

Protokoll

Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge und Anmerkungen der Tagungsteilnehmer sowie der mündlichen Ergänzungen der Referenten der Herbsttagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 29. und 30. Oktober 2015 in Jena

**Tagungsort: Hotel SCHWARZER BÄR
Lutherplatz 2
07743 Jena**

Donnerstag, den 29. Oktober 2015

Tagungsbeginn:

Begrüßung, Tagungsablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Herr Sydow geht für die neuen Mitglieder kurz auf die Historie der AGW ein, die als Selbsthilfeorganisation gegründet wurde und deren Aufgabe es auch sei, die Lobbyarbeit des GdW zu unterstützen. Die AGW besteht aus fünf Arbeitskreisen, die in der Regel zweimal im Jahr tagen.

Herr Sydow führt das zentrale Thema der Tagung „Auswirkungen der Flüchtlingspolitik auf die Wohnungswirtschaft“ wie folgt ein: In der oberen Rathaus-halle des 500 Jahre alten Bremer Rathaus befindet sich eine bildliche Darstellung der Erzählung vom Urteil des König Salomo:

„Zwei Frauen in Begleitung eines Kindes traten vor den König Salomo und behaupteten jeweils, es sei das eigene. Salomo befahl daraufhin, das Kind zu zerschneiden und jeder Frau eine Hälfte zu geben, was die Zustimmung der einen Frau fand. Die andere bat jedoch, das Kind am Leben zu lassen und es der ersten Frau zu geben. Der König befand, die wahre Mutter müsse diejenige sein, die ihr Kind lieber lebend bei einer anderen Frau als tot sehen wollte“.

Seitlich des Bildes befindet sich eine Tafel mit einer lateinischen Inschrift. Der biblische Spruch lautet wie folgt:

„Höret eure Brüder und richtet recht zwischen jedermann, ob es ein Bürger oder ein Fremder ist, es wird (soll) kein Unterschied zwischen den Personen sein, sondern ihr sollt den Armen wie den Großen hören: Ihr sollt euch vor keiner Person scheuen, da ja das Gerichtsamt Gottes ist. Wenn euch aber eine Sache zu schwierig erscheint, bringt sie zu mir, und ich werde sie hören.“

Angesichts der großen Herausforderungen durch die enorme Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland appelliert Herr Sydow, man möge genauso weise, ausgewogen und umsichtig entscheiden und handeln wie in der biblischen Darstellung.

Auswirkungen der Flüchtlingspolitik auf die Wohnungswirtschaft

Flüchtlingspolitik aus kommunaler Sicht

Referent: Senator Steffen Bockhahn, Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit, Schule und Sport der Hansestadt Rostock

Nach dem ersten Vortrag schlägt Herr Sydow dem Auditorium vor, zunächst die vier Vorträge abzuhalten und im Anschluss die Vorträge zu diskutieren.

Flüchtlingspolitik aus kommunaler Sicht

Referent: Dr. Karl Bronke, Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, Bremen

Auf die Zwischenfrage von Herrn Sydow zur Folie „Konzept Wohnraumvermehrung“ stellt Herr Bronke klar, dass es sich um Personen und nicht um Wohnungen handelt.

Flüchtlingspolitik aus der Sicht des Bundes

Referent: Dr. Andreas Kapphan, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Berlin

Herr Sydow fragt zu der Folie „Aktuelle Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland“, was unter Folgeanträge von Asyl zu verstehen sei. Herr Kapphan erläutert, dass es sich um ein zweites Verfahren nach einem abgelehnten Asylantrag handelt (zum Beispiel keine Ausweisung möglich wegen Krankheit). 50 Prozent dieser Folgeanträge würden positiv beschieden.

