

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Ergebnisprotokoll
über die Herbsttagung 2016
vom 17. bis 18. November 2016 in Rostock

Donnerstag, den 17.11.2016 (1. Tag der Plenumssitzung)

1) Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden der AGW & Vorstellung des gastgebenden WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Herr Dr. Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt sowie Vorstandsvorsitzender der AGW, eröffnet die Plenumssitzung und begrüßt die Geschäftsführer/innen¹ und Vorstände der Mitgliedsunternehmen sowie die bereits anwesenden Gastreferenten im Namen des gesamten Vorstands. Die erstmaligen Teilnehmer stellen sich dem Plenum kurz vor.

Kernthema der Sitzung wird neben dem Fokus auf die Arbeit der AGW-Arbeitskreise auch das kostengünstige Bauen sein. Am zweiten Veranstaltungstag wird zunächst ein übergeordnetes Thema von Herrn Prof. Radermacher behandelt, wonach sich das Plenum mit Plattformen und der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft beschäftigen wird.

Im Anschluss stellen die Herren Zimlich und Urban die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH vor, welche als gastgebendes Unternehmen dieser Tagung fungiert. Hierbei erläutern sie zunächst die ausgeprägte Marktdurchdringung der WIRO am Standort Rostock, sowie den kommunalen Auftrag für die Hansestadt Rostock, welcher die „sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ vorsieht. Die Einwohnerzahl Rostocks nimmt stetig zu, weshalb die Stadt den Bau von jährlich 1.000 WE plant. Herr Zimlich geht auf die Bauprojekte der WIRO ein und verdeutlicht, dass die WIRO den Bau von ca. 250 WE per anno plant. Eine zumutbare Miethöhe wird dabei durch möglichst geringe Baukosten und eine intensive Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter gesteuert.

Der Vortrag über die WIRO kann auf der Homepage der AGW abgerufen werden.

2) Wohnungsbau – Spannungsfeld zwischen Masse und Klasse

- Herr Dipl.-Ing. Joachim Brenncke, Vizepräsident der Bundesarchitektenkammer und Freiberuflicher Architekt

Herr Brenncke geht in seinem Vortrag zunächst auf die Geschichte des Wohnungsbaus seit Ende des zweiten Weltkriegs ein. Er verdeutlicht, dass nach der akuten Wohnungsnot 1945

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

und der notwendigen Unterbringung von Flüchtlingen seit Anfang der 60er Jahre große Neubaquartiere errichtet wurden. Gegen Ende der 1960er Jahre haben sich dann die Wohnstandards (Fläche, Qualität,...) erhöht. Seitdem ist auch der Anstieg der Wohnfläche pro Person zu beobachten. Zu einem Umdenken hin zu höheren Energiestandards kam es ab den 2000er Jahren. Förderprogramme beziehen sich seither ebenfalls vermehrt auf die Einsparung von CO².

Herr Brenncke beschreibt die Problematik in der Beteiligung regionaler Akteure an der Baulandausweisung. Aktuell wird beispielsweise in Rostock ein Stadtteil neu geplant, was mit großem Widerstand eines Kleingartenvereins einhergeht.

Aus dem Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur geht hervor, dass auch kleine und mittlere Gemeinden bzw. Städte große Anforderungen an den Wohnungsbau haben. Die Baukostensenkungskommission hat Empfehlungen zum Wohnungsbau formuliert. Unter anderem wird empfohlen Bauland bereitzustellen indem Grundstücke der öffentlichen Hand nach Konzepterstellung vergeben werden. Neben dem Bauen „auf der grünen Wiese“ wird empfohlen, die Nachverdichtung innerorts durch das Schließen von Baulücken - auch durch serielles Bauen – zu betreiben. Weitere Empfehlungen sind z.B. die Schaffung steuerlicher Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum und die Harmonisierung von Bauordnungen der Länder bzw. die generelle Prüfung gesetzlicher Anforderungen im Bauwesen.

Zum Abschluss des Vortrages weist Herr Brenncke auf einen Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen unter gleichzeitiger Berücksichtigung von baukulturellen Qualitäten unter Beteiligung des BMUB hin.

