

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Ergebnisprotokoll
über die Frühjahrstagung 2017
vom 04. bis 05. Mai 2017 in Stuttgart

Donnerstag, den 04.05.2017 (1. Tag der Plenumssitzung)

1) Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden der AGW

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 im Namen des gesamten Vorstands. Die erstmaligen Teilnehmer stellen sich dem Plenum kurz vor.

Herr Dr. Hain geht auf die Agenda der Sitzung zum Kernthema „Innovation“ ein. Herr Prof. Dr. Wachten, der in der Einladung als Redner angekündigt war, musste seinen Vortrag aus gesundheitlichen Gründen leider absagen. Die Tagesordnung wurde entsprechend angepasst.

2) Innovation und Digitalisierung

- Herr Prof. Dr. Hans-Werner Sinn, emeritierter Präsident am ifo Institut und Professor an der Ludwig-Maximilians-Universität München

Herr Prof. Dr. Sinn geht in seinem Vortrag unter anderem auf voraussichtliche und bereits eingetretene Veränderungen der Arbeitswelt durch die Digitalisierung ein. Der Preis für Rechenleistung nimmt ab, was das Fortschreiten der Digitalisierung begünstigt. Die neuen Wirtschaftszweige des 21. Jahrhunderts sind zunehmend IT-basiert, dies zeichnet sich durch die Häufigkeit von Patentanmeldungen aus diesem Bereich ab.

In Bezug auf den ausgelösten Kulturwandel, vergleicht Herr Prof. Dr. Sinn Erfindung des Internets mit der Erfindung der Sprache. Der weltweite Datenverkehr nimmt exponentiell zu, was die internationale geistige Zusammenarbeit fördert. Hierdurch lässt sich eine Tendenz zur Lohnangleichung rund um die Welt ausmachen, bei der Niedriglohn-Konkurrenz aus anderen Ländern Einfluss nimmt. Durch eine fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt könnte eine Änderung der Siedlungsgewohnheiten von Arbeitnehmern eintreten, wenn deren physische Präsenz zukünftig nicht mehr entscheidend ist. Hieraus lässt sich ableiten, dass die Zahlungsbereitschaft der digital arbeitenden Arbeitnehmer für Immobilien in zentrumsnähe komparativ-statisch potentiell abnehmen wird, ausgehend von hohen Wegekosten und Staus.

Auch lässt sich eine Tendenz zur Automatisierung und dem Einsatz von Robotern verzeichnen. Gerade in den produzierenden Sektoren ist der Einsatz von Robotern oft günstiger als der von Menschen. Darüber hinaus haben Roboter auch in den Alltag bereits Einzug erhalten:

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

In Japan werden diese beispielsweise in der Pflege älterer Menschen eingesetzt. So kann perspektivisch das Loch in der Arbeitspyramide gefüllt werden.

Herr Professor Sinn geht in seinem Vortrag auch auf die Automatisierung des Transportwesens und das Internet der Dinge ein. In der anschließenden Gesprächsrunde mit dem Plenum erläutert Professor Sinn seine Einschätzung der aktuellen politischen Lage Europas und der möglichen Zinsentwicklung, sowie deren Auswirkung auf die Gesellschaft.

3) Großunternehmen und Gründergeist

- Frau Anke Kleinschmit, Leiterin der Direktion Konzernforschung und Vorentwicklung, Daimler AG

Frau Kleinschmit gewährt mit Ihrem Vortrag einen Einblick, wie die Daimler AG Innovationen im Unternehmen fördert und sich mit Neuerungen anderer Anbieter auseinandersetzt.

Organisatorisch beschreibt Frau Kleinschmit den Prozess der Neuentwicklung als eine Art Trichter, bei der zunächst der Blick nach Außen auf Consumer-Technik und Produkte der Konkurrenz gelenkt wird. Sodann wird gefiltert, was für den Konzern in Frage kommt und übernommen werden kann. Wichtig hierbei ist stets, dass die gewohnte Qualität der Produkte beibehalten wird, um das Kundenvertrauen nicht zu verlieren.

