
**Ergebnisprotokoll
über die Herbsttagung 2019
vom 21. – 22.11.2019 in Hannover**

Donnerstag, den 21.11.2019 (1. Tag der Plenumsitzung)

1) Begrüßung durch den Vorstand der AGW

Dr. Thomas Hain, Vorstandsvorsitzender 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 33 Mitgliedsunternehmen durch ihre Vertreter repräsentiert werden.

Frau Nina Weigl, Vorstandsmitglied der LEG, stellt sich als erstmalige Teilnehmerin dem Plenum persönlich vor.

2) Aktuelle Herausforderungen des Hannoverschen Markts

Karsten Klaus, Geschäftsführer, hanova WOHNEN GmbH

Matthias Herter, Vorsitzender der Geschäftsführung, meravis Immobiliengruppe

Einleitend stellt Herr Herter die Entwicklung der Stadt Hannover vor, verbunden mit den Herausforderungen des Hannoverschen Markts.

Darauf folgt die Unternehmensvorstellung der hanova Wohnen GmbH.

Aus zeitlichen Gründen wurde auf die Unternehmenspräsentation der meravis Immobiliengruppe verzichtet. Die Präsentationen sind im Mitgliederbereich der Homepage der AGW abrufbar.

**3) Nord Stream 2 - sichere Energieversorgung oder wachsende Abhängigkeit von Russland?
Eine geopolitische Einordnung.**

Ulrich Lissek, Nord Stream 2 AG

Die Nord Stream 2-Pipeline wird Europa über eine Strecke von rund 1.230 Kilometern mit den weltweit größten Gasvorkommen in Russland verbinden. Aufgrund der sinkenden Eigenförderung der EU bei einer weitgehend stabilen Gasnachfrage werden mehr Importe und eine entsprechende Transportinfrastruktur notwendig. Darüber hinaus lassen Deutschlands Pläne zur Schließung von Kohlekraftwerken auf einen erhöhten Gasbedarf um bis zu 10 Mrd. m³ pro Jahr schließen. Mit einer Nachfrage von bereits 100 Mrd. m³ im Jahr 2016 ist Deutschland Europas größter Gasmarkt und weltweit größter Einzelimporteur. Die Nord Stream 2-Pipeline kann jedoch nur einen Teil des EU-Bedarfs decken. Sie ergänzt andere Versorgungsrouten und wird parallel zu ihnen betrieben.

Die Entwicklung von Nord Stream 2 erfolgt in Einklang mit der EU und entspricht damit den drei Hauptzielen der EU-Energiepolitik: Versorgungssicherheit, Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit.

Ein Großteil der Pipeline ist bereits fertiggestellt (87 %). Dabei ist die Offshore Rohrverlegung in Finnland, Russland und Schweden abgeschlossen, die Verlegung in Deutschland ist weitestgehend abgeschlossen. Die Inbetriebnahme ist im Spätsommer 2020 vorgesehen.

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

Neben den beschriebenen Projektinhalten, ergibt sich auch ein politischer Kontext, in dem Gas als politisches Druckmittel weiter in den Vordergrund rückt. So gibt es beispielsweise einen neuen Gesetzesvorstoß im US-Senat: „Protecting European Energy Security Act“ (PEESA) zielt auf europäische Firmen ab, die Verlegeschiffe für das Projekt bereitstellen. Die europäische und deutsche Politik lehnt die Sanktionen ab, was in Washington jedoch auf wenig Verständnis stößt. Die Konsequenzen einer möglichen Sanktionierung werden in jedem Fall Europa treffen, denn die Kosten für Verbraucher und Industrie steigen und die Versorgungslage wird im Kontext globaler und regionaler Spannungen verschärft. Auch innerhalb Deutschland sowie der EU hat das Projekt eine große politische und mediale Präsenz. Neben vielen positiven Stimmen, gibt es auch einige negative Stimmen, die unter anderem die Manifestation fossiler Energieträger innerhalb der EU oder eine europäische Abhängigkeit von Russland kritisieren.

4) AGW: Fokus Arbeitskreise

Herr Dr. Hain erläutert, dass im Folgenden die erarbeiteten Ergebnisse der Arbeitskreise aus dem Jahr 2019 durch die jeweiligen Arbeitskreisleiter vorgestellt werden. Nach einer Übersicht aller bearbeiteten Themen, werden ausgewählte Detailergebnisse sowie das Arbeitsprogramm für 2020ff. vorgestellt.

