

Ergebnisprotokoll
der Herbsttagung der AGW - Arbeitsgemeinschaft
Großer Wohnungsunternehmen - am 18. und 19. November 2004
in Hannover

TOP 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 29./30. April 2004 in Chemnitz

Herr Riedl begrüßt alle Teilnehmer aus dem Kreise der AGW sowie den Präsidenten des GdW, Herrn Lutz Freitag. Herr Bachmann lässt sich entschuldigen.

Die erstmaligen Teilnehmer einer AGW-Plenumsitzung stellt Herr Riedl vor: Herr Dieter Kofink als Geschäftsführungsmitglied der Viterra Rhein-Main GmbH und Herr Frank Bielka als Vorstandmitglied der DEGEWO Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues Gemeinnützige AG.

Ferner werden die personellen Veränderungen bei den Mitgliedern der AGW bekannt gegeben:

Herr Andreas Malur, Nachfolger von Herrn Peter, ist seit dem 16.08.2004 Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt.

Herr Dipl.-Kfm. Jürgen Kriegel ist seit dem 01.10.2004, neben Herrn Dipl.-Soz. Stefan Grzimek, Nachfolger von Herrn Dräger, Geschäftsführer bei der GEWOBAG Berlin.

Herr Prof. Karl-Heinz Petzinka, Nachfolger von Herrn Prof. Cox, ist seit dem 01.10.2004 Vorsitzender der Geschäftsführung der Treuhandstelle für Bergmanns-Wohnstätten im rhein.-westf. Steinkohlenbezirk GmbH (THS).

Anschließend wird das Protokoll der letzten Plenumsitzung am 29. – 30. April 2004 in Chemnitz genehmigt.

TOP 2: Begrüßung und Vorstellung der gastgebenden Unternehmen

Herr Dipl.-Ing. Jürgen Kretschmer, Geschäftsführer der BauBeCon Holding AG in Hannover, lässt sich entschuldigen (Vortrag Anlage 1).

Herr René Schweyen, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, begrüßt die Teilnehmer und heißt sie in der Landeshauptstadt von Niedersachsen herzlich willkommen.

Herr Schweyen überreicht jedem Teilnehmer als Präsent ein Buch mit dem Titel „... zum Wohnen in der Stadt“ welches von Herrn Gerlach, ehemaliger Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, verfasst wurde.

Herr Riedl bedankt sich im Namen aller Teilnehmer bei Herrn Schweyen und lässt ebenfalls herzlichen Dank an Herrn Gerlach ausrichten.

Anschließend stellt sich Herr Schweyen kurz vor und berichtet, dass er nunmehr seit drei Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig ist. Herr Schweyen erläutert im Weiteren die Entstehungsgeschichte der heutigen Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH. Am 27. April 1927 wurde das Unternehmen als „Gemeinnützige Baugesellschaft mit beschränkter Haftung Hannover“ gegründet. Heute stellt sich das Unternehmen als reiner Verwalter, Hausbewirtschafter dar. Gesellschafter des Unternehmens sind mit 90 % die Landeshauptstadt Hannover und mit 10 % die Sparkasse Hannover.

Das Unternehmen selber ist mit 100% an der GBH Mieterservice Varenheide GmbH mit den Geschäftsfeldern Wärmecontracting (seit 01.07.2004), Maler, Garten und Landschaftsbau beteiligt.

Die GBH besitzt 17.400 Wohnungseinheiten und ist damit Marktführer in der Landeshauptstadt Hannover.

Herr Schweyen erläutert in seinem Vortrag unter anderem die Mietersozialanalyse und die Ermittlung der betriebswirtschaftlichen Kosten für die Versorgung von Mietern mit auffälligem Wohnverhalten.

Der Anlage 2 sind entsprechende Einzelheiten zum Vortrag von Herrn Schweyen zu entnehmen.

Herr Riedl bedankt sich bei Herrn Schweyen für seine äußerst interessanten Ausführungen.