3) **Best Practice „Kostengünstiges Bauen in München“**

- Herr Edmund von Thermann, Abteilungsleiter Neubau & Technischer Prokurist, GWG München

Herr von Thermann stellt in seinem Vortrag ein Praxisbeispiel aus München vor, in dem die GWG sämtliche Standards des Bauens kritisch hinterfragt und auf das Nötigste reduziert hat.

Zuerst wurden die Aufgabenstellung und Festlegungen für das Musterprojekt festgesetzt: Ein freifinanzierter Neubau sollte am Beispiel eines konkreten Projekts durchgedacht werden, wobei eine spätere Kaltmiete unter 10 €/m² erreicht werden sollte.

Die Ergebnisse des theoretischen „Minimalprojekts“ ergaben, dass durch zwei einfache Gebäudkörper mit fünf Geschossen und gleichmäßigen, gestapelten Grundrissen eine Kostenreduktion möglich sei. Zudem sollte aufgrund der ausreichenden Dämmwirkung der tragenden Porenbetonaußenwände auf ein Wärmedämmverbundsystem verzichtet werden.

Das theoretische Projekt wurde sodann in die Umsetzung gebracht. Aufgrund des Beschlusses der Stadt München, jährlich 500 WE bauen zu lassen, konnten Abweichungen bei der Verwaltung durchgesetzt werden (z.B. kein Nachweis von Stellplätzen auf dem Grundstück). Herr von Thermann fasst zusammen, dass eine gute Wohnqualität in einem vereinfachten Projekt erreicht wurde. Alle gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten und das Ziel der Kaltmiete netto in Höhe von weniger als 10 € ermöglicht.

Das grundsätzlich theoretisch gedachte Projekt wird in einigen Punkten für den Wohnungsbau weiterhin übernommen.

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

4) AGW: Fokus Arbeitskreise

Herr Dr. Hain berichtet, dass erstmals eine online-Umfrage an die Mitgliedsunternehmen verschickt wurde. Ziel der Befragung war es aufzuzeigen, wie weit die AGW-Unternehmen in Sachen Digitalisierung vorangeschritten sind. Die Ergebnisse werden dem Plenum von Herrn Bräutigam vorgestellt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass vorwiegend die mit dem Kerngeschäft in direktem Zusammenhang stehenden Prozesse auf eine digitale Verarbeitung umgestellt wurden. Die Ergebnisse der Umfrage sollen nun in den Arbeitskreisen weiter behandelt und inhaltlich vorangetrieben werden.

Herr Dr. Hain erläutert, dass im Folgenden die erarbeiteten Ergebnisse der Arbeitskreise aus dem Jahr 2016 durch die jeweiligen Arbeitskreisleiter vorgestellt werden.

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

Arbeitskreis Wohnungsmarkt – Herr Hentschel:

Herr Hentschel berichtet, dass das Quartiersmanagement, die Integration von Flüchtlingen und die Digitalisierung die aktuellen Kernthemen im Arbeitskreis Wohnungsmarkt sind. Bezüglich der Integration stellt sich die Beteiligung von Stakeholdern als Erfolgsfaktor dar. Das umfassende Quartiersmanagement wurde mit aktivierenden Kernfragen hinterfragt. Zur Integration von Flüchtlingen wurde ein Forderungskatalog an die Politik erstellt.

Die Digitalisierung wird das Kernthema in der Sitzung im Dezember 2016 sein. Hierbei soll hinterfragt werden, was die Mitgliedsunternehmen im Bereich „Prozesse und Services“ bereits unternehmen.

Für das Jahr 2017 wurden die Themen „Sicherheit im Quartier“ (Frühjahr) und „Energetische Konzepte für die Wohnungswirtschaft“ sowie „Wohnungswirtschaftliche Mehrwertkonzepte“ festgelegt.