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

Arbeitskreis Betriebswirtschaft

- Herr Manfred Sydow, Arbeitskreisleiter

Zunächst setzte sich der Arbeitskreis mit der Fragestellung, welche Bedeutung die Energiewende für die Wohnungswirtschaft habe, auseinander. Neben der Feststellung der Unverzichtbarkeit der Steuerungsgröße CO₂ für die Energiewende, wurden Vorschläge für eine wohnungswirtschaftliche Klimastrategie behandelt.

Darüber hinaus wurde der Fokus auf alternative Finanzierungsformen gelegt. Nach der Vorstellung aktueller Entwicklungen auf den Finanzmärkten, wurden Erfahrungen zur Fremdkapitalfinanzierung durch Schuldscheindarlehen und durch die Europäische Investitionsbank ausgetauscht.

In der Herbsttagung wird sich der Arbeitskreis schwerpunktmäßig mit Methoden zur Investitionsrechnung beschäftigen. Hierbei werden insbesondere die VoFi-Methode (ausschließlich interne Kennzahl) sowie die DCF-Methode vorgestellt, um der Frage nach einer adäquaten Eigenkapitalrendite für ein Investment nachzugehen. Je nach Modellannahmen und Anwendung verschiedener Parameter, sind in diesem Bereich unterschiedliche Ergebnisse zu erzielen. Darüber hinaus wird das Thema Tax Compliance aufgegriffen und in Form verschiedener Fachvorträge vorgestellt. Um der Frage, wofür die Miete verwendet wird und weshalb diese im Zeitablauf steigen muss, nachzugehen, sind mehrere Best-Practice Beispiele vorgesehen.

Die Frühjahrstagung wird am 05./06. März 2020 in Bielefeld stattfinden. Ein Schwerpunktthema wird der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) sein, den Herr Sydow in diesem Zusammenhang vorstellt. In nur elf (darunter auch die sechs Berliner Unternehmen) von 47 AGW-Mitgliedsunternehmen wurde bislang ein Nachhaltigkeitsbericht umgesetzt.

Arbeitskreis Technik

- Frau Kathrin Möller, Arbeitskreisleiterin

Gemeinsam mit dem Arbeitskreis Wohnungsmarkt wurden die Themen CO₂-Monitoring, Einbruchschutz

und Smarthome sowie Einschätzungen zu Neubau und Qualitäten in Form eines Workshops, in dem sowohl technische Belange als auch Bewirtschaftungsaspekte aufgegriffen wurden, behandelt. Darüber hinaus wurde die Funktionalität von Bauteams aufgegriffen. Der zweite Tag begann mit einem Vortrag von Frau Dr. Vogler des GdW hinsichtlich energiepolitischer Themen. Als weiteres Thema wurde das CO₂- Monitoring in Bezug auf zwei Mitgliedsunternehmen vorgestellt und behandelt. Dabei spielt auch der Erwerb von CO₂-Zertifikaten eine Rolle.

Die Herbsttagung des Arbeitskreises fand in München statt mit dem Schwerpunkt „Entwicklung der Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen“. Hierbei wurden die Auswirkungen auf die Baukostenentwicklung und Qualität betrachtet. Mit einem Vortrag zum Thema Strategien des bezahlbaren Wohnungsbaus in München erhielten die Teilnehmer einen Einblick in die Strategien des bezahlbaren Wohnungsbaus in der Stadt. Bei steigenden Baukosten stellt dies eine große Herausforderung dar.

Zudem wurden die Themen Energie und Klimaschutz sowie die daraus resultierenden technischen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft behandelt. Nach einem Vortrag der VW Immobilien zum seriellen Bauen unter Verwendung der GdW Rahmenvereinbarung wurde seitens der SAGA Hamburg deren angewendete Software im Bereich Mängelmanagement vorgestellt.

Die Frühjahrstagung wird in Stuttgart stattfinden. Vorgesehen sind Erfahrungsberichte zum seriellen Bauen, ebenfalls in Bezug auf die Anwendung der GdW Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen.

Im Herbst ist der Arbeitskreis zu Gast in Bremen. Erneut wird ein Erfahrungsbericht zum seriellen Bauen aufgegriffen. Zudem wird die Quartiersentwicklung „Neue Vahr“ (Modernisierung und Nachverdichtung) in Bremen behandelt. Ergänzend soll im Jahr 2020 ein Schwerpunkt auf das Thema Partizipation und deren Auswirkungen auf das Bauprogramm gelegt sowie der Austausch zur Aufbauorganisation Technik weitergeführt werden.

