

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Ergebnisprotokoll

über die Herbsttagung 2015

vom 12. bis 13. November 2015 in Frankfurt a.M.

Donnerstag, den 12.11.2015 (1. Tag der Plenumsitzung)

1) Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden der AGW & Vorstellung des gastgebenden Unternehmens NH/WS

Herr Dr. Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt sowie Vorstandsvorsitzender der AGW, eröffnet die Plenumsitzung und begrüßt die Geschäftsführer/innen¹ und Vorstände der Mitgliedsunternehmen sowie die bereits anwesenden Gastreferenten im Namen des gesamten Vorstands.

Herr Dr. Hain erläutert die beiden vorgesehenen Themenschwerpunkte der Herbsttagung anhand des Titels der Tagung „Europas Krisen: Bedeutung für die Wohnungswirtschaft“. So wird die unmittelbare Herausforderung des Umgangs mit und der Unterbringung von Flüchtlingen sowohl im Tagesordnungspunkt (TOP) „AGW: Fokus Arbeitskreise“ als auch im TOP „Bericht aus Berlin – Schwerpunkt ‚Resolution des GdW‘“ thematisiert. Eine weitere Krise, deren mediale Aufmerksamkeit bereits etwas nachgelassen hat, wird im Rahmen des TOP „Europäische Geldpolitik und Implikationen für die Wohnungswirtschaft“ behandelt. Hierbei handelt es sich um die Griechenland-Krise.

Im Anschluss stellt Herr Dr. Hain die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (NH/WS) vor. Vor dem Hintergrund der Vorstellung zweier Unternehmen aus Frankfurt am Main bzw. aus Hessen geht Herr Dr. Hain hierbei weniger auf die regionalen Besonderheiten (z.B. Wohnungsmärkte) ein, sondern berichtet aus der „Vogelperspektive“ anhand des im Unternehmen umgesetzten Strategieprozesses. Entsprechend des strategischen Managementansatzes wurde in einem ersten Schritt ein Leitbild (inkl. Vision, Mission, Werte) gemeinsam mit den Mitarbeitern bearbeitet. In einem zweiten Schritt wurde auf Konzernebene eine Unternehmensstrategie (inkl. Ziele) festgelegt und entsprechende Geschäftsfeldstrategien in einem dritten Schritt abgeleitet. Durch die zeitgleiche Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit konnte sichergestellt werden, dass die Nachhaltigkeit mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen über die Unternehmensstrategie fest im Unternehmen verankert wird. Weiterhin wurde ein Nachhaltigkeitsmanagementsystem implementiert, um die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen.

Der Vortrag von Herrn Dr. Hain ist auf der Homepage der AGW nachzulesen.

¹ Zu Gunsten der einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden Protokoll lediglich die männliche Form verwendet.

2) Vorstellung des zweiten gastgebenden Unternehmens GWH

Herr Echelmeyer, Geschäftsführer der GWH Frankfurt stellt das zweite gastgebende Unternehmen anhand einer Unternehmenspräsentation zur GWH Immobilien Holding GmbH vor. Die GWH bildet hierbei das wohnungswirtschaftliche Kompetenzzentrum im Helaba-Konzern mit hohen zweistelligen Millionenbeträgen an Ausschüttungen. Der Schwerpunkt des bestehenden Wohnungs- und Gewerbeportfolios liegt im Rhein-Main-Gebiet. Bis zum Jahr 2020 sollen für Ankauf und Neubau rund 1,1 Mrd. € in wachstumsstarken Regionen investiert werden. Das bewirtschaftete Portfolio soll somit von derzeit rd. 48.000 Einheiten auf rd. 54.000 Einheiten wachsen.