Herr Eichner fragt nach der EnEV 2016. Herr Kapphan teilt mit, dass man von der EnEV 2016 nicht abrücken wolle. Herr Zimlich weist darauf hin, dass die EnEV 2016 eine Baukostensteigerung von acht Prozent verursache. Auch schnellere Baugenehmigungsverfahren seien nicht in Sicht, die Umwandlung von Konversionsflächen könne bis zur Baulandausweisung rund sechs Jahre dauern.

Auf die Zwischenfrage zur Folie „Übernahme der Kosten für eine Unterkunft“ erläutert Herr Kapphan, dass von den Kosten der Unterkunft nach SGB II die Kommune 70 Prozent und der Bund 30 Prozent übernehmen würde.

Bei Flüchtlingswohnraum auch an morgen denken

Referent: Prof. Dr. Ulrich van Suntum, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster

Podiumsdiskussion zum Thema Flüchtlingspolitik

Moderatoren: Manfred Sydow, GEWOBA, und Uwe Eichner, GAG

Diskutiert wurde, ob die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus ein probates Mittel sei, günstigen Wohnraum zu schaffen. Herr Sydow führt dazu aus, dass nach dem zweiten Weltkrieg Investitionen in den Wohnungsmarkt aus Renditegründen nicht attraktiv waren und durch den Sozialen Wohnungsbau Anreize geschaffen wurden, um damals knappe Kapitalmittel in diesen Bereich zu lenken.

Es stellt sich die Frage, was heute das Kriterium für den Sozialen Wohnungsbau sein könnte. Betrachtet man den Mietpreis als wesentliches Kriterium, bedeutet dies bei einer Sozialmiete von 6,10 Euro pro Quadratmeter und einer durchschnittlichen Miete im Bestand der GEWOBA von 5,50 Euro pro Quadratmeter, dass die GEWOBA über 40.000 „Sozialwohnungen“ verfügt, obwohl nur noch 3.500 Wohnungen der öffentlichen Bindung unterliegen. Nach Ansicht von Herrn Sydow könne der soziale Wohnungsbau nur einen Teil der Lösung des Flüchtlingsproblems darstellen. Hauptaugenmerk sollte auf der Reduzierung der Baukosten liegen, um relativ günstige Neubaumieten zu realisieren und durch „Filterung“ Umzugsketten auszulösen. Ein Einzug in den Neubau verursacht einen Auszug bei einem Bestandsobjekt und macht dadurch gegebenenfalls eine kostengünstige Wohnung frei. Auch die angedachte Zentralisierung der Wohnungsbauförderung sei nicht zielgerichtet.

Herr Eichner hält die These von Herrn Prof. van Suntum, die Verteilung der Flüchtlinge nicht auf Ballungsgebiete und Großstädte vorzunehmen, sondern mehr regional und in ländliche Gebiete für zutreffend, aber nicht für umsetzbar. Anerkannte Asylbewerber würden Freizügigkeit genießen wie jeder andere Bürger in Deutschland. Herr Zimlich weist in diesem Zusammenhang auf das Wohnortzuweisungsgesetz für Spätaussiedler hin, das inzwischen abgeschafft wurde. Frau Esser plädiert für eine zeitlich befristete Wiedereinführung des Wohnortzuweisungsgesetzes. Dies würde Planungssicherheit für alle schaffen. Zumindest sei eine Wohnortzuweisung für den Zeitraum denkbar, in dem der Asylbewerber staatliche Unterstützungsleistungen beziehe.

Herr Kapphan erläutert zum Thema Freizügigkeit, dass jeder anerkannte Asylbewerber sich innerhalb Deutschlands frei bewegen könne. Diese Regelung beruhe auf europäischem Recht und sei durch internationale Vereinbarungen abgesichert. Während des Asylverfahrens selbst bestehe eine Residenzpflicht, die ursprünglich auf Landkreise begrenzt war und später auf das jeweilige Bundesland und angrenzende Bundesländer ausgeweitet wurde, um den Asylbewerbern Erleichterungen zu verschaffen.