TOP 3: Bericht aus Berlin von Herrn Freitag, Präsident des GdW

Herr Lutz Freitag, Präsident des GdW, berichtet anhand eines PowerPoint Vortrags (Anlage 3) über die aktuellen Entwicklungen der Sachgebiete, die die Wohnungswirtschaft unmittelbar berühren, insbesondere geht er auf die anstehende Einführung des Energiepasses ein.

Bundeshaushalt 2005

Zunächst erläutert Herr Freitag die Inhalte des Bundeshaushaltes 2005 und erklärt unter anderem, dass erstmalig der Stadtumbau West mit einem Verpflichtungsrahmen von 40 Mio. Euro in 2005 zur regulären Programmförderung wird. Diese positive Entwicklung, so berichtet Herr Freitag, werde u. a. aus der Kürzung der Eigenheimzulage gespeist.

Eigenheimzulage

Herr Freitag erklärt, dass es so wie in der Vergangenheit auch in der Zukunft sicherlich viel Diskussionsbedarf zu dem Thema Eigenheimzulage geben werde. Gemäß der Kabinettsentscheidung vom 14.07.2004 soll die Eigenheimzulage abgeschafft werden. Der GdW hat sich zu dieser Thematik eindeutig platziert und appelliert an den Bundesrat, keiner ersatzlosen Streichung der Eigenheimzulage zuzustimmen. Der GdW fordert, dass, sollte es zu der geplanten Abschaffung der Eigenheimzulage kommen, ein relevanter Teil der eingesparten Finanzmittel aus der Eigenheimzulage für die Entwicklung der Städte und des Wohnens in Deutschland gesichert werden müsse. Außerdem müsse die Wohnimmobilie als gleichberechtigte Anlageform in die staatlich geförderte private Altersvorsorge integriert werden. Herr Freitag erklärt, dass man auf lange Sicht gesehen, die Eigenheimzulage sicherlich nicht halten könne, da sie nicht mehr zeitgemäß sei. Die Mittel aus den Streichungen müssten allerdings der Entwicklung der Städte zugute kommen.

Hartz IV

Mit Datum vom 01.01.2005 tritt das Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt SGB II (Hartz IV)/Arbeitslosengeld II in Kraft, berichtet Herr Freitag. Er erklärt, dass eine Regelung zur direkten Überweisung an den Vermieter in das SGB II unter § 22 IV SGB II aufgenommen wurde. Ferner wurde die Forderung des GdW umgesetzt, die Genossenschaftsanteile nicht als Vermögen iSv. § 12 SGB II zu berücksichtigen, denn die Kündigung dieser Geschäftsanteile würde dem Genossenschaftsmitglied das Recht entziehen, die von ihm bewohnte Genossenschaftswohnung weiter zu nutzen. Herr Freitag weist darauf hin, dass der GdW ein Musterformular für die Beantragung der Direktzahlung von Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter entwickelt hat, damit durch diese Direktzahlung ggf. Mietrückstände vermieden werden können.

Gesellschafterfremdfinanzierung

Herr Freitag erläutert gemäß des PowerPoint Vortrages ferner, dass bzgl. der Gesellschafterfremdfinanzierung die Forderungen des GdW für die Wohnungswirtschaft umgesetzt wurden.

§ 13 b UStG

Darüber hinaus berichtet Herr Freitag über die Umkehr der Umsatzsteuerabführungsverpflichtung nach § 13 b UStG.

GrESt-Befreiung Fusionen

Herr Freitag berichtet, dass eine gesetzliche Änderung des bereits vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen „Gesetzes zur Grunderwerbssteuerbefreiung bei Fusionen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern“ herbeigeführt werden müsse. Diese zeitlich befristete Grunderwerbssteuerbefreiung, die den Stadtumbau Ost unterstützen soll, konnte bislang nicht In-Kraft-Treten, weil die EU-Kommission dieser Regelung noch nicht zugestimmt habe, erklärte der GdW Präsident. Die EU Kommission erhebt u. a. Bedenken bezüglich einer etwaigen Einschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit. Der GdW Präsident appelliert an den Gesetzgeber, die erforderlichen gesetzlichen Änderungen der Grunderwerbssteuerbefreiung im Rahmen des EU-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes zu vollziehen.

