
Ergebnisprotokoll über die Herbsttagung 2018 vom 22. – 23.11.2018 in Zürich

Donnerstag, den 22.11.2018 (1. Tag der Plenumsitzung)

1) Begrüßung durch den Vorstand der AGW

Herr Dr. Hain, Vorstandsvorsitzender der AGW, eröffnet die Plenumsitzung und begrüßt die Geschäftsführer/innen¹ und Vorstände der Mitgliedsunternehmen im Namen des gesamten Vorstands.

Herr Dr. Hain stellt einleitend die Agenda vor und stellt fest, dass im Rahmen der Tagung 31 Mitgliedsunternehmen durch ihre Vertreter repräsentiert werden.

Herr Stefan Storz, Geschäftsführer der Volkswohnung Karlsruhe, stellt sich als erstmaliger Teilnehmer dem Plenum persönlich vor.

2) Grußwort - Städtebau in Zürich

Als stellvertretender Direktor des Amts für Städtebau richtet Herr Pascal Hunkeler ein Grußwort an das Plenum und geht auf den Wohnungsmarkt am Standort Zürich ein.

Einleitend stellt Herr Hunkeler die Entwicklung der Stadt Zürich dar, in deren Gemeindeordnung bereits um 1900 festgehalten wurde, dass die Bildung von gesundem Wohnraum unbedingt zu fördern sei.

Herr Hunkeler berichtet, dass die Bevölkerung des Kantons Zürich zwischen den Jahren 2005 und 2010 um rund 100.000 Einwohner gewachsen ist, was etwa der Größe der Stadt Winterthur entspricht. Mit dem Bevölkerungswachstum nimmt der generelle Flächenverbrauch zu, parallel dazu steigt vielerorts auch der individuelle Wohnflächenverbrauch. Dabei wird das Wachstum der Stadt durch deren Topografie natürlich eingeschränkt. Zudem sind die Stadtgrenzen seit dem Jahr 1880 festgelegt, so dass keine Eingemeindungen erfolgen können und die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland gesetzlich nicht möglich ist. Somit ist eine Innenverdichtung unumgänglich.

Beispielhaft für die Entwicklung Zürichs, die in den letzten 17 Jahren durch maximale Innenverdichtung geprägt war, stellt Herr Hunkeler einige Um- und Neubauprojekte vor.

Den Bauprojekten liegen einige politische Vorgaben zugrunde. Beispielsweise wurde ein „Drittelziel“ gesetzt, welches den Anteil von gemeinnützigen Mietwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen auf ein Drittel anheben soll. Die Strategie 2035 der Stadt sieht 8 Handlungsfelder vor, unter anderem das nachhaltige Wachstum.

Die weitere bauliche Entwicklung auf der grünen Wiese ist seitens der Bevölkerung nicht mehr erwünscht. Ins Zentrum rückt dadurch die Siedlungsentwicklung nach Innen. Das bedeutet, dass jegliches Wachstum und die bauliche Entwicklung in Zukunft in den bereits mehrheitlich bebauten und verkehrlich gut erschlossenen Gebieten stattfinden sollen. Ein aktuell öffentlich ausgelegter kantonaler Richtplan legt fest, dass rund 80 % der Entwicklung des Kantons in Großstädten erfolgen, in denen eine gewisse Dichte vorliegt. Dieser kantonale Richtplan weist unter anderem Gebiete für eine zusätzliche bauliche Verdichtung und attraktive Zentren aus. Bestehende Freiräume sollen gestärkt und neue Freiräume geschaffen werden.

Herr Hunkeler berichtet, dass verdichtetes Bauen nur mit paralleler Ausweisung von bezahlbarem Wohnraum in der Bevölkerung akzeptiert wird. Hierzu gibt es eine Verordnung für preisgünstigen

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

Wohnraum, welche vorschreibt, dass bei Aufzonungen über die Bauordnung ein Anteil von 20 % in preisgünstigem Wohnraum realisiert werden muss.

Seitens der Stadt ist ein Mehrwehrtausgleich geplant, welcher vorsieht, dass die Hälfte des Mehrwertes, die einem Eigentümer durch eine Entwicklungsmaßnahme entsteht, von der Stadt abgeschöpft wird.

