

# **Ergebnisprotokoll der Herbsttagung 2000 der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen am 23. und 24. November 2000 in Frankfurt a. M.**

---

## **TOP 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 27./28. April 2000 in Luxemburg (Herr Bachmann)**

Herr Bachmann eröffnet die Sitzung am 23. November 2000 um 14.00 Uhr in Frankfurt und begrüßt die Anwesenden.

Derzeit sind in der AGW 63 Mitgliedsunternehmen mit einem Gesamtbestand von rund 2,3 Mio. Wohnungseinheiten vertreten.

Zu dieser Plenumsitzung haben sich 54 Teilnehmer angemeldet.

Die geänderte Tagesordnung liegt allen Teilnehmern als Tischvorlage vor, es bestehen keine weiteren Änderungswünsche. Das Protokoll der letzten Sitzung wird genehmigt. Herr Bachmann bittet die erstmalig an dieser Veranstaltung anwesenden Teilnehmer sich vorzustellen.

## **TOP 2: Neuorganisation der AGW (Herr Bachmann)**

### **a) Innere Struktur**

- **Grundaufgaben**
- **Tätigkeit und Betreuung der Arbeitskreise**
- **Geschäftsbesorgungsvertrag**
- **Assistent der AGW**

Herr Bachmann stellt anhand der vorliegenden Tischvorlage (Anlage 1) die Überlegungen des Vorstandes zur zukünftigen Verteilung der Grundaufgaben der AGW vor. Vorstand und Plenum verständigen sich nach einer kurzen Diskussion darauf, dass es sich bei genannter Aufgabenverteilung noch um eine rein schematische Darstellung handelt, die mit Leben zu füllen ist, insbesondere in den Aufgabenbereichen wie Öffentlichkeitsarbeit und Lobbyismus.

Bereits in den vergangenen Sitzungen hat sich herausgestellt, dass es bei den Themenbehandlungen der Arbeitskreise zum Teil Überschneidungen gegeben hat bzw. Themen nicht immer nur von einem Arbeitskreis und damit von einer z.B. rein betriebswirtschaftlichen oder wohnungswirtschaftlichen Seite bearbeitet und diskutiert werden können. Daher sind Vorstand und Arbeitskreisleitungen überein gekommen, zukünftig entsprechend vielschichtige Themenbereiche von Arbeitskreisen gemeinsam erarbeiten zu lassen. Aktuelle Themen sind: Controlling in der Technik (AK Betriebswirtschaft und Technik), Portfoliomanagement (AK Betriebswirtschaft und Wohnungsmarkt), Rückbau Ost / Ratings / Förderung (AK Neue Bundesländer und Betriebswirtschaft).

In der letzten Mitgliederversammlung wurde das Interesse gezeigt und die Notwendigkeit gesehen, sich intensiver mit dem Thema Europa auseinander zu setzen. Es ist von Seiten des Vorstandes beschlossen worden, hierfür keinen eigenen Arbeitskreis zu installieren. Statt dessen hat sich Herr Stadler bereit erklärt, die Aufgabe zu übernehmen, den engen Kontakt zum GdW, Referat Auslandsbeziehungen Dr. C.-J. Hachmann, zu halten und die Kontakte zu Europa darüber zu intensivieren.

Der Vorstand hat den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der AGW und der GAGFAH Immobilien-Management GmbH, Essen (GAGFAH M) mit Laufzeit ab 01. August 2000 genehmigt. Dieser wird geschlossen, um die Tätigkeit der bei der GAGFAH M installierten AGW Geschäftsstelle zu strukturieren und zu vergüten. Als Vergütung für Personal- und Sachaufwendungen wurde ein Jahresbetrag in Höhe von 70.000 DM zzgl. USt vereinbart. Hiermit werden die Leistungen, die durch die AGW-Assistenten (Frau Elke Fischer und Herr Jörg Weingarten, beide GAGFAH M) erbracht werden, entlohnt. An diese Ausführungen schließt sich eine Diskussion an: Einzelne Teilnehmer sehen die Tendenz, dass sich die AGW hierdurch zunehmend zu einem klassischen Verband ausweitet. Des Weiteren wird bemängelt, dass das Plenum in die Entscheidung über die Installierung einer AGW Geschäftsstelle und der Berufung von AGW-Assistenten nicht mit einbezogen wurde und die bis dahin kostenlose Erbringung von Leistungen durch den AGW-Vorsitzenden nunmehr gesondert vergütet wird. Hierzu nimmt der Vorstand Stellung und begründet seine Entscheidung damit, dass sich die Mitgliederversammlung in der vorangegangenen Sitzung auf die Neuorganisation der AGW verständigt hat. Des Weiteren war auch in der Vergangenheit der Sitz der AGW immer identisch mit dem Sitz des Unternehmens des AGW-Vorsitzenden. Neu ist die Deklaration als Geschäftsstelle, die als solche auch als Anlaufstelle für Anfragen an die AGW fungieren soll. Die Anforderungen an die AGW-Leitung sind mit den Vorstellungen an eine Neuorganisation derart gewachsen, dass eine kostenlose Erbringung von Seiten der GAGFAH M nicht mehr erfolgen kann. Der Geschäftsbesorgungsvertrag sieht zudem kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten vor.

### ***Exkurs "Wirtschaftsplan und Beitragserhöhung":***

In den Wirtschaftsplan für das Jahr 2001 wurde von Herrn Wach die neue Ausgabenposition "Geschäftsbesorgung" aufgenommen; demzufolge wird eine Beitragserhöhung zur Kostendeckung notwendig (Anlage 2).

Herr Bachmann bittet um Abstimmung zur Beitragserhöhung von derzeit 5.000 DM auf neu 6.500 DM p.a. ab 2001:

Die Beitragserhöhung wird bei einer Gegenstimme und vier Enthaltungen beschlossen.

### **b) Themenfindung für Plenumssitzungen**

Der Unterpunkt wurde nicht separat behandelt.

### **c) Interne Kommunikation**

- **AGW-Info**
- **Kompetenzdatenbank**
- **Problemdatenbank**
- **Intranet**
- **Kooperationen**

Die AGW-Info-Kurzmitteilung wurde neu eingeführt, um kurzfristig über interessante Themen und Entwicklungen zu informieren, die gleichfalls auch wie das Informationsschreiben (siehe Anlage 3) Diskussionsbasis einer Plenumsitzung sein können. Die Teilnehmer sprechen sich dafür aus, dieses Verfahren beizubehalten.

Der Vorstand hat sich für die Einrichtung einer sogenannten Kompetenzdatenbank entschieden, die in Form eines Stichwortverzeichnisses genutzt werden kann, um sich über bereits behandelte Themen zu informieren. Angedacht ist, die Informationen über alle zurückliegenden Protokolle der Arbeitskreis- und Plenumsitzungen der letzten fünf Jahre in diese Datenbank aufzunehmen. Die Kompetenzdatenbank wird vorerst zweimal jährlich auf CD-ROM jedem Mitgliedsunternehmen zur Verfügung gestellt. Zur Erprobung wird eine Testphase von zwei Jahren angesetzt.

Über den Internetauftritt und eine Vernetzung aller Mitgliedsunternehmen der AGW wird kontrovers diskutiert. Im Ergebnis wird beschlossen, eine Homepage für die AGW einzurichten, wobei die Adresse „AGW.de“ bereits anderweitig vergeben ist. Der Internetauftritt wird zur Erleichterung der Öffentlichkeitsarbeit und späteren Lobbyarbeit als ein unbedingtes Muss angesehen. Die AGW Geschäftsstelle wird beauftragt, eine Domain für die AGW zu sichern und eine zunächst „schlichte“ Homepage einzurichten.

Die Einrichtung einer evtl. auch interaktiven Problemdatenbank wird zurückgestellt, bis die AGW-Homepage über die notwendigen technischen Voraussetzungen verfügt.

Es wird sich im Plenum darauf verständigt, dass Kooperationen zwischen den AGW-Mitgliedsunternehmen gefördert werden sollen, sofern gleiche Interessenlagen bestehen. Als Beispiel dafür wird die überwiegend gleiche Nutzung wohnungswirtschaftlicher Software (GES-Systemhaus) genannt. Hier könnten durch die Zusammenarbeit und den Informationsaustausch sicherlich bessere Konditionen erzielt werden.

### **d) Image-Broschüre**

Der Entwurf einer Imagebroschüre in Form eines Flyers wird von Herrn Bachmann vorgestellt (Anlage 4). Es ist eine Auflage von 2000 Exemplaren geplant. Jedes Mitgliedsunternehmen wird für eigene Zwecke zehn Flyer erhalten.

Der Entwurf wird aufgrund vereinzelter Änderungswünsche der Teilnehmer nochmals überarbeitet, das Design insgesamt überdacht. Der Flyer findet grundsätzlich als Arbeitsmittel der AGW seine breite Zustimmung.