AK Betriebswirtschaft – Herr Eichner (stellvertretend für Herrn Sydow)

Herr Eichner berichtet über die Arbeit des Arbeitskreises Betriebswirtschaft im Jahr 2016. Der Arbeitskreis hat sich unter anderem mit alternativen Finanzierungsformen und Fördermitteln sowie der Unternehmensfinanzierung in der Wohnungswirtschaft beschäftigt. An einem Beispiel aus Berlin wurden ein Ratingprozess und eine anschließende Schuldscheinbegebung als Alternative zur klassischen Bankenfinanzierung dargestellt. Auch die Neubauförderprogramme einzelner Bundesländer und deren Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit wurden im Arbeitskreis dargestellt. Weiter wurden Praxisbeispiele aus dem Bereich der Digitalisierung vorgestellt (Digitalisierung der Mietinteressentenverwaltung, Rechnungseingangs-Workflows, Digitale Mieterakte, Elektronische Rechnungserfassung, Hauswartportal als integrierte Lösung in SAP).

In der Herbstsitzung wurde vor allem der AGW Betriebsvergleich behandelt und entsprechende Kennzahlen verglichen. Am Betriebsvergleich 2015 haben 37 der insgesamt 47 Mitgliedsunternehmen teilgenommen.

Der Ausblick auf 2017 sieht vor, am Beispiel von Tochtergesellschaften im Bereich Multimedia die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft weiter zu verfolgen. Auch die zeitliche Entwicklung wichtiger Kennzahlen des AGW-Betriebsvergleiches steht für das kommende Jahr auf der Agenda des Arbeitskreises.

AK Gesellschaft & Quartier – Herr Malter (stellvertretend für Frau Wegerich)

Herr Malter berichtet, dass auf Wunsch der Teilnehmer des Arbeitskreises erneut die Themen „Integration“ und „Flüchtlinge“ behandelt wurden. Genauer wurden die aus der Flüchtlingswelle resultierenden Erwartungen an die Wohnungswirtschaft bzw. die Politik, sowie die Umsetzung städtebaulicher Konzepte im Quartiersmanagement behandelt. Herr Malter berichtet von dem Eindruck des Arbeitskreises, dass die Wohnungsunternehmen teils mit Problemen im Zusammenhang mit der Integration allein gelassen werden. Diesbezüglich gibt es regional deutliche Unterschiede, was auf zum Teil ohnehin bereits angespannte Märkte zurückzuführen ist.

Als Kernerkenntnis aus dem Arbeitskreis geht hervor, dass Wohnungsbau nicht speziell für Flüchtlinge betrieben werden sollte. Stattdessen lautet die Empfehlung weiterhin qualitativ hochwertige Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen zu bauen.

Für das kommende Jahr soll der Fokus auf der Integration von Quartiersanalysen in das Portfoliomanagement und Evaluationstechniken gelegt werden. Zudem soll der Blick über die Ländergrenzen hinaus auch auf Europa gerichtet werden, um das Thema Integration weiterzuführen. Der Arbeitskreis will sich mit der Entwicklung neuer Quartiere und deren Nachhaltigkeit befassen und sich kritisch mit dem Mietspiegel auseinandersetzen. Weitere Themen werden neue Geschäftsfelder, Service-Nischen, Imageprojekte und die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft sein.

AK Personal & Organisation – Herr Lork

Herr Lork berichtet, dass sich der Arbeitskreis Personal und Organisation im Jahr 2016 mit Zielvereinbarungen und Prämien, sowie der Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft befasst hat. Neben eines Thesenpapiers zur Ausbildung wurde die Imagekampagne für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau besprochen. Im Themenfeld Digitalisierung wurden Beispiele für Prozess- und Wissensmanagement sowie die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft als Ganzes betrachtet. Kernerkenntnis war, dass Digitalisierung nicht auf „lange Bank“ geschoben werden sollte, sondern zur Umsetzung agile Prozesse zugelassen werden sollten. Auch die Organisation technischer Bereiche wurde im Arbeitskreis behandelt.

Im Jahr 2017 wird neben der Personal- und Führungskräfteentwicklung erneut die Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft Thema im Arbeitskreis sein. Darüber hinaus sollen die Themen „Arbeitgeberattraktivität“, „Demographischer Wandel“ und die „Digitalisierung“ behandelt werden.