Arbeitskreis Personal und Organisation

- Frau Christina Geib, Arbeitskreisleiterin

Im Arbeitskreis Personal & Organisation wurde zunächst das Thema Agilität in Linienorganisationen und die daraus resultierende Komplexität des Organisierens und Führens in der VUCA-Welt in Form eines begleiteten Austauschs im Plenum behandelt. Um sich anderen Formen des Arbeitens zu öffnen, sollte jedoch die punktuelle Nutzung Anwendung finden und nicht die vollständige Umstellung einer Organisation im Vordergrund stehen. In diesem Zusammenhang gilt es Potenzialträger zu erkennen und damit Projekte oder Innovationen voranzutreiben. Zudem wurde eine Organisationsentwicklung von klassisch hierarchisch zu agil am Beispiel eines IT-Unternehmens vorgestellt. Ein weiterer Schwerpunkt der Frühjahrstagung war die Besichtigung des neu errichteten, innovativen Bürogebäudes der GAG Immobilien AG in Köln.

In der Herbsttagung lag der Fokus auf dem Thema Führung. Neben der Notwendigkeit der Veränderung in der Führung spielt auch die Kommunikation eine wichtige Rolle. Zudem wurden die Trends der Arbeitswelt in Verbindung mit der Vorstellung der Generation Z und deren Erwartungen beleuchtet. Dabei wurden auch die Charakteristika verschiedener Generationen ausgearbeitet, deren Identifikation für die Sicherstellung von erfolgreichem Arbeiten erforderlich ist. Die Erfahrungen mit dem Angebot von Home Office und flexiblen Arbeitszeiten im Unternehmen wurde anhand eines konkreten Beispiels erläutert. Darüber hinaus erfolgte ein Austausch zum Thema Springer im Unternehmen sowie hinsichtlich der Verwendung einer Recruiting Software.

Die Frühjahrstagung im Jahr 2020 ist in Bielefeld vorgesehen, die Herbsttagung in Berlin. Themenschwerpunkte werden On- und Offboarding-Prozesse, Azubi-Projekte, Recruiting sowie Retention Management sein.

Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

- Herr Karl-Heinz Frings

Im Frühjahr beschäftigte sich der Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier unter anderem mit den Herausforderungen der Digitalisierung und stellte dabei technische Entwicklungen von Anwendungselektronik im Wohnbereich vor. Im Rahmen eines Erfahrungsberichts wurde eine eingeführte Mieter-App vorgestellt. Daran anknüpfend wurde drei Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit den Themen Digitalisierung, Mieter-App und Strukturwandel durch Quartiersarbeit beschäftigten.

Aufbauend auf die Inhalte des vergangenen Jahres wurde erneut das Thema Partizipation aufgegriffen. So stand im Herbst das Thema Quartier im Vordergrund. In einem Fachvortrag wurde das Zusammenspiel zwischen Ethik und Digitalisierung betrachtet. Neben dem Austausch hinsichtlich der Einführung einer Mieter-App wurde auch die Einführung digitaler Hauseingänge behandelt. Durch die Bildung von Arbeitsgruppen, die im Vorfeld durch Impulsvorträge eingeleitet wurden, hatten die Teilnehmer die Möglichkeit sich fachlich auszutauschen. Die baulichen und sozialen Herausforderungen von Großwohnsiedlungen waren ebenfalls Thema des Arbeitskreises.

Die Frühjahrstagung ist in Hamburg geplant. Themenschwerpunkte des Jahres 2020 werden die Quartiersarbeit in Zeiten der Digitalisierung sowie das Thema Quartiersarbeit in Bezug auf Integration sein. Dabei gilt es aufzugreifen, ob sich Kommunikation oder Partizipation innerhalb von Quartieren aufgrund der Digitalisierung verändern und ob sich daraus gegebenenfalls neue Geschäftsfelder generieren lassen. Als weiteres Themenfeld wird die Sanierung von Quartieren gesetzt. In diesem Zusammenhang soll behandelt werden, inwieweit die Sanierung als Chance für eine soziale Stabilisierung durch Belegungspolitik und Wohnumfeldgestaltung verstanden werden kann. Dabei spielt auch die Imagetransformation eine Rolle und die Frage, ob und wie diese umgesetzt werden kann.

