

**Protokoll**  
**der 20. Tagung des**  
**Arbeitskreises „Personal und**  
**Organisation“**  
**der Arbeitsgemeinschaft Großer**  
**Wohnungsunternehmen**  
**(AGW)**  
**vom 16./17.03.2005**  
**in Leipzig**

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)

Arbeitskreis „Personal und Organisation“

Arbeitstagung vom 16./17.03.2005 in Leipzig

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung und Einführung
2. Vorstellung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH  
durch Herrn GF Beck
3. Personalpolitische Hilfestellung bei aggressivem Mieterverhalten  
Referent: Herr Prof. Dr. Matthias Neu
4. Gestaltungsmöglichkeiten bei betrieblichen Umstrukturierungen  
Referent: Herr Rechtsanwalt Dr. Dirk Schreiner

## TOP 1

### **Begrüßung und Einführung**

Der Vorsitzende des Arbeitskreises, Herr Peter H. Richter, begrüßte die Teilnehmer und stellte Herrn Christoph Beck, Geschäftsführer des gastgebenden Unternehmens Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), vor.

## TOP 2

### **Vorstellung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH durch Herrn GF Beck**

Herr Beck ging kurz auf die historische Entwicklung der LWB ein: Ab 1912 begann die Stadt Leipzig mit dem Bau eigener städtischer Wohnimmobilien, seit 1972 bestand die VEB Gebäudewirtschaft Leipzig. Mit Übernahme des volkseigenen Wohnungsbestandes in der Stadt Leipzig wurde 1990 die LWB gegründet; 100 % der Geschäftsanteile sind im Eigentum der Stadt. Eine Übersicht über die Struktur der LWB Gruppe finden Sie in der Anlage. Der Marktanteil der LWB in Leipzig beträgt heute knapp 20 %, die Durchschnittsmiete 4,29 €/m<sup>2</sup> kalt.

Im Rahmen eines umfangreichen Bestandsentwicklungsprogramms wurden seit 1990 rd. 22.000 WE saniert, rd. 26.000 WE verkauft und rd. 42.000 WE mit Restitutionsanspruch durch Rückgabe/Vergleich abgebaut. Seit 1998 wurden rd. 4.000 WE abgebrochen (vor allem Hochhäuser in Plattenbauweise). Der Gesamtbestand ist von rd. 120.000 WE im Jahr 1992 auf rd. 57.000 WE im Jahr 2004 gesunken (davon noch 1.400 WE Fremd- bzw. Restitutionsbestand, von ursprünglich rd. 56.000 WE).

Der Leerstand hat sich trotz massiver Anstrengungen und Investitionen von 5,58 % im Jahr 1992 auf 33,06 % (Stand 12/2004) erhöht, wobei im Jahr 2003 mit 33,92 % der bisher höchste Stand erreicht wurde. Beim „Verwertungsbestand“ (rd. 18.000 WE) stehen ca. 98 % leer. Diese WE sind im Wesentlichen zum Abriss oder Verkauf vorgesehen. Beim sanierten Bestand sind trotz der sehr angespannten Marktsituation deutlich über 90 % der WE belegt.

Die Zahl der Beschäftigten wurde von 855 MA (1993) auf 552 MA (2004) zurückgefahren; dennoch ergab sich insbesondere durch Tarifierhebungen und stark gestiegene Sozialversicherungsbeiträge eine Erhöhung der Personalkosten um rd. 5 %. Der Anteil der Personalkosten am Nettoumsatz beträgt 23 %. Ziel der Unternehmensleitung ist eine Senkung der Personalkosten um 20 %.

Die Umsatzerlöse 2004 beliefen sich auf rd. 167 Mio. € bei einer Bilanzsumme von rd. 1,6 Mia. €, das Jahresergebnis betrug -5,7 Mio. €. Die schwierige Situation des Unternehmens wird durch die hohen Zinslasten in Folge der enormen Investitionen für die Sanierungstätigkeit verschärft.

## TOP 3

### **Personalpolitische Hilfestellungen bei aggressivem Mieterverhalten** **Referent: Herr Prof. Dr. Matthias Neu**

Herr Prof. Dr. Neu erläuterte typische Beispiele aus der Praxis mit Themen und Situationen, die zu aggressivem Mieterverhalten führen können. Er schilderte mögliche Ursachen für aggressives Verhalten (Frustrationstheorie, Triebtheorie, Lerntheorie, Stress) und die negativen Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen, wenn deren Mitarbeiter nicht gelernt haben, angemessen damit umzugehen.

Herr Prof. Dr. Neu gab Anregungen zur Unterstützung der Mitarbeiter und zeigte einige Möglichkeiten der De-Eskalation in konfliktträchtigen Situationen auf.

Nach intensiver Diskussion kamen die Teilnehmer zu dem Fazit: Aggressivität und Gewaltbereitschaft werden in der Gesellschaft weiter zunehmen; es werden derzeit aber keine wirklich neuen Erfolg versprechenden Lösungsansätze gesehen, die die gesellschaftlichen Ursachen beseitigen und nicht nur die Symptome mildern.

Unterlagen zum Vortrag von Herrn Prof. Dr. Neu finden Sie in der Anlage.

Der Nachmittag klang mit der Besichtigung diverser Wohnobjekte der LWB (z.B. im Viertel Grünau) aus, die die noch bestehenden erheblichen Probleme und auch die erfolgreichen Lösungsansätze aufzeigte.

## TOP 4

### **Gestaltungsmöglichkeiten bei betrieblichen Umstrukturierungen** **Referent: Herr Rechtsanwalt Dr. Dirk Schreiner**

Herr Dr. Schreiner erläuterte anhand einiger Beispiele die Definition von „Betrieb“ und „Unternehmen“ aus Sicht des BetrVG, die nicht mit der kündigungsschutzrechtlichen Definition identisch ist.

Er erklärte an konkreten Umstrukturierungsfällen die Begriffe Gemeinschaftsbetrieb, Gesamtbetrieb, selbständiger und unselbständiger Betriebsteil sowie Kleinstbetrieb und arbeitete unter reger Beteiligung der Teilnehmer die Vor- und Nachteile der diversen rechtlichen Konstruktionen heraus.

Die Anwendungsbereiche des § 613 a BGB (Share Deal -> kein Arbeitgeberwechsel; Asset Deal -> Betriebsübergang) mit den unterschiedlichen Folgen wurden ausführlich behandelt. Möglichkeiten zur Änderung von Einzelarbeitsverträgen bzw. zur Ablösung von Tarifverträgen, Betriebsvereinbarungen etc. wurden ebenso angesprochen wie die Vorschriften der §§ 111, 112 BetrVG (Betriebsänderung, Interessenausgleich etc.)

Unterlagen zum Vortrag von Herrn Dr. Schreiner finden sie in der Anlage.

Herr Richter bedankte sich bei den Referenten für ihre Beiträge und ganz besonders bei der LWB für die erwiesene Gastfreundschaft.

Der nächste Arbeitskreis Personal und Organisation wird am **27./28.09.2005** in Fulda stattfinden.

Richter