AK Technik – Herr Caesar

Herr Caesar berichtet, dass der Arbeitskreis sich im Jahr 2016 unter anderem mit dem kostengünstigen Bauen beschäftigt hat. Hierzu hat das durchgeführte Baukostenbenchmark zur Modernisierung wesentliche Transparenz gebracht. Das Baukostenbenchmark Neubau hatte

im Gegensatz dazu verhältnismäßig wenige Rückläufe von den Mitgliedsunternehmen, weshalb Herr Caesar dafür wirbt dieses weiter auszubauen.

Der Arbeitskreis beschäftigte sich auch mit Systembauweisen und kam zu der Erkenntnis, dass im seriellen und modularen Bauen große Chancen für die Branche liegen. Auch die Organisation der technischen Bereiche und BIM (Building Information Modeling) waren im Jahr 2016 Themen im Arbeitskreis. Das BIM ist gemäß der Einschätzung des Arbeitskreises aktuell nur im geschlossenen Bausystem interessant, wobei ein enger Austausch mit Architekt und Bauindustrie geboten ist.

Ein ganzheitliches Energiemanagement auf strategischer und operativer Ebene und das Vertragsmanagement wurden darüber hinaus behandelt.

Für das Jahr 2017 wird die Stadtplanung bzw. der Städtebau in den Fokus des Arbeitskreises genommen.

Herr Dr. Hain bedankt sich im Namen des Vorstandes und der gesamten AGW bei den Arbeitskreisleitern für deren Engagement. Besonderer Dank gilt Herrn Caesar, welcher sein Amt als Arbeitskreisleiter nach 5 Jahren an seine bisherige Stellvertreterin Frau Möller abgibt. Herr Dr. Hain schließt den ersten Tag der Veranstaltung.

Freitag, den 18.11.2016 (2. Tag der Plenumssitzung)

Herr Dr. Hain eröffnet den zweiten Tag der Plenumssitzung mit einer kurzen Zusammenfassung des Vortages und übergibt sodann Herrn Professor Radermacher das Wort.

5) Globalisierung – Nachhaltigkeit – Zukunft: Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft - Herr Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher, Leiter des Forschungsinstituts für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung, Ulm

Mit seinem freien Vortrag zu übergeordneten Globalthemen eröffnet Herr Prof. Radermacher den zweiten Veranstaltungstag. Herr Prof. Radermacher geht zunächst auf entstehende Problematiken im Zusammenhang mit der stetig wachsenden Weltbevölkerung ein.

Die Bedeutung von Arbeitsmigranten für deren Heimat darf nicht unterschätzt werden. Herr Prof. Radermacher berichtet, dass in vielen Entwicklungsländern remittances (Rücküberweisungen von Migranten in die Heimat) einen Großteil der gesamtwirtschaftlichen Leistung ausmachen. Nicht selten übersteigen diese Gelder auch die internationalen Entwicklungshilfezahlungen und Auslandsinvestitionen, die in ein Land fließen.

Die Klimaerwärmung nennt Herr Prof. Radermacher als zusätzlichen Grund für Wanderungsbewegungen, vor allem von Afrika nach Europa. In einer Denkschrift zum Thema „Marshallplan mit Afrika“, welche die Global Marshallplan Foundation dem Bundesminister für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung vorgelegt hat, wird die Unterstützung bzw. der Aufbau der MENA-Staaten vorgeschlagen. Hierbei kommt unter anderem der Sahara eine große Bedeutung zu. Die Grundstücke in der Wüste sind unbebaut und daher kostengünstig zu erwerben, zudem herrscht optimale Sonneneinstrahlung, was eine klimaneutrale Energieerzeugung durch Solaranlagen möglich macht. Vor Ort könnte durch den Aufbau entsprechender Anlagen

ein Energiewohlstand erreicht werden, wobei durch die Nutzung des Energieüberschusses im Folgenden die Entsalzung von Meerwasser betrieben werden können. Dies wiederum macht eine Aufforstung in Wüstenregionen möglich, welche einen unmittelbaren Beitrag zum Klimaschutz darstellen würde. Durch die Schaffung einer lebenswerten Umwelt vor Ort, könnten Wanderungsbewegungen abgeschwächt werden. Sobald der Wohlstand wächst, so Radermacher, gehen die Geburtenraten zurück. Neben der allgemeinen Stabilisierung von Regionen ist dies durch Ausbildung und die Stärkung der Frauen zu leisten.

