

## **Protokoll**

### **Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge und Anmerkungen der Tagungsteilnehmer sowie der mündlichen Ergänzungen der Referenten des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 7. und 8. März 2019 in Stuttgart**

**Tagungsort: Hotel Jaz Stuttgart  
Wolframstraße 41  
70191 Stuttgart**

**Donnerstag, den 7. März 2019**

**Tagungsbeginn: 13:00 Uhr**

**Begrüßung, Tagesablauf und Organisatorisches**

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Herr Sydow teilt mit, dass Herr Sidgi von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH in Zukunft für den ausgeschiedenen Herrn Zimlich von der WIRO in der Leitung des Arbeitskreises mitwirken wird.

Sodann begrüßt Herr Sydow die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie die Referenten, bei denen er sich für die Bereitschaft bedankt im Rahmen des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren.

Danach stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung.

**Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor (siehe Anlage)**

Referent: Samir Sidgi, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Herr Sidgi berichtet über die Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, gibt einen Überblick über die aktuellen Unternehmenskennzahlen sowie die Neubauaktivitäten.

Die Gesellschaft baut und entwickelt vor allem für den eigenen Bestand.

## Was bedeutet die Energiewende für die Wohnungswirtschaft?

### **Option für eine integrierte Energiewende** (siehe Anlage)

Referent: Christian Stolte, Deutsche Energie-Agentur (dena), Berlin

Herr Stolte referiert über die Optionen für eine integrierte Energiewende.

Auf die Frage nach den gleichbleibenden Anteilen von Fernwärme im Energiemix antwortet Herr Stolte, dass Fernwärme nur in städtischen Bereichen eingesetzt werden kann und dadurch der weitere Einsatz begrenzt ist.

Der Anmerkung, dass aktuell die Wohnungswirtschaft bei den Klimaschutzzielen vorangeht (Modernisierung/Dämmung), in Zukunft aber vermehrt mit Partnern aus der Energiewirtschaft zusammenarbeiten sollte, stimmt Herr Stolte zu.

### **Warum eine Steuerungsgröße CO<sub>2</sub> für die Energiewende unverzichtbar ist** (siehe Anlage).

Referent: Prof. Dr.-Ing. Nikolas Müller, HSBA Hamburg Scholl of Business Administration, Hamburg

Herr Dr. Müller erläutert, warum die Steuerungsgröße CO<sub>2</sub> für die Energiewende benötigt wird.

Herr Sydow merkt an, dass das in der Immobilienwirtschaft vorrangige Ziel, die Wärmemenge/QM zu verringern und als Kopplungsprodukt CO<sub>2</sub> zu reduzieren ist, um damit auch die Energiekosten zu reduzieren.

### **Vorschläge für eine wohnungswirtschaftliche Klimastrategie** (siehe Anlage)

Referent: Dr. Ingrid Vogler, GdW, Berlin

Frau Dr. Vogler berichtet über Vorschläge für eine Klimastrategie der Wohnungswirtschaft.

## **KWK als geborener Partner der Regenerativen (siehe Anlage)**

Referent: Berthold Müller-Urlaub, Bundesverband Kraft-Wärme-Kopplung,  
Berlin

Herr Müller-Urlaub erläutert die Vorteile der Kraft-Wärme-Kopplung

- Versorgungssicherheit
- Wirtschaftlichkeit
- Umweltverträglichkeit

## **Zusammenfassung des ersten Tages**

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA, Bremen

Herr Sydow bedankt sich bei allen Teilnehmern für die ausführlichen und konstruktiven Vorträge.

## **Freitag, den 8. März 2019**

Herr Sidgi erläutert den organisatorischen Ablauf des 2. Veranstaltungstages.

### **Neues zu alternativen Finanzierungsformen**

## **Ist ein Rating hilfreich für die Begehung von Schuldscheindarlehen (siehe Anlage)?**

Referent: Dr. Thomas Hain, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Der Vortrag von Herrn Dr. Hain musste wegen der Erkrankung des Referenten leider ausfallen.

## **Bericht aus Berlin: aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung (siehe Anlage)**

Referent: Ingeborg Esser, GdW, Berlin

Frau Esser berichtet über aktuelle Entwicklungen.

Auf die Frage nach den Kriterien für Teilgewinnrealisierungen verweist Frau Esser auf das nächste Treffen, bei dem dann eventuell neuere Informationen geliefert werden können.

Frau Esser geht in Ihrem Vortrag im Besonderen auf die Position des GdW zur Grundsteuerreform ein: Deutschland brauche dringend ein verfassungskonformes

und aufkommensneutrales Modell, das für keine Seite zu ungerechten Kostensteigerungen führt. Die Lösung hierfür wäre ein möglichst einfach umsetzbarer Kompromiss, der die Bodenwerte außen vor lässt. Im Anschluss erfolgt eine angeregte Diskussion, bei der auch Fragen nach dem Eindruck der Durchsetzbarkeit des politischen Rufes nach der Einbeziehung der Bodenrichtwerte und dem Ende der Umlagefähigkeit diskutiert werden.

### **Aktuelle Entwicklungen auf den Finanzierungsmärkten** (siehe Anlage)

Referent: Prof. Dr. Markus Knüfermann, EBZ Business School, Bochum

Herr Knüfermann berichtet über aktuelle Entwicklungen auf den Finanzierungsmärkten.

### **Erfahrungsbericht mit der EIB** (siehe Anlage)

Referent: Karin Müller, SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg

Frau Müller referiert über die Erfahrungen der SAGA mit der Europäischen Investitionsbank (EIB).

Im Anschluss daran berichtet Herr Sydow über den Stand der Diskussionen der GEWOBA mit der EIB, die die nichtöffentliche Auftragsgebereigenschaft infrage gestellt hat und die Meinung vertritt, dass die GEWOBA öffentlicher Auftraggeber sei. Dass dies nicht der Fall ist, wird auch durch das jüngste Urteil des OLG, Hamburg bestätigt.

(Das Urteil ist dem Protokoll als Anlage beigelegt)

### **Erfahrungsbericht Finanzierung** (siehe Anlage)

Referent: André Friedrich, GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin

Herr Friedrich referiert über die aktuellen Kennzahlen der GEWOBA sowie über die Erfahrungen der GEWOBA mit der EIB. Grundsätzlich würden die Erfahrungen der GEWOBA mit der EIB mit denen der SAGA übereinstimmen.

### **Zusammenfassung des zweiten Tages und Ausblick**

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA, Bremen

Herr Sydow bedankt sich bei allen Teilnehmern für die ausführlichen und konstruktiven Vorträge und bei dem Gastgeber Herrn Sidgi für die interessante Führung „Stuttgart 21“ und die hervorragende Bewirtung.

Die nächste Tagung findet am 28. und 29. November in Köln statt.

gez. Manfred Sydow  
(Tag 1)

gez. Samir Sidgi  
(Tag 2)

gez. Martin Frederking  
(Protokoll)