Arbeitskreis Wohnungsmarkt

- Herr Norbert Riffel

Nach der gemeinsamen Tagung mit dem Arbeitskreis Technik, wurde am zweiten Tag der Frühjahrstagung zunächst das Thema Mietenkalkulation im freifinanzierten Wohnraum behandelt. Zudem fand ein Erfahrungsbericht der Vonovia SE zu Sicherheitslösungen auf Mieterwunsch statt. Der Frage nachgehend, ob kommunale Wohnungsunternehmen einen preisdämpfenden Effekt und entsprechenden Einfluss auf den Mietmarkt haben, kam der Arbeitskreis zu dem Ergebnis, dass rein statistisch keine preisdämpfende Wirkung festzustellen ist.

In der Herbsttagung in Magdeburg erfolgte ein Praxisbericht zu IT-Anwendungen im Bereich Bestandsmanagement. In diesem Zusammenhang wurden zwei Anwendungstools vorgestellt. Im Rahmen der Berliner Runde fand ein World Café zu den Themen „Ist der Mietendeckel auch für andere Bundesländer denkbar?“, „Einkommensentwicklung, Auseinanderdriften der Gesellschaft, Kapitalismuskrise“ und „Brauchen wir denn Regeln, oder muss der Markt nur segmentiert sein?“ statt.

Zudem erfolgte ein ausführlicher Bericht des Unterarbeitskreises „Innovatives Betriebskostenmanagement“ sowie der Bericht aus Berlin.

Die Frühjahrstagung des Arbeitskreises wird in Darmstadt stattfinden, die Herbsttagung in Hannover. Inhaltlich werden sich die Teilnehmer unter anderem mit den Themen Belegungsrechte, Modernisierung NetZero, Mietendeckel und Grundsteuerreform beschäftigen.

Arbeitskreis Digitale Geschäftsmodelle

- Herr Dr. Thomas Hain

Beginnend mit der Sensibilisierung hinsichtlich der Notwendigkeit einer Digitalstrategie im Unternehmen, wurde das Gesamtkonzept einer digitalen Transformation der Vivawest Wohnen GmbH vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Herausforderungen der Implementierung in Verbindung mit der Integration der Mitarbeiter erläutert. In Form eines Workshop-Formats fand ein Austausch zu den Themen Innovationskraft, Mitarbeiterkompetenzen und digital Leadership statt. Anknüpfend an vorherige Tagungen, widmeten sich die Teilnehmer erneut dem Thema PropTech. In diesem Zusammenhang wurde hervorgebracht, dass Wohnungsunternehmen in der Regel die Chance der Zusammenarbeit mit PropTechs nicht nutzen, da es schwer fällt, sich auf Startups, die häufig nicht über die nötigen Anknüpfungspunkte zur Wohnungswirtschaft verfügen, einzulassen. Doch durch derartige Zusammenschlüsse entstehenden Synergien, die genutzt werden sollten, um das Know-how etablierter Unternehmen mit innovativen Ideen und Technologien zu verknüpfen. Dies gilt auch für die Potentiale innerhalb der Wohnungswirtschaft, die durch unternehmensübergreifende Zusammenarbeit besser genutzt werden könnten.

Die Herbsttagung des Arbeitskreises fand in Mannheim statt. Die Verwendung neuer Technologien und IoT-Standards wurde im Rahmen der Umsetzung des digitalen Quartiers „MIA – Mannheims Intelligente Adresse“ vorgestellt. IoT-Geschäftsmodelle mit Zukunft waren damit ein Schwerpunkt der Herbsttagung. Zudem wurden die Kooperation mit dem angewandten PropTech Althings und die daraus entstandene Mieter-App dargestellt. Hinsichtlich der Förderung von Innovationen wurde das Thema Fehlerkultur aufgegriffen.

Die nächste Sitzung wird in Bochum stattfinden, in der erneut das Format des Workshops aufgegriffen wird. Themenschwerpunkte im Jahr 2020 werden Cybersicherheit, Datenschutz in Verbindung mit der Entwicklung von Löschkonzepten (Anonymisierung und Löschung von Daten) sowie weitere Erfahrungsberichte hinsichtlich PropTechs sein.

Künftig soll auch die Vernetzung eine größere Rolle spielen, um die Möglichkeit zu nutzen, Themen kooperativ voranzutreiben.

Zudem fand in diesem Jahr erstmalig die Sitzung des Netzwerks Informationstechnologie statt, welches auch im nächsten Jahr weitergeführt und im Arbeitskreis Digitale Geschäftsmodelle berichtet wird. Zunächst wurden die wichtigsten Herausforderungen im Bereich IT definiert, die auch in den folgenden Sitzungen eine Rolle spielen werden. Besonders hervorgehoben wurden hierbei die Themen „Interessen gegenüber Dienstleistern bündeln“, „Cloud Computing“, „Change / Transformation“ sowie „SAP / ERP Schnittstellen“.

Freitag, den 22.11.2019 (2. Tag der Plenumssitzung)**5) Spendenprojekt der Wohnungswirtschaft: Slumbekämpfung in Namibia**

Stefan Bürger, Geschäftsführer, GWH Immobilien Holding GmbH

Die Initiative Housing! for Future will für Menschen aus Slums würdige und hygienisch unbedenkliche Wohnhäuser schaffen und Ihnen gleichzeitig den Zugang zu sauberem Trinkwasser und Elektrizität ermöglichen. Wirtschaftlich ergibt sich in Namibia derzeit keine andere und kostengünstigere Möglichkeit als die Errichtung von Blechhütten. Dies hat zur Folge, dass rund 40 % der Bevölkerung Windhoeks in prekären Wohnverhältnissen leben.

Die Wohnungswirtschaft hat ihre Wurzeln in der Beseitigung von Wohnungsnot und diese herrscht in Namibia. Die Idee besteht nun darin, Wohnhäuser für Menschen aus schlechten Verhältnissen zu errichten und gleichzeitig die vorherrschenden medizinischen Probleme sowie die schlechte Wasserversorgung und schlechten Bildungschancen aufzugreifen.

Neue Kindergärten, Schulen, Krankenstationen und Suppenküchen sollen die lokale Infrastruktur stärken und langfristig nicht nur die Bildungs- und Berufschancen der Bewohner erhöhen, sondern durch verbesserte sanitäre Wohnverhältnisse auch Krankheiten und der vergleichsweise hohen Kindersterblichkeit entgegen wirken. Ziel ist, einen wohnungswirtschaftlichen Gedanken einzuführen und den Aufbau eines Wohnungsunternehmens in Namibia nach deutschen Standards – es gibt dort kein Mietrecht und keine soziale Verantwortung – zu ermöglichen.

Die Initiative Housing! for Future geht auf zwei große Frankfurter Wohnungsgesellschaften zurück, die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (GWH) und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW), die das Startkapital zur Verfügung stellen. Die internationale Anwaltskanzlei Allen&Overy begleitet die rechtliche und steuerliche Strukturierung und arbeitet im Projekt mit.

Für den Bau ist die Nutzung lokaler Ressourcen vorgesehen. Die Steine bestehen zu 87 % aus in Namibia überall vorkommendem Sand, verfestigt mit Kunstharz, der zum Teil aus recycelten PET-Flaschen gewonnen wird. Die einfach gehaltenen Baupläne nach dem Lego-Prinzip erlauben es in nur zwei Tagen ein Haus mit drei Zimmern zu erreichen. Die Lebensdauer beträgt rund 40 Jahre.

Investitionen in Namibia können aufgrund eines stabilen Rechtssystems, der relativ stabilen Währung und einem geringen Korruptionsrisiko als vertrauenswürdig eingestuft werden.

Ein Grundstück, welches Kapazität für 50 Häuser bietet wurde bereits gekauft. Der Preis für ein Haus mit Grundstück und Erschließung liegt bei 50.000 €.

500.000 € sind bereits zugesagt. Das Investitionsziel liegt zunächst bei 2,5 Mio. €.

Doch wie kann die Wohnungswirtschaft das Projekt unterstützen? Beteiligungen sind durch einen finanziellen Beitrag zum Projekt oder eine Sachspende möglich. Darüber hinaus ist auch die Beteiligung am Aufbau der Unternehmen vor Ort oder die Bereitstellung eigener Expertise möglich.

Sollte das Projekt unterstützt werden, können die Informationen zur eigenen Pressearbeit oder zwecks politischer und sozialer Kommunikation genutzt werden. Darüber hinaus werden abzugsfähige Spendenquittungen ausgestellt.

6) Wirkung.Immer.Überall.

Monika Matschnig, Körpersprache-Expertin

Führen heißt wirken. In diesem Zusammenhang geht Frau Matschnig auf die Themenfelder Körpersprache und Wirkungskompetenz ein.

Verschränkte Arme sind nicht gleich als Ablehnung oder Desinteresse zu verstehen. Vielmehr kann es auch ein Ausdruck dafür sein, dass derzeit keine Handlungsbereitschaft besteht, denn in diesem Zustand werden 38 % weniger Informationen aufgenommen.