Herr Prof. Radermacher spricht von der „Indirekten Bedeutung der Dinge“ und beschreibt am Beispiel vom Handel mit Emissionszertifikaten, dass auch aus gut gemeinten Maßnahmen negative Auswirkungen abzuleiten sind.

Herr Prof. Radermacher kritisiert die von den Vereinten Nationen beschlossene Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, da die dort festgehaltenen Nachhaltigkeitsziele zu unverbindlich formuliert seien. Es wurden weder Verantwortliche noch Verpflichtungen oder Budgets festgelegt. Hier spricht Prof. Radermacher von einer „Ambitions-Lücke“ zwischen dem was eigentlich gewollt ist und dem was man bereit, zur Erreichung dessen zu tun.

Durch die konkreten Handlungsansätze welche Prof. Radermacher mit auf den Weg gibt, gelingt es ihm trotz der Ernsthaftigkeit der Themen aufzuzeigen, dass es noch nicht zu spät ist zu handeln.

6) Die Entwicklung digitaler Geschäftsmodelle am Beispiel von Plattformen: Was können wir daraus für die Wohnungswirtschaft lernen? - Frau Prof. Dr. Dr.-Ing. Dr. h.c. Jivka Ovtcharova, Leiterin des Instituts für Informationsmanagement im Ingenieurwesen (IMI), Direktorin im Forschungszentrum für Informatik Karlsruhe (FZI), Gründerin und Leiterin des LifeCycle Engineering Solutions Center (LESC)

In Ihrem Vortrag geht Frau Prof. Ovtcharova zunächst auf die Bedeutung von Plattformen bezüglich Datenverdichtung und -wertschöpfung ein. Vereinfacht lässt sich sagen, dass umso mehr Daten generiert werden, je mehr Nutzer auf einer Plattform agieren. Hierdurch können passgenauere Kundenbeziehungen hergestellt und die Relevanz für neue Geschäftsmodelle erhöht werden, durch deren Dienste Umsätze generiert werden können.

Am Beispiel einer Taxizentrale erörtert Frau Prof. Ovtcharova, wie ein etabliertes Geschäftsmodell von einem digitalen Geschäftsmodell verdrängt werden kann. Mittels Software wird die Aufgabe der Taxizentrale vollständig übernommen und autonom ausgeführt. Es bedarf also keiner Mitarbeiter mehr, die Anrufe entgegennehmen und an die Taxen weiterleiten. Fahrgäste und Taxifahrer haben über eine Smartphone-App direkten Zugang zu den Algorithmen. Digitale Geschäftsmodelle sind demnach Abbildungen geschäftsrelevanter Algorithmen mittels Software-Agenten, welche auf Internet-Plattformen untereinander vernetzt sind. Die Algorithmen werden autonom und lernfähig ausgeführt und sind für möglichst viele Anbieter und Kunden zugänglich gestaltet.

Frau Prof. Ovtcharova sieht aufgrund der starken Beziehung zwischen den Produkten und den Kunden ein sogenanntes digitales-Hub-Modell als am besten für die Wohnungswirtschaft geeignet an. Hierbei würden digitale Plattformen als Zentrum der Verbindungen geschaffen, wobei nicht auf den alleinigen Wert des Unternehmens, sondern auf materielle Produkte gesetzt werde. Im Unterschied zu Vermietungsplattformen handele es sich dabei um eine direkte Produkt-Kunden-Beziehung und hybride Dienstleistungen mit hohem branchen- und länderübergreifendem Wachstumspotential.

Der Vortrag von Frau Prof. Ovtcharova kann auf der Homepage der AGW abgerufen werden.