Die GWH agiert als integrierte Plattform mit vier sich ergänzenden Geschäftssegmenten. Neben der Immobilienbewirtschaftung wird Immobilienhandel und Projektentwicklung (u.a. Bauträgergeschäft) betrieben sowie Dienstleistungen (u.a. WEG-Verwaltung) angeboten. Hinsichtlich des EBITs i.H.v. rd. 114 Mio. € stellt die Immobilienbewirtschaftung das Kerngeschäft dar. Mit den zurzeit angebotenen Dienstleistungen wird mit lediglich 0,1 Mio. € nur ein geringer Ergebnisbeitrag geleistet. In der Projektentwicklung, d.h. im Bauträgergeschäft, wird einhergehend mit einer Ausweitung der Geschäftstätigkeit eine deutliche Steigerung des EBIT von rd. 1,2 Mio. € auf rd. 5,0 Mio. € angestrebt.

Das aktuelle Portfolio verteilt sich auf 88 Städte und Gemeinden, ist zu rd. 69 % frei finanziert und weist einen nachhaltig niedrigen Leerstand von lediglich 1,1 % auf. Die Ausschüttungsorientierung der GWH geht einher mit einer ertragsorientierten Mietenpolitik. Die Nettokaltmiete im Eigenbestand beträgt rd. 5,96 €/qm, wobei sich diesbezüglich hohe regionale Unterschiede zeigen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Frankfurt beträgt bspw. rd. 7,19 €/qm.

Abschließend geht Herr Echelmeyer anhand des mit JLL zusammen erarbeiteten Wohnungsmarktberichts auf den Hessischen Wohnungsmarkt ein. Herr Echelmeyer bietet den Plenumsmitgliedern an, diesen den Wohnungsmarktbericht auf Nachfrage gerne zur Verfügung zu stellen.

Der Vortrag von Herrn Echelmeyer ist auf der Homepage der AGW nachzulesen.

3) Begrüßung durch Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Frau Staatsministerin Hinz, Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, wird kurzfristig von Frau Labonté, Leitung Referat Nachhaltigkeitsstrategie, vertreten. Frau Labonté entschuldigt sich für die kurzfristige Absage seitens Frau Staatsministerin Hinz, stellt jedoch gleichzeitig klar, dass ihr als Vertretung die Inhalte der Rede vor dem Hintergrund ihres Erfahrungsschatzes durchaus geläufig sind. Frau Labonté führt ihre Rede mit den Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Flüchtlingszustrom ein. Da die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere in Ballungsräumen – das Angebot bereits heute vielfach übersteigt, ist diesbezüglich die Wohnungswirtschaft als wichtiger Partner der Städte und Kommunen gefragt. Es bedarf der Intensivierung des Wohnungsneubaus, insbesondere für Menschen mit niedrigen Einkommen.

In diesem Zusammenhang geht Frau Labonté auf ausgewählte wohnungspolitische Initiativen bzw. Vorhaben seitens des Landes Hessen ein. Zur Unterstützung von Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden im Rahmen des angedachten Kommunalinvestitionsprogramms (Programmteil Wohnen) bspw. Zinszuschüsse durch das Land gewährt, d.h.

das Land Hessen übernimmt die Darlehenszinsen für einen Zeitraum von voraussichtlich 15 Jahren vollständig.

Weiterhin wird auf die Initiative „Allianz für Wohnen in Hessen“ eingegangen. Ziel dieser Allianz ist es, den in Hessen vielerorts feststellbaren Mangel an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu beheben. In diesem Zusammenhang sind notwendige Rahmenbedingungen und Prozesse auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Teilnehmer der „Allianz für Wohnen“ sind u.a. Verbände der Wohnungswirtschaft, der Mieterverband, die kommunalen Spitzenverbände, der Regionalverband FrankfurtRheinMain, die Handwerkskammer sowie wissenschaftliche Forschungseinrichtungen aus dem Bereich des Wohnungswesens. Die Zusammensetzung der Allianz ergibt sich aus der Tatsache, dass die Probleme auf dem Wohnungsmarkt in den hessischen Ballungsräumen weder durch die Politik noch den Markt alleine gelöst werden können. Eine Lösung ist eine Gemeinschaftsaufgabe.