Ein Mensch kann durchschnittlich sechs Minuten zuhören. Während nach kurzer Zeit nur noch 15 % eines Plenums zuhören, dösen bereits 50 % vor sich hin, 10 % neigen dazu einzuschlafen und 25 % widmen sich privaten Themen.

Die Wirkungskompetenz hat die Sachkompetenz eingeholt, sodass die reine Sache nicht mehr im Vordergrund steht. Wer nicht gut wirkt, wird nicht gehört oder verstanden. Der Inhalt bleibt weiterhin wichtig, muss jedoch visuell unterstützt werden. Das Problem liegt darin, dass die eigene Wirkung häufig nicht bekannt ist. Doch die eigene Wirkung ist die Ursache für die Reaktion des Gegenübers.

Eine lebendige Körpersprache, Empathie und Kontrolle sorgen für eine positive Wirkung auf Gegenüber. Verhalten wird besonders in Krisensituation betrachtet und dann auf alle weiteren Situation übertragen, was durchaus negative Auswirkungen mit sich bringen kann.

Je höher die Position eines Menschen ist, desto mehr schlüpft dieser in eine Rolle. Authentizität ist dabei nicht gefragt. Denn erst wenn das Gegenüber den Eindruck von Glaubwürdigkeit erlangt, ist ein erfolgreicher Verlauf des Gesprächs festzustellen. Um dies zu erreichen, ist die eigene Inszenierung Grundvoraussetzung. Dies hat zur Folge, dass Menschen immer eine Rolle spielen: Be a fake version of yourself, if possible the best one. Der erste Eindruck ergibt sich bereits in 150 Millisekunden.

Wird eine Person als sympathisch empfunden, ist dies wiederum die Grundvoraussetzung für den Zuspruch von Kompetenz. Umsetzbar ist dies zunächst durch Augenkontakt und Lächeln.

Die Körpersprache und Gedanken sind untrennbar miteinander verbunden. Gibt es eine Diskrepanz zwischen Worten und Körper, wird immer dem Körper Glauben geschenkt.

Die Präsentation sowie ein Nachlesewerk sind auf der Homepage der AGW abrufbar.

7) Bericht aus Berlin

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

Als Einstieg benennt Herr Gedaschko die Beschlüsse zum Mietrecht. Der Senatsbeschluss vom 22.10.2019 gibt einen Mietestopp für fünf Jahre vor. Als Stichtag gilt der 18.06.2019 und die bis zu diesem Datum nach BGB wirksam vereinbarte Mieta. Ab 2022 können Anpassungen in Höhe der Inflation vorgenommen werden, höchstens jedoch 1,3 % pro Jahr und bis zur Mietobergrenze. Ausnahmen gelten in den Bereichen Neubau ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderter Wohnungsneubau, und Wohnheimen.

Folgende Konsequenzen könnten sich aus den beschlossenen Maßnahmen ergeben: Rückgang energetischer Sanierungen und Instandhaltungs-/Instandsetzungsinvestitionen, Verzicht auf altengerechte Anpassung der Bestände, weniger Engagement im Bereich der sozialen Quartiersentwicklung, drastischer Rückgang der Neubautätigkeit.

Die Branche muss erkennen, dass es langfristig nicht von Vorteil ist, Maßnahmen abzulehnen und in der Position zu sein „nein“ zu sagen. Die Wirksamkeit auf die Öffentlichkeit dürfe dabei nicht vernachlässigt werden. Darüber hinaus sollten auch Wohnungsunternehmen aktiv Situationen mitbestimmen und nicht ausschließlich auf Situationen reagieren.

In diesem Bereich knüpft auch die WohWi-Kampagne an, die gegen Regulierung und Eingriffe in die unternehmerische Freiheit vorgehen soll. Das Ziel ist, den bereits laufenden und künftigen (regionalen) Debatten etwas entgegenzusetzen und mit Fakten die jeweiligen Leistungen und Positionen der Wohnungsunternehmen zu verdeutlichen. Der Bitte, die Kampagne durch eine freiwillige Umlage zu unterstützen, sind bereits eine Vielzahl von Unternehmen nachgekommen, sodass insgesamt bereits 950.000 € von 570 Unternehmen bereitgestellt wurden. Um die jeweiligen regionalen Gegebenheiten zu berücksichtigen, wird jede regionale Zielgruppe eine individuelle Kampagnen-Strecke erhalten, die durch digitales Geo-Targeting gesteuert werden kann.