7) GdW / BFW / Haus und Grund Initiative Vermarktungsplattform (Vermietung & Verkauf) - Herr Thomas Ortmanns, Vorstand der Aareal Bank AG

Herr Ortmanns erläutert die Chance für die Wohnungswirtschaft, eine brancheneigene und interessenkonforme Vermarktungsplattform zu etablieren – getragen von Unternehmen der drei großen wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretungen (GdW, BFW, Haus und Grund). Die Zielsetzung sieht die Konfiguration einer Vermarktungsplattform im größtmöglichen Interesse der Wohnungswirtschaft vor. Hierzu soll ein Partner gefunden werden, dessen Handeln auf der Wohnungswirtschaft dienenden Funktionen ausgerichtet ist und der von der Wohnungswirtschaft gesteuert werden kann.

Gegenstand der aktuellen Diskussion soll zunächst ein Vermietungsportal sein, das sich nicht wesentlich gegenüber den Wettbewerbern abgrenzt und welches mit Standardfunktionalitäten die Marktanforderungen zeitnah bedienen könnte. Die Kernfunktionalitäten für die Vermietung von Objekten ist hierbei die Registrierung, das Einstellen der Objekte auf die Plattform und besondere Marketingfunktionen.

Zukünftige Weiterentwicklungen würden durch offenen Schnittstellen ermöglicht. Später könnten so Funktionalitäten die den digitalisierten Vermietungsprozess abbilden unternehmensindividuell angedockt werden, ebenso Partnerunternehmen und Dienstleistungen. Darüber hinaus könnte die Plattform auch für den Verkauf von Objekten mitgenutzt werden, wobei dies aufgrund der geringen Angebotszahlen eher als ein Mitlaufprodukt der Plattform zu betrachten wäre.

Herr Ortmanns stellt die mögliche Marktpositionierung so dar, dass im Bereich der Vermietung durch Bündelung der Angebote die Verfolgung einer dominanten Strategie darstellbar sei. Durch einen „Sogeffekt“ könnte ein gewisser Anteil der Amateurvermieter die „brancheneigene“ Plattform nutzen. Im Bereich Verkauf kann dagegen kein ausreichendes Volumen für eine dominante Marktstrategie erreicht werden. Die strategische Gesamtpositionierung der Plattform kann durch die dominante Strategie im Vermietungsteil getrieben werden. Für die Entwicklung einer brancheneigenen Vermietungs- und Verkaufsplattform ist die „Make“-Variante in beiden Teilen darstellbar. Für ein Verkaufsportal scheinen Convenience-Partner (z.B. Finanzierung, Versicherung) geeignet.

Herr Ortmanns geht auf die technische Plattformerstellung ein. Da die Umsetzung technisch nicht sehr aufwendig sei, wolle man sich durch eine Eigenentwicklung die Entwicklungshoheit erhalten. Als Fertigstellungsdauer bis Marktreife werden 9-12 Monate avisiert.

Abschließend weist Herr Ortmanns auf das Risiko hin, dass sich eine - nicht von der Wohnungswirtschaft initiierte - Plattform zwischen Mieter und Vermieter schalten könnte, was eine Gefahr für das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft darstellen würde. Als Beispiel für einen solchen Fall nennt Herr Ortmanns „booking.com“ im Gastgewerbe, wodurch Hotels den Buchungsprozess nicht mehr selbst steuern können.

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

8) Bericht aus Berlin - Herr Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Herr Dr. Hain begrüßt Herrn Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Herr Gedaschko berichtet zunächst vom Entwurf des Klimaschutzplans 2050, welcher eine kurzfristig hinzugefügte zusätzliche Mehrbelastung für den Gebäudesektor enthält. Der Gebäudesektor soll demnach die Treibhausgasemissionen um mindestens 66-67 % bis spätestens 2030 gegenüber 1990 mindern. Dies entspricht einer Verschärfung der Einsparziele im Gebäudesektor um acht Millionen Tonnen CO₂ bis zum Jahr 2030. Der GdW klärt bis Ende Januar 2017 mit den zuständigen Fachministerien, inwieweit bei den Klimaschutzziele noch ein gemeinsamer Weg gefunden werden kann. Bis dahin wird die Mitarbeit der im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen stillgelegt. Sollte keine Einigung erzielt werden, steigt der GdW aus dem Bündnis aus.