Eine Schlüsseltechnologie zur Realisierung der Veränderungen ist die Digitalisierung. Diese wirkt entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Digitalisierung ist ein Prozess, der immer wieder implementiert werden muss. Zudem nennt Frau Kleinschmit Offenheit und Geschwindigkeit als zwei wichtige Erfolgsfaktoren, die den Gründergeist im Unternehmen fördern. Hierzu ist mitunter ein Kulturwandel im Unternehmen nötig.

Um Innovation in den eigenen Reihen zu fördern setzt Daimler kleine Projekte auf. Nachdem ein Thema identifiziert wurde, wird geprüft, welche Kompetenzen benötigt werden. Sodann wird ein Projektteam aus 10-20 Experten einberufen, das mittels „Schwarmlogik“ losgelöst von den normalen Strukturen an einem Standort zusammenarbeitet. Alle 3 Monate erfolgt eine Kontrolle über die Ergebnisse des Projektteams und nach einem Jahr erfolgt die Entscheidung, ob Projekt weiterverfolgt wird und letztendlich in Produktion geht. Eine entsprechende Fehlerkultur im Unternehmen zu implementieren ist hier ein essentiell.

Innovationen haben in der Regel einen Gap zwischen Einführung und Akzeptanz. Autonomes Fahren und Carsharing haben starke Auswirkungen auf die Gesellschaft. Die Industrie muss oft zunächst Vorurteile abbauen, bevor sich Neuerungen dauerhaft am Markt durchsetzen können.

4) Die Immobilienplattform der Wohnungswirtschaft

Herr Gedaschko führt in das Thema ein, indem er über die Ergebnisse aus einer Umfrage des GdW zur geplanten Immobilienplattform der Wohnungswirtschaft berichtet. Zur Umfrage gab es einen hohen Rücklauf, welcher 81 % der im GdW organisierten Wohneinheiten repräsentiert.

Zur Gründung der Immobilienplattform besteht ein Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 30 Mio. €. Um bei der Plattform im „Driver-seat“ zu sitzen, muss die Wohnungswirtschaft ein Investment von ca. 15 Mio. € aufbringen.

Ca. 1/3 der befragten Unternehmen gaben an, bei der Entscheidung über eine Beteiligung an der Plattform noch unentschlossen zu sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die mögliche Form der Beteiligung bei der Umfrage noch nicht abschließend geklärt war. Aus der Umfrage kommt ein Kapitaleinsatz von GdW-Unternehmen in Höhe von ca. 3,5 Mio. € zustande.

Herr Buch und Herr Hegel halten ein gemeinsames Plädoyer dafür, sich an der Immobilienplattform zu beteiligen, um sich so von Anbietern unabhängig zu machen.

Im Dialog mit dem Plenum wird die Grundannahme geteilt, dass die Notwendigkeit einer Plattformlösung zur Wahrung über die Daten der Wohnungswirtschaft besteht. Die Unternehmen verfügen jedoch über unterschiedlichen Strukturen und bisher asynchrone Informationsstände. So wird kritisch angemerkt, dass das Businessmodell bei der Umfrage nicht offengelegt wurde und daher die Risikoabschätzung nicht nachvollziehbar war. Auch die Beteiligungsmöglichkeiten sind nicht abschließend geklärt. Insgesamt wird mehr Transparenz gefordert, um eine Entscheidung über eine Investition treffen zu können. Dem möchte Herr Gedaschko zusammen mit Herrn Saloch am Folgetag nachkommen, indem er Eckdaten des Businesscase vorstellen wird. Da der Businesscase abhängig vom Ergebnis der Umfrage ist, konnte dieser in der Umfrage noch nicht abschließend dargestellt werden.

Freitag, den 05.05.2017 (2. Tag der Plenumssitzung)

Herr Dr. Hain eröffnet den zweiten Tag der Plenumssitzung mit einer kurzen Zusammenfassung des Vortages und übergibt sodann den Geschäftsführern der gastgebenden Unternehmen das Wort.

5) Vorstellung der gastgebenden Unternehmen

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

- Herr Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung

Herr Sidgi stellt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) und die aktuelle Situation an deren Wirkungsort, der Stadt Stuttgart vor. Die SWSG hat rund 18.200 Wohneinheiten im Eigenbestand, womit sie ca. 6 % der Wohneinheiten des Gesamtwohnungsbestandes in Stuttgart hält. Dies stellt ca. 48 % der preisgebundenen Wohnungen am Markt dar. Neben der Hausbewirtschaftung ist die SWSG auch im Bauträgergeschäft aktiv. Herr Sidgi stellt wohnungswirtschaftliche Kennzahlen des Unternehmens vor. Die SWSG verfügt über ein großes Neubauprogramm für die kommenden Jahre (1.985 WE bis 2020), wobei ca. 50 % der Neubauwohnungen als Sozialmietwohnungen geplant sind. Der Neubau findet zum größten Teil auf Konversionsflächen und dem Bestandsgebiet statt.

FLÜWO Bauen Wohnen eG

- Herr Rainer Böttcher, Vorstand

Die FLÜWO wurde als Flüchtlingswohnungsbaugenossenschaft im Jahr 1948 gegründet. Herr Böttcher berichtet, dass der Gründungsgedanke der FLÜWO war, möglichst vielen Menschen nach dem Krieg ein neues Zuhause zu geben. Heute verwaltet die FLÜWO 9.400 Wohnungen

in Baden-Württemberg und im Raum Dresden (200 WE). Herr Böttcher führt aus, dass die FLÜWO eine Mietpreispolitik am Mittelwert des Mietspiegels betreibt, sich jedoch im Neubau auch am oberen Rand des Mietspiegels bewegt, so dass sich im Durchschnitt eine Miete von 6,92 €/m² ergibt.

Die FLÜWO arbeitet daran, die Betriebskosten für die Mieter zu minimieren. Hierfür wird eine Energietochter gegründet und ein eigener Messdienst aufgebaut. Zudem ist die Gründung einer Stiftung vorgesehen, welche Hilfe im Alltag und Pflege anbieten soll.

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

- Herr Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender

Herr Engelhardt stellt die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG vor, deren Hauptgesellschafter die R+V Versicherung ist. Die GWG ist seit 1990 nicht mehr gemeinnützig und verwaltet über 16.000 Wohneinheiten wobei der Tätigkeitsschwerpunkt in Baden-Württemberg liegt. Darüber hinaus wurde die Aktivität der GWG durch sieben bundesweit verteilte Geschäftsstellen auf Heilbronn, Mainz, München und Hamburg, sowie das Rhein-Main- und das Rhein-Ruhr-Gebiet ausgedehnt.

Neben dem Grundstücksmanagement und der Projektentwicklung zählt auch die schlüsselfertige Erstellung von Wohnungen und Häusern, das kaufmännische und technische Bestandsmanagement, die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwaltung) und die Privatisierung von Mietwohnungen zu den Tätigkeiten der GWG. Durch Neubau und Zukauf soll der Bestand erweitert werden.

6) Bericht aus Berlin

- Herr Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Herr Gedaschko geht auf die aktuelle politische Lage in Berlin ein, die in den vergangenen Wochen, getrieben von der Linkspartei, vom Thema der neuen Gemeinnützigkeit getragen wurde. Das Thema sei jedoch, außer bei der Linken, bereits nicht mehr so präsent.

Anschließend an die angeregte Diskussion des Vortrags geht Herr Gedaschko näher auf die Immobilienplattform der Wohnungswirtschaft ein. Einleitend beschreibt er die Vorgänge, die zu einer Kündigung der Zusammenarbeit mit Immobilienscout24 geführt hatten. Zudem erläutert Herr Gedaschko, dass mit anderen bestehenden Portalen keine zukunftsfähige Zusammenarbeit erreicht werden konnte, zum Beispiel weil wie bei Ebay die Daten nicht wie gewünscht in Deutschland verblieben wären.