Auch die Qualität in der Architektur stellt eine wichtige Eigenschaft für eine hohe Lebensqualität in der Stadt Zürich dar. Die Anforderungen an die Architektur sind gesetzlich gesichert und von der Arealgröße abhängig. So muss ein „besonders guter“ Standard ab einer gewissen Größe erreicht werden. Dies wird durch Wettbewerbsverfahren in der Ausschreibung gesichert.

3) Exkursion mit anschließender Architekturführung

Hunziker Areal – Baugenossenschaft mehr als wohnen

- Das Hunziker Areal in Zürich-Leutschenbach ist das erste Projekt der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Das 41.000 Quadratmeter große Areal war früher Standort der Betonfabrik Hunziker. Im kollektiven Gedächtnis ist Leutschenbach noch heute als Industrie- und Gewerbezone festgeschrieben und die Entwicklung zum Wohnstandort ist nicht zuletzt auch mit mentalen Barrieren konfrontiert.
- 2010 konnte die Baugenossenschaft mehr als wohnen das Hunziker Areal im Baurecht übernehmen. Hier sollte ein exemplarischer Genossenschaftsquartierteil entstehen, der alles bietet, was es zum Wohnen, Leben und Arbeiten braucht.
- Nach Baufertigstellung im Jahr 2015 bietet das Hunziker Areal Wohnraum für 1'200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätze und gibt dabei Antworten auf veränderte Wohnbedürfnisse und gesellschaftlichen Wandel. Mit Wohnungen für altbewährte und neue Wohnformen, zumietbaren Wohn- und Arbeitszimmern, einem breiten Angebot an Allmendräumen und Freizeitinfrastruktur hat die Baugenossenschaft langfristige Wohnperspektiven mit Entwicklungspotenzial geschaffen. Auf dem Hunziker Areal wird Wohnraum für Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und jede Art von Lebensgemeinschaften geboten: Vom Studio bis zur 7½-Zimmer-Wohnung, vom Wohnatelier bis zur 12½-Zimmer-Gemeinschaftswohnung. Die Wohnungen sind nach hohen bauökologischen Standards gebaut und preiswert. Ein Fünftel der Wohnungen ist subventioniert.
- Herr Keller erläutert die vorherrschende Vision der 2000-Watt-Gesellschaft. Energieeffiziente Gebäude, neue Technologien und wenig Autos unterstützen dabei einen umweltschonenden Lebensstil und sparen Ressourcen. Mehr als wohnen legt Wert auf hochwertige Architektur, auf Qualität in der Bauausführung und auf Nachhaltigkeit im Unterhalt der Gebäude.
- Mitwirkungsprozesse, demokratische Mitgliederrechte und eine Vielfalt von Lebensrealitäten unter den Bewohnenden tragen zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Auf dem Hunziker Areal gehört eine hohe Diversität hinsichtlich Alter, Herkunft und ökonomischem sowie beruflichem Hintergrund zum gelebten Alltag.
- Einblick in die Studien zum Vergleich von Komfortlüftungen und Direkt einströmern kann unter folgenden Links genommen werden:
 - o <https://www.s3-engineering.ch/de/referenzen/vergleich-lueftungskonzepte-der-siedlung-kee-zuerich-affoltern/ref-126>
- Weiterführende Studien zu mehr als wohnen, vom Bundesamt für Energie und der Stadt Zürich durch Lemon Consulting:
 - o <https://lemonconsult.ch/aktuell/>
 - o <https://www.aramis.admin.ch/Texte/?ProjectID=36455>
 - o <https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Hochbau/Weitere%20Dokumente/Bauen-2000-Watt/Grundlagen-Studienergebnisse/EGT/2018/2018-04-Evaluation-Lueftung.pdf>

Architekturführung Zürich West

Spaziergang mit Objektbesichtigungen, (Viaduktbögen, Löwenbräu-Areal, Freitag Flagship Store, Swiss Prime-Tower, Zölly Turm)

Freitag, den 23.11.2018 (2. Tag der Plenumssitzung)

4) Fokus Arbeitskreise

Herr Dr. Hain erläutert, dass im Folgenden die erarbeiteten Ergebnisse der Arbeitskreise aus dem Jahr 2018 durch die jeweiligen Arbeitskreisleiter vorgestellt werden. Nach einer Übersicht aller bearbeiteten Themen werden ausgewählte Detailergebnisse vorgestellt.

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

Arbeitskreis Betriebswirtschaft

- Herr Manfred Sydow, Arbeitskreisleiter

Herr Sydow fasst die Ergebnisse des Arbeitskreises Betriebswirtschaft zusammen. In der ersten Sitzung des Arbeitskreises im Jahr 2018 wurde der demografische Wandel behandelt und die Frage gestellt, was nach der Flüchtlingswelle passiert. Dabei wurden die aktuelle Entwicklung der Flüchtlingszahlen und die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft diskutiert. Demnach sei in naher Zukunft eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten.

Neben einem Stresstest für große deutsche Wohnungsunternehmen wurde auch die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes und die Wirtschaftlichkeit des Neubaus durch den Arbeitskreis behandelt. Hinsichtlich der Entwicklung der Baukosten rückte auch das serielle und modulare Bauen in den Fokus der Betrachtung. Die vom GdW erstellte Ausschreibung zum modularen Bauen soll auch zukünftig Thema des Arbeitskreises bleiben, hierzu sollen Erfahrungsberichte der Unternehmen abgegeben werden, die mit der Ausschreibung arbeiten.

In der Herbsttagung des Arbeitskreises befasste sich dieser mit der VoFi-Rendite für den Neubau. Besonders die Fragestellung, welches die richtigen Referenzgrößen für die VoFi-Rendite sei, stand im Mittelpunkt. Als Referenzgröße für Wirtschaftlichkeit hat die VoFi-Rendite eine Beihilferelevanz. Auf Anfrage nach einer Einschätzung welche Verzinsung angemessen sei, gab der GdW an, dass die durchschnittliche EK-Rendite aller GdW-Unternehmen als wirtschaftlich angesehen werden könnte, was Herr Sydow kritisch zurückweist.

Im kommenden Jahr wird sich der AK mit den Kosten für CO₂-Einsparmaßnahmen befassen. Hierzu sollen bestimmte Maßnahmen der baulichen Ertüchtigung auf die CO₂-Vermeidungskosten untersucht werden.

Abschließend stellt Herr Sydow einen Lösungsvorschlag für die Durchdringung der Betriebskosten vor. Ein Unterarbeitskreis, bestehend aus 13 AGW-Mitgliedern, der sich bereits 2005 im AK Wohnungsmarkt gebildet hatte, hat zur Errichtung eines sinnvollen BK-Benchmark Steckbriefe zu den kostentreibenden Faktoren je BK-Art erstellt. Im GdW wurde parallel ein Fachausschuss Betriebskostenmanagement eingerichtet. Dieser FA des GdW hat mit dem Unternehmen immobench.de eine Kooperationsmodell abgeschlossen, so dass eine strukturierte Datenerhebung über ein online-Portal angeboten werden kann. Die Wohnungsunternehmen werden ein Anschreiben von Immobench.de erhalten, mit der Bitte um Beteiligung an dem BK-Benchmark. Immobench.de hostet die Datenplattform und übermittelt die Kennzahlen an den GdW, sowie die an der Erhebung teilnehmenden Unternehmen.

Arbeitskreis Wohnungsmarkt

- Herr Dr. Mark Dominik Hoppe, Stellvertretender AK-Leiter

Herr Dr. Hoppe stellt die Ergebnisse des Arbeitskreises Wohnungsmarkt vor. In der Herbstsitzung 2017 war das Kernthema die Mieter- und Interessentenverwaltung mittels Software-Tools. Dazu wurden verschiedene Anbieter eingeladen, welche sich dem Arbeitskreis vorgestellt haben. Zum Teil wurden erste Erfahrungsberichte aus dem Kreis der Mitglieder zur Anwendung der Tools angebracht. Mit Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung, welche im Jahr 2018 in Kraft getreten ist, kann der Auswahlprozess der Interessenten über solche Tools jedoch erschwert werden. Die einschlägige Meinung des Arbeitskreises lässt sich so zusammenfassen, dass die Erwartung besteht, durch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses Kapazitäten für andere wertschöpfende Tätigkeiten freizumachen.

In der Frühjahrstagung befasste sich der AK mit dem Gigabitausbau in Deutschland, welcher schleppend vorangeht. Aktuell ist der Bedarf an Gigabit-Produkten relativ zu betrachten. Im Zuge der Digitalisierung, dem Internet der Dinge und Big Data wird der Gigabitausbau jedoch unumgänglich sein. Die Empfehlung war es, sich früh mit dem Gigabitausbau zu beschäftigen und auf die technischen Gegebenheiten zu achten. Im Neubau sollte ein Standard gefunden werden, der Kosten-Nutzen im Verhältnis stellt. Eine einheitliche Strategie für den Ausbaustandard wurde nicht gefunden.

