

## **Fokus Arbeitskreise** **Arbeitskreis Betriebswirtschaft**

Herbsttagung der AGW am 22. – 23. November 2018  
in Zürich



- Darstellung der im Jahr 2018 behandelten Themen im jeweiligen Arbeitskreis

|                |  |
|----------------|--|
| 08./09.03.2018 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Demografischer Wandel und was passiert nach der Flüchtlingswelle</li></ul>                 |
|                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Möglichkeiten der optimalen Nutzung von Beleihungsräumen für Finanzierungszwecke</li></ul> |
| 25./26.10.2018 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt und die Wirtschaftlichkeit des Neubaus?</li></ul>    |
|                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Was ist die angemessene VoFi-Rendite für den Neubau?</li></ul>                             |

- Detailvorstellung: Demografischer Wandel und was passiert nach der Flüchtlingswelle
  - Aktuelle Entwicklung der Flüchtlingszahlen
  - Auswirkungen des Demografischen Wandels auf die Wohnungswirtschaft
  - Erfahrungsberichte von zwei AGW-Wohnungsunternehmen

- Detailvorstellung: Möglichkeiten der optimalen Nutzung von Beleihungsräumen für Finanzierungszwecke
  - Stresstest für große deutsche Wohnungsunternehmen
  - Verfahren und Parameter zur Ermittlung des Beleihungswerts von Immobilien
  - Erfahrungsberichte von zwei AGW-Wohnungsunternehmen zum Thema Beleihungswertermittlung/Sicherheitenmanagement

- Detailvorstellung: Wie entwickeln sich der Wohnungsmarkt und die Wirtschaftlichkeit des Neubaus?
  - Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland
  - Angebotslücke auf dem Wohnungsmarkt in Bremen und wie lange noch
  - Entwicklung der Baukosten
  - Serielles oder modulares Bauen

- Detailvorstellung: Was ist die angemessene VoFi-Rendite für den Neubau?
  - Darstellung der Ermittlung der VoFi-Rendite für den Neubau bei drei AGW-Wohnungsunternehmen

## – Ermittlung der „richtigen“ Referenzgröße für die VoFi-Rendite

| Betrag   | Quelle  | Ermittlung  | Bemerkung   |
|----------|---|---|---|
| 4,0%     | II. BV §20:<br>Verordnung über wohnungs-<br>wirtschaftliche Berechnungen<br>nach dem 2. WoBauG                | 4% von max. 15% EK der<br>Gesamtkosten (inkl. Grdstck.),<br>darüber hinaus 6,5%<br>=> bei 25% EK-Anteil: 5,0% | Gilt für öffentlich geförderten<br>Wohnraum zur<br>Ermittlung einer Kostenmiete<br>Gesetz von 1957                                |
| 3,8%     | GdW: Erhebung zur<br>angemessenen EK-Verzinsung in<br>der Wohnungswirtschaft                                  | 30-jähriges Festzinsdarlehen (2,8%)<br>zzgl. 1%-Punkt Risikoaufschlag   | Stand Juli 2015;<br>aktuell: 20-jähriges Festzinsdarlehen<br>2,44%  |
| 4,4%     | Gutachterausschusses (Bsp. der<br>Stadt Leipzig):<br>Liegenschaftszinssatz aus dem<br>Grundstücksmarktbericht | 20-Jahres-Durchschnitt aus<br>Jahresreinertrag zu Kaufpreis;<br>10-Jahres-Durchschnitt: 3,1%                  | Liegenschaftszins (LZ) ist eine<br>Kombination aus FK- und EK-Zins<br>(Gesamtkapitalrendite);<br>bei FK-zins < LZ => EK-zins > LZ |
| 4,6-5,1% | CAPM (Capital Asset Pricing<br>Model) gem. GEWOBA-Ableitung   | Eigenkapitalkosten = risikofreier<br>Zinssatz + (Marktrisikoprämie *<br>Betafaktor)                           | Gilt für eine Investitionsalternative des<br>Gesamtmarktes (damit nicht speziell<br>für die Wohnungswirtschaft)                   |

- Darstellung der im Jahr 2019 ff. (d.h. idealerweise 2019 bis 2021) behandelten Themen bzw. Arbeitsgebiete im jeweiligen Arbeitskreis
  - *Kurzdarstellung mit folgenden Inhalten:*
    - *Thema*
    - *Fragestellung*



**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**





## **Lösungsvorschlag für die „Durchdringung“ der Betriebskosten**

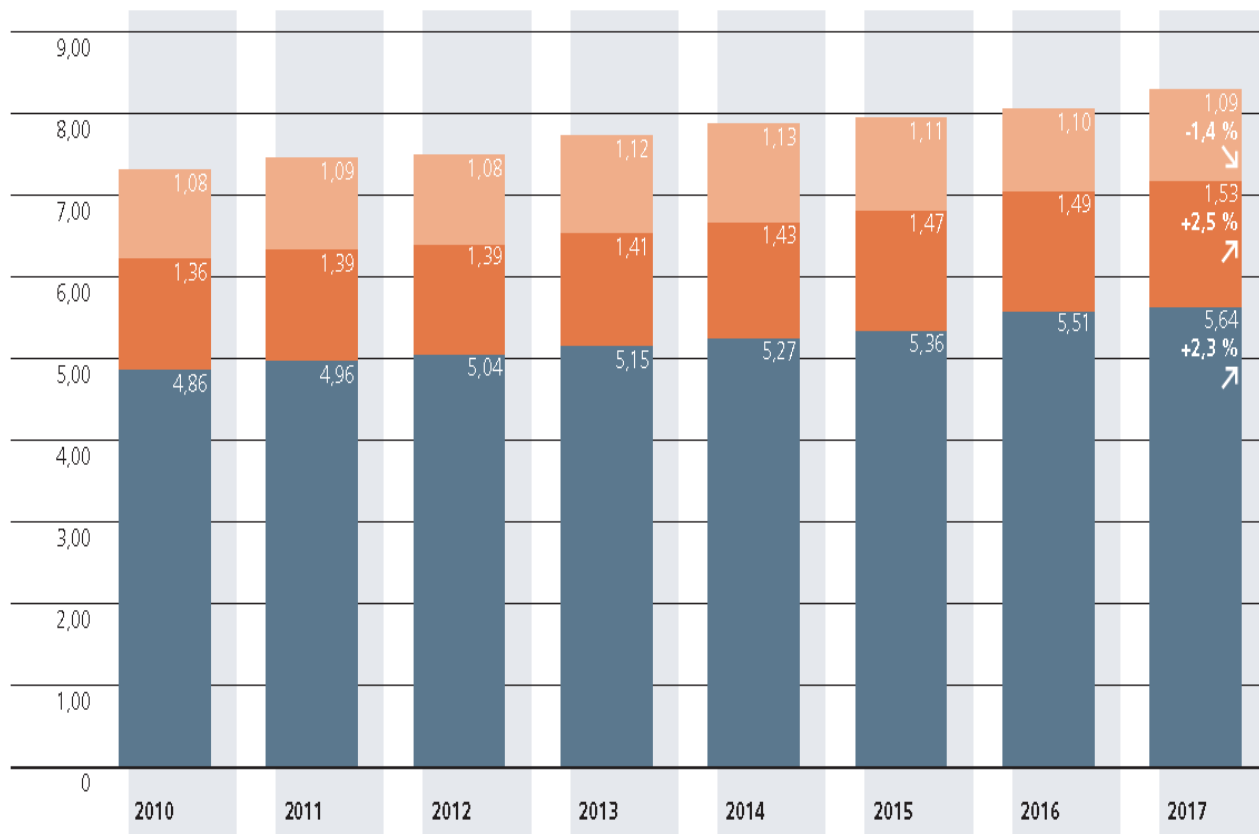
Herbsttagung der AGW, 22.-23.November 2018

Manfred Sydow, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, 28195 Bremen

