Anforderungen an den Neubau müssen, wenn sie nicht justiziabel sind, seitens der Regierung konkretisiert werden.

Herr Rips stimmt dieser Einschätzung zu. Betreffend nicht vorgenommener Mieterhöhungen ist er der Auffassung, dass diese – sofern bisher nicht erzielbar – auch in der Zukunft nicht durchsetzbar sein werden.

Auswirkung der Senkung und zeitlichen Befristung der Modernisierungserhöhung für die GEWOBA auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt

Referent: Manfred Sydow, GEWOBA

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt

Referent: Torsten Prusseit, Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Referent: Christoph Beck, degewo

Herr Zimlich ergänzt, dass in Berlin die Kaufkraft stärker gestiegen ist als die Miete.

Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf dem Kölner Wohnungsmarkt

Referent: Ingo Frömbling, GAG

Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

– Nächste Tagung: am **30. und 31. Oktober 2014 in Düsseldorf**

Bremen, 14. April 2014

gez. Manfred Sydow
(Tag 1)

gez. Ralf Zimlich
(Tag 2)

gez. Norbert Spohn
(Protokoll)