Herr Gedaschko beschreibt, dass die im GdW Unternehmen zu wenige sind, um ein Portal mit Inhalten füllen zu können, so dass dieses in Konkurrenz zu den etablierten Portalen bestehen könnte. Zur Vergrößerung der Volumina wird eine Zusammenarbeit mit Haus und Grund, sowie dem bfw angestrebt.

Herr Saloch betreut den GdW bei der Planung des Portals technisch. Er erläutert, dass die Plattform kein reines Vermietungs- und Vermarktungsportal, sondern ein „Inkubator für zukünftige wohnungswirtschaftliche Prozesse“ sein soll. Zunächst stehen die Wahrung der Datenhoheit im Vordergrund und die Chance, dass die Wohnungswirtschaft ihre digitale Zukunft selbst mitgestalten kann, unabhängig von anderen Anbietern.

Herr Saloch erläutert, dass eine Plattform nur erfolgreich sein kann, wenn diese relevant ist. Hierzu muss der Marktplatz vital sein und wohnungswirtschaftlichen Content beinhalten, welcher über die Beschreibung von Wohnungen hinausgeht. Der Bekanntheitsgrad eines Portals liefern dabei nicht die Klicks, sondern die Ausgabe über Suchmaschinen. Hierbei sieht die Planung vor, dass 1/3 der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen der 3 Verbände ihre Angebote in die Plattform einstellen, womit nach 3 Monaten eine Suchmaschinenrelevanz erreicht wird, die das Portal als relevant rankt.

Die Ausgangssituation spricht für die Neugründung eines Portals, da dieses bei der aktuellen Angebotssituation wachsen kann. Gegenüber bestehenden Portalen liegt der Vorteil in einer Neugründung darin, dass die Systemarchitektur an die Bedürfnisse angepasst werden kann. Für die Entwicklung einer eigenen Technologie ist es wichtig auf mobile Endgeräte zu setzen.

Auf Nachfrage erläutert Herr Saloch, dass das zukünftige Preis- und Ausschüttungsmodell von den Gesellschaftern bzw. Aktionären festzulegen sei. Ausgehend von einer 1/3 Beteiligung der Verbandsunternehmen kalkuliert der Businessplan, dass das Portal nach 5 Jahren profitabel ist. Eine wohnungswirtschaftliche Verzinsung ist vorgesehen. Die Form der Beteiligung ist hierbei nicht relevant. So sieht der Businessplan bei gleichbleibenden Preisen vor, in 5 Jahren auf einen Umsatz von 29.000 T € zu kommen. Die Rahmenbedingungen der Unternehmensstrategie wird der Aufsichtsrat mit dem Vorstand festlegen. Zur Sicherstellung des beherrschenden Einflusses der Wohnungswirtschaft auf die Plattform ist eine Mehrheit der Anteile sowie die Mehrheit der Sitze im Aufsichtsrat der Plattform notwendig. Hier kann, sofern die Mehrheit nicht durch den GdW allein erreicht wird, eine zusätzliche Stärkung durch Anteile von Haus und Grund und den BFW erfolgen. Wird keine Mehrheit durch die Wohnungswirtschaft erreicht, ist es nicht sinnvoll eine Plattform zu gründen.

Für Unternehmen, die aufgrund Ihrer gesellschaftlichen Strukturen Probleme mit einer Beteiligung haben, wird die Wichtigkeit der Verbände unterstrichen. Denkbar ist, dass der jeweilige Regionalverband die Anteile für die Wohnungsunternehmen halten kann. Eine langfristige Sicherung der Einflussnahme durch die Branche soll durch die Ausgabe von vinkulierten Namensaktien gewährleistet sein. Gleichzeitig soll ein Pooling der Anteile der Wohnungswirtschaft zur Sicherung der Interessen in einer Aktionärsvereinbarung neben der AG-Satzung erfolgen. Dieses Modell wird noch erarbeitet. Eine Möglichkeit zur Umsetzung wäre die Gründung einer Genossenschaft. Im Fall eines Verkaufs von Anteilen ist für die Wohnungswirtschaft und die strategischen Partner ein Vorkaufsrecht vorgesehen.