## GdW Publikation „Daten und Trends 2017/2018“

### Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010–2017

EUR pro Quadratmeter



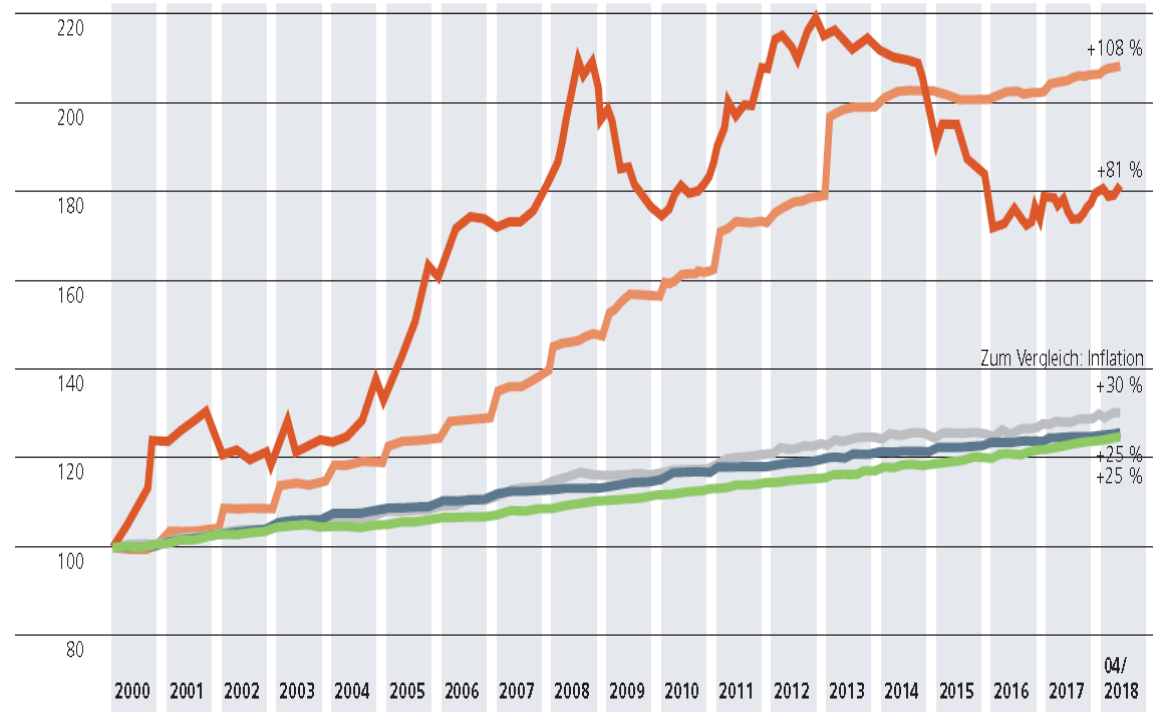
Quelle:  
GdW-Jahresstatistik

## GdW Publikation „Daten und Trends 2017/2018“

### Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100



- Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie (ohne Strom)
- Strompreis
- Verbraucherpreise für Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen
- Nettokalnmiete
- Zum Vergleich: Inflation

Veränderung  
01/2000  
bis 04/2018

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,  
Reihe 7, Verbraucherpreisindex;  
Monatswerte bis 04/2018

## Aufbau und Entwicklungsgang des Unterarbeitskreises AIB

**Die AGW-Mitgliedsunternehmen im Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“ gründeten Ende 2015 eine Unterarbeitsgruppe**

11/2015  
Auftakt des  
Arbeitskreises

Kennenlernen  
Feststellung  
Gemeinsamkeiten  
Themensammlung  
Ziele

2016  
BKO-  
Steckbriefe

Ausarbeitung der kosten-  
verursachenden  
Einflussfaktoren in BKO-  
Steckbriefen pro BKO-Art  
Gemeinsame Projektseite

2017  
IT-  
Unterstützung

IT- Unterstützung zur  
einheitlichen Auswertung  
der Einflussfaktoren  
Wissensaustausch zu  
aktuellen Themen

2018  
Weiter-  
entwicklung

gemeinsame  
Entwicklungen u.a. in  
SAP, ReportingPlus  
Analyse Datenhaltung  
Analyse Datenherkunft

**Der „Arbeitskreis Innovatives Betriebskostenmanagement “ ist aufgestellt**

## Ausblick und Meilensteine

### BKO-Vergleiche als ein effektives Mittel zur dauerhaften Kostenreduzierung



Optimierung der Auswertungen und der Prozesse durch Zusammenarbeit und gemeinsame IT-Entwicklungsaufträge

breite Datenbasis der kostenverursachenden Einflussfaktoren erstellen, Aufbau eines handhabbaren Datenmanagements

Entwicklung neuer Beko-Kennzahlen um Vergleichbarkeit sicher zu stellen

Umdenken vom reinen Abrechner/in zum Betriebskostenmanager/in

## Mitglieder des Arbeitskreises

| Ifd. Nr. | Firma   | Titel           | Vorname  | Position   |
|----------|---|-----------------|----------|--|
| 1        | BASF Wohnen+Bauen   | Deubel          | Anja     | Teamleiterin Beko  |
| 2        | degewo Aktiengesellschaft   | Bester          | Jan      | Sachbearbeiter Vertragsmanagement Schwerpunkt Beko-BM                            |
| 3        | GAG Immobilien AG   | Dujic           | Sascha   | Referent Sonderaufgaben/Prozesse   |
|          | GAG Immobilien AG   | Grassl-Braun    | Maria    | Abteilungsleiterin Betriebskosten  |
|          | GAG Immobilien AG   | Stock-Zschernig | Anna     | stellvertretende Abteilungsleiterin  |
| 4        | GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH                        | Fecker          | Andreas  | Senior Projektmanager  |
|          | GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH                        | Merklinger      | Josef    | Abteilungsleiter Einnahmenmanagement   |
| 5        | GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen                        | Loock           | Evelyn   | Leiterin Betriebskostenmanagement  |
|          | GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen                        | Roeder          | Kerstin  | Betriebskostenmanagement   |
| 6        | GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen                               | Kremer          | Nicolai  | Leiter Betriebskosten  |
| 7        | Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt                         | Böser           | Ulrike   | Sachbearbeiterin Forderungsmanagement/Mietenbuchhaltung/Betriebskostenabrechnung |
|          | Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt                         | Henze           | Uta      | Leiterin Forderungsmanagement/Mietenbuchhaltung/Betriebskostenabrechnung         |
| 8        | Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH | Kronauer        | Frank    | Betriebskostenmanagement   |
| 9        | SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg                         | Mertin          | Lutz     | Leiter Bestandsrentabilität  |
|          | SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg                         | Minners         | Svenja   | Sachgebietsleiterin Bestandsrentabilität   |
| 10       | STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH                         | Rittel          | Joachim  | MA Zentrale Aufgaben im Team Technische Beratung und Betriebskostenmanagement    |
| 11       | Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH               | Benac           | Sara     | Sachbearbeiterin BeKo und Sonderprojekte   |
|          | Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH               | Pastor          | Oliver   | Leiter Betriebskostenmanagement  |
| 12       | Vivawest Wohnen GmbH  | Bolz            | Harald   | Fachbereichsleiter Nebenkosten   |
| 13       | WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH                   | Ehlers          | Jeanette | Wohnungsverwalterin  |

## Koordinierung des Arbeitskreises Betriebskosten-Benchmarking

---

### ■ Ziele

- Auswertung und Publikation der Datenerhebung zu den Betriebskosten in „Daten und Trends“
- „Weiterentwicklung“ der Betriebskostenarten
- Ableitung der politischen Forderungen

### ■ Mitglieder des AK-Betriebskosten-Benchmarking

- Vertreter aus Fachausschüssen Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung des GdW
- Vertreter des AIB
- Vertreter der Regionalverbände
- Kooperationspartner IRN
- Arbeitskreis Geislinger Konvention