Die an dieser Stelle geführte Diskussion über die Position der AGW gegenüber dem GdW wird unter TOP 2f) dargestellt.

### **e) Betriebsvergleich**

Herr Bachmann berichtet, dass es zunehmend Anfragen von Dritten hinsichtlich der Weitergabe von Daten aus dem AGW-Betriebsvergleich gibt. Der Vorstand hat diesbezüglich beschlossen, dass der Betriebsvergleich wie bisher nur den beteiligten Unternehmen zur Verfügung gestellt wird und ansonsten nicht nach außen publiziert werden darf.

Die Entscheidung findet die Zustimmung des Plenums.

### **f) zukünftige Zusammenarbeit mit dem GdW**

Aufgrund dieses TOP wurde der Bericht aus Berlin in dieser Sitzung von der Tagesordnung genommen. Herr Steinert wurde entsprechend informiert. Herr Bachmann ist mit Herrn Steinert so verblieben, dass der amtierende und der neugewählte Präsident, Herr Freitag, zur nächsten Vollversammlung nach Danzig eingeladen werden.

In der Diskussion zeigt sich, dass grundsätzlich kein Interesse besteht, sich als AGW vom GdW abzugrenzen und als eigener Verband in Konkurrenz aufzutreten. Jedoch können auch Unternehmen Mitglieder in der AGW werden, die nicht bei einem GdW-Regionalverband Mitglied sind. Die Gefahr, wie sie von einzelnen Teilnehmer geäußert wird, dass somit auch Konzerne wie die WCM Mitglied in der AGW werden können, besteht schon deshalb, weil sie über neue Unternehmensbeteiligungen Zugang zu der AGW gewinnen können.

Zukünftig wird es in den Plenumssitzungen wieder den TOP Bericht aus Berlin geben. Referenten des GdW werden immer dann an den Veranstaltungen teilnehmen können, wenn sie gleichzeitig zu einem Thema referieren und insoweit einen TOP gestalten.

### ***Exkurs: Presseaktivitäten pro Miete***

Herr Dr. Goldmann regt an, von Seiten der AGW auf den GdW zuzugehen und mehr Presseaktivitäten „pro Miete“ zu initiieren. Derzeit ist vermehrt Werbung für Eigentum bei gleichzeitig negativer Darstellung von „Mieten / Miete zahlen“ zu verzeichnen.

### **TOP 3: 50-jähriges AGW-Jubiläum (Herr Bachmann) Spende für DESWOS**

Die AGW feiert am 30. November 2000 ihr 50-jähriges Bestehen. Dies hat der Vorstand zum Anlass genommen, der DESWOS im Anschluss an den heutigen Sitzungstag eine Spende in Höhe von 20.000 DM für ein Wohnungsbauprojekt in Indien zu überreichen.

Des Weiteren wurde zu diesem Jubiläum eine Pressenotiz erstellt, die entsprechend veröffentlicht werden soll (Anlage 5).

**TOP 4 a) Von verborgenen Schätzen und ungenutzten Potenzialen - Wert schöpfung durch E-Business (Herr Dr. Trappmann und Frau Eickermann-Riepe, PwC Deutsche Revision)**

Der Vortrag von Herrn Dr. Trappmann und Frau Eickermann-Riepe liegt dem Protokoll als Anlage 6 bei. Die Referenten stellen ihren Beitrag vor den Hintergrund, dass das Internet eine zunehmend wichtige Rolle in der Geschäftswelt und im Privatleben einnimmt und somit auch auf die wohnungswirtschaftliche Branche einen bedeutenden Einfluss haben wird. Bereits rund 30% aller deutschen Haushalte verfügen über einen Internetanschluss. So nimmt dieses Medium sowohl im Marketing- und Vertriebsbereich als auch im Bereich des Business to Business (Einkauf, Kontakte) eine bedeutende Position ein. Dabei gehen die Referenten auch auf die Vorteile der Internetnutzung für die Geschäftsprozesse ein, die dadurch zumeist optimiert werden können. Die Frage an die Teilnehmer lautet damit auch, ob sie es sich leisten können, an diesen Märkten zukünftig nicht teilzunehmen.

Aus der Diskussion ergibt sich, dass sich die Konkurrenz nicht bilateral - also zwischen den Wohnungsunternehmen - sondern eher auf dem Kapitalmarkt entwickeln wird. Der Renditedruck auf jedes Unternehmen wird steigen. Daraus erwächst die Notwendigkeit von Kooperationen der Wohnungsunternehmen in Form von gemeinsamen Marktplätzen oder Marktportalen.