Der GdW hat eine Positionierung zur Bundestagswahl formuliert. Hierin findet sich unter anderem die Forderung nach einem eigenen Bauministerium wieder. In einem Treffen mit der Bundeskanzlerin Angela Merkel wurden Wohnsitzauflagen für Flüchtlinge, die Fokussierung auf Integrationsmaßnahmen in den Wohnquartieren, Erleichterungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau, sowie die Novellierung des BauGB gefordert. In einer Stellungnahme des GdW hat sich dieser klar gegen eine neue gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit positioniert.

Bezüglich eines Wettbewerbs zur Förderung serieller und modularer Bauweisen ruft Herr Gedaschko zur Beteiligung der Wohnungsunternehmen auf.

Abschließend knüpft Herr Gedaschko an seinen Vorredner an und erläutert die Idee einer Angebotsplattform der Immobilienwirtschaft. Hierzu berichtet Herr Gedaschko zunächst über die Historie, nämlich dass der Vertrag mit Immobilienscout24 gekündigt wurde und interimweise ein neuer Kooperationsvertrag mit immowelt.de und ebay-Kleinanzeigen abgeschlossen wurde.

Nun besteht die Möglichkeit für die Wohnungswirtschaft ein eigenes Portal aufzubauen. Dies kann jedoch nur erfolgreich ausgeführt werden, wenn die Mehrheit der Unternehmen in der AGW eine Beteiligung in Erwägung zieht. Es soll eine offene Diskussion zum Thema erfolgen, um die Resonanz der AGW-Mitgliedsunternehmen einzuholen. Der GdW möchte nach der AGW-Tagung zudem eine Umfrage starten, um die Bereitschaft der GdW-Mitgliedsunternehmen an einer Beteiligung zur Immobilienplattform abzufragen. Sollte diese Umfrage negativ ausfallen, wird die Idee „Immobilienplattform“ nicht weiter verfolgt.

Im offenen Austausch mit dem Plenum folgen Rückfragen zur Gestaltung der Plattform und der möglichen Form der Unternehmensbeteiligung. Auch die Anbindung von GdW-Fernen an die Plattform sollte überdacht werden. Als Rechtsform, so Herr Gedaschko könnte eine nicht börsennotierte AG gewählt werden, wobei der Preis pro Anteil zum Beispiel bei 1.500 € liegen könnte. Diese Überlegung wurde vor dem Hintergrund der Einzeleigentümer, welche bei „Haus und Grund“ organisiert sind, getroffen.

Probleme sehen die Anwesenden vermehrt darin, die Gesellschafter bzw. Eigentümer der Unternehmen, bei einem aktuell zum Teil vorherrschenden Vermietermarktes, von einem Investment in ein Vermietungstool zu überzeugen. Auf die Wichtigkeit einer gut formulierten Umfrage mit ausreichender Darstellung der angedachten Ausgestaltung wird hingewiesen. Zuspruch

seitens des Plenums gibt es dahingehend, dass durch eine Branchenlösung eine Unabhängigkeit von Immobilienscout24 erzielt werden kann, was zur Sicherung des Geschäftsprozesses beiträgt. Eine ausschließliche Vermarktung über eine neue Plattform wird zumindest in der Startphase als kritisch gesehen.

Der erweiterte Vorstand der AGW sieht in der Plattform große Chancen, die im Verhältnis zu einer relativ geringen wirtschaftlichen Belastung stehen. Voraussetzung für das Bestehen der Plattform sei, dass diese als Branchenlösung akzeptiert wird und die Wohnungswirtschaft „im Fahrersitz sitzt“.

Zusammenfassend lässt sich ein Meinungsbild festhalten, indem sich das Plenum grundsätzlich für eine Beteiligung an einer brancheninternen Immobilienplattform ausspricht. Detailfragen sind noch zu klären, sollen jedoch über einen ausführlichen Textteil vor der GdW-Mitgliederbefragung dargestellt werden.

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

9) Regularien

Genehmigung des Protokolls vom 21./22. April 2016

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

Aufnahme neuer Mitglieder

Aktuell liegen Aufnahmeersuchen der WBM GmbH, Berlin und der GWG Baden Württemberg AG vor. Herr Dr. Hain berichtet, dass im Rahmen der Vorstands- und Arbeitskreisleitersitzung über die Aufnahmeersuchen beraten wurde und die Aufnahme seitens des Vorstandes empfohlen wird.

Die Unternehmen entsprechen den in der nachfolgend zu verabschiedenden 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 die WBM GmbH, Berlin die SAGA (Herr Wendel)
- 2) Für die GWG Baden Württemberg AG die Nassauische Heimstätte / Wohnstadt (Dr. Hain)

Wahlen Arbeitskreisleiter (m/w) „AK Technik“

Hr. Dr. Hain dankt Herrn Caesar, welcher den Arbeitskreis Technik in den vergangenen 5 Tagen geleitet hat, für sein Engagement in der AGW. Herr Caesar gibt sein Amt als Arbeitskreisleiter zum 31.12.2016 ab. Entsprechend der Satzung (vom 20.11.2007) werden die Leiter der Arbeitskreise von der AGW-Vollversammlung bestimmt. Es bedarf daher der Neuwahlen des/der Arbeitskreisleiter/in.

Frau Kathrin Möller (GAG, Köln) hat sich bereit erklärt, zukünftig die Leitung des Arbeitskreises zu übernehmen. Bisher ist Frau Möller bereits als stellvertretende Arbeitskreisleiterin tätig und daher bestens mit den Anforderungen vertraut.

Frau Snezana Michaelis (GEWOBAG, Berlin) hat sich bereit erklärt, zukünftig die stellvertretende Leitung des Arbeitskreises zu übernehmen.

Das Plenum wählt Frau Kathrin Möller einstimmig zur neuen Leiterin des Arbeitskreises Technik.

Verabschiedung der Richtlinie „AGW-Mitgliedschaft“

Mit der Einladung zur Tagung wurde der Entwurf einer Richtlinie zur AGW-Mitgliedschaft versandt. Diese soll dem Vorstand als Leitfaden zur Aufnahme neuer Mitglieder dienen und die Satzung entsprechend ergänzen.

Es wurden drei Kriterien zur Aufnahme neuer Mitglieder festgelegt:

1. Größe (min. 20.000 WE im Eigenbestand + Drittverwaltung)
Die Mindestgröße kann unterschritten werden, sofern die anderen Kriterien glaubhaft dargelegt werden können. Dies sind:
2. Interesse für die AGW, besonders in Bezug auf die Arbeitskreise
3. GdW-Mitgliedschaft (Bestandsschutz)

Das Plenum beschließt die Verabschiedung der Richtlinie zur AGW-Mitgliedschaft positiv.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Sidgi, Schatzmeister der AGW, stellt seinen Bericht vor. Die IST-Zahlen zum 14.11.2016 weisen eine Überdeckung auf, wobei darauf hinzuweisen ist, dass zum genannten Zeitpunkt mehrere Tagungen noch nicht abgerechnet sind (Bsp.: AGW Herbsttagung).

Das Plenum genehmigt den Wirtschaftsplan bzw. das Budget für das Jahr 2017.

Der Bericht von Herrn Sidgi 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 2,57 Mio. Einheiten, hiervon rd. 1,6 Mio. Wohneinheiten im Eigenbestand. Hinsichtlich der Bestandsentwicklung kann beobachtet werden, dass die zehn größten Wohnungsunternehmen innerhalb der AGW eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr aufweisen, während die restlichen Wohnungsunternehmen zum Teil lediglich einen geringfügigen Zuwachs im Eigenbestand verzeichnen. Positiv zu erwähnen ist die gestiegene Anzahl der Mitgliedsunternehmen.

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

Verschiedenes


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

Frühjahrstagung (Stuttgart): 04. - 05.05.2017

Herbsttagung (Hamburg): 23. - 24.11.2017

Herr Dr. Hain schließt die AGW-Herbsttagung 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)