### ■ Sitzung einmal im Jahr im Juni/Juli

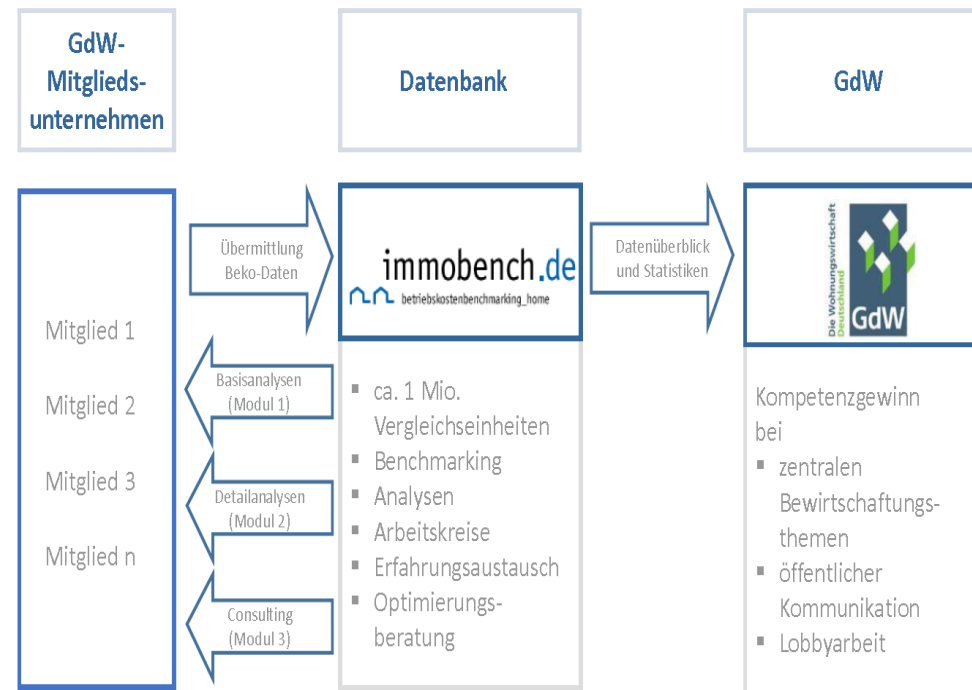


## Umsetzung Kooperationsmodell GdW - IRN



## Umsetzung Kooperationsmodell GdW - IRN

### Kooperationsmodell



Betriebskostenmanagement mit immobench.de | IRN Immobilienservices Rhein-Neckar



# Umsetzung Kooperationsmodell GdW - IRN



## Kooperationsmodell

|         |  |
|---------|--|
| Modul 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• jährliche Datenübermittlung der Betriebskostenkennzahlen an den GdW</li> <li>• Zugriff zu den Immoench-Auswertungen im Bereich Kostenanalysen Gesamtbestand (Schnellanalyse, Ranking, Portfolioanalyse) zum internen und externen Betriebskostenbenchmarking</li> </ul> |
| Modul 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• wie Modul 1</li> <li>• Zugriff zu den Immoench-Auswertungen im Bereich Kostenanalysen Objekt (Abweichungen, Bandbreite, Kostenentwicklung grafisch, Kostenentwicklung tabellarisch)</li> </ul>  |
| Modul 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consultingleistungen für Mitgliedsunternehmen durch IRN, d.h. Analyse der Ist-Situation, Entwicklung von Optimierungsstrategien, Durchführung von Ausschreibungen usw.</li> </ul>   |

| Modul   | ausgewerteter Bestand [Anzahl Wohneinheiten]                   |                  |                  | Sonderkonditionen AGW-Unternehmen* |
|---------|--|------------------|------------------|------------------------------------|
|         | < 10.000   | 10.000 - 49.000  | > 50.000         |                                    |
| Modul 1 | 500,00 EUR   | 750,00 EUR       | 1.000,00 EUR     | 500,00 EUR                         |
| Modul 2 | 0,45 EUR/Einheit   | 0,39 EUR/Einheit | 0,29 EUR/Einheit | 0,25 EUR/Einheit                   |
| Modul 3 | individuelles leistungsabhängiges und erfolgsbasiertes Honorar |                  |                  |                                    |

\* Diese Konditionen gelten für Mitglieder der „Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen“ (AGW), welche ein SAP-basiertes ERP-System zur Erstellung ihrer Nebenkostenabrechnungen anwenden.

## Umsetzung Kooperationsmodell GdW - IRN



# Schnittstellendefinitionen

## **Manueller Datenimport per Datei(en)**

- Die Wohnungsunternehmen müssen benötigte csv/xml-Dateien aus Ihren ERP-Systemen zur Verfügung stellen
- Der Import in die Daten-Cloud erfolgt manuell durch IRN
- Plausibilitätsprüfungen erfolgen manuell durch IRN

## **Integrierter Datenaustausch**

- Die im ERP-System integrierte Schnittstelle oder das lizenzpflichtige Zusatzmodul ReportingPlus stellen die benötigten csv/xml-Dateien zum Import zur Verfügung
- Der Import kann automatisiert erfolgen

## Umsetzung Kooperationsmodell GdW - IRN

---

# Daten-Cloud

- Die Daten-Cloud wird vom IRN unter Berücksichtigung aktueller Datenschutz- und IT-Sicherheitsanforderungen gehostet
- Daten für Berechnung verschiedener Benchmarks
- Daten für strukturelle Informationen zu Betriebskostenarten
- Grundlage ist die (erweiterte) Geislinger Konvention
- Datengrundlage für spätere BigData-Analysen

## **Fokus Arbeitskreise** **Arbeitskreis Wohnungsmarkt**

Herbsttagung der AGW am 22. – 23. November 2018  
in Zürich



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2018 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 1
4. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 2
5. Themenschwerpunkte 2019ff. – Ausblick





## ■ Arbeitskreis Wohnungsmarkt 2017 / 2018

- ***Herbstsitzung Augsburg 2017: Interessentenverwaltung***
  - Kernerkenntnisse
    1. Interessentenverwaltung muss mehr bieten können als es eine Datenbank
    2. Interessentenverwaltung muss Messenger-Kompatibel sein
    3. Compliance-Themen werden immer wichtiger
  
- ***Frühjahrssitzung Leipzig 2018: Wohnungsmarktentwicklung und Gigabit-Ausbau in Deutschland***
  - Kernerkenntnisse
    1. IOT und Big Data machen den Gigabitausbau unumgänglich
    2. Glasfaser bis in die Wohnung ist die Zukunft
    3. Kosten für Umrüstung werden steigen

## ■ Interessentenverwaltung

- *Hintergrund (aktivierende Fragen):*
  - a) *Eigens durch die Wohnungswirtschaft geschaffenes Immobilienportal notwendig?*
  - b) *Wie lässt sich der digitale Auswahlprozess der Interessenten gestalten?*
  - c) *Führt der Einsatz einer digitalen Interessentenverwaltung zum Abbau von Arbeitsplätzen?*
- *Ansichten / Erkenntnisse:*
  - *Kein Abbau von Arbeitsplätzen / Vermietern, da Kapazitäten wieder für das Kerngeschäft genutzt werden können*
  - *92% aller Smartphones in Deutschland sind mit den gängigen 5 Messenger-Diensten erreichbar*
  - *Chatbots ersparen Arbeitsstunden*
- *Empfehlung: Interessentenverwaltung ganzheitlich betrachten*

- **Wohnungsmarktentwicklung und Gigabit-Ausbau in Deutschland**
  - *Hintergrund (aktivierende Fragen):*
    - a) *Welchen Nutzen haben Wohnungsunternehmen?*
    - b) *Wie sind vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten und wie gestaltetet sich die technische Umsetzung?*
    - c) *Gibt es aktuell einen Markt für Gigabitprodukte?*
  - *Ansichten / Erkenntnisse:*
    - *Wohnungsunternehmen können Alleinstellungsmerkmale schaffen*
    - *Aktuell ist der Bedarf an Gigabit-Produkten relativ zu betrachten. Im Zuge der Digitalisierung, dem Internet der Dinge, Big Data etc. wird der Gigabitausbau jedoch unumgänglich sein*
  - *Empfehlungen: Frühzeitig mit dem Gigabitausbau beschäftigen und auf die technischen Gegebenheiten achten*

## ■ Herbsttagung 2018 in Köln

- *Thema: Sicherheit in Wohnungsbeständen und Quartieren*
- *Fragestellung: Wie kann dem Mieter Sicherheit im Quartier vermittelt werden?*

## ■ Frühjahrstagung 2019 in Essen

- *Thema: Gemeinsame Sitzung mit AK Technik. Stagnierende Bautätigkeit durch Kostensteigerungen*
- *Fragestellung: Was tun gegen steigende Baukosten?*

## ■ Herbsttagung 2019 in

- *Thema:*
- *Fragestellung:*

## ■ Frühjahrstagung 2020 in

- *Thema:*
- *Fragestellung:*

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



## **Fokus Arbeitskreise** **Arbeitskreis Gesellschaft & Quartier**

Herbsttagung der AGW am 22. – 23. November 2018  
in Zürich



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2018 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung
4. Themenschwerpunkte 2019ff. – Ausblick





Partizipation stößt an Grenzen?

