

RICHTLINIE zur AGW-MITGLIEDSCHAFT

- ENTWURF zur Verabschiedung durch das Plenum -

§1 Präambel

Die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen wurde 1950 mit dem Ziel gegründet, den Erfahrungsaustausch ihrer Mitglieder zu fördern. Die Mitgliedsunternehmen setzen sich seither aus großen Wohnungsunternehmen zusammen, um die gemeinsamen unternehmenswirtschaftlichen Ziele über

- die Förderung und Vertretung der beruflichen Interessen der großen Wohnungsunternehmen gegenüber der Öffentlichkeit,
- die Förderung des Erfahrungsaustausches unter großen Wohnungsunternehmen und
- die Vertretung der Interessen der großen Wohnungsunternehmen im Bereich der zum Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) zusammengeschlossenen Wohnungs- und anderen Unternehmen

zu verfolgen.

Da jedoch nicht allein die Bestandsgröße eines Unternehmens dessen Relevanz für die Arbeit in der AGW bestimmt, sondern vermehrt auch kleinere Unternehmen als Thementreiber fungieren, soll diese Richtlinie dem AGW-Vorstand sowie der AGW-Vollversammlung als eine transparente und nachvollziehbare Hilfestellung zur Interpretation der Satzung hinsichtlich der AGW-Mitgliedschaft dienen.

Ziel soll sein, die Zusammensetzung der AGW-Mitgliedsunternehmen so zu gestalten, dass diese langfristig der Kernaufgabe des konstruktiven und für alle Beteiligten erkenntnisreichen Erfahrungsaustausches nachkommen können. Hierbei wird jedoch auch darauf geachtet, die AGW-Mitgliedschaft insbesondere vor dem Hintergrund des Mitgliederschwundes – u.a. durch die zunehmende Konsolidierung – weiterhin attraktiv zu gestalten und keine unnötigen Hürden aufzubauen.

Regelungen in der Satzung:

In der Satzung der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) in der Fassung vom 20. November 2007 ist unter Punkt 6 folgendes geregelt:

- 1) Der AGW können in der Regel nur Wohnungsunternehmen beitreten, die eine bestimmte Größe nicht unterschreiten. Die Grenzen setzt die AGW-Vollversammlung fest.
- 2) Die Größengrenze kann auch unterschritten werden, wenn die Aufnahme eines Wohnungsunternehmens trotz dieses Umstandes für die AGW von Interesse ist.
- 3) Zur Aufnahme in die AGW bedarf es eines schriftlichen Aufnahmeantrages des interessierten Wohnungsunternehmens. Über die Aufnahme entscheidet nach Vorberatung durch den Vorstand die AGW-Vollversammlung.
- 4) Die Mitgliedschaft wird durch Kündigung oder Ausschluss beendet. [...] Über den Ausschluss von Mitgliedern, die ihren Verpflichtungen gegenüber der AGW nicht nachkommen, entscheidet die AGW-Vollversammlung.

§ 2 Aufnahmekriterium „Größe“

Die in § 1 Abs. 1 dieser Richtlinie benannte Regelung hinsichtlich der notwendigen Unternehmensgröße wird wie folgt ergänzt:

- 1) Sofern ein Wohnungsunternehmen bzw. ein Unternehmensverbund die Anzahl von 20.000 Wohneinheiten (exklusive Garagen / Gewerbeeinheiten) im eigenen Bestand und / oder in der Drittverwaltung (inklusive Beteiligungen) nicht unterschreitet, ist die notwendige Bedingung zur Aufnahme des Mitglieds gegeben.
- 2) Sofern ein Wohnungsunternehmen die notwendige Zahl von Wohneinheiten aufweist, führt dieses jedoch nicht zwangsweise zu einem Anrecht auf eine AGW-Mitgliedschaft. In jedem Fall sollte gleichfalls ein Interesse für die AGW (siehe § 3) glaubhaft gemacht werden.
- 3) Sofern ein Wohnungsunternehmen die notwendige Zahl von Wohneinheiten aufweist und ein Interesse für die AGW (siehe § 3) im Sinne von Professionalität und Innovationskraft gegeben ist, führt dieses ebenfalls nicht zwangsweise zu einem Anrecht auf eine AGW-Mitgliedschaft. Dieses betrifft insbesondere Unternehmen, deren Geschäftsmodell nicht auf die langfristige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ausgerichtet ist (Bsp.: Entwickler, Aufteiler, reine Fremdverwalter).