Herr Wosche-Graf kritisiert, dass die Regelung der Freizügigkeit von Herrn Kapphan wie unabänderliches Recht dargestellt würde.

Herr Kapphan erläutert darüber hinaus, dass der Bund den Ländern 500 Millionen Kompensationsmittel für den Sozialen Wohnungsbau bereitstellen werde. Das BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) hätte ermittelt, dass durch die Zuwanderung ein jährlicher Bedarf von 350 bis 400 Tausend Wohnungen entstehe. 10 Prozent davon sollen durch den Sozialen Wohnungsbau abgedeckt werden. Der Rest - 90 Prozent - des Wohnungsbaus solle durch private Investoren erfolgen.

Herr Bräutigam fragt, was der Anreiz für einen privaten Investor sei, wenn 90 Prozent des Neubaus aus privaten Investitionen kommen sollen. Steuerliche Anreize wären schwierig durchzusetzen aufgrund der Bund-/Länderabstimmung. Verlorene Baukostenzuschüsse wären sicherlich ein geeignetes Anreizinstrument. Herr Thyroff ergänzt, dass in Bayern ein Gesetz verabschiedet wurde, nach dem 2,6 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau in Form von verlorenen Zuschüssen bereitgestellt werden sollen. Es müssten jedoch dringend weitere Anreize für private Investoren geschaffen werden.

Herr Eichner ergänzt, dass auch in Nordrhein-Westfalen Baukostenzuschüsse gewährt würden. Bei seit langem angespannten Wohnungsmärkten laute der kommunale Auftrag Neubau zu forcieren, allerdings sei nun auch eine Grenze erreicht.

Herr Bronke weist darauf hin, dass die sogenannte Sickertheorie nicht ausreichend wirke. In Bremen würde ein hochpreisiger Wohnungsbau betrieben, der bei den unteren Schichten nicht ankomme. Es müsste bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dies sei bisher nicht ausreichend erfolgt, auch aufgrund komplexer Regelungen im Baurecht und hoher Umweltstandards. Herr Bronke plädiert für eine positive Sichtweise der Zuwanderung und stelle mögliche Potentiale der Zuwanderung dar. Es müsste allerdings ein Einwanderungsgesetz geschaffen werden für Bewerber aus sicheren Herkunftsländern und ganz wesentlich sei die Integration der Flüchtlinge über die Sprache.

Frau Esser führt aus, dass die Kommunen überzeugt werden müssten Menschen aufzunehmen, die dort längerfristig blieben und in dieser Sonder-situation solle die Freizügigkeit der Wohnortwahl eingeschränkt werden. Der bisherige Neubau neben Ein- und Zweifamilienhäusern und (in der Regel hochpreisigen) Eigentumswohnungen beziehe sich mit nur 70 Tausend Wohnungen überhaupt auf Mietwohnungen. Dieses Segment sei völlig unterrepräsentiert. Um den Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen zu decken, müssten die Investitionskosten deutlich gesenkt werden.

Herr Prof. van Suntum knüpft daran an und fragt Herrn Kapphan nach der EnEV 2016. Herr Kapphan erwidert, dass die Aussetzung der EnEV 2016 nicht vorgesehen sei. Im BMUB wären viele Vorschläge und Ergebnisse erarbeitet worden, um die Baukosten zu senken. Diese könne er allerdings nicht vorgehend kommunizieren. Zurzeit bestehe die Diskussion zwischen Bund und Ländern zur Förderung des Wohnungsbaus. Allerdings ist die Steuerpolitik Bundessache und die Wohnungspolitik (zum Beispiel verlorene Baukostenzuschüsse) Ländersache.

Herr Dr. Hain bezeichnet die Wohnungspolitik als eine „Neubauverhinderungspolitik“. Auf Ebene Bund-Land-Kommune gäbe es mehrere „Flaschenhälse“. Nur die Rendite zu verbessern, reiche für die Förderung des Wohnungsbaus nicht aus, sondern es müssten Gesetze, Verordnungen, Bestimmungen auf allen drei Ebenen der Politik vereinfacht werden. Neubau sei nicht nur unter dem Thema der „Flüchtlinge“ zu betrachten, sondern es werde generell zu wenig gebaut.