Grundsteuerreform

Herr Freitag berichtet, dass durch intensivste Öffentlichkeitsarbeit die Grundsteuerreform zum Erliegen gebracht wurde, die das Wohnen zur Miete erheblich teurer gemacht hätte.

EU-Richtlinien-Umsetzungsgesetz

Der für die Wohnungswirtschaft wesentliche Gegenstand des Gesetzesentwurfes ist die vorgesehene gesetzliche Regelung der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung in Bezug auf Körperschaftssteuerliche Organschaft unter Beteiligung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen als Tochterunternehmen. Der GdW fordert in seiner Stellungnahme auf diese gesetzliche Klarstellung zu verzichten.

InvZulG 2005

Herr Freitag erläutert, warum der Wegfall der Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich den Stadtumbau Ost gefährde.

Energiepass

Zentrales Thema stellt der Energiepass dar.

Hintergrund des Energieausweises ist die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden, die bis zum Jahre 2006 in nationales Recht umgesetzt werden müsse. Die EU-Richtlinie schreibt vor, dass Energieausweise Informationen über die Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage der verbrauchten oder veranschlagten Energiemenge geben müsse. Dazu will die Bundesregierung eine neue Energieeinsparverordnung veröffentlichen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen hat zusammen mit Kooperationsgemeinschaften eine praxisgerechte und preiswerte Methode zur Erstellung des Energieausweises entwickelt.

Antidiskriminierungsgesetz

Grundsätzlich erklärt Herr Freitag, begrüße der GdW das Antidiskriminierungsgesetz. Das Gesetz dürfe aber nicht zur Belastung von Wohnungsunternehmen beitragen. Herr Freitag erläutert die Standpunkte des GdW und warnt davor, weit über die aufgrund der EU-Richtlinie vorgegebenen Anforderungen hinauszugehen.

Föderalismuskommission

Der GdW setzt sich im Hinblick auf die Verhandlungen in der Föderalismuskommission für die Beibehaltung der konkurrierenden Gesetzgebung und der Mischfinanzierung in den wichtigen Fragen des Wohnungswesens bzw. der Stadtentwicklung ein.

GdW-Verbandstag 2004 in Mannheim

Der GdW Präsident berichtet von dem erfolgreich verlaufenden GdW-Verbandstag, der am 20. und 21. Oktober in Mannheim stattfand.

Neben vielen anderen wichtigen Themen waren die Punkte „Entschließung: Altvorsorge und Wohnimmobilie“ und „Entschließung: Stadtumbau“ Gegenstand des Verbandstages.

Der Anlage 3 sind entsprechende Einzelheiten zum Vortrag von Herrn Freitag zu entnehmen.

Herr Riedl bedankt sich für den ausführlichen und informativen Vortrag von Herrn Freitag und erwähnt, dass Herr Freitag am Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen in Mannheim mit großer Mehrheit für eine weitere Amtsperiode als Präsident des GdW gewählt wurde. Herr Riedl gratuliert Herrn Freitag im Namen aller Teilnehmer.

TOP 4: Nachfrageorientierte Wohnungsmarktbeobachtung

Vortrag von Herrn Peter Rohland, Hauptgeschäftsführer des vhw – Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. und Herrn Bernd Hallenberg, stellvertretender Hauptgeschäftsführer.

Herr Riedl begrüßt den Referenten Herrn Hallenberg.

Herr Hallenberg erläutert zunächst, dass der vhw-Bundesverband ein Spitzenverband in der Wohnungswirtschaft sei mit etwa 1.400 Mitgliedern. Bei dem Verband vhw handelt es sich um das ehemalige Deutsche Volksheimstättenwerk.