Hinsichtlich der Herausforderung im Zusammenhang mit der Unterbringung und Integration von Flüchtlingen stellt Frau Labonté die Idee des Asylkonvents vor. Hierbei handelt es sich um eine weitere interdisziplinär zusammengesetzte Gruppe (u.a. Vertreter aus Kirche, Sport, Landesregierung, etc.) mit dem Ziel der Vernetzung untereinander, des Austauschs sowie der Identifizierung von Wegen zur Bewältigung der Lage. Im Rahmen des ersten Asylkonvents wurden bereits sieben Arbeitsgruppen gebildet zu Themen wie Ehrenamt, Wohnen und Bildung.

Im Anschluss an den Vortrag hat eine rege Diskussion stattgefunden, in welcher die Plenumsmitglieder Frau Labonté Anregungen hinsichtlich wohnungspolitischer Instrumente bzw. etwaiger Rahmenbedingungen mitgegeben haben. So wird bspw. die in Hessen erneut diskutierte Fehlbelegungsabgabe kritisch gesehen.

Herr Dr. Hain dankt Frau Labonté für den Vortrag und hebt lobend die erwähnte „Allianz für Wohnen“ hervor.

4) AGW: Fokus Arbeitskreise

Herr Dr. Hain erläutert, dass den Arbeitskreisen bzw. den Arbeitskreisleitern zukünftig mehr Zeit eingeräumt werden soll, die erarbeiteten Ergebnisse vorzustellen und diese innerhalb des Plenums aktiv zu diskutieren. Die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „AGW: Fokus Arbeitskreise“ am ersten Tag der Plenumsitzung stellt einen ersten wichtigen Schritt diesbezüglich dar. Im Vorfeld der Herbsttagung haben sich der AGW-Vorstand und die Arbeitskreisleiter weiterhin darauf verständigt, sich bei der Präsentation der Ergebnisse einer einheitlichen Struktur zu bedienen.

Die vorgeschlagene Struktur sieht hierbei sowohl eine grobe Übersicht aller bearbeiteten Themen als auch die Vorstellung ausgewählter Detailergebnisse vor. Zu Beginn wird mittels einer Themenwolke eine Übersicht der Themenschwerpunkte der jeweiligen Arbeitskreise gewährt. Danach wird konkret auf Themenschwerpunkte der letzten beiden Sitzungen eingegangen. Sofern sinnvoll und für das Plenum von Interesse, werden dann ausgewählte Themen der letzten beiden Sitzungen detailliert vorgestellt. Abschließend wird darauf eingegangen, ob und wie das Thema „Flüchtlinge“ bereits in den Arbeitskreisen behandelt wurde und es werden Themenschwerpunkte der nächsten Sitzungen vorgestellt.

Die Vorträge der Arbeitskreisleiter sind auf der Homepage der AGW nachzulesen.

Arbeitskreis Wohnungsmarkt

Herr Müller, Geschäftsführer BGW Bielefeld, geht im Zusammenhang mit den Themenschwerpunkten 2015 auf die Betriebs- und Heizkosten ein. Diesbezüglich kritisiert der Arbeitskreis die fehlenden offenen und herstellerunabhängigen Schnittstellen zu den eingesetzten Geräten / Hardware. In Bezug auf die Betriebs- und Heizkosten wurden ebenfalls drei Arbeitsgruppen gebildet, welche die Aufarbeitung von „best practice“-Lösungen zum Ziel haben. Die Arbeitsgruppen beschäftigen sich u.a. mit Betriebskosten, der eigenen Energieerzeugung (inkl. Blockheizkraftwerke) sowie Fernwärme (inkl. Contracting).

Eine anschließende Diskussion der Plenumsteilnehmer offenbart, dass die Mitgliedsunternehmen der AGW hinsichtlich etwaiger Geschäftsmodelle im Zusammenhang mit der Messtechnik unterschiedliche Reifegrade aufweisen. Vor diesem Hintergrund verständigen sich die Teilnehmer darauf, diesbezüglich eine Umfrage zu initiieren.

Im Arbeitskreis Wohnungsmarkt wurde das Thema „Flüchtlinge“ im Zusammenhang mit „Zuwanderung und Wohnungslosigkeit“ diskutiert. So können Erkenntnisse bspw. aus der Zuwanderung in die Nordstadt (in Dortmund) für die aktuelle Situation genutzt werden. Denn im Fall der Nordstadt hat die Wohnungswirtschaft dafür gesorgt, dass das Quartier sich stabilisiert.

Abschließend verweist Herr Müller auf die anstehende Arbeitskreissitzung Ende November / Anfang Dezember in Bielefeld, welche zusammen mit dem Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier umgesetzt wird. Herr Müller regt an, auch zukünftig gemeinsame Arbeitskreissitzungen durchzuführen.

Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Herr Sydow, Vorstand GEWOBA Bremen, widmet sich in seinem Vortrag schwerpunktmäßig den Themen Total Return, Flüchtlingspolitik, AGW-Betriebsvergleich sowie einem Bewertungsmodell zur Auswahl geeigneter Finanzierungsalternativen.

Die Evaluierung der Kennzahl „Total Return“ ist hierbei als Teil der kontinuierlichen Suche nach einer Kennzahl zur Abbildung des nachhaltigen Geschäftsmodells von Wohnungsunternehmen zu verstehen. Nach Ansicht des Arbeitskreises ist der „Total Return“ aus verschiedenen Gründen jedoch nicht zur uneingeschränkten Abbildung des Geschäftsmodells von Wohnungsunternehmen – auch im Vergleich zueinander – geeignet. Weiterhin stellt Herr Sydow in Anbetracht der bisherigen Suche nach ergänzenden Kennzahlen die Empfehlungen des Arbeitskreises hinsichtlich der Überarbeitung des Kennzahlensets für den AGW-Betriebsvergleich vor.

Im Zusammenhang mit den Themenschwerpunkten 2016ff diskutieren die Plenumsteilnehmer intensiv, wie die Wohnraumförderung bzw. Förderinstrumente idealerweise ausgestaltet sein sollten (Bsp.: Zentralisierung auf Bundesebene?). Die Teilnehmer erkennen, dass diesbezüglich eine pauschale Antwort nicht möglich ist und es einer systematischen Betrachtung / Analyse wohnungspolitischer Instrumente bedarf und hierauf aufbauend gezeigt werden sollte, an welcher Stelle (Bund, Land, Kommune) diese am sinnvollsten angesiedelt wären.

Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

Frau Wegerich, Vorstand bauverein Darmstadt, verweist im Zusammenhang mit der Vorstellung der übergeordneten Themen auf die geringe Größe des Arbeitskreises und ermutigt die Mitgliedsunternehmen, sich über ihre Mitarbeiter aktiver in den Arbeitskreis einzubringen.

Im Rahmen der Detailvorstellung der Themen des Jahres 2015 geht Frau Wegerich auf zwei Werkzeuge ein, welche als Resultat der Verzahnung von Forschung und Praxis entstanden sind. Bei den genannten Werkzeugen handelt es sich erstens um eine Entscheidungshilfe zur Quartiersentwicklung für Wohnungsmarktakteure (www.quartierentwickeln.de), welche einen praktikablen Ansatz darstellt, jedoch kein bestehendes Portfoliomanagementsystem ersetzen kann. Zweitens wurde die Studie „EQ – Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere“ betrachtet. Ziel dieser Studie war es, in fünf Städten und Gemeinden Quartiere und deren Energiekonzepte zu untersuchen und den Stand der energetischen Stadtsanierung in deutschen Kommunen zu bewerten.

Der Arbeitskreis hat sich weiterhin mit den Überarbeitungen der Stadtumbauprogramme Ost und West auseinandergesetzt. Hierbei bedauert der Arbeitskreis, dass der Rückbau ausschließlich bei Nachweis einer Marktberreinigung gefördert wird.

Die anschließende Diskussion der Plenumsteilnehmer verdeutlicht, dass die Abrissförderung – insbesondere für die ostdeutschen Wohnungsunternehmen – weiterhin von Relevanz ist. In Bezug auf die Thematik Flüchtlinge regen die Teilnehmer an, sich diesbezüglich im Arbeitskreis der (De-)Stabilisierung von Quartieren zu widmen (Wie viele Flüchtlinge verträgt ein Quartier? Wie sieht die ideale Durchmischung aus? Wie kann / sollte mit Unterstützung der Wohnungsunternehmen integriert werden? Welche Infrastruktur ist notwendig?).

Arbeitskreis Technik

Herr Caesar, Geschäftsführer SWSG Stuttgart, hat für seinen Vortrag in einer sehr verständlichen und übersichtlichen Form die Erkenntnisse und Empfehlungen des Arbeitskreises für die Plenumsteilnehmer aufbereitet. Die Empfehlungen beziehen sich u.a. auf strategische Fragestellungen beim vernetzten Wohnen, das Mobilitätsmanagement, WDVS-Systeme, Holzbausysteme, die Führung von Nachwuchsführungskräften sowie die systemoffene Bauweise von Flüchtlingsunterkünften.

Im Zusammenhang mit der systemoffenen Bauweise von Flüchtlingsunterkünften erläutert Herr Caesar, dass es sich hierbei um die effektivste und effizienteste Form der (beschränkten) Ausschreibung für eine schnelle und preisbewusste Bauweise handelt. Aus Sicht des Arbeitskreises besteht über die Flüchtlingsunterbringung die Chance für die Wohnungswirtschaft, einen nachhaltigen Bürokratieabbau (auf kommunaler Ebene sowie auf Ebene des Landes) im Baubereich herbeizuführen.

Die Möglichkeiten der systemoffenen Bauweise in der Flüchtlingsunterbringung werden anhand eines realen Beispiels, welches in Stuttgart seitens der SWSG (als Projektsteuerer / Treuhänder) realisiert wurde, dargestellt. Im konkreten Fall konnte eine Flüchtlingsunterkunft innerhalb von lediglich 8 Monaten fertiggestellt werden. Gleichzeitig konnte im Vergleich zu ähnlichen Bauvorhaben 10 % günstiger gebaut werden. Es wird ebenfalls auch auf die Qualitätsunterschiede zu Container-Lösungen eingegangen. Das Baurecht wurde – in diesem konkreten Fall – allerdings für lediglich 10 Jahre gewährt.

Abschließend geht Herr Caesar auf innovative neue Wettbewerbs- und Vertragsformen wie dem GMP-Modell („Garantierter Maximalpreis“) ein, welche die Anforderungen und Bedürfnisse der heutigen Baupraxis besser als im konventionellen VOB-Verfahren abbilden, sowie auf die Themenschwerpunkte 2016ff.

Arbeitskreis Personal und Organisation

Herr Lork, Geschäftsführer VBW Bochum, erläutert detailliert die Themenschwerpunkte In-house-Schulungen, HR-Benchmarking sowie Führung. Im Vorfeld zu den Themenschwerpunkten erläutert Herr Lork, dass die Einführung einer digitalen Personalakte / eines elektronischen Bewerbermanagements nach einer zunächst kosten- und arbeitsintensiven Einführung langfristig Zeit / Geld einspart und in Zukunft notwendig sein wird. Hinsichtlich der Frauenförderung wird erkannt, dass diese in vielen Unternehmen noch nicht eigenständig betrachtet bzw. vorangetrieben wird. Thematisiert wurde ebenfalls die Zertifizierung "ComplianceManagement" der HOWOGE durch die Initiative Corporate Governance, von welcher aufgrund des langwierigen und aufwendigen Prozesses abgeraten wird.

Hinsichtlich des Themenschwerpunktes Inhouse-Schulungen geht Herr Lork auf die drei Erfolgsfaktoren „Lerntransfer sicherstellen“, „Arbeitsintegriertes Lernen“ (Verschmelzen von Lernen und Arbeiten) sowie „Arbeitsintegriertes Lernen durch e-Learning“ ein.

Herr Lork stellt außerdem die Ergebnisse der ersten HR-Benchmarking-Studie vor, an welcher insgesamt 22 Unternehmen (davon 18 AGW-Unternehmen) teilgenommen haben. Hiernach weisen bspw. eher große Unternehmen mit einer geringeren Krankenquote, einer an der Unternehmensstrategie ausgerichteten Personalentwicklung, einem zentralen Ansprechpartner für die Personalentwicklung und / oder einem standardisierten Wiedereinstiegsmanagement eine hohe Arbeitgeberattraktivität auf. Im Vergleich zu anderen Branchen offenbart sich die Wohnungswirtschaft mit niedrigerer Fluktuation, längerer Betriebszugehörigkeit, einer ausgewogenen Geschlechterverteilung und einem überdurchschnittlichen Budget für Personalentwicklung als offensichtlich attraktiver Arbeitgeber.

5) Abendprogramm

Herr Dr. Hain bedankt sich im Rahmen einer sehr persönlichen Rede im Namen des gesamten Vorstands nochmals ausdrücklich beim vorherigen AGW-Vorstand, insbesondere den Anwesenden Herrn Basse und Herrn Stubbe, für ihr ungebrochenes Engagement für die AGW sowie für die geleistete Arbeit. Der AGW-Vorstand freut sich auf die weitere konstruktive Zusammenarbeit mit Herrn Stubbe und wünscht Herrn Basse einen guten Start in den wohlverdienten Ruhestand.

Freitag, den 13.11.2015 (2. Tag der Plenumssitzung)

Herr Dr. Hain eröffnet den zweiten Tag der Plenumssitzung mit einer kurzen Zusammenfassung des Vortages sowie der Bitte an die Plenumsteilnehmer, gemeinsam im Rahmen einer

Minute der Stille der erst kürzlich nach schwerer Krankheit verstorbenen ehemaligen Geschäftsführerin der GEWOFAG München, Frau Sommer, zu gedenken.

Auf Bitte von Herrn Dr. Hain berichtet Herr Franzen, Vorstand GESOBAU Berlin, über die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich des angestrebten Mietenvolksentscheids. Herr Franzen berichtet zu den unterschiedlichsten Ideen, die hierzu diskutiert wurden und werden. So wird bspw. eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der Wohnungsunternehmen angestrebt. Weiterhin sind die Kappung der Sozialmieten, die Einführung von Mieterräten, die Entsendung eines Mietervertreters in den Aufsichtsrat, eine feste Vermietungsquote an WBS-Berechtigte oder die erschwerte Zwangsräumung bei Zahlungsausfall im Gespräch.

6) Bericht aus Berlin – Schwerpunkt „Resolution des GdW“

Herr Dr. Hain begrüßt Herrn Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und erwähnt hierbei die am Vortag im Plenum aufgeworfenen Fragen bzw. Forderungen ggü. dem GdW. So wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich die AGW für die Aussetzung der EnEV 2016 ausspricht. Weiterhin möchte die AGW die Öffnung / Standardisierung einer herstellernerutralen Energiedienstleistungs-Infrastruktur mittels entsprechender Schnittstellen forcieren. Die Quasi-Monopole von Techem, Minol, etc. werden äußerst kritisch betrachtet. Weiterhin wünscht sich die AGW vom GdW eine differenzierte Analyse der wohnungspolitischen (Förder-)Instrumente und damit einhergehend eine valide Aussage dazu, auf welcher Ebene (Bund, Land, Kommune) diese am sinnvollsten angesiedelt sein sollten.

Herr Gedaschko geht im Rahmen seines Vortrages u.a. auf die EnEV 2016, das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG), die Wanderungsbewegungen in / nach Deutschland und in diesem Zusammenhang die Zuwanderung von Flüchtlingen, die Resolution zur Unterbringung von Flüchtlingen, die Anpassung der Modernisierungumlage, neue Bemessungsregeln für den Mietspiegel sowie den Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitsindex ein.

Hinsichtlich der EnEV 2016 berichtet Herr Gedaschko von erwarteten Mehrkosten in Höhe von rd. 7 % bis 10 %. Ziel ist jedoch, mittelfristig nicht nur auf den Primärenergiebedarf abzielen, sondern vielmehr eine CO₂-Reduzierung anzustreben. Durch diesen zweiten Pfad der CO₂-Einsparung werden alternative Lösungsmöglichkeiten, welche sich nicht nur auf die Gebäudehülle beschränken, attraktiver.

Eine Übersicht der Wanderungsbewegungen nach Deutschland verdeutlicht, dass die Trendwende bei der Zuwanderung bereits ab dem Jahr 2010 eingesetzt hat und diese primär mit dem wirtschaftlichen Erfolg Deutschlands in Verbindung gebracht werden kann. Der GdW beziffert – auch vor dem Hintergrund der Wanderungsbewegungen – das Wohnungsdefizit im Jahr 2015 mit rd. 800.000 Wohneinheiten. Als grobe Richtgröße erwartet der GdW für jeweils 100.000 weitere Flüchtlinge einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 16.000 Wohneinheiten. Hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen verweist Herr Gedaschko ebenfalls auf die Erfolgsfaktoren für die Stabilisierung multiethnischer Quartiere sowie die Resolution des GdW diesbezüglich. Die Resolution des GdW spricht sich für ein befristetes Absenken von Standards und die Beschleunigung von Verfahren, die Sicherstellung von sozialer Betreuung sowie deutlich kostengünstigeres Bauen aus.

Der Vortrag von Herrn Gedaschko ist auf der Homepage der AGW nachzulesen.

7) Europäische Geldpolitik und Implikationen für die Wohnungswirtschaft

Herr Prof. Dr. Knüfermann, EBZ Business School, nimmt zunächst Bezug auf die bereits anderweitig diskutierte Flüchtlingskrise. Herr Prof. Dr. Knüfermann geht auf den Zusammenhang ein, dass die Euro-Staaten nur dann Millionen von Flüchtlingen Schutz bieten können, solange ihre Staatsstrukturen stabil bleiben. Dazu bedarf es u.a. einer soliden Finanzierungsbasis. Somit bedingen sich nachhaltige Flüchtlingspolitik und die Finanzwissenschaft, also die Lehre von Einnahmen und Ausgaben des Staates, einander. Vor diesem Hintergrund macht es nach Aussage von Herrn Prof. Dr. Knüfermann Sinn, die Staatsschuldenkrise der Euro-Staaten aus jener Sicht im Detail zu betrachten, die auch für Wohnungsunternehmen relevant ist, nämlich aus Sicht der Finanzmärkte.

Anhand einer Abbildung der Staatsschuldenstände der Euro-Mitgliedsstaaten erläutert Herr Prof. Dr. Knüfermann, dass Staatsschulden keine Geldpolitik begründen dürfen. Im Anschluss geht Herr Knüfermann auf die Geldpolitik der letzten zehn Jahre zur Euro-Rettung ein und zeigt die Gefahren der Euro-Rettung für die Finanzmärkte auf. Zurzeit sind bspw. Blaseneffekte an den Anleihemärkten zu beobachten.

Hieraus leitet Herr Knüfermann abschließend mögliche Konsequenzen für Wohnungsunternehmen ab. So hat bspw. das anhaltende Niedrigzinsniveau Einfluss auf die Investitionsbewertung, den Jahresüberschuss, die (mögliche) Blasenbildung an Vermögenmärkten, die Darlehensgeber sowie die Kreditlaufzeit. Vor dem Hintergrund der bestehenden Abhängigkeit der Wohnungsunternehmen von Bankinstituten und deren sich wandelnden Geschäftsmodellen stellt Herr Knüfermann alternative Finanzierungsmodelle bspw. über Schuldscheine oder Anleihen vor.

Der Vortrag von Herrn Prof. Dr. Knüfermann ist auf der Homepage der AGW nachzulesen.

8) Regularien

Genehmigung des Protokolls vom 16./17. April 2015

Das Plenum genehmigt das Protokoll der AGW-Frühjahrstagung vom 16./17. April 2015.

Wahlen (Arbeitskreise)

Entsprechend der Satzung (vom 20.11.2007) werden die Leiter der Arbeitskreise von der AGW-Vollversammlung bestimmt.

Der Arbeitskreis Wohnungsmarkt wurde bis dato von Herrn Norbert Müller (BGW, Bielefeld) geleitet. Stellvertretender Arbeitskreisleiter ist Herr Holger Hentschel (LEG Immobilien AG, Düsseldorf). Mit Ausscheiden von Herrn Norbert Müller zum 1. April 2016 bedarf es Neuwahlen der Arbeitskreisleiter. Herr Holger Hentschel (LEG Immobilien AG, Düsseldorf), welcher entschuldigt nicht persönlich an der Veranstaltung teilnehmen kann, hat sich im Vorfeld bereit erklärt, die Leitung des Arbeitskreises zu übernehmen. Herr Norbert Riffel (VBW Bauen und Wohnen, Bochum) hat sich bereit erklärt, die stellvertretende Leitung des Arbeitskreises zu übernehmen.

Das Plenum bestimmt Herrn Holger Hentschel (LEG Immobilien AG, Düsseldorf) zum 01. Januar 2016 zum neuen Arbeitskreisleiter Wohnungsmarkt. Zeitgleich wird Herr Norbert Riffel (VBW Bauen und Wohnen, Bochum) zum stellvertretenden Arbeitskreisleiter Wohnungsmarkt bestimmt.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Wendel, stellvertretender Vorsitzender der AGW, stellt den Bericht des Schatzmeisters stellvertretend für Herrn Sidgi, Schatzmeister der AGW, vor. Die IST-Zahlen zum 09.11.2015 weisen eine Überdeckung auf, wobei darauf hinzuweisen ist, dass zum genannten Zeitpunkt mehrere Tagungen noch nicht abgerechnet sind (Bsp.: AGW Herbsttagung).

Der Plan 2016 sieht weiterhin eine Unterdeckung vor, so dass der Kassenbestand voraussichtlich sinken wird. Die Unterdeckung wird sich voraussichtlich ggü. dem Jahr 2015 erhöhen. Dieser Umstand ist primär auf geringere Einnahmen durch Austritte / Fusionen von Mitgliedsunternehmen zurückzuführen.

Das Plenum genehmigt den Wirtschaftsplan bzw. das Budget für das Jahr 2016.

Der Bericht von Herrn Sidgi / Herrn Wendel ist auf der Homepage der AGW nachzulesen.

Bericht des Vorstands - Bestandszahlen

Herr Dr. Hain erläutert, dass erneut eine Bestandserhebung durchgeführt wurde, an welcher erfreulicherweise alle Mitgliedsunternehmen teilgenommen haben. Insgesamt verwalten die Unternehmen in der AGW rund 2,5 Mio. Einheiten, hiervon rd. 1,9 Mio. Wohneinheiten. In Bezug auf die verwalteten Wohneinheiten verdeutlicht Herr Dr. Hain, dass die AGW-Mitglieder rd. 1/3 der im GdW organisierten Einheiten ausmachen. Hinsichtlich der Bestandsentwicklung kann beobachtet werden, dass die zehn größten Wohnungsunternehmen innerhalb der AGW eine deutliche Steigerung ggü. dem Vorjahr aufweisen, während die restlichen Wohnungsunternehmen lediglich einen geringfügigen Zuwachs im Eigenbestand verzeichnen.

Der Bericht von Herrn Dr. Hain ist auf der Homepage der AGW nachzulesen.

9) Verschiedenes

Abschließend informiert Herr Dr. Hain die Plenumsteilnehmer über die Termine der nächsten Sitzungen. Er und seine Vorstandskollegen freuen sich über eine rege Teilnahme der Mitgliedsunternehmen.

Frühjahrstagung (Bonn): 21. - 22.04.2016

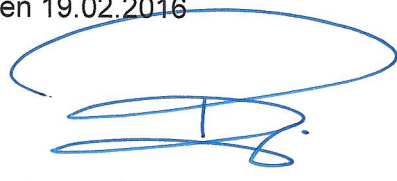
Herbsttagung: 17. - 18.11.2016

Herr Dr. Hain schließt die AGW-Herbsttagung 2015, bedankt sich beim Plenum und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimfahrt.

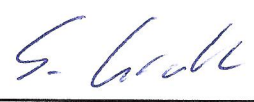
Frankfurt am Main, den 19.02.2016



Thomas Hain
(Vorsitzender)



Jens Bräutigam
(Schriftführer)



Sven Groth
(Protokollführer)