In der kommenden Sitzung wird Sicherheit im Quartieren behandelt. Im Frühjahr 2019 tagt der AK Wohnungsmarkt gemeinsam mit dem AK Technik.

Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

- Frau Sybille Wegerich, Arbeitskreisleiterin

Frau Wegerich stellt die Kernerkenntnisse des Arbeitskreises Gesellschaft & Quartier des letzten Jahres vor. Gemeinsam mit dem AK Technik wurden Quartiere sowohl aus technischer, als auch aus Sicht der langfristigen Bewirtschaftung durchdacht. Hierzu wurden Workshops zu Quartiersentwicklung in Kleingruppen abgehalten. Deutschlandweit gibt es sehr unterschiedliche Belegungspolitik und Förderrahmenbedingungen, welche zum Teil die Bemühungen der Wohnungswirtschaft, nachhaltige Quartiere zu bilden, konterkarieren. Die Förderbedingungen der Bundesländer lassen sich über www.foerderbedingungen.de online abrufen.

Vor dem Hintergrund des vermehrten Wunsches nach Partizipation wurde das Thema Mieterbeteiligung am Beispiel Berlins behandelt. Mobilität und Zukunftsfähigkeit sowie die Rahmenbedingungen integrativer Quartiersentwicklung waren ebenfalls Themen des Arbeitskreises. Darüber hinaus wurde am Beispiel der Nassauischen Heimstätte die strukturierte Vorgehensweise zur Erarbeitung eines integrierten Quartiersleitfadens aufgezeigt.

Am Beispiel des Eltingviertel in Essen wurde gezeigt, wie ein über längere Jahre vernachlässigtes Quartier wieder zukunftsfähig gestalten werden kann. Zudem wurden Möglichkeiten betrachtet, um durch geeignete Verdichtung in bestehenden Quartieren ausgewogene Angebote zu generieren.

Frau Wegerich stellte im Arbeitskreis die Frage, wie der digitale Wandel die Kommunikation im Quartier begleiten und verändern wird. Die großen Wohnungsunternehmen sehen sich diesbezüglich vor politischen und medialen Herausforderungen in Kombination mit den operativen Hürden.

Für das kommende Jahr plant der Arbeitskreis eine Sitzung zum Thema „Neue Nachbarschaften in alten Kasernen - Strukturwandel durch Sanierung“. Hierbei werden Quartiersentwicklung und zukünftige Anforderungen durch politischen Willen in den Fokus gerückt. Der Ausblick zeigt, dass das Prekariat als Hauptkundengruppe Einzug in die Bestände erhält. Die Fragestellung, wie man

bildungsferne Mieter für Quartiersmanagement aktivieren kann, soll behandelt werden. Ebenso die Rolle der Wohnungsunternehmen in Bezug auf Sozialmanagement.

Arbeitskreis Technik

Frau Kathrin Möller, Arbeitskreisleiterin

Frau Möller berichtet aus dem Arbeitskreis Technik, welcher sich im vergangenen Jahr vor allem mit dem seriellen und modularen Bauen befasst hat. Zudem wurden Beispiele zu BIM gezeigt, welche dazu geführt haben, dass auch in der kommenden Sitzung das Thema BIM ein Kernthema sein wird. Die GEWOBA stellte ihre Bestandsaufnahme aus der Luft vor, bei der die Instandhaltungsdaten durch Drohnenflüge ergänzt werden.

Im Herbst wird sich der AK mit dem zentralen Einkaufsprozess befassen und diesen der klassischen Angebotsvergabe gegenüberstellen. Ein weiteres Thema wird die Personalgewinnung im technischen Bereich sein. Hinsichtlich eines CO₂-Monitoring wird sich der AK Technik mit dem AK Wohnungsmarkt austauschen.

In der Herbstsitzung wird zudem der Wettbewerb serielles und modulares Bauen des GdW rückblickend behandelt. Die Unternehmen werden aus ihrer jeweiligen Sicht erläutern, warum sie – oder warum sie nicht mit den Wettbewerbsergebnissen arbeiten werden.