Zielsetzung der vhw ist die nachhaltige Stärkung der Wohnungsunternehmen. Der vhw hat einen innovativen Analyseansatz für die Stadtentwicklung und die Wohnungswirtschaft entwickelt und erstellt qualitative Wohnungsmarktanalysen, die den Wohnkonsumenten differenziert nach Lebensstilgruppen.

Herr Hallenberg erklärt, dass Inhalt des Projektes die Analyse der groß- und kleinräumigen Wohnungsmarktzusammenhänge unter systematischer Einbeziehung der Nachfrageseite sei, um damit eine zielgenauere und stärker bedürfnisorientierte Planung und Angebots-Gestaltung zu erreichen.

Die analytische Umsetzung des Konzeptes wird in vier Modellstädten durchgeführt: Essen, Hannover, Köln und München.

Im Weiteren stellt Herr Hallenberg anhand eines PowerPoint Vortrages das Forschungskonzept mit den Themenkreisen „Die SINUS-Milieus und deren kleinräumliche Übertragung“, „Die Wohnprofile der Milieus“, „Weitere Milieumerkmale: Kaufkraft und Risiko“ und die „Anwendung des Ansatzes für die Wohnungswirtschaft“ vor.

Der Anlage 4 sind entsprechende Einzelheiten zum Vortrag von Herrn Hallenberg zu entnehmen.

Herr Riedl bedankt sich recht herzlich für die Vorstellung des überaus interessanten Modells.

In der anschließenden Diskussionsrunde wurde auf die Nachfrage des finanziellen Aufwandes erläutert, dass dieses Modell sicherlich nicht unerschwinglich sei und jeweils die Kosten im Verhältnis zu dem Nutzen berücksichtigt werden müsse. Herr Hallenberg erklärt auf Nachfrage weiterhin, dass die Datengewinnung in vielen Bereichen aus der öffentlichen Hand gewonnen werde.

Damit werde zwar zum Teil eine ex-post Analyse zugrunde gelegt, aber die Auswertungen seien in der Regel nicht älter als ein Jahr. Im Übrigen vermittele die Auswertung über Jahre und die ständige Datenpflege erst einen Gesamtüberblick über die Wohnungsmarktzusammenhänge.

TOP 5: Gründung des Arbeitskreises „Immobilienhandel“

Zum Thema Gründung des Arbeitskreises Immobilienhandel teilt Herr Riedl mit, dass dieser Themenkomplex auch schon in der Vorstandssitzung und Arbeitskreisleitersitzung thematisiert wurde.

Gerade unter Berücksichtigung des wohnungswirtschaftlichen Wandels und der zunehmenden Geschäftspolitik der Privatisierung wird es allgemein befürwortet, dass ein solcher Arbeitskreis gegründet wird. Diese Einrichtung bietet die Möglichkeit des Austausches und einer evtl. Plattform.

Herr Riedl erläutert, dass es für sinnvoll gehalten werde, in dem Arbeitskreis Betriebswirtschaft einen Unterarbeitskreis „Immobilienhandel“ zu gründen, der eine schlankere Struktur voraussetze. Aus pragmatischen Gründen schlägt der Vorstand vor, dass Herr Dr. Riebel, Deutsche Annington Immobilien GmbH, die Leitung übernimmt.

Das Plenum hat keinerlei Einwände und beschließt einstimmig die Gründung des Unterarbeitskreises „Immobilienhandel“ unter der Leitung von Herrn Dr. Volker Riebel.

TOP 6: Personalien

Als Stellvertreter des Arbeitskreises „Technik“ wurde Herr Reiner Kuklinski, WOBA DRESDEN GmbH, benannt.

2. Sitzungstag

TOP 7: Warum Banken Angst vor Krediten haben

Vortrag von Herrn Klaus-Friedrich Otto, Chefredakteur der Zeitschrift Immobilien & Finanzierung, Frankfurt/Main.

Herr Otto leitet seinen PowerPoint Vortrag ein mit der Frage, ob Banken heute wirklich Angst vor Krediten haben.