Herr Kapphan greift diesen Punkt auf und erklärt, dass schon vor der Flüchtlingsproblematik ein „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“ ins Leben gerufen worden sei. Es würde auch kein Sonderbauprogramm für Flüchtlinge geschaffen.

Frau Schäfer weist darauf hin, dass bezahlbarer Wohnraum mit den vorgegebenen Standards nicht zu schaffen sei. Die Baukostenentwicklung sei enorm gestiegen. Unter diesem Aspekt müssten auch angemessene Renditen erwirtschaftet werden können.

Herr Sydow ergänzt dazu, dass bei Baukosten von 3 Tausend Euro pro Quadratmeter und einer angemessenen Rendite von vier Prozent eine Miete von 10 Euro pro Quadratmeter erzielt werden müsste. In den 50er bis 70er Jahren hätten Privatpersonen (zum Beispiel der Handwerksmeister für seine Altersvorsorge) gebaut. Heute seien die Bauherren Gesellschaften, große Bauträger, Versicherungen und Fonds. Die Privaten bauten nicht mehr, weil die Verfahren, Auflagen und Bestimmungen zu komplex seien und die Baukosten enorm (um 45 Prozent) gestiegen seien. Die hohen Standards zum Beispiel Lärm- oder Schallschutz müssten abgesenkt werden.

Herr Thyroff bemerkt, dass darüber hinaus ein schnelles Bauen gefordert sei und ein beschleunigter Prozess stattfinden müsste.

Herr Bronke greift diesen Punkt auf und erklärt, dass die Regelungen wie behindertengerechtes Bauen, Naturschutz, Lärmschutz durchaus ihren Sinn hätten und die Absenkung der Standards und Vereinfachungen problematisch sein könnten. Herr Bronke fragt, was die Wohnungsunternehmen zur Problemlösung beitragen könnten und schlägt vor, zum Beispiel kleinere Wohnungen, die „Hartz-IV-fähig“ sind, zu bauen.

Daraus entwickelt sich eine Diskussion auf Seiten der AGW-Teilnehmer, die die Politik auffordern, die Verfahren zu beschleunigen, die Baukosten zu senken und insbesondere die EnEV 2016 auszusetzen.

Herr Prof. van Suntum bemerkt, dass das Problem beim Bund und bei den Ländern nicht angekommen sei, wenn immer noch über die EnEV 2016 diskutiert würde.

Frau Esser plädiert ebenfalls für eine Auszeit der EnEV 2016, weist aber auch darauf hin, dass es im Zusammenhang mit der EnEV 2016 eine KfW-Förderung gäbe. Heutzutage könne man nicht bauen wie in den 50er Jahren, es gehe darum, zeitgemäße, aber preiswerte Standards zu entwickeln. Ein erster Schritt könne die Erstellung einer Musterbauordnung sein.

Herr Eichner fasst zusammen, dass die Wohnungsunternehmen bereit seien, beim Neubau zu unterstützen, aber nicht die Lösung des Problems sein könnten. Die Rahmenbedingungen für den Neubau müssten stimmen.

Herr Sydow schließt die Diskussion und schlägt aufgrund der fortgeschrittenen Zeit vor, den Vortrag von Herrn Wosche-Graf „Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor“ auf den nächsten Tag zu verschieben und die Vorträge von Herrn Schurig „Versorgungsalternativen und deren Wirtschaftlichkeit“ und Herrn Eichner „Integrationsaspekte – best practice“ auf der nächsten Tagung zu halten.