Personal und Organisation

Frau Christina Geib, Arbeitskreisleiterin

Frau Geib berichtet, dass sich der Arbeitskreis im vergangenen Jahr mit den Herausforderungen der Digitalisierung an den Personalbereich befasst hat. Eine Kernerkenntnis aus den Workshops des Arbeitskreises war, dass sich die Rolle des Personalbereichs verstärkt an den Bedarfen der Fachbereiche und veränderten Kompetenzmodellen orientieren muss.

Eine große Rolle beim Recruiting stellen mittlerweile online-Bewertungen für Arbeitgeber dar. Am Beispiel Kununu wurde der Umgang mit solchen Plattformen behandelt.

Hinsichtlich der Arbeitgeberattraktivität stellt Frau Geib innovative Maßnahmen vor, mit welchen die Mitarbeiter in eine aktive Verbesserung der Prozesse eingebunden werden können („Fehler des Monats“, Helden des Alltags, Elternabend...).

Zudem fand eine Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG mit sehr innovativen Arbeitsplätzen statt.

Im erweiterten Vorstand wurde die Einführung eines Gehaltsbenchmarks bereits im Vorjahr befürwortet. Nach Beratung der konkreten Ausgestaltung im Arbeitskreis konnte ein Angebot von INWIS für die erste Einrichtung des Benchmarks in Höhe von 20.000 € eingeholt werden.

Digitale Geschäftsmodelle

Herr Dr. Thomas Hain, Arbeitskreisleiter

Herr Dr. Hain berichtet, dass sich der Arbeitskreis Digitale Geschäftsmodelle in seiner 2. Sitzung im Frühjahr 2018 schwerpunktmäßig mit dem Thema PropTech auseinandergesetzt hat. Zunächst erfolgte eine Begriffsbestimmung. Demnach lösen PropTech-Unternehmen (Property + Technology) kundenorientiert mit innovativen und skalierbaren Geschäftsmodellen unter Anwendung von Technologien erkannte Ineffizienzen in der Immobilienwirtschaft.

In einem Workshop-Format wurde die Denkweise der Jungunternehmen nachvollzogen, welche oftmals radikal beim Kundennutzen ansetzt. Durch das Erarbeiten und Anlegen von Kundenprofilen konnten individuelle Customer-Journeys erarbeitet werden. So werden Nutzer-Probleme erkennbar und unter Einsatz von Technologie lösbar gemacht. Bei der Ergebnispräsentation gab es eine rege Diskussion über die Kundenerwartungen an die Wohnungsunternehmen.

Ein PropTech-Beispielunternehmen aus der Branche ist Maklaro, ein online-Makler. Hier wurde der Verkaufsprozess einer Immobilie neu gedacht. Zunächst wurde der Prozess in seine Schritte zerteilt und überprüft, an welchen Stellen tatsächlich ein Mensch benötigt wird (Objektaufnahme, Besichtigungstermine und KV-Abschluss beim Notar). Das Ergebnis war, dass an keinem Prozessschritt ein Makler beteiligt sein muss.

Hinsichtlich der Kommunikation zwischen den PropTech-Unternehmen und der etablierten Wohnungswirtschaft gibt es zum Teil Verbesserungsbedarfe, da die Denkweise eine andere ist: PropTechs sehen sich als Problemlöser und denken vom Kunden aus, während die Wohnungsunternehmen oftmals in Prozessen denken und eine 100 % Lösung erwarten. Allerdings bieten PropTechs häufig noch kein fertiges Produkt an, sondern müssten dieses erst gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft erarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass nur ca. 22 % der Gründer eine Referenz in der Immobilienbranche vorweisen können und es sich überwiegend um junge Personen handelt.

Auch in den kommenden Sitzungen des Arbeitskreises wird das Thema PropTech und die Erfahrungsberichte über Kooperationen der Wohnungsunternehmen mit diesen im Arbeitskreis behandelt. Zudem sollen Digitalisierungsstrategien der AGW-Unternehmen verglichen werden. Eine Einführung in die Blockchain-Technologie wurde ebenfalls von den Teilnehmern gewünscht.

5) Marktbetrachtung Schweiz

Prof. Dr. Donato Scognamiglio, CEO / Partner der IAZI AG – CIFI SA

Herr Prof. Scognamiglio erläutert einleitend, dass die Schweiz in den 1990er Jahren eine Immobilienkrise durchlebt hat, bei der ca. 1/3 der bis dato vorhandenen Werte vernichtet wurde. Daraufhin wurde im Jahr 1994 ein Benchmarking eingeführt, welches durch die realen Kaufpreisdaten von Banken gespeist wird und als Frühwarnindikator dienen soll, um eine erneute Krise des Immobilienmarktes zu verhindern. Seit Einführung des Benchmarks lässt sich feststellen, dass auf dem Immobilienmarkt der Schweiz nur Wachstum zu verzeichnen war, welches durch günstige Zinsen befördert wurde.