Herr Otto berichtet, dass es in Deutschland etwa 2.400 Kreditinstitute gibt, wobei es nur etwa zwei dutzend private Kreditbanken gebe.

Herr Otto behauptet, dass die Kreditvergabe der Banken insgesamt nicht niedriger geworden sei, vielmehr sei eine Kunden-Verlagerung der Kreditvergabe zu verzeichnen. Marktführer der Kreditvergabe seien heute die Institute, die entweder direkt oder indirekt dem Staat zugehörig sind, so wie die Landesbanken und Sparkassen.

Herr Otto erklärt, dass es keine andere Branche gebe, auf die der Staat derartigen Einfluss ausüben könne. Dies zeige nicht zuletzt die Gesetze, die eine Kontrolle des Staates über die Banken fördere. Diese Regularien disziplinieren aber nicht nur die Banken, sondern treffe auch die Unternehmen. Die Kontrolle sei damit sozusagen Mittel zum Zweck.

Gemäß Basel II werden die Kunden, so trägt Herr Otto weiter vor, nach ihren finanziellen Stärken qualifiziert. Bankenkredite sind je nach Risiko des Kreditnehmers mit Eigenkapital zu belegen. Dies bedeute wiederum für die Immobilienbranche, dass die Unternehmen ihre Bestandsimmobilien, ihre Mieter nach Bonität, etc. zu beurteilen haben. Hieraus resultiert z.B., dass je schlechter die Zahlungsmoral der Mieter ist, desto höher müsste das Eigenkapital sein. All dies hat zur Folge, dass eine Art Kundenbenotung stattfinden müsse. Damit bestimmen Ratingsysteme die Kredit- und Risikopolitik der Banken. Indem Banken Kredite vergeben, werden sie selber zum Schuldner und Kreditnehmer. Die Banken haben die Pflicht zur detaillierten Offenlegung ihrer Bilanzen. Haben die Banken einen hohen Refinanzierungskostenaufwand, so kann die Folge sein, dass sie selber keine Kredite mehr bekommen. Dies ist z. B. ein Grund, warum die Bank Rheinland Pfalz aufgeben musste.

Herr Otto erörtert, dass häufig zu beobachten sei, dass Ratingagenturen gegenüber Unternehmen, deren Anteilseigner aus der öffentlichen Hand stamme, mit dem Hintergrund des staatlichen Auffangbeckens offener seien.

Da also die Finanzierungsbedingungen insgesamt schwieriger geworden seien, müssen Bankengespräche sorgfältig vorbereitet werden. Grundsätzlich ist die Grundlage der Kreditvergabe: die zufrieden stellenden Bilanzen der letzten zwei Jahre, eine Dokumentation der Zukunftsplanung, die Geschäftsführungsposten müssen mit qualifiziertem Personal besetzt sein, die Kontoführung muss einwandfrei sein etc.. Abschließend kann man wohl sagen: Mit guten Geschäften erhält ein Unternehmen auch Kredite.

Herr Otto schließt seinen Vortrag mit dem Fabelende: „Brennnesseln muss man ganz schnell anfassen und feste und schnell herausziehen, dann tun sie einem nichts“.

Der Anlage 5 sind entsprechende Einzelheiten zum Vortrag von Herrn Otto zu entnehmen.

Herr Riedl bedankt sich für den sehr umfangreichen und lebhaft vorgetragenen Vortrag.

In der anschließenden Diskussionsrunde erklärt Herr Otto, dass im europäischen Ausland die Konditionen der Kredite wesentlicher schlechter aussehen, da es dort keine Landesbanken oder Sparkassen gebe. Die dortigen Banken verlangen eine sehr viel höhere Marge. Die Sparkassen und Genossenschaften drücken in der Regel die Konditionen. Die Privatbanken wünschen sich daher häufig, dass es die öffentlichen Banken nicht gebe, denn nur diese seien der Grund für die niedrigen Margen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Projekt Pilotverbriefung verwiesen, welches einