

## Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Ergebnisprotokoll  
über die Frühjahrstagung 2016  
vom 21. bis 22. April 2016 in Bonn

---

### Donnerstag, den 21.04.2016 (1. Tag der Plenumsitzung)

#### 1) Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden der AGW & Vorstellung des gastgebenden Wohnbau GmbH

Herr Dr. Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt sowie Vorstandsvorsitzender der AGW, eröffnet die Plenumsitzung und begrüßt die Geschäftsführer/innen<sup>1</sup> und Vorstände der Mitgliedsunternehmen sowie die bereits anwesenden Gastreferenten im Namen des gesamten Vorstands.

Herr Dr. Hain stellt die Agenda der Sitzung vor. Um das komplexe Themenfeld „Digitalisierung“ aus möglichst unterschiedlichen Blickpunkten zu betrachten, wurden hierzu drei Redner geladen, welche jedoch unterschiedliche Ansätze erläutern.

Im Anschluss stellt Herr Bräutigam die Wohnbau GmbH vor, welche als gastgebendes Unternehmen dieser Tagung fungiert. Hierbei erläutert er zunächst die historisch bedingte breite Streuung der Immobilienstandorte ein und geht dann auf die angestrebte Portfoliobereinigung im Hinblick auf eine Zentralisierung von Standorten, bei gleichzeitig konstanter Wohnungsmenge ein. Neben eigener Projektentwicklung setzt die Wohnbau GmbH auch auf den Ankauf von Projekten. Um Wertschöpfungspotentiale zu heben, führt die Wohnbau GmbH ebenfalls bundesweit Nachverdichtungen durch.

Der Vortrag von Herrn Bräutigam kann auf der Homepage der AGW abgerufen werden.

#### 2) Digitale Geschäftsmodelle in der Immobilienwirtschaft

- Herr Prof. Dr. Carsten Lausberg, Immobilienwirtschaftlichen Institut für Informationstechnologie (IMMIT) an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen

Herr Prof. Dr. Lausberg, führt als erster Gastredner in das Thema „Digitalisierung“ ein. Zu Beginn weist Herr Prof. Dr. Lausberg darauf hin, dass es für die Wohnungswirtschaft noch keine langjährigen Erkenntnisse in Bezug auf die Digitalisierung gibt und man daher durchaus aus anderen Branchen lernen kann und sollte.

---

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

Durch die fortschreitende Digitalisierung kann es neue Konkurrenz für Immobilienunternehmen geben, so z.B. durch den Internethandel von Gewerbeimmobilien. Ebenso wie es in der Hotelbranche mit „air-bnb“ einen neuen konkurrierenden Anbieter gibt, etabliert sich aktuell z.B. „nestpick“ als online Anbieter für befristetes Wohnen. Hierzu lässt sich die Aussage treffen, dass hochgradig digitalisierte Unternehmen in der Regel weniger anlagenintensiv sind und mitunter profitabler Gewinne erwirtschaften können.

Im Hinblick auf den Grad der Digitalisierung liegt die Immobilienbranche aktuell im Vergleich zu anderen Branchen, wie zum Beispiel dem Handel deutlich im Hintertreffen. Dies liegt daran, dass sich Digitalisierungsstrategien vor allem durch das hohe Tempo von normalen Geschäftsstrategien unterscheiden. Durch oftmals gewährte Freiräume in der Strategieentwicklung - z.B. durch Arbeitsgruppen - konnten, bezüglich des Digitalisierungsgrades führende Unternehmen besonders schnelle Fortschritte erzielen.

Am Beispiel der Wertschöpfungskette eines Immobilienverwalters zeigt Herr Prof. Dr. Lausberg auf, wie durch digitale „Added services“ eine zusätzliche Wertschöpfungsbreite erlangt werden kann (z.B. durch das zusätzliche Angebot der digitalen Vermittlung von externen Hausmeister-Services).

Digitale Prozesse können sich nur dauerhaft halten, wenn der Kundennutzen nachhaltig gewährleistet ist und die Umsetzung der Prozesse zur Renditesteigerung beiträgt. Bei der Etablierung eines digitalen Geschäftsmodells sollten, so Lausberg, die Schritte „Kommunizieren“, „Vernetzen“ und „Optimieren“ eingehalten werden. Auf den notwendigen Datenschutz wird ebenfalls hingewiesen.

Am Beispiel „international campus“ wird erläutert, wie ein Betreiber von Studentenwohnheimen vorhandene Mieterdaten nutzen

Erste Schritte hin zur Digitalisierung könnten zum Beispiel die Transformation eines bestehenden Geschäftsmodells in ein digitales Modell sein. Hier empfiehlt sich die Umsetzung einzelner, leicht umzusetzender Teilschritte.

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

### **3) Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft: Herausforderungen und Lösungsansätze - Herr Thomas Ortman, Vorstand der Aareal Bank AG**

Zu Beginn seines Vortrags zu Herausforderungen und Lösungsansätzen zum Thema Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft stellt Herr Ortman eine Definition des Begriffs Digitalisierung auf: „Digitalisierung meint die Überführung von Geschäftsmodellen und Wertschöpfungsketten in ein digitales Zeitalter.“

In deutschen Haushalten sind Smartphones und Tablets mittlerweile Standard, Social Networks prägen eine Lebenswelt, die sich unter anderem mit den Begriffen „Sharing Economy“ oder „25-Hour Society“ beschreiben lässt. Die veränderten Erwartungen und Bedürfnisse von Kunden und Mitarbeitern, durch einen häufig digital geprägten Lifestyle, sollten daher in der Wohnungswirtschaft Beachtung finden. Gemeinsam mit dieser Kundenerwartung, stellen technologische Entwicklungen wie große Datenmengen, neue Kommunikationswege und die

automatische Verknüpfungen zwischen verschiedenen Prozessen treibende Faktoren der digitalen Transformation im Umfeld der Wohnungswirtschaft dar. Hinzu kommt, dass die Politik die Begleitung des digitalen Wandels mittlerweile als eine zentrale politische Gestaltungsaufgabe versteht. Ein entsprechender Handlungsbedarf lässt sich hieraus ableiten.

Für das klassische Geschäftsmodell von Wohnungsunternehmen kann Herr Ortmanns kurzfristig kein Gefahrenpotential durch Disruption erkennen, vielmehr sollte die Nutzung der sich durch die Digitalisierung bietenden Chancen fokussiert werden. Diese liegen in einem besseren Kundenservice, effizienteren Prozessen und innovativen Produkten.

Herr Ortmanns begründet die guten Voraussetzungen der Wohnungswirtschaft zur Nutzung der sich bietenden Chancen anhand zweier bestehender Wettbewerbsvorteile, nämlich zum einen dem exklusiven und umfassender Zugang zu Daten und zum anderen den bereits bestehenden Schnittstellen zu Versorgern, Mietern, Dienstleistern und anderen Partnern. Anhand mehrerer Beispiele zeigt Herr Ortmanns zusätzliche Serviceangebote rund um das Wohnen auf. Mittels einer Videosequenz werden bereits mögliche Prozesse plastisch dargestellt.

Weiter geht Herr Ortmanns auf den Begriff „Prop Tech“ ein – welcher sich aus den Wörtern Property und Technology zusammensetzt und die technologischen Entwicklungen in der Immobilienbranche umschreibt. Diese neuen Entwicklungen ermöglichen beispielsweise innovative Services, effizientere Prozesse und auch neue Geschäftsmodelle, wie z. B. Smart Home & Ambient-Assisted-Living, Internet of Things, Big Data oder 3D Druck. Auch eine Anwendung des 3D Drucks auf die Immobilienbranche wird mittels eines Videos über ein Bauunternehmen aus China eindrucksvoll dargestellt: Im Film wird gezeigt, wie das chinesische Unternehmen ganze Häuser mit einem umgebauten 3D Drucker herstellt.

Herr Ortmanns stellt die Arbeit an der Entwicklung neuer Angebote und zusätzlicher Dienstleistungen seitens der Aareal Bank Gruppe dar, welche die Vision einer digitalen Anlaufstelle für alle Themen und Partner rund ums Wohnen verfolgt.

Abschließend zieht Herr Ortmanns sein Fazit dahingehend, dass die Digitalisierung das Umfeld für die Wohnungswirtschaft verändert, in diesen digitalen Trends jedoch bieten zahlreiche Chancen für die Wohnungswirtschaft liegen (Effizienzsteigerung, neue Geschäftsmodelle, Datennutzung). Das Potential, welches in der Wohnungswirtschaft liegt, haben auch Internetgiganten erkannt, die Wohnungen zu ihrem Ziel machen („Data is the new oil“).

Die Präsentation zum Vortrag von Herrn Ortmanns kann auf der AGW-Homepage eingesehen werden.

#### **4) Digitalisierung im Messwesen – Neue Geschäftsmodelle für Wohnungsunternehmen** - Herr Julian Stenzel, Aufsichtsratsmitglied der MeterPan GmbH, Leiter Neue Informationssysteme, IVU Informationssysteme GmbH

Herr Stenzel stellt das Geschäftsmodell der MeterPan GmbH vor, welche ein Zusammenschluss von IVU Informationssysteme GmbH (IVU), Deutsche Zählergesellschaft Oranienburg mbH (DZG), Deutsche Netzmarketing GmbH (DNMG) und Stadtwerke Norderstedt (SWN) ist. Die MeterPan GmbH setzt den Fokus nicht nur auf die reine Technik, sondern zusätzlich auf eine kaufmännische Strategie in der Landschaft der Smart-Meter-Lösungen.

Herr Stenzel stellt dar, dass die Baubranche im Vergleich zu anderen Branchen im Grad der Digitalisierung noch weit zurückliegt und bisher nur wenig digitalisiert ist.

Der politisch vorgegebene regulatorische Rahmen auf dem Weg zur Digitalisierung der Energiewende gründet in der EU Energieeffizienzrichtlinie von 2012 und wird mit dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in deutsches Recht überführt.

Als mögliche Zielsetzung neuer Geschäftsmodelle sieht Hr. Stenzel eine Effizienzsteigerung in den Prozessen, die Hoheit über erhobene Daten und die Nutzung dieser für neue Dienstleistungen. Durch Zusatzdienste für Mieter ließen sich höhere Mieteinnahmen erzielen, gleichzeitig könnten Kostenvorteile durch Einsparungen erzielt werden.

Herr Stenzel stellt die Gründung einer Energiedienstleistungstochter als ein mögliches Geschäftsmodell für Wohnungsunternehmen vor, mit dem Ziel die Wertschöpfungskette im Bereich der Energiedienstleistung zu verlängern. In einer eigenen Gesellschaft (mit entsprechend geschultem Personal) könnte ein Wohnungsunternehmen alle energierelevanten Themen bündeln und von der Ablesung bis zur Abrechnung selbstständig arbeiten. Die Messentgelte, die bisher an Messdienstleister abgeführt wurden, können vereinnahmt werden.

Auch die Übernahme von Erzeugungsanlagen in Eigencontracting und die einhergehende Belieferung der Mieter mit Strom im geschlossenen Objektnetz werden von Herrn Stenzel als zusätzliche Einnahmequellen aufgezeigt.

Durch den Aufbau einer technischen Plattform für Mehrwertdienste könnten den Mietern Services zu den Themen Sicherheit, Automatisierung und Steuerung, sowie Ambient Assisted Living angeboten werden, wobei den Mietern für die Nutzung der Dienste ein Entgelt berechnet werden könnte.

Die Präsentation zum Vortrag von Herrn Stenzel kann auf der AGW-Homepage eingesehen werden.

#### **5) Meinungsaustausch mit dem Plenum**

Herr Bräutigam berichtet aus der Diskussion im Vorstand zur Herangehensweise an das Thema Digitalisierung. Es wurde entschieden, dass hierfür kein eigener Arbeitskreis etabliert werden soll, da die Überschneidungen mit den bestehenden Arbeitskreisen zu groß sind. Innerhalb des erweiterten Vorstands hat sich eine Gruppe (Frau Wegerich, Herr Hentschel, Herr Wendel, Herr Bräutigam) weitergehend mit dem Thema befasst.

Um eine Diskussion und weitere Bearbeitung zu ermöglichen, erläutert Herr Bräutigam das Thema anhand folgender Gliederung:

	<b>Gebäudetechnik / Hardware</b>	<b>Digitalisierung der Prozesse</b>	<b>Neue Geschäftsmodelle</b>
<b>Warum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudesteuerung</li> <li>- Höherer Wohnkomfort</li> <li>- Bedingung für Prozessoptimierung und Mehrwertkonzepte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prozesskosten</li> <li>- Kundenzufriedenheit</li> <li>- Organisationssicherheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusatzerträge</li> <li>- Serviceangebote</li> <li>- Kundenbindung</li> </ul>
<b>Basis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taugliche Netze bis zur Wohnungsebene</li> <li>- Kontrolle „Gateway“</li> <li>- Industriestandard für Datenformate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektronische Mieterakte</li> <li>- Mobile Anbindungen</li> <li>- Dienstleisterkopplung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Datenhoheit</li> <li>- Sammlung der Verbrauchs- und Mieterdaten</li> </ul>
<b>Status</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Wohnungsunternehmen als WLAN Anbieter?</li> <li>-Bestrebungen Dritter in NE4 vorzudringen</li> <li>-DigiNetzG mit wesentlichen Eigentumseingriffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Applikationen bspw. Wohnungswechsel</li> <li>- Verkehrssicherung</li> <li>- Markttransparenz vs. Eigenentwicklungen</li> <li>- Integration in ERP-Systeme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwertung der Daten für eigene neue Dienstleistungen</li> <li>- Kontrollierter Zugang für Dritte</li> <li>- Erstellung von Profilen auf unterschiedlichen Aggregationen</li> <li>- Festlegung von Datenschutzanforderungen</li> </ul>

Herr Bräutigam bittet das Plenum um ein Meinungsbild. Die zahlreichen Wortmeldungen lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass das Plenum den Bereich der Prozessoptimierung durch Einführung digitaler Prozesse als vorrangig erachtet. Es soll in einer Erhebung der Status Quo der bereits umgesetzten Lösungen in den Unternehmen durchgeführt werden.

Die einheitliche Wahrnehmung des Plenums ist, dass die Datenkontrolle als Ziel im Fokus stehen muss. Mit welchem Modell dies erfolgen kann, soll in den Arbeitskreisen diskutiert werden.

Geschäftsmodelle, die außerhalb der Vermietung eine Rolle spielen erscheinen teils noch sehr abstrakt, sollten aber betrachtet werden.

## 6) Hinweise auf Umfragen / Benchmarking

Der AK Technik begleitet erneut ein Baukosten Benchmarking, jedoch diesmal werden die Herstellkosten im Neubau erhoben. Herr Caesar wirbt im Plenum um Teilnahme, die zwar kostenpflichtig ist, jedoch wertvolle Erkenntnisse für alle Teilnehmer mit sich bringt und in der Vergangenheit mit sich gebracht hat. Ein Schreiben über Herrn Dr. Schönberger wird zeitnah an die Mitgliedsunternehmen erfolgen.

Auch der Arbeitskreis Personal und Organisation erstellt aktuell eine Umfrage zum Thema Human Resources.

## 7) **Abendprogramm**

Herr Dr. Hain bedankt sich im Rahmen einer persönlichen Rede im Namen des gesamten Vorstands beim bisherigen Leiter des Arbeitskreises Wohnungsmarkt, Herrn Norbert Müller, für sein Engagement im Rahmen der AGW sowie für die von ihm geleistete Arbeit. Der AGW-Vorstand freut sich auf die weitere konstruktive Zusammenarbeit mit seinem Nachfolger Herrn Hentschel und wünscht Herrn Müller einen guten Start in den wohlverdienten Ruhestand.

Herr Müller bat um Aufnahme seiner Kontaktdaten in das Protokoll:

Herr Norbert Müller  
Detmolder Str. 76a  
33604 Bielefeld  
norbi-bielefeld@gmx.de  
Tel: 0171/7426290

---

## **Freitag, den 22.04.2016 (2. Tag der Plenumssitzung)**

Herr Dr. Hain eröffnet den zweiten Tag der Plenumssitzung mit einer kurzen Zusammenfassung des Vortages.

## 8) **Bericht aus Berlin – Schwerpunkt „Resolution des GdW“** - Herr Axel Gedaschko, Präsident des GdW

Herr Dr. Hain begrüßt Herrn Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und bittet die Einschätzung des GdW hinsichtlich des DigiNetz-Gesetzes und dessen Implikationen für die Wohnungswirtschaft darzulegen. Dieses Gesetz verpflichtet bspw. Versorgungsnetzbetreiber (z. B. Stadtwerke), ihre gesamte bestehende und geplante Infrastruktur für den Breitbandausbau zu öffnen.

Herr Gedaschko geht im Rahmen seines Vortrages u.a. auf die EnEV, den Klimaschutzplan 2050, Dezentrale Energieerzeugung, die Einstufung von HBCD-haltigen Polystyrol-dämmstoffabfällen als gefährlicher Abfall, den Referentenentwurf zur Mietrechtsreform und das DigiNetzG ein.

Herr Gedaschko berichtet zunächst vom Nationalen Kongress zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, welcher am 03.03.2016 ausgerichtet wurde. Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Deutsche Mieterbund, Gewerkschaften sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure kamen im Kongress zusammen, um die neuen Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment, zu verbessern und das Wohnungsangebot in den Ballungsgebieten mit Wohnraummangel zu erweitern. Der GdW ist hierbei zentraler Partner. Ein 10 Punkte-Programm auf Basis der Kernempfehlungen wurde ausgearbeitet.

Zum EnEV-Entwurf berichtet Herr Gedaschko, dass dieser auf Basis einer EU-Vorgabe verschärft wurde (Niedrigenergiestandard im Neubau, ohne zentrale Bauvorgaben hierfür). Ein

Gutachten der Bundesregierung sagt hierzu aus, dass eine Verschärfung der EnEV wirtschaftlich sei. Bei der Prüfung des Gutachtens seitens des GdW hat sich herausgestellt, dass die zur Berechnung angewandten Parameter fragwürdig sind. Daraufhin folgte ein Schreiben des GdW an die Bauminister. In einer Sonderbauministerkonferenz am 13.04.2016 konnte diese nicht erkennen, dass mit den vom Bund vorgetragenen Überlegungen zur Novellierung des Energieeinsparrechts die angestrebte Optimierung einer hohen Klimaschutzwirkung mit wirtschaftlich vertretbaren Bau- und Bewirtschaftungskosten erreicht werden könne. Es erfolgte ein Beschluss eine erneute Bauministerkonferenz Ende des Jahres durchzuführen. Herr Gedaschko erläutert, das Ziel des GdW, eine CO<sub>2</sub>-Betrachtung statt der kWh-Betrachtung in der EnEV zu vereinbaren.

Weiter berichtet Herr Gedaschko vom Klimaschutzplan 2050: Die Maßnahmenvorschläge fokussieren auf den Klimaschutz ohne die Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen mit einzubeziehen. Sollte der Klimaschutzplan in der aktuellen Form zum Gesetzesentwurf werden, hat der GdW angekündigt aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auszutreten.

Im Finanzausschuss des Bundesrates hat das Land Brandenburg den Antrag gestellt, die Erzeugung und Lieferung von Strom mittels wärmegeführter KWK-Anlagen als für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädliche Nebentätigkeit zu qualifizieren, so dass die Erzeugung von Strom und die Belieferung der Mieter nicht unter die Gewerbesteuer (Nebentätigkeit) fallen soll. Der Gesetzesentwurf ist zustimmungspflichtig.

Zur Einstufung von HBCD-haltiger Polysterol-Dämmstoffabfällen als gefährlicher Abfall berichtet Herr Gedaschko von der Änderung der Abfallverzeichnisverordnung. Die nunmehr als gefährlich eingestuft Stoffe wurden weitläufig verbaut, vor allem in Fassaden, als Trittschalldämmung oder Dachdämmung. Der Dämmstoff muss durch die Einstufung nun in besonderen Verbrennungsanlagen entsorgt werden, was deutliche Mehrkosten in der Entsorgung auslöst. Der GdW fordert den Bund dazu auf, die Hersteller zur Einrichtung eines Fonds anzuhalten, da der Dämmstoff zugelassen war und in gutem Glauben der Wirtschaftsunternehmen verbaut wurde. Die Unternehmen sollten die Mehrkosten daher nicht tragen müssen. Für den Neubau gibt es Ersatzstoffe bei den Herstellern, bezüglich derer jedoch noch keine Klarheit seitens des Umweltamtes herrscht, ob diese nicht zukünftig ähnlich behandelt werden könnten. Herr Gedaschko empfiehlt, eine Garantie vom Hersteller einzuholen, dass die Dämmstoffe nicht unter die Sondermüllregelung fallen. Wichtig hierbei ist die Dokumentation, da erst beim Ausbau der Stoffe Kosten anfallen.

Bezüglich des Referentenentwurfs zur Mietrechtsänderung fragt Herr Gedaschko das Plenum, wie dieses zu den einzelnen Punkten des Entwurfs steht. Herr Gedaschko hatte dem Plenum drei Antwortschreiben von Mitgliedern des Deutschen Bundestages auf die Briefe der Wohnungsunternehmen zu den Plänen der Mietrechtsänderung Teil II zur Verfügung gestellt. Seitens des Plenums wird u.A. angemerkt, dass kritisch betrachtet werden sollte, ob die Erstvermietung im Neubau weiterhin in der Preisgestaltung frei bleibt.

Sofern eine 40 % Härteklausel kommt, würde vermutlich die Mieterauswahl entsprechend angepasst werden. Zudem würde nach den neuen Vorschlägen eine Lücke zwischen der geförderten Miete und der freien Miete entstehen, die erst nach einem längeren Zeitraum zu schließen sei. Dies würde den Neubau hemmen. Der administrative Aufwand, um Einkommensveränderungen bei den Mietern nachzuhalten, erscheint dem Plenum enorm und die Härtefallregelung im Massengeschäft wirtschaftlich nicht umsetzbar. Zur Modernisierung wird angemerkt,

dass diese - insbesondere bei umfassenden Maßnahmen – in die Unrentierlichkeit laufen und somit die Modernisierungsintensität sinken würde. Als möglichen Lösungsansatz, der vorgeschlagen werden soll, benennt Herr Gedaschko einen Schadensersatz für ausziehende Mieter bei Modernisierungs-Ankündigung, wenn Umlage seitens des Mieters untragbar ist.

Es wird diskutiert, ob für die Einzelthemen eine Priorisierung möglich ist. Besonders kritisch sieht das Plenum die Erweiterung der Mietspiegelbasis auf 8 Jahre, welche Investitionen in den Bestand extrem dämpfen würde.

Ziel des DigiNetzG ist die Förderung des Breitbandkabelausbaus. Die Kabelnetze gelten zukünftig aufgrund einer EU Norm als gewöhnliche Gebäudeinfrastruktur, wie Strom- oder Wasserleitungen. Gibt es keine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Infrastruktur, dürfen Betreiber ihr Netz auf eigene Kosten in Räumen des Nutzers abschließen, sofern der Mieter dies wünscht. Sofern eine hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne Struktur vorhanden ist, haben Netzbetreiber einen Mitbenutzungsanspruch der Infrastruktur zu "angemessenen Bedingungen". Hierzu sagt ein Rechtsgutachten aus, dass dies zulässig sei, jedoch eine Entschädigung an Eigentümer gezahlt werden muss. Die Höhe einer angemessenen Entschädigung ist strittig.

Die Präsentation zum Vortrag von Herrn Gedaschko kann auf der AGW-Homepage eingesehen werden.

## **9) Bericht aus dem Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier**

Herr Dr. Hain bittet Frau Wegerich, Leiterin des Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier, aus ihrem Arbeitskreis zu berichten. Der Arbeitskreis hat sich in der vergangenen Sitzung Schwerpunktmäßig mit dem Thema Flüchtlingsunterbringung befasst.

Frau Wegerich fasst zusammen, dass sich Vieles, was aktuell bereits durch das Sozialmanagement im Rahmen der normalen Vermietungstätigkeit geleistet wird, auch auf die Flüchtlingsintegration anwenden lässt.

Ein reales Problem bei der Integration und Vermietung stellt die Sprachbarriere dar, da es an zuverlässigen Übersetzern mangelt.

Der Wunsch nach einer Wohnortzuweisung für anerkannte Flüchtlinge wurde im Arbeitskreis positiv diskutiert. Zudem wäre die Lockerung von KDU-Grenzen sinnvoll, um bei der Belegung eine bessere Durchmischung zu erreichen. Hierzu merkt Herr Gedaschko an, dass die Wohnortzuweisung kommen wird.

**10) Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Partner der Wohnungswirtschaft (zur Unterbringung von Flüchtlingen) - Herr Jörg Musial, Spartenleitung Verkauf, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

Der Vortrag von Herrn Musial ist in die drei Themen „Erstzugriffsoption bei Konversionsliegenschaften“, „Verbilligter Verkauf“, sowie „Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden“ gegliedert.

Herr Musial führt aus, dass die BImA, gemäß Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages, Konversionsgrundstücke an Gebietskörperschaften, sowie an privatrechtliche Gesellschaften, an denen die Kommune mehrheitlich beteiligt ist, ohne Bieterverfahren zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert veräußern darf. Der Erwerb muss hierbei unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. Zwischen dem Angebot der BImA zur Geltendmachung der Erstzugriffsoption bis zum Abschluss des Kaufvertrages sollen nicht mehr als 24 Monate vergehen.

Im Koalitionsvertrag 2013 wurde eine Verbilligungsoption von maximal 100 Millionen € zur Schaffung neuen Wohnraums und lebendigen Städten beschlossen. Die gültige Verbilligungsrichtlinie (VerbR) erhält erhöhte Kaufpreisabschläge auf Konversionsliegenschaften und ist unter [www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de) abrufbar. Gemäß des Zweiten Nachtragshaushaltsgesetz 2015 ist die VerbRKonv ist auch für weitere entbehrliche Nicht-Konversionsliegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Eine zu beachtende Problematik stellt jedoch das europäische Beihilferecht dar.

Herr Musial berichtet über den Haushaltsvermerk zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, durch den die BImA Grundstücke, die zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dienen, mietzinsfrei überlassen darf, soweit und solange sie der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dienen. Die Überlassung erfolgt im aktuellen Bauzustand. Die BImA erstattet gegen Nachweis die notwendigen und angemessenen Herrichtungskosten.

Die BImA hat eine Potentialliste entwickelt, um nicht gleichzeitig alle Bestandsliegenschaften auf den Markt zur Flüchtlingsunterbringung zu geben. Grundsätzlich bietet die BImA alle freien Gebäude und Freiflächen an, sofern der Verkauf noch nicht weit fortgeschritten ist und kein Landesbegehren besteht.

Bisher konnten mittels dieser Vorgehensweisen rund 170.000 Unterkünfte geschaffen werden.

## 11) Regularien

### **Genehmigung des Protokolls vom 12./13. November 2015**

Das Plenum genehmigt das Protokoll der AGW-Herbsttagung vom 12./13. November 2015.

### **Aufnahme neuer Mitglieder**

Aktuell liegen Aufnahmeersuchen des Spar- und Bauverein Dortmund eG und der Meravis Immobilien GmbH vor. Herr Dr. Hain berichtet, dass im Rahmen der Vorstands- und Arbeitskreisleitersitzung über die Aufnahmeersuchen beraten wurde und verweist auf eine in Bearbeitung befindliche Richtlinie zur Aufnahme von AGW-Mitgliedern

Das Plenum beschließt die Aufnahme der beiden um Mitgliedschaft in der AGW ersuchenden Unternehmen einstimmig.

Um den neuen Mitgliedsunternehmen den Einstieg in die AGW zu erleichtern, wird diesen ein „Partnerunternehmen“ zur Seite gestellt:

- 1) Für den Spar- und Bauverein Dortmund eG (Nassauische Heimstätte / Wohnstadt)
- 2) Für die Meravis Immobilien GmbH (GEWOBA)

### **Bericht des Schatzmeisters**

#### **Kassenbericht 2015**

Herr Sidgi stellt den AGW Kassenbericht vor. Die AGW hat das Jahr 2015 mit einer Überdeckung von ca. 20 TEuro (VJ 19 TEuro) abgeschlossen. Einnahmen von 188 TEuro (VJ. 196 TEuro) standen Ausgaben von 168 TEuro (VJ 177 TEuro) gegenüber.

Die Einnahmen resultieren zu 188 TEuro (VJ 196 TEuro) aus Mitgliedsbeiträgen von 47 Unternehmen (à 4.000 TEuro).

Die Ausgaben setzen sich aus den Kosten für die Tagungen und Arbeitskreissitzungen in Höhe von 122 TEuro, ca. 2 TEuro für Betriebsvergleich und Technisches Kostenbenchmarking sowie Verwaltungskosten in Höhe von 44 TEuro zusammen.

Der Kassenstand am 01.01.2015 betrug ca. 157 TEuro, dieser erhöhte sich zum Jahresende 2015 aufgrund der Überdeckung von 20 TEuro auf ca. 177 TEuro.

#### **Ausblick 2016 und Ist-Situation**

Das Budget 2016 sieht Einnahmen in Höhe von 180 TEuro (45 Unternehmen à 4.000 Euro) und Ausgaben von 203 TEuro vor. Zwischenzeitlich ist eine Kündigung eines Mitgliedsunternehmens für das Jahr 2016 zurückgezogen worden, sodass nun Einnahmen in Höhe von 184 TEuro zu berücksichtigen sind. Das Jahr 2016 werden wir voraussichtlich mit einer Unterdeckung von 19 TEuro (im Budget 2016: 23 TEuro) abschließen, der Kassenbestand wird zum Jahresende 2016 dann bei ca. 158 TEuro (im Budget 2016: 111 TEuro) liegen.

Von allen 46 Mitgliedsunternehmen sind die Mitgliedsbeiträge für 2016 bereits eingegangen.

Der aktuelle Kassenstand beträgt ca. 361 TEuro per 15.04.2016 und ist größtenteils auf einem Tagesgeldkonto angelegt. Die Zahlungsfähigkeit der AGW ist gesichert.

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

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

### **Bericht der Kassenprüfer**

Herr Dr. Hain stellt den vorliegenden Bericht zur Kassenprüfung vor. Es wird festgestellt, dass aufgrund der formalen Prüfung von Herrn Beck und Frau Kalew dem Schatzmeister Einlastung erteilt werden kann.

### **Bericht des Vorstands**

Einleitend wünscht Herr Dr. Hain der Geschäftsführerin der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE GmbH Berlin, Sophia Eltrop, für Ihr neues Amt als Vorstandsmitglied des EBZ – Europäisches Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft viel Erfolg. Sie tritt an die Stelle von Wolfgang Huber, Vorstandsvorsitzender der Bürgermeister-Reuter-Stiftung, der altersbedingt das Amt übergibt.

Zudem bedankt sich Herr Dr. Hain im Namen des Vorstandes für die äußerst engagierte Arbeit der Arbeitskreise, unterstützt durch die AK-Leiter und stellv. AK-Leiter. Die ausführliche Berichterstattung der Arbeitskreise erfolgt in der Herbstsitzung.

Die AGW-Geschäftsstelle ist durch den Zugang von Frau Johanna Rohe nun komplettiert. Es ist angedacht, dass ein Vertreter der Geschäftsstelle an den Sitzungen der Arbeitskreise teilnimmt, um die Vernetzung der einzelnen Arbeitskreise untereinander zu befördern.

Die Präsentation zum Bericht von Herrn Dr. Hain kann auf der Homepage der AGW abgerufen werden.

Hr. Dr. Groth stellt den Zwischenstand der Auswertung der Fragebögen zu den Themen „Flüchtlingsunterbringung“ und „Mess-, Ablese- und Abrechnungsdienst“ vor. Die Ausführliche Präsentation wird auf der Homepage der AGW zur Verfügung gestellt, ebenso wie die Liste der Zuständigen in den einzelnen Unternehmen.

### **Entlastung des Vorstands und des Schatzmeisters**

Das Plenum erteilt dem Vorstand und dem Schatzmeister einstimmig Entlastung.

### **12) Verschiedenes**

Abschließend informiert Herr Dr. Hain die Plenumsteilnehmer über die Termine der nächsten Sitzungen und wirbt um eine konstant hohe Beteiligung seitens der Mitgliedsunternehmen.

Herbsttagung (Rostock): 17. - 18.11.2016

Frühjahrstagung (Stuttgart): 04. - 05.05.2017

Herr Dr. Hain schließt die AGW-Frühjahrstagung 2016, bedankt sich beim Plenum und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimfahrt.

Frankfurt am Main, den

---

Thomas Hain  
(Vorsitzender)

---

Jens Bräutigam  
(Schriftführer)

---

Johanna Rohe  
(Protokollführer)