**Quartiersentwicklung mit einem integrierten technischen und Bewirtschaftungsfokus**

**Bauliche und gesellschaftliche Stadtentwicklung**

Förderkulissen

Wie drehe ich ein Quartier

**Integrierte unternehmensinterne Handlungskonzepte**

**Langfristige Entwicklungen zurückdrehen**

Digitale Nachbarschaften

Stadtteilveränderungen

**Kommunale Strategien zu bezahlbarem Wohnraum und Quartiersentwicklung**

**Mietermix**

- Technik und Gesellschaft, arbeiten wir an den selben Quartiersgedanken?
- Neubau und Bestandsquartiere, sind wir bei den gleichen Aufgaben/Entwicklungen/Chancen und Risiken
- Kleine Schritte große Sprünge, unterscheiden sich nur die finanziellen Mittel oder auch die Werkzeuge
- Digitale Nachbarschaften
- Kernerkenntnisse: Alles geht. Irgendwo und irgendwie und irgendwann. Oft geht es besser, wenn man es früh und gemeinsam tut.

- Sitzung am 19. und 20.04. in Berlin, zusammen mit dem AK Technik, einladende Unternehmen Gewobag und STADT UND LAND:
  - Erster gemeinsamer Tag
  - Wie sehen technische und kaufmännische Sichten auf Quartiere und Stadtentwicklung aus, wie entscheidend ist ein gemeinsames Verständnis, gibt es tatsächlich unterschiedliche Auffassungen, wo sehen wir Grenzen und welche Rahmenbedingungen finden wir für unsere Quartiersentwicklung und –arbeit vor, wie geht es mit Mobilität weiter und welche Aufgaben entstehen hier für die Unternehmen
  - Erkenntnis: Die Unternehmen verfolgen auf allen Arbeitsebenen die selben Ziele. Instrumente, Kommunikation und Schwerpunkte der Betrachtung werden ausgeglichen. Das Selbe sagen ist noch nicht, das Selbe meinen. Aber wir überwinden die getrennten Sichtweisen bei Bau, Entwicklung und Bewirtschaftung von Quartieren.

- Exkursion von Gut Biesdorf (Denkmalschutz und Projektentwicklung) und Wohnpark Mariendorf (Quartiersentwicklung im Bestand) Details siehe AK Technik
  - Belegungspolitik und Förderrahmenbedingungen auf Länder- und kommunaler Ebene
  - Mobilität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere
  - Möglichkeiten und Grenzen von Partizipation
  - Rahmenbedingungen für integrative Quartiersentwicklung (Neubau)

- zweiter Tag AK G+Q
- Energetische und soziale Quartiersentwicklung
  - Der Weg vom Klimaschutzplan zur operativen Umsetzung im Quartier mit Berücksichtigung sozialer Aspekte
    - Klimaschutzplan Hessen 2025
    - Nachhaltige Strategie Nassauische Heimstätte
    - AG Quartierskonzepte, Erarbeitung eines Leitfadens mit Handlungsanweisungen, Checklisten und Instrumentenkoffern
    - am Beispiel langen südliche Ringstraße
- Quartiersentwicklung aus der Sicht des Quartiersmanagements (Weeber & Partner Berlin)

- Sitzung am 5. und 6. November in Essen und Bochum, einladendes Unternehmen Vonovia
- Am Beispiel Eltingviertel in Essen: Wie lange bleibt ein Quartier eine Cash Cow und was kann man tun, um ein Quartier danach wieder zukunftsfähig zu machen. Welche Möglichkeiten haben wir um durch geeignete Verdichtung bestehender Quartiere ausgewogene Angebote zu generieren. Wie vor allem begleiten und verändern wir den digitalen Wandel in der Kommunikation.
- Politische und mediale Herausforderung eines großen Wohnungsunternehmens in Kombination mit den operativen Hürden
- Digitalisierung im Quartier
- Serieller Neubau und Aufstockung
- Quartiersentwicklung zwei Ansätze in der selben Stadt
- Nebenan.de, wie kommunizieren unsere Nachbarn heute

- Quartiersentwicklung und Sanierung
  - *Gegenüberstellung von Beispielen*
    - *„FRANKLIN“ in Mannheim*
      - *Neue Nachbarschaften in alten Kasernen*
        - Technische und ökonomische Herausforderung*
        - Erstbelegung (was kann? was darf?)*
        - Förderstrukturen vs. Stabile Nachbarschaften*
        - soziale Infrastruktur*
    - *„John-Locke-Siedlung“ in Berlin*
      - *Strukturwandel durch Sanierung*
        - 50 % Erstbezieher aus den 60er Jahren*
        - Umzugsmanagement*
        - Image-Transformation*
        - Versorgungsinfrastruktur*
        - Partizipation*



- Quartiersentwicklung und zukünftige Anforderungen
  - *Neue (alte) Probleme im Sozialgefüge*
    - *Prekariat als Hauptkundengruppe?*
      - *Aktivierung bildungsferner Schichten*
      - *Sicherheit in den Quartieren (GdW-Studie)*
      - *WU als sozialer Träger?*
    - *Sanierung als Chance für soziale Stabilisierung*
      - *Belegungspolitik*
      - *Produktqualifizierung*
      - *Imagetransformation*
    - *Demographischer Wandel*
      - *Seniorenkiez oder Hipster-Area*
      - *Differenzierung der Serviceangebote*
      - *Digitalisierung der Nachbarschaft*

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



## Gemeinsame AK Tagung in Berlin AK Gesellschaft und Quartier und AK Technik

Herbsttagung der AGW am 22. – 23. November 2018  
in Zürich



## ■ Brachenentwicklung und Quartiersentwicklung von Stadt und Land



## ■ Energetische Sanierung und Quartiersentwicklung der Gewobag



## Themenschwerpunkte 2018 – Frühjahr

- **Workshop Quartiersentwicklung:**
  - Belegungspolitik und Förderrahmenbedingungen
  - Mobilität und Zukunftsfähigkeit
  - Möglichkeiten und Grenzen der Partizipation
  - Rahmenbedingungen integrativer Quartiersentwicklung

# Übersicht über die workshopergebnisse



**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**





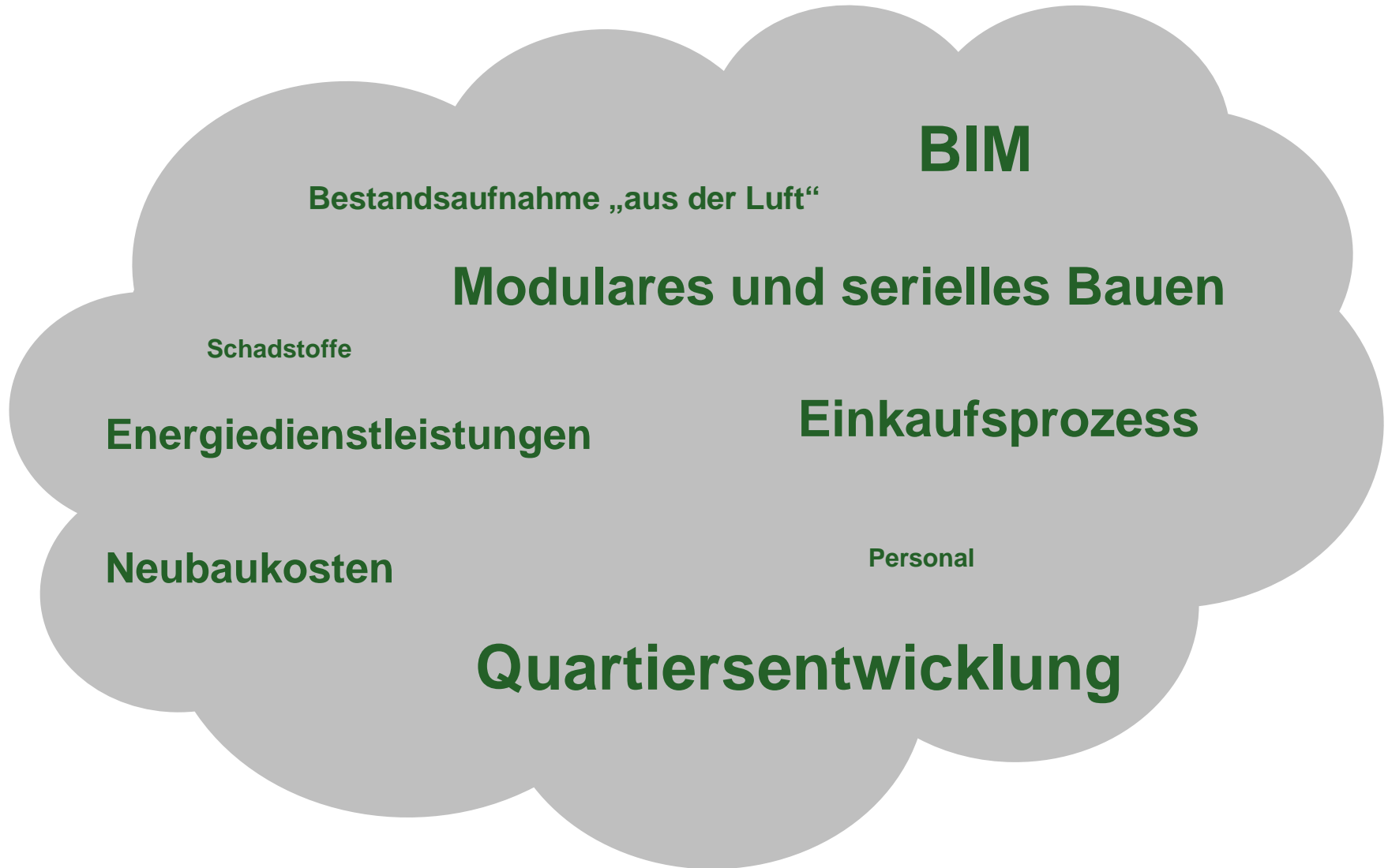
## Fokus Arbeitskreise Arbeitskreis Technik

Herbsttagung der AGW am 22. – 23. November 2018  
in Zürich



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2018 – Übersicht
3. Gemeinsamer AK mit dem AK Gesellschaft und Quartier
4. Wettbewerb serielles Bauen GdW Ergebnisse
5. Themenschwerpunkte 2019ff. – Ausblick



- Frühjahrstagung Berlin ( Technikteil )
  - **BIM**
    - Vorstellung erster Erfahrungen VIVAWEST
    - Großes Interesse der Mitgliedsunternehmen
    - Umfrage des GdW für Herbstsitzung geplant
  
  - **Bestandsaufnahme „aus der Luft“**

Einsatz von Drohnen für die Bestandserfassung und Instandhaltungsplanung, Erfahrungsbericht der Gewoba Bremen

- Gemeinsame Tagung mit dem AK Gesellschaft und Quartier in Berlin
  - **Workshop Quartiersentwicklung:**
    - Belegungspolitik und Förderrahmenbedingungen
    - Mobilität und Zukunftsfähigkeit
    - Möglichkeiten und Grenzen der Partizipation
    - Rahmenbedingungen integrativer Quartiersentwicklung

## ■ Wettbewerb Serielles und modulares Bauen

- Vorstellung der Ergebnisse durch den GdW geplant ( Tagung findet erst im Dezember 18 statt. )
  - Erfahrungsaustausch zur Umsetzung geplant
  - Diskussion / Ansichten des Arbeitskreises
  - Erkenntnisse des Arbeitskreises
  - Empfehlungen des Arbeitskreises erfolgen an den GdW

- Darstellung der im Jahr 2019ff. (d.h. idealerweise 2019 bis 2021) behandelten Themen bzw. Arbeitsgebiete im jeweiligen Arbeitskreis
  - **Geplante Arbeitskreise:**
    - Frühjahr 2019 : gemeinsame Tagung mit dem AK Wohnungswirtschaft in Essen in Vorbereitung
    - Gemeinsame Themen werden z.Zt. erarbeitet
    - Herbst 2019 : geplant in München
    - Thema wird insbesondere Austausch zu den Anforderungen an den Neubau in Wachstumsregionen und den limitierenden Faktoren für den Neubau sein...
- Für beide Tagungen nehmen wir Wünsche und Themen aus dem Plenum gern auf.

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**





## Herbsttagung der AGW Arbeitskreis Personal und Organisation

22. - 23. November 2018  
in Zürich



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2018 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 1
4. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 2
5. Themenschwerpunkte 2019ff. – Ausblick
6. Gehaltsbenchmark 2019

Personalrecruiting

**Arbeitgeber-  
attraktivität**

**Personal- und  
Führungskräfteentwicklung**

**Agilität**

**Aus- und Weiterbildung**

**Digitalisierung**

**Organisation &  
Prozess-  
management**

Beurteilungs- und  
Zielvereinbarungssysteme

Betriebliches  
Gesundheits-  
management

Employer-Branding

**Moderne und  
zeitgemäße  
Arbeitswelten**

**AGW-Gehalts-  
benchmark**

Arbeitszeitmodelle

- Sitzung am 16./17. April 2017 in Hannover
  - Thema: Herausforderungen durch die Digitalisierung und die EU-DSGVO und daraus resultierende Handlungsfelder für Personal und Organisation
    - *Herausforderungen durch die Digitalisierung – Personalarbeit im Spannungsfeld sowie Handlungsfelder für Personal und Organisation mit anschließenden World-Cafés*  
*Prof. Dr. Ralf T. Kreutzer, Professor für Marketing an der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin*
    - *EU-DSGVO in der Personalpraxis*  
*Dr. Martin Römermann, Rechtsanwalt-Fachanwalt für Arbeitsrecht, SKW Schwarz Rechtsanwälte*

- Sitzung am 24./25. September 2018 in Nürnberg
  - Thema: Arbeitgeberattraktivität
    - *Nachhaltige Arbeitgeberattraktivität als Wettbewerbsfaktor*  
*Andreas Schubert, Geschäftsführender Gesellschafter Great Place to Work® Deutschland*
    - *Mitarbeiterbefragungen und Arbeitgeberattraktivität*  
*Maria Sundermann, Projektmanagerin, Trainerin, Coach, EUCUSA*
    - *Transparenz macht Unternehmen erfolgreich*  
*Stephanie Luftensteiner, Head of HR, kununu GmbH*
    - *Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG, Nürnberg*  
*Manuel Mazoll, TeamBank AG*

## Herausforderungen durch die Digitalisierung – Personalarbeit im Spannungsfeld

### ■ Diskutierte Kernfragen im World Café:

- Welchen Beitrag kann der Bereich Personal zur Digitalisierungsstrategie des Unternehmens leisten?
- Welchen Einfluss kann und soll die Digitalisierung bei der Besetzung von Schlüsselpositionen haben?
- Welche veränderten Anforderungen an die Kompetenzen der Mitarbeiter ergeben sich durch die Digitalisierung?
- Welche „neuen“ Werkzeuge für das HR-Management sind im digitalen Zeitalter wichtig?
- Wie ist die Verantwortung für die digitale Transformation zu organisieren?
- Wie gelingt uns eine agile Gestaltung von Prozessen?

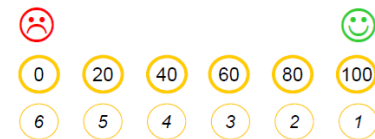
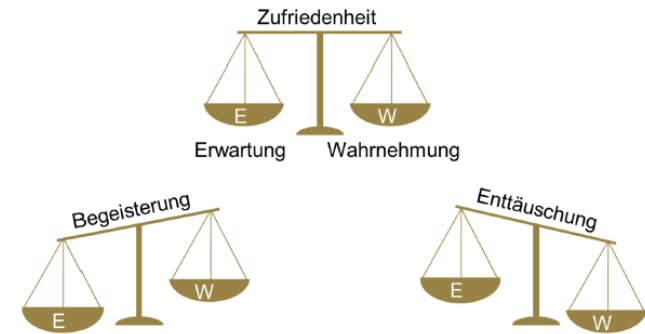


## Endlich wieder Montag! - Nachhaltige Arbeitgeberattraktivität als Wettbewerbsfaktor

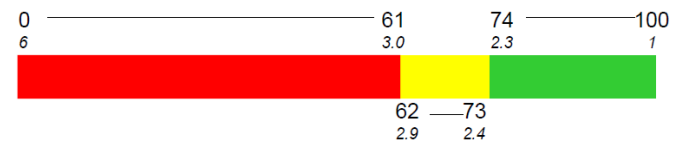
- Mitarbeitende sind bereit, einen besonderen Beitrag zu leisten
- Stolz, Identifikation, Teamgeist
- Vielzahl an Beispielen, wie die Attraktivität als Arbeitgeber erhöht werden kann, z. B.
  - *Ehrung der „Helden des Alltags“*
  - *E-thank-you-Programm*
  - *Management grillt für Belegschaft*
  - *„Weg mit den 5 nervigsten Prozessen“*
  - *Fehler des Monats*
  - *Elternabend*