Die weitere Planung sieht vor, dass nun ein Abgleich der Befragungsergebnisse mit dem Businessplan sowie dessen Weiterentwicklung erfolgt.

Am 29.05.2017 findet eine Verbandsratssitzung des GdW statt, um die Beteiligung des GdW an der AG zu beschließen. Im Anschluss erfolgt eine Erfragung des konkreten Beteiligungsinteresses der Verbände und Wohnungsunternehmen (auch bei BFW und HuG). Dieser Umfrage beigefügt werden die Eckpunkte einer Satzung. Laufend wird es dezentrale Veranstaltungen zur Information über das Portal geben. Eine Entscheidung des einzelnen Unternehmens soll ca. innerhalb eines Jahres erfolgen.

7) Regularien

Genehmigung des Protokolls vom 17./18. November 2016

Das Plenum genehmigt das Protokoll der AGW-Herbsttagung vom 17./18. November 2016.

Einführung eines Arbeitskreises „Digitale Geschäftsmodelle“ (Wahl des Arbeitskreisleiters bzw. der Arbeitskreisleiterin)

Als Reaktion auf den im vergangenen Jahr erkannten „Megatrend“ der Digitalisierung wird vorgeschlagen einen Arbeitskreis zur Behandlung des umfassenden Themas einzuführen. Der Arbeitskreis soll sich an der bereits im Vorjahr vorgestellten Strukturierung mit den Themenfeldern „Gebäudetechnik/Hardware“, „Digitalisierung und Automatisierung der Prozesse“, sowie „neue Geschäftsmodelle“ befassen.

Das Plenum beschließt die Einführung des Arbeitskreises „Digitale Geschäftsmodelle“.

Das Plenum beschließt die Wahl von Herrn Dr. Thomas Hain zum Leiter des Arbeitskreises.

Arbeitskreis Personal & Organisation

Frau Sophia Eltrop wechselt die Branche und legt daher ihr Amt als stellvertretende Arbeitskreis-Leiterin nieder. Als neue stellvertretende Arbeitskreis-Leiterin hat sich Frau Christina Geib, Geschäftsführerin der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH angeboten.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Sidgi stellt den Bericht des Schatzmeisters vor. Er hebt hierbei hervor, dass die AGW sehr kostengünstig agiert.

Die AGW hat das Jahr 2017 mit einem Vermögensstand von 203 T€ gestartet. Erwartet werden Einnahmen in Höhe von 196 T€, welche aus den Beiträgen der 49 Mitgliedsunternehmen (à 4.000 €) resultieren.

Für das laufende Jahr ist eine Unterdeckung in Höhe von 12,5 T€ geplant. Die Ausgaben in Höhe von 208,5 T€ setzen sich aus den Kosten für die Tagungen und Arbeitskreissitzungen, den Betriebsvergleich, das technische Kostenbenchmark sowie Verwaltungskosten zusammen.

Bericht der Kassenprüfer

Herr Dr. Hain stellt den Bericht der Kassenprüfer vor, welcher keine Beanstandungen aufweist. Das Finanzamt hat den Status der AGW als steuerfrei bestätigt.

Entlastung des Vorstands und des Schatzmeisters

Aus dem Plenum wird um Entlastung des Vorstandes und des Schatzmeisters gebeten. Die Entlastung des Vorstands und des Schatzmeisters wird einstimmig angenommen.

Verschiedenes / Termine

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

Herbsttagung (Hamburg): 23. - 24.11.2017

Frühjahrstagung (Leipzig): 26. - 27.04.2018

Herbsttagung (evtl. Ausland): 22. - 23.11.2018

Herr Dr. Hain schließt die AGW-Frühjahrstagung 2017, bedankt sich beim Plenum und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimfahrt.

Frankfurt am Main, den

Dr. Thomas Hain
(Vorsitzender)

Jens Bräutigam
(Schriftführer)

Johanna Rohe
(Protokollführer)