§ 3 Aufnahmekriterium „Interesse für die AGW“

Die in § 1 Abs. 2 dieser Richtlinie benannte Regelung hinsichtlich eines erweiterten Interesses einer Mitgliedschaft für die AGW wird wie folgt ergänzt:

- 1) Das Wohnungsunternehmen muss im Aufnahmeantrag (siehe § 5) glaubhaft darstellen, dass dieses hinsichtlich Professionalität und Innovationskraft zum Erfahrungsaustausch der großen Wohnungsunternehmen beitragen und somit als Thementreiber agieren kann. Dieses betrifft insbesondere die Bereiche, welche durch die bestehenden Arbeitskreise abgedeckt sind, d.h. „Betriebswirtschaft“, „Gesellschaft und Quartier“, „Personal und Organisation“, „Technik“ und „Wohnungsmarkt“.

§ 4 Kriterium „GdW-Mitgliedschaft“

Die in § 1 dieser Richtlinie benannten Regelungen der Satzung enthalten keine Aussage zu einer notwendigen GdW-Mitgliedschaft (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) der AGW-Mitgliedsunternehmen. Der GdW ist jedoch für die AGW-Mitgliedsunternehmen dahingehend von Bedeutung, als dass die AGW keine eigene Lobbyarbeit betreibt, sondern diesbezüglich ausschließlich über den GdW agiert. Von daher wird folgendes ergänzt:

- 1) Von den AGW-Mitgliedsunternehmen wird erwartet, dass diese ebenfalls Mitglied des GdW sind.
- 2) Eine fehlende GdW-Mitgliedschaft kann – auf Antrag des Vorstands – als Grund zum Ausschluss herangezogen werden.
- 3) Prinzipiell besteht diesbezüglich jedoch Bestandsschutz, so dass diese Regelung ausschließlich bei Neuanträgen sowie bei GdW-Kündigungen von AGW-Mitgliedsunternehmen nach Inkrafttreten dieser Richtlinie Anwendung findet.

§ 5 Aufnahmeantrag

Die in § 1 Abs. 3 dieser Richtlinie benannte Regelung hinsichtlich eines schriftlichen Aufnahmeantrages wird wie folgt ergänzt:

- 1) Der schriftliche Aufnahmeantrag sollte – analog einer Bewerbung – verdeutlichen, warum das Wohnungsunternehmen die AGW-Mitgliedschaft anstrebt und wie sich das Wohnungsunternehmen zukünftig konkret in die Arbeit der AGW, d.h. insbesondere in die Arbeit der Arbeitskreise, aktiv einbringen möchte.
- 2) Der schriftliche Aufnahmeantrag sollte weiterhin die wichtigsten Kennzahlen des Unternehmens beinhalten, um die Bedeutung des Unternehmens hervorzuheben (Bsp.: Anzahl Wohneinheiten, Bestandsverteilung, Anzahl Mitarbeiter, Bilanzsumme, Jahresüberschuss, Bedeutung in der Region). In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls auf das Geschäftsmodell des Wohnungsunternehmens (Bsp.: Langfristiger Bestandhalter) sowie die Geschäftsfelder des Wohnungsunternehmens (Bsp.: Immobilienbewirtschaftung, Bauträgergeschäft, Stadtentwicklung) eingegangen werden.
- 3) Sofern das Wohnungsunternehmen das Größenkriterium (siehe § 2) nicht erfüllt, bedarf es entsprechend § 3 dieser Richtlinie der glaubhaften ausführlichen Darstellung, dass das Wohnungsunternehmen hinsichtlich Professionalität und Innovationskraft zum Erfahrungsaustausch der großen Wohnungsunternehmen beitragen kann.