Grundsätzlich besteht Einigkeit bei den Teilnehmern, dass die Wohnungswirtschaft weniger global und vielmehr regional gesehen und verstanden werden muss. Jedoch werden zunehmend Dienstleistungen wie z.B. Facilitymanagement über das Internet angeboten.

Über die Forderungen der Anteilseigner nach einer höheren Rendite der Beteiligungen steigt der Druck auf die Wohnungsunternehmen, zusätzliche Geschäftsfelder zu generieren bzw. bestehende zu optimieren. Zum Teil werden laut Herrn Dr. Trappmann Meinungen vertreten, die Wohnungswirtschaft würde den bestehenden Kundenzugang nicht bestmöglich nutzen. Abschließend wird festgestellt, dass sich die Wohnungsunternehmen sicherlich noch in den Anfängen des E-Commerce bewegen, die Möglichkeiten allerdings durchaus erkannt sind und auch Schritt für Schritt genutzt werden.

**TOP 4b) ImmoMediaNet - Ein Poolkonzept für die Wohnungswirtschaft im Multimedia-Bereich (Herr Basse, GWG/ SAGA, Hamburg)**

Herr Basse knüpft mit seinem Vortrag an die Ausführungen seiner Vorredner an (Anlage 7). Die Wohnungswirtschaft hat durchaus die Chancen, die sich für die Unternehmen mit dem Angebot an modernen Telekommunikationsdienstleistungen ergeben, erkannt und sieht auch ihren großen Vorteil in dem direkten Kundenzugang als auch in der vorhandenen Netzinfrastruktur. Aus diesen Überlegungen heraus ist die ImmoMediaNet entstanden. Der Grundgedanke des Konzeptes ist die Bildung einer gemeinsamen Netzgesellschaft, in die die Wohnungsunternehmen und die Provider ihre Kabelnetze einbringen.

Die Gründung dieser Gesellschaft wurde von vier Wohnungsunternehmen (DI Deutsche BauBeCon AG, GEWOBA Wohnen und Bauen AG, GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen) übernommen. Herr Basse stellt in seinem Vortrag die Details des Gesellschaftskonzeptes vor.

Aus der Diskussion: Der Eintritt in die Gesellschaft kann auch für Wohnungsunternehmen erfolgen, die bereits heute über ungebundene Kabelbestände verfügen. Diese Bestände würden dann durch die ImmoMediaNet angekauft. Dabei werden die unterschiedlichen Standards der Kabelbestände bewertet und somit bereits vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Über die NB-Pool sind die Netzbetreiber gleichfalls neben den Wohnungsunternehmen zu 50% an der ImmoMediaNet beteiligt, so wird der professionelle Know-how-Transfer sichergestellt.

Bei der ImmoMediaNet handelt es sich um eine reine Asset-Gesellschaft, die über kein eigenes Personal verfügt und statt dessen von der NB-Pool-Gesellschaft geschäftsbesorgt wird.

Die Akquisition der ImmoMediaNet erfolgt zum einen durch ihre Geschäftsführung und zum anderen durch die Partner wie Baumann + Partner oder Arthur Andersen. Eine Akquisition wird überwiegend vor dem Hintergrund der Bildung effizienter Cluster betrieben. Bei der Aufrüstung der Netze werden die spezifischen Wünsche der Wohnungsunternehmen berücksichtigt. Diese bestimmen den umzusetzenden Standard und auch die Gebührenstruktur für ihre Objekte. Dabei sind grundsätzlich alle Formen der technischen Umsetzung (Anschluss an DTAG oder auch eigenen Kopfstationen) denkbar.

Interessierte Wohnungsunternehmen werden gebeten, mit der GWG Kontakt aufzunehmen. Herr Basse sagt eine schnelle Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen für diese Wohnungsunternehmen zu.

### **Exkurs: Börsengang und Internet-Portal der Depfa IT (siehe auch Anlage 3 und Anlage 8)**

Die Teilnehmer stimmen überein, dass die Vorgehensweise der Depfa IT nicht begrüßt werden kann. Eine Einbeziehung der Wohnungsunternehmen als die direkten Partner der Mieter wird bei der Einrichtung eines Internet-Portals gewünscht. Das Plenum verständigt sich darauf, zunächst in einem ersten Schritt den direkten Gesprächskontakt durch den Vorstand mit der Depfa IT zu suchen, um nähere Details über die Vorgehensweise und eine Beteiligungsmöglichkeit der Wohnungswirtschaft in Erfahrung zu bringen.