## Mitarbeiterbefragungen und Arbeitgeberattraktivität

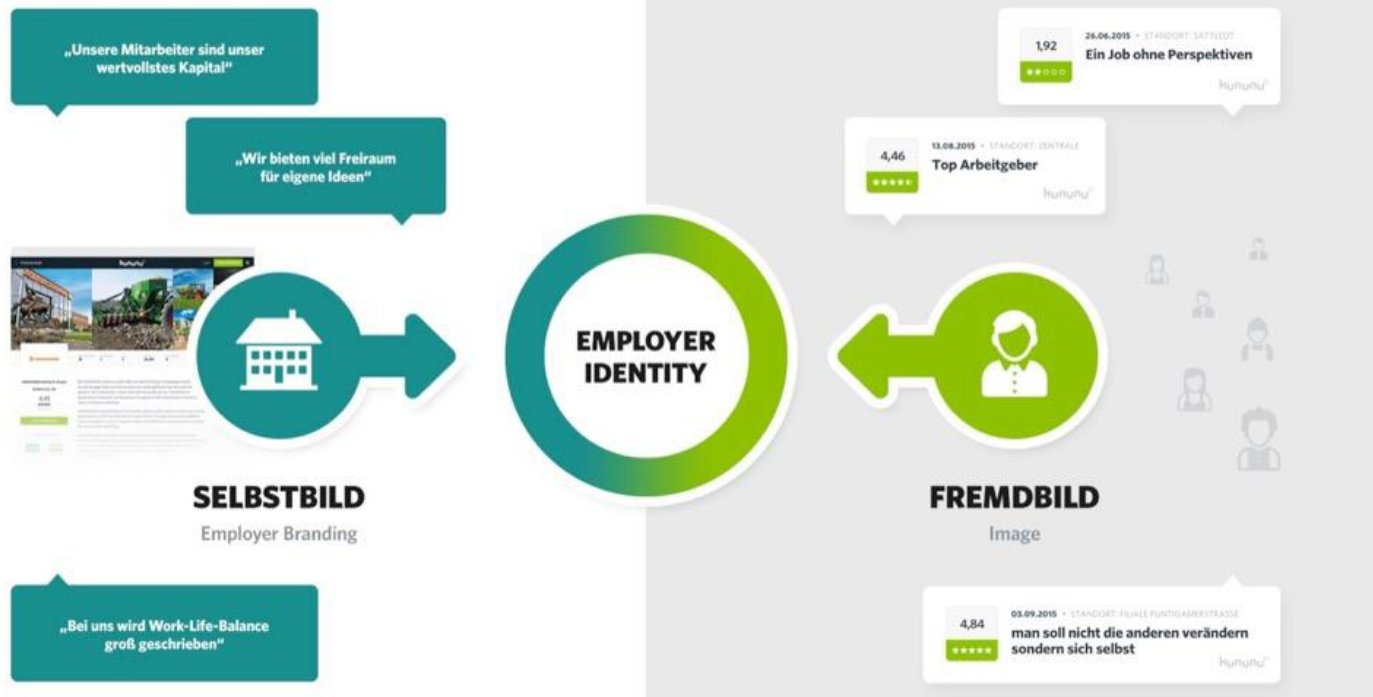


Durchschnitt aller Antworten (Ergebnisse)





## Transparenz macht Unternehmen erfolgreich

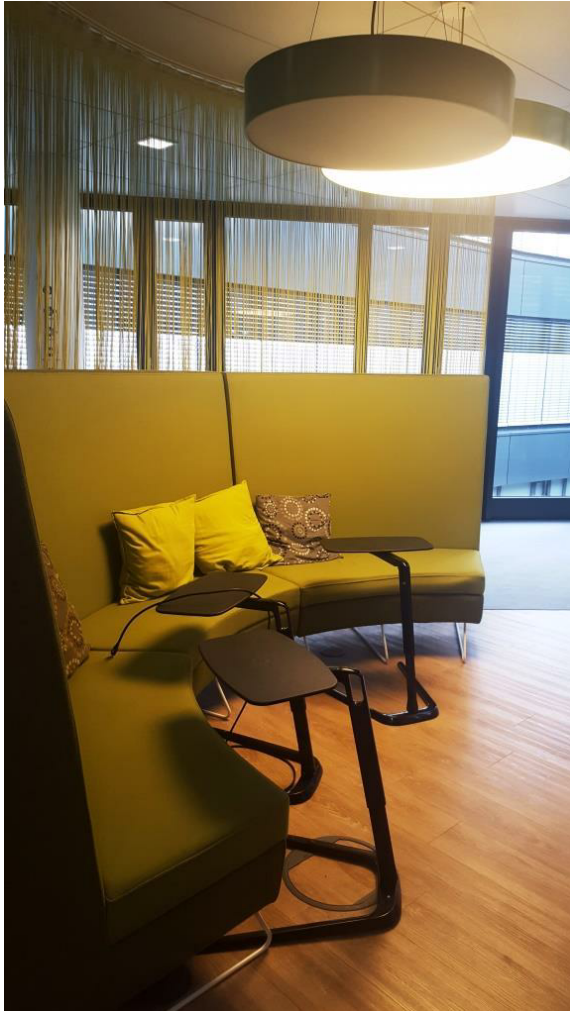


- Tipps zum besseren Umgang mit kununu
  1. Feedback annehmen und angemessen reagieren. Nicht nur Kritik zu Herzen nehmen, sondern Prozesse aufsetzen.
  2. Mitarbeiter aufrufen, Bewertungen abzugeben. Nivelliert Negativausschläge.
  3. Was macht das Unternehmen als Arbeitgeber besonders? → Keine Mainstream-Formulierungen.

## Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG

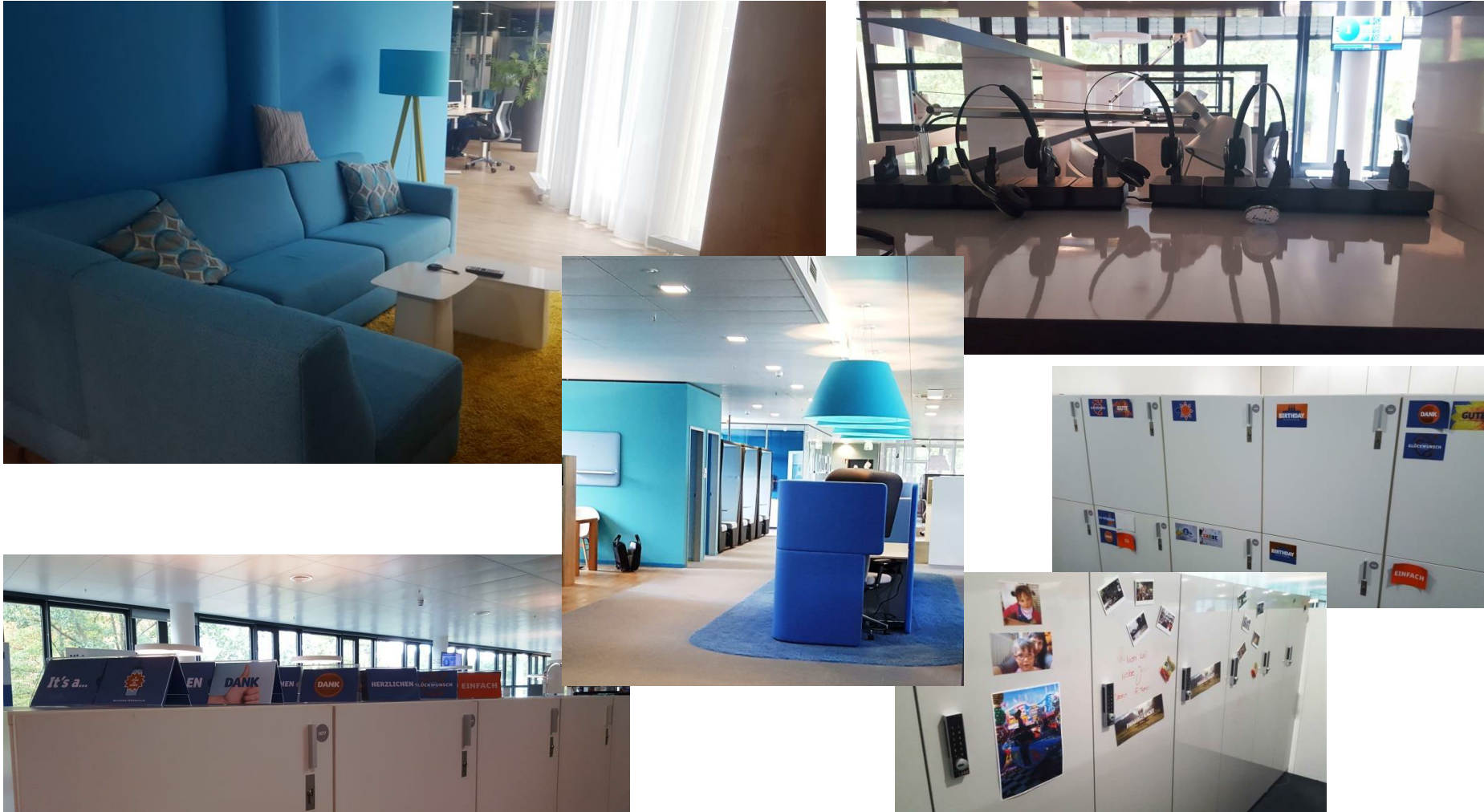


## Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG

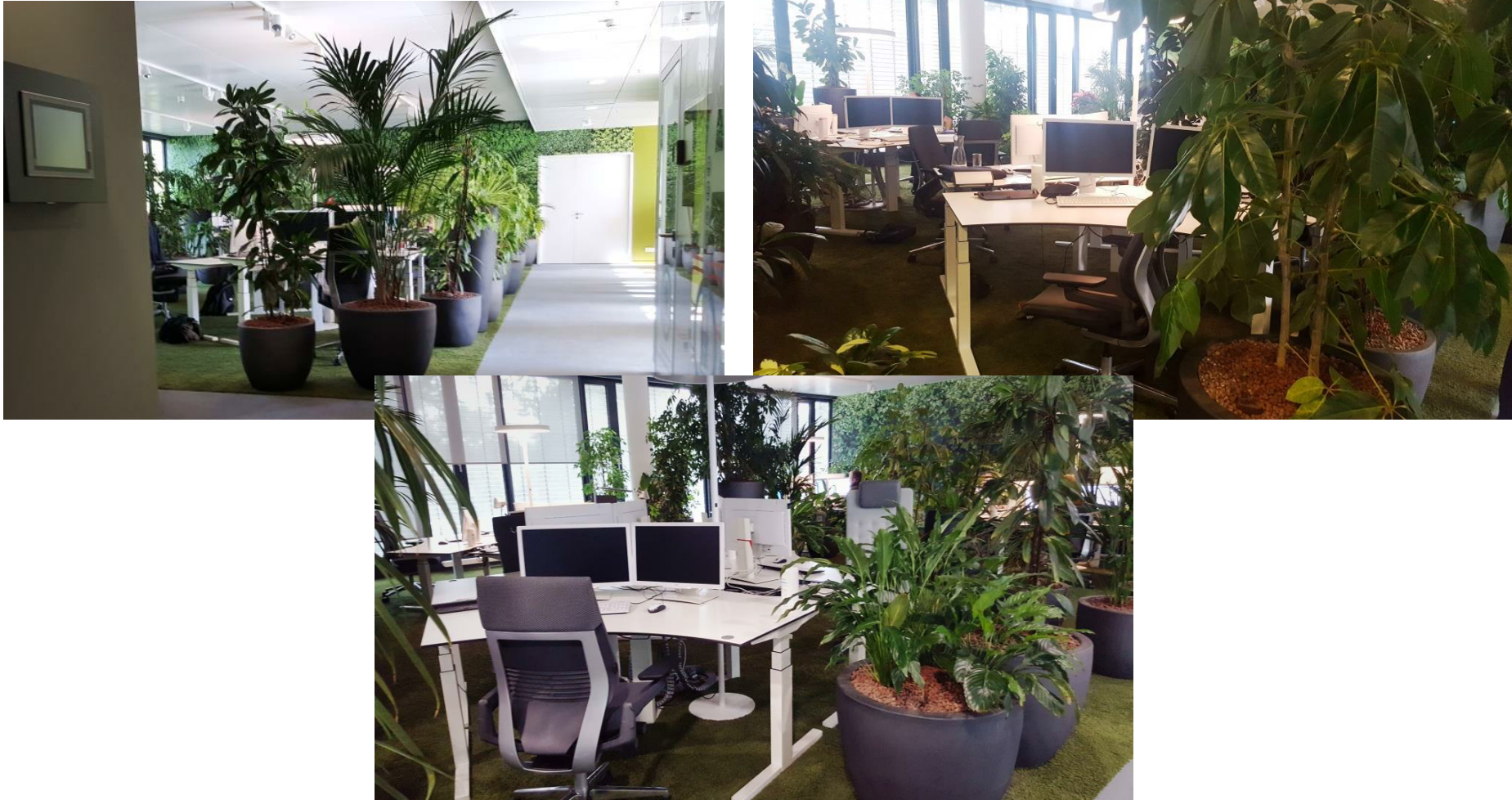


# Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 2

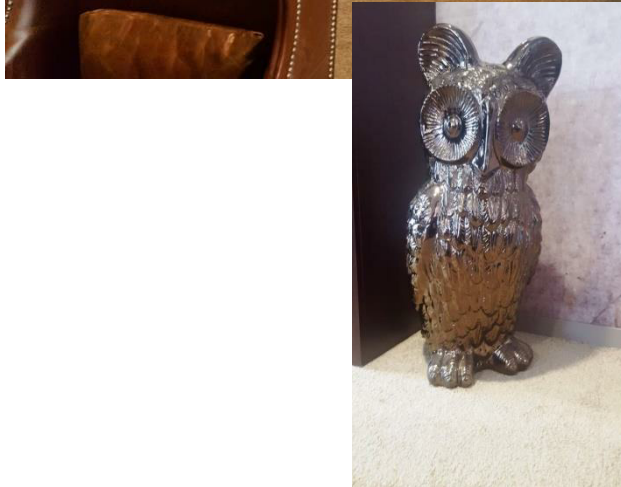
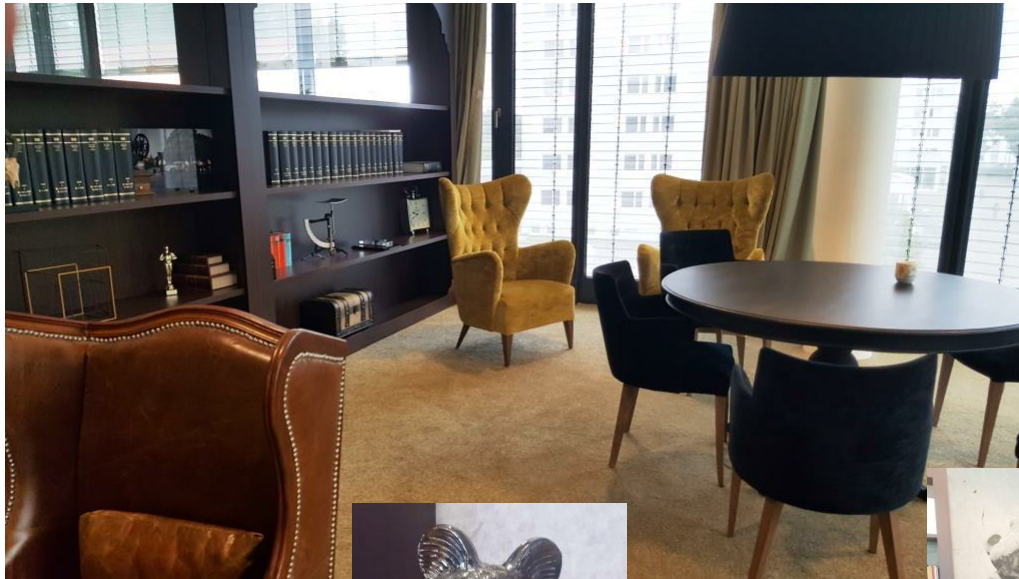
## Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG



## Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG



## Besichtigung des Bürogebäudes der TeamBank AG



## AGW-Gehaltsbenchmark

- Durchführung der ersten Gehaltsbenchmark in 2019

## Fach- und Führungskräfteentwicklung

- Fach- und Führungskräfteentwicklung im Zusammenspiel mit Digitalisierung und demografischem Wandel
- An welchen Entwicklungsprogrammen können wir uns orientieren?
- Wie wollen Fach- und Führungskräfte von heute und morgen geführt und entwickelt werden?