Ein weiteres Thema ist die Wohngeldreform ab 01.01.2020, die eine dynamische Anpassung an die allgemeine Preisentwicklung im Abstand von zwei Jahren vorsieht. Mit der Wohngeldreform steigt die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von im Jahr 2020 erwarteten 480.000 Haushalten ohne Reform auf ca. 660.000 Haushalte. Darunter sind auch 25.000 Haushalte, die mit dem erhöhten Wohngeld nicht länger auf Leistungen aus den Grundsicherungssystemen angewiesen sind.

Im Entwurf des Bundeshaushaltes 2020 sind für die Städtebauförderung 790 Mio. € sowie weitere 75 Mio. € für das eigenständige Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ vorgesehen.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wird Kritik am Bundesmodell geübt: Die Wertermittlung von Mietwohngrundstücken erfolgt anhand des vereinfachten Ertragswertverfahrens auf Basis durchschnittlicher

Nettokaltmieten und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten bzw. Bodenrichtwertzonen sowie einem Mindestwert-Ansatz in Höhe von 75%. Da die Durchschnittsmieten in der Regel höher sind als die angesetzten Mieten von Wohnungsunternehmen im Bereich des Segments des bezahlbaren Wohnraums, ergeben sich massive Benachteiligungen in diesem Bereich.

Im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes sind keine Verschärfungen der bestehenden Anforderungen an Neubauten und Maßnahmen im Bestand zu erwarten. Die nächste Überprüfung der geltenden energetischen Standards erfolgt im Jahr 2023. Besonders hervorzuheben ist der Primärenergiefaktor für Fernwärme, der vorerst erhalten bleibt. Eine Änderung in diesem Bereich ist jedoch zu erwarten, was große Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz haben wird.

Zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand (-95% CO₂ bis 2050) sind massive Ausweitungen öffentlicher Unterstützungsleistungen unabdingbar. Über die bislang getätigten Investitionen hinaus, ist mit einer Zuschussnotwendigkeit von 10 Mrd. € im Jahr für den vermieteten Wohnungsbestand bei Warmmietenneutralität zu rechnen.

In diesem Bereich setzt auch die Initiative Wohnen.2050 an. Zielsetzung ist ein klimapolitisches Bündnis, welches neben der strategischen Kooperation und einem fachlich-inhaltlichen Abgleich vor allem wirtschaftliche und finanzielle Belange zur Erreichung der Vorgaben im Blickfeld hat.

8) Regularien

Genehmigung des Protokolls vom 23. / 24. Mai 2019

Das Protokoll wird ohne Änderungen verabschiedet.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Sidgi stellt den Bericht des Schatzmeisters vor und geht dabei auf die Hochrechnung für das Jahr 2019 sowie das Budget für das Jahr 2020 ein.

Die AGW ist weiterhin als steuerfreier Verein anerkannt.

Der Kassenbestand am 01.01.2019 betrug 215.000 €. Die jährlichen Einnahmen betragen 235.000 €.

Das Kassenergebnis (Stand 15.11.2019) beträgt 340.000 €. Dem gegenüber stehen bislang Ausgaben in Höhe von 110.000 €. Diese werden sich zum Jahresende um weitere 140.000 € erhöhen, sodass mit einem voraussichtlichen Kassenbestand von 200.000 € zum 31.12.2019 zu rechnen ist.

Die Gesamtausgaben für das Jahr 2020 werden sich voraussichtlich auf 242.000 € belaufen, was zu einer Unterdeckung von 7.000 € führt.

Die Ausgaben ergeben sich aus den zum Teil erhöhten Budgets der Arbeitskreise (18.000 €). Zudem werden die Netzwerke Informationstechnologie und Unternehmenskommunikation sowie der Untereinheits „Innovatives Betriebskostenmanagement“ mit jeweils 10.000 € veranschlagt. Bei gleichbleibenden Einnahmen ergibt sich so ein Kassenbestand von 193.000 € am 31.12.2020.

Das Plenum beschließt das Budget für das Jahr 2020.

AGW-Gehaltsbenchmark

Von insgesamt 47 AGW-Mitgliedsunternehmen nahmen 26 Unternehmen an der Befragung teil.

Aufgrund der hohen Sensibilität der Daten, werden diese leicht verfremdet, um keine Rückschlüsse auf teilnehmende Unternehmen zu ermöglichen. Zudem wird auf die Darstellung exakter Werte sowie auf eine Darstellung bei weniger als drei Nennungen verzichtet. Eine Differenzierung nach Größe und Region erfolgten nur bei mehr als zehn Nennungen.