Anhand der Lebenserwartung und dem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf zeigt Herr Prof. Scognamiglio auf, dass die Schweiz im Verlauf seit 1850, im Vergleich zu den Nachbarländern, deutlich wohlhabender geworden ist. Gleichzeitig ist die Dauer des Arbeitslebens in der Schweiz länger als in den Nachbarstaaten. Die Staatsschulden der Schweiz liegen bei ca. 30 % des BIP, während die Privatschulden bei 130 % liegen. Während die Bevölkerung in Deutschland seit 2000 um rund 0,4 % gewachsen ist, hat die Schweiz ein Bevölkerungswachstum um 18 % auf ca. 8,5 Mio. Einwohner erlebt (= + ca. 1 Mio.). Der Wanderungssaldo der Schweiz hat sich seit 2008 bis 2017 um 46 % verringert.

Ca. 40 % der Schweizer verfügen über ein Eigenheim und ca. 60 % wohnen zur Miete. In den letzten 20 Jahren ergab sich eine Preisentwicklung um rund + 83 %. Aufgrund der hohen Bautätigkeit stehen aktuell viele Eigentumswohnungen leer, was zu Preissenkungen in einigen Regionen geführt hat. Aktuell stehen in der Schweiz ca. 72.000 Wohnungen leer. Währenddessen bleibt der Preis für Einfamilienhäuser stabil oder steigt leicht.

Die Preisentwicklung in Renditeobjekten hat in den letzten Jahren zugelegt, während die Preisentwicklung der Mieten zeigt, dass Angebot und Bestand auseinander driften. Während der BFS-Mietenindex aufgrund der Konstruktionsweise des Indexes steigt, zeigt sich, dass im Bestand eher ein

negativer Trend zu verzeichnen ist. Herr Professor Scognamiglio erläutert dazu, dass das Schweizer Mietrecht vorsieht, dass der Mieter bei sinkenden Zinsen verlangen kann, auch die Miete nach unten anzupassen.

Herr Professor Scognamiglio berichtet von einer sogenannten Zersiedlungsinitiative, welche aktuell mittels einer Volksabstimmung vorsieht, darüber zu entscheiden, dass bei der Ausweisung von Bauland andernorts eine gleichgroße Fläche wieder in Ackerland umgewandelt werden muss.

6) Bericht aus Berlin

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

Herr Gedaschko geht auf die Herausforderung ein, dass das Thema Mieten mittlerweile von divergenten Gruppen bespielt wird. Zwischenzeitlich schließen sich bisherige Kooperationspartner mit Bündnissen zusammen, die Enteignung und Besetzung von Häusern als legitime Mittel zum Hinweis auf Wohnraummangel ansehen. Das Thema Mieten ist ein umfassendes gesellschaftliches Gesprächsthema geworden, bei dem immer wieder auch die Enteignung, z. B. nach Art. 158 der Verfassung des Freistaates Bayern diskutiert wird. Weitere medial häufig verwendete Schlagworte in diesem Zusammenhang sind der Mietestopp, die Abschaffung der Modernisierungumlage, die Erweiterung des Betrachtungszeitraums im Mietspiegel auf 10 Jahre und die neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die Branche muss als Reaktion auf die Geschwindigkeitszunahme der für sie relevanten Meldungen ebenfalls ihre Schlagkraft erhöhen, um auf die in den Medien gespielten Themen schneller zu reagieren. Dafür müssen einheitliche Positionen der Branche geschaffen werden was voraussetzt, dass zum Teil auch die Gremienentscheidungen des GdW beschleunigt werden müssen.

Herr Gedaschko berichtet von der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, an der der GdW als einziger Immobilienverband beteiligt ist.

Am Ergebnis des europaweiten Wettbewerbs für seriellen Wohnungsbau, den der GdW veranstaltet hatte, würde die BIMA gerne partizipieren. Hierzu wird der GdW eine Abfrage an die Mitglieder richten.

Bezüglich der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ legt der GdW zu jedem Thema eine Stellungnahme vor. Der GdW hat sich auch intensiv mit Professor Bofinger über die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung ausgetauscht.