## Organisation & Prozessmanagement

- Veränderungsdruck durch Digitalisierung und demografischen Wandel – mit welchen agilen Methoden können wir dem Wandel begegnen?
- Wie gelingt der Wechsel von der Hierarchie zur agilen Organisation?
- Change Management-Erfahrungen

## Demografischer Wandel

- Wie gehen wir mit älteren Mitarbeiter\*innen um?
- Was suchen und wollen Millennials? Wie ziehen wir Millennials an?
- Wie gelingt der Wissenstransfer zwischen alt und jung im Unternehmen?

## Digitalisierung

- Wie sehen konkrete Digitalisierungsbeispiele/-strategien aus?
- Welche Bewerber-Management-Tools bewähren sich?
- E-Recruiting

## Moderne und zeitgemäße Arbeitswelten/ Arbeitgeberattraktivität

- Wie sehen die modernen Bürowelten aus?
- Was ist bei einem neuen Bürokonzept zu beachten und wie müssen die Mitarbeiter\*innen eingebunden werden?
- Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern insb. zu DO's und DON'Ts

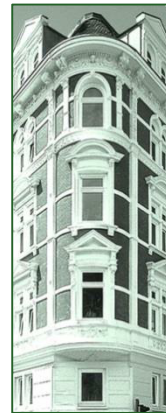


**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**



## Herbsttagung der AGW Fokus AGW-Gehaltsbenchmark

Herbsttagung am 22. - 23. November 2018  
in Zürich



## Chronik des Projektes

- Nov. 2017 - Herbsttagung AGW Plenum, Hamburg  
Vorstellung des Gehaltsbenchmarks für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Schwerpunkt für 2018
- Jan. 2018 - Workshop mit AGW-Mitgliedern und InWIS  
Gehaltsvergleich von Führungspositionen und Spezialistentätigkeiten anstatt Sachbearbeiterpositionen
- Mrz. 2018 - Angebot von InWIS  
Rd. 24 Beratertage für 1. Benchmark, TEUR 27 brutto;  
Folgerhebungen TEUR 14 brutto
- Mrz. 2018 - Einholung weiterer Angebote  
Range Gesamtkosten: TEUR 18 – 108 brutto  
Günstigster Anbieter: ANALYSE & KONZEPTE mit rd. 13  
Beratertagen und einem Tagessatz von EUR 1.428 (brutto)

## Chronik des Projektes

- Apr. 2018 - Frühjahrstagung AGW AK PuO, Hannover  
Kein mehrheitliches Commitment, aber grundsätzliche Bereitschaft einiger Mitglieder, am Benchmark teilzunehmen
- Apr. 2018 - Frühjahrstagung AGW Plenum, Leipzig  
Vorstellung des Status quo sowie der Meinung des AK PuO;  
Wunsch des erweiterten Vorstandes nach Durchführung, aber keine Beschlussfassung durch das Plenum
- Juni 2018 – Nachverhandlung mit InWIS  
Preisreduktion auf TEUR 20 brutto für die Ersterhebung
  - Reduzierung des Aufwands für die „Betreuung“ der Unternehmen beim Ausfüllen der Fragebögen,
  - Verzicht auf Datenbankerstellung und Nutzung excelbasierter Befragung,
  - Herausnahme der Beratertage für die Präsentation bei der AGW-Tagung,
  - Verzicht auf eine Teilnehmergebühr für die Unternehmen

## Chronik des Projektes

- Teilnehmercommitment von:



- Nov. 2018 - Herbsttagung AGW Plenum, Zürich  
Beschlussfassung für die Nutzung des AGW-Budgets für das Gehaltsbenchmark notwendig

## Eckdaten

- Gehaltsvergleich von Führungspositionen und Spezialistentätigkeiten, Abfrage zu folgenden Positionen:
  - Geschäftsführung/Vorstand
  - Leitung Technik/Bau plus Bauleiter, Projektleiter, Projektentwickler
  - Leitung IT plus SAP-Spezialisten
  - Leitung Finanzen
  - Leitung Objektverwaltung/Kundenbetreuung plus KC-Leiter
  - Leitung Vermietung plus Teamleiter
  - Leitung Personal
  - Leitung Marketing/Unternehmenskommunikation
  - Leitung Interne Revision
- Start der Benchmark-Vorarbeiten zu Beginn des Jahres 2019
- Abrechnungsmodalitäten für etwaige Folgeerhebungen werden nach der Durchführung der Ersterhebung verhandelt

## Fokus Arbeitskreis Arbeitskreis Digitale Geschäftsmodelle

Herbsttagung der AGW am 22. – 23. November 2018  
in Zürich



# Agenda

1. Themenübersicht – Allgemein
2. Themenschwerpunkte 2018 – Übersicht
3. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 1
4. Themenschwerpunkte 2018 – Detailvorstellung 2
5. Themenschwerpunkte 2019ff. – Ausblick



**IG Messdienst**

**Change**

**Kooperationen**

**Datenschutz**

**Selbstabrechnung**

**Workshop**

**Kundennutzen**

**Netzwerken**

**Wohnungswirtschaft 4.0**

**PropTech**

## ■ Frühjahr 2018:

- *PropTech-Screening und Workshop (Detailvorstellung)*
- *Vorstellung eines angewandten PropTech: Wohnungshelden*
- *Bericht der IG-Messdienst*
- *Bericht aus Berlin (GdW)*

## ■ Herbst 2018:

- *Changemanagement*
- *Workshop Strategieentwicklung - Wohnungsunternehmen in 2030 (Detailvorstellung)*
- *PropTechs und wie sie den Markt verändern*
- *Digitale Assistenten: Historie und Zukunft der Zusammenarbeit von Mensch und Maschine*

- Workshop „Wohnen digital und kundenorientiert - Gemeinsam auf der Suche nach dem Produkt Wohnen der Zukunft“
  - *Wer sind PropTech-Gründer?*
    - *In der Regel branchenfremd*
    - *Problemlöser*
  - *Wie denken PropTechs?*
    - *Vom Kunden aus, lösungsorientiert*
  - *Was können wir von Jungunternehmen lernen?*
    - *„Einfach mal ausprobieren“ – Fehlerkultur zulassen*
    - *„Good enough is good enough“ – nicht immer 100 % erwarten*

- Workshop Strategieentwicklung – Die Zukunft der Wohnungsunternehmen in 2030
  - *Workshop zu Strategieentwicklung und Prozessautomatisierung*
  - *Aktionsfelder zur Strategieerreichung*
    - *Prozesse müssen den Kunden in den Fokus nehmen*
    - *Changemanagement*
  - *Kernerkenntnis des Workshops*
    - *Unternehmen arbeiten an den selben Themen*
    - *Expertise zur adäquaten Bearbeitung von neuen Themen muss gewonnen werden*

## ■ Frühjahr 2019

- *PropTech-Screening*
  - *Bericht über Kooperationen der AGW-Mitglieder*
- *Grundsätzliche Vorstellung der Blockchain-Technologie*
  - *Mögliche Anwendungsfelder in der Wohnungswirtschaft*
- *Geschäftsmodell Mieterstrom*

## ■ Herbst 2019

- *PropTech-Screening*
  - *Bericht über Kooperationen der AGW-Mitglieder*
- *Digitalisierungsstrategien im Vergleich*
  - *Wie gehen die AGW-Unternehmen strategisch vor?*
- ...

## Digitale Transformation der Arbeitswelt in der Immobilienwirtschaft

### *Reifegrade der Digitalisierung*

1. Digitale Experimentierphase
2. Digitale Projektphase
3. Digitalen Transformationsphase
4. Digitalisiertes Unternehmen



© Prof. Dr. Sascha Armutat | EBZ

**Themen-  
Vorschläge  
bzw.  
Fragen  
aus dem  
Plenum?**