Auffällig ist, dass in der zweiten Führungsebene die relative Streuung der (Grund-) Gehälter zumeist größer ist, als in der dritten Führungsebene, wobei die Gehälter der zweiten Führungsebene nie unter einem Wert von 95.000 € liegen.

Noch eindeutiger ist, dass der Anteil variabler Gehaltsbestandteile in den höheren Führungsebenen ebenfalls i. d. R. größer ist, als in den unteren. Beispielsweise werden Dienstwagen sehr häufig angeboten und nachgefragt. 9 % der Personen in Leitungsebene werden tariflich vergütet. In der nächsten Ebene sind es bereits 42 %. Ein großes Spektrum der Gehälter ergibt sich auch im Bereich Projektentwicklung und IT. Im Bereich Leitung Personal ergibt sich ebenfalls eine große Spreizung von 50.000 € – 125.000 €, was jedoch auch auf verschiedene Aufgabenbereiche zurückzuführen ist.

Anhand der Position „Leitung Finanzen“ wird die Abfrage beispielhaft dargestellt.

Schwierigkeiten bei der Mitarbeiterrekrutierung erkennen die befragten Unternehmen derzeit hauptsächlich in den Bereichen Bauleitung, IT, SAP-Spezialisten und Projektentwicklung.

Hinsichtlich notwendiger Qualifikationen und der Entlohnung werden Zunahmen erwartet.

Als besonders relevante Themen werden die Attraktivität des Arbeitgebers / Employer Branding sowie die Mitarbeitergewinnung eingestuft.

Die Berichte wurden an die Personalleiter versandt.

Eine jährliche Standardabfrage ist nicht vorgesehen. Die Weiterführung des Gehaltsbenchmarks wird nach Bedarf erfolgen.

Bericht des Vorstandes – Bestandszahlen

Derzeit befinden sich rd. 2,74 Mio. Einheiten, davon rd. 2,06 Mio. Wohneinheiten im Bestand der AGW. Besonders hervorzuheben ist die Bestandsentwicklung im Hinblick auf die Unterscheidung „TOP 10 und Rest“, da im Bereich der TOP 10 ein deutlicher Zuwachs zu erkennen ist, während die Anzahl der Bestände der restlichen Unternehmen abgenommen hat. Insgesamt ist jedoch ein Zuwachs von 53.415 Wohneinheiten im Eigenbestand festzustellen.

Die TOP 10 bleiben im Vergleich zum Jahr 2016 unverändert.

Der erweiterte Vorstand verständigt sich darauf, eine Ausschusssitzung sowie eine anschließende außerordentliche Vorstands- und Arbeitskreisleitersitzung im Februar / März 2020 einzuberufen, um auszuarbeiten, wie eine konkrete Platzierung von kommunalen Wohnungsunternehmen und deren Interessen unter anderem im GdW vorgenommen werden könnte.

Wahl: Leiter/-in Arbeitskreis „Gesellschaft & Quartier“

Der bisherige Leiter des Arbeitskreises Gesellschaft & Quartier, Herr Ingo Malter (STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH), möchte die Leitung an den bisherigen stellvertretenden AK-Leiter, Herrn Karl-Heinz Frings (GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH) abgeben. Neuer Stellvertreter wird Herr Malter.

Entsprechend der Satzung (vom 20.11.2007) werden die Leiter der Arbeitskreise vom Plenum bestimmt. Die Stellvertretung wird zur Kenntnis gegeben. Es kommt zur Wahl, bei der Herr Frings einstimmig gewählt wird. Enthaltungen gibt es nicht.

Termine

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

- Frühjahrstagung (Wiesbaden) 14. - 15. Mai 2020
- Herbsttagung (Wien) 19. – 20. November 2020

Herr Dr. Hain schließt die AGW-Herbsttagung 2019, bedankt sich beim Plenum und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimfahrt.

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

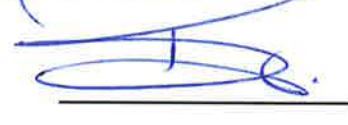
www.agw-online.de

Benutzername: AGW-Mitglied

Kennwort: Hafen

Frankfurt am Main, den

27.09.2020



Dr. Thomas Hain
(Vorsitzender)

Jens Bräutigam
(Schriftführer)

Nadine Winter
(Protokollführerin)