Bezüglich des Mietrechtsanpassungsgesetzes hat der GdW durch viele Gespräche Verbesserungen gegenüber dem ersten Entwurf erreicht. Allerdings können die Probleme der Wohnraumversorgung mit Mietrecht allein nicht gelöst werden. Eine GdW-Stellungnahme wurde bereits im August 2018 – noch vor dem Kabinettsbeschluss am 05.09.2018 eingereicht.

Weitere Themen des Berichtes waren die Bemühungen zum Klimaschutz und die Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand welche auf den völkerrechtlich verbindlichen Klimaschutzabkommen zurückzuführen ist.

7) Regularien

Genehmigung des Protokolls vom 26. / 27. April 2018

Das Protokoll wurde mit der Einladung versandt und wird ohne Änderungen verabschiedet.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Sidgi stellt den Bericht des Schatzmeisters vor und geht dabei auf die Hochrechnung für das Jahr 2018 sowie das Budget für das Jahr 2019 ein.

Das Budget 2019 sieht eine Erhöhung der Beiträge um 1.000 € pro Mitgliedsunternehmen vor. Eine einmalige Ausgabe für die Einführung des Gehaltsbenchmarks (AK Personal & Organisation) ist im Budget ebenfalls geplant.

Das Plenum beschließt das Budget für das Jahr 2019 inkl. Gehaltsbenchmark und stimmt der Beitragserhöhung von jährlich 4.000 € auf 5.000 € zu.

Bericht des Vorstandes

Herr Dr. Hain berichtet über das Netzwerk Wohnungswirtschaft, welches in diesem Jahr erstmals getagt hat, aber aufgrund des divergenten Teilnehmerkreises im nächsten Jahr nicht geplant sein wird.

Stattdessen findet erstmals das Netzwerk Unternehmenskommunikation am 11./12.02.2019 in Nürnberg statt. Organisiert wird es aus der Mitte der Teilnehmer heraus, so dass es keinen Arbeitskreisleiter gibt und ein geringeres Budget angesetzt wird. Neben Berichten aus AGW-Mitgliedsunternehmen sind Workshops zu den Themen interne Kommunikation, Social Media, Mieterzeitung - Print im digitalen Zeitalter und Employer Branding geplant.

Auf Vorschlag des Vorstandes spricht sich das Plenum für die Einrichtung eines Netzwerkes für IT-Leiter aus, in welchem operative Themen besprochen werden können.

Wahlen Arbeitskreisleiter

Als Nachfolge für Herrn Hentschel hat sich der bisherige Stellvertreter Herr Norbert Riffel (VBW Bochum) bereiterklärt, die Leitung des Arbeitskreises Wohnungsmarkt zu übernehmen. Die Funktion der stellvertretenden Arbeitskreisleitung übernimmt fortan Herr Dr. Mark Dominik Hoppe (Wohnbaugruppe Augsburg).

Die Leitung des Arbeitskreises Gesellschaft & Quartier wird von Frau Wegerich auf den bisherigen Stellvertreter Herrn Ingo Malter (Stadt und Land, Berlin) übergehen. Dieser hat Herrn Karl-Heinz Frings (BGB Mannheim) zu seinem neuen Stellvertreter bestimmt.

Entsprechend der Satzung (vom 20.11.2007) werden die Leiter der Arbeitskreise vom Plenum bestimmt. Es kommt zur Wahl, bei der sowohl Herr Riffel als auch Herr Malter einstimmig gewählt werden.

Herr Dr. Hain dankt der bisherigen Arbeitskreisleiterin Frau Wegerich und - in Abwesenheit - Herrn Hentschel, für deren ehrenamtliches Engagement für die AGW.

Termine

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

- Frühjahrstagung (Berlin) 23. / 24. Mai 2019
- Herbsttagung (Hannover) 21. - 22. November 2019

Herr Dr. Hain schließt die AGW-Herbsttagung 2018, bedankt sich beim Plenum und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimfahrt.

Die Präsentationen der Referenten können auf der Homepage der AGW nachgelesen werden:

www.agw-online.de


Benutzername: AGW-Mitglied

Kennwort: Hafen

Frankfurt am Main, den



Dr. Thomas Hain
(Vorsitzender)



Jens Bräutigam
(Schriftführer)



Johanna Rohe
(Protokollführerin)