Freitag, den 30. Oktober 2015

Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Uwe Eichner, GAG Immobilien AG, Köln

Herr Eichner begrüßt die Teilnehmer und Teilnehmerinnen und richtet ein Willkommen an die neuen Mitglieder und bedankt sich beim Gastgeber für die Bereitschaft, den Vortrag für das gastgebende Unternehmen auf den zweiten Tag der Tagung zu verlegen.

Herr Eichner stellt die geänderte Tagesordnung vor. Herr Fuest wird als neuer Referent über die Thematik „Nachrechnen lohnt sich - Bewertungsmodell zur Entscheidungsunterstützung bei der Auswahl geeigneter Finanzierungsalternativen“ sprechen. Herr Sydow wird auf seinen Vortrag „Verzinsung von Mietkautionen“ und Herr Tonne wird auf seinen Vortrag „VoFi-Investitionsrechnung im SAP Business Warehouse“ verzichten.

Herr Eichner spricht die ausführliche Diskussion des Vortages zur Flüchtlingspolitik an und stellt zusammenfassend fest, dass keine Lösungen gefunden wurden und insbesondere die Politik keine Lösungen aufzeigen konnte.

Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor

Referent: Stefan Wosche-Graf, jenawohnen, Jena

Nachrechnen lohnt sich - Bewertungsmodell zur Entscheidungsunterstützung bei der Auswahl geeigneter Finanzierungsalternativen

Referent: Christian Fuest, EBZ Business School, Bochum

Herr Eichner bemerkt, dass die GAG sich bisher mit diesem Thema nicht beschäftigt habe und die Volltilgung von Darlehen nicht in Erwägung gezogen

werde, da keine hohen Liquiditätsbestände vorhanden wären und der Anlagezins gegen Null tendiere.

Herr Sydow legt dar, dass das Thema bei der GEWOBA dadurch zum Tragen gekommen sei, dass die Banken intransparente Angebote gemacht hätten. Durch das Angebot von Volltilgungsmodalitäten wollten sich die Banken zukünftig absichern, um möglichst schnell das „billige“ Geld zurückzuerhalten. Dabei sinkt der Zins mit zunehmender Tilgung. Das von Herrn Fuest entwickelte Rechenmodell solle die Entscheidung über Finanzierungen mit unterschiedlichen Zins- und Tilgungsmodalitäten unterstützen.

Herr Fuest bittet die Teilnehmer bei praxisorientierten Fragen und Themen die EBZ Business School zu kontaktieren, da er Themenvorschläge für Masterarbeiten zu vergeben habe.

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung

Referent: Ingeborg Esser, GdW, Berlin

Betriebsvergleich 2014

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Referent: Christoph Beck, degewo AG, Berlin

Auf die Frage von Herrn Sydow und Herrn Eichner, wie die Schulden zurückgeführt worden seien, antwortet Herr Beck, dass der Schuldenabbau neben den planmäßigen Tilgungen durch Bestandsverkäufe und durch eine Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen worden sei.

Herr Beck erläutert ferner, dass die Steuerungskennzahlen der degewo Loan to Value (LTV) und Schuldendienstdeckungsgrad von der Politik vorgegeben worden seien. Die Prämissen hätten die Wohnungsunternehmen gesetzt, dabei seien der Maklerfaktor (14-fach) und die Zinsstrukturkurve bei allen Wohnungsunternehmen in Berlin gleich. Einzig die Wachstumskurve sei unternehmensindividuell.

Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

Referent: Frank Thyroff, wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg

Zusammenfassung und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird der Vortrag von Herrn Laske „Kennzahlen zum Ergebnis und zur Rentabilität“ auf die nächste Tagung verschoben.

Die nächsten Tagungen finden am

9. und 10. Juni 2016 in Augsburg

3. und 4. November 2016 in Bonn

statt.

Bremen, 16. November 2015

gez. Manfred Sydow
(Tag 1)

gez. Uwe Eichner
(Tag 2)

gez. Anne-Margarete Haake
(Protokoll)