### **TOP 5: Energiemärkte - Gründung einer Energiemanagementgesellschaft als Kooperationsplattform für die Wohnungswirtschaft - ein Erfahrungsbericht (Herr Teetz, GEWOBA, Bremen)**

Herr Teetz stellt das Bremer Wohnergie-Konzept, eine Kooperation der GEWOBA, Bremen mit dem örtlichen Energieversorger swb Enordia, vor. Das umfangreiche Script sowie die Folien liegen dem Protokoll als Anlage 9 bei.

Grundgedanke dieser gesellschaftsrechtlichen Kooperation ist für die GEWOBA einerseits, das Kerngeschäft der Wohnungsvermietung durch ergänzende Aktivitäten (absatzfördernder Zusatznutzen und Minimierung der Mietnebenkosten) zu sichern und andererseits die Zielsetzung, gemeinsam mit der Partnergesellschaft einen Mehrwert zu schaffen.

Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist das gesamte Energiemanagement für die GEWOBA und die von ihr betreuten Einheiten und Kunden. Im Einzelnen heißt das: Die Beschaffung von Strom, Erdgas, Fernwärme, Heizöl und Trinkwasser und das Management der eigenen Wärmebereitstellung. Der Kundenkreis der Wohnergie setzt sich bisher noch zu einem Großteil aus GEWOBA-Kunden (Mieter) zusammen. Die Ausweitung des Kundenstamms und wie auch ein Wachstum im Sinne regionaler und überregionaler Aktivitäten - also Wohnergie auch für Partner außerhalb von Bremen und Bremerhaven - wird seitens der Gesellschaft angestrebt. Abschließend legt Herr Teetz den Teilnehmern nahe, das Geschäftsmodell im Hinblick auf eine Beteiligung zu prüfen. Für weiterführende Gespräche stellt er sich gerne zur Verfügung.

Aus der Diskussion: Herr Richter (WBG Nürnberg) berichtet über ein vergleichbares Modell in Nürnberg. Hier konnte ein reger Zuspruch der eigenen Mieter bei den angebotenen Leistungen verzeichnet werden. Das Modell hat sich als erfolgreich herausgestellt.

Herr Teetz informiert auf Anfrage, dass noch keine Verhandlungen mit ausländischen Energieanbietern geführt wurden, da man als Nachfrager mit einem Umsatz von 2,5 Mio. DM (Allgemeinstrom) nach seinen Erfahrungen zu unbedeutend ist.

#### **TOP 6: AGW-Frühjahrstagung am 25. - 27. April 2001 in Danzig**

Der Entwurf eines Ablaufplanes für die kommende Frühjahrstagung liegt jedem Teilnehmer als Tischvorlage vor (Anlage 10). Herr Stadler berichtet kurz über den Stand der Vorbereitungen. Diese werden durch das Bremer Business Büro in Danzig, eine Partnerstadt Bremens, begleitet.

#### **TOP 7. Verschiedenes, Termine**

Die Sitzungstermine der Arbeitskreise sowie auch die geänderte Bezeichnung einzelner Arbeitskreise werden vorgestellt:

Wohnungsmarkt (ehem. Hausbewirtschaftung)	19./ 20.02.01	Erfurt
Personal und Organisation	20./ 21.03.01	Salzgitter
Technik	29./ 30.03.01 11./ 12.10.01	Halle steht noch nicht fest
Gesellschaft und Quartier (ehem. Großsiedlungen)	08. - 12.05.01	Ankara/Istanbul
Neue Bundesländer	17./ 18.05.01 11./ 12.10.01	Berlin Merseburg
Betriebswirtschaft	steht noch nicht fest	

Die Herbsttagung 2001 findet am 22. und 23. November 2001 in München statt. Für die Übernachtung ist das Kempinski Airport Hotel und für die Tagung das vis-à-vis liegende Munion reserviert worden.

(Anmerkung des Protokollführers: Das vereinbarte Airport-Hotel in Düsseldorf konnte nicht reserviert werden, da aufgrund einer Messe keine Kapazitäten mehr zur Verfügung standen.)

Herr Bachmann dankt den Teilnehmern und schließt die Sitzung um 12.15 Uhr.

.....  
Vorsitzender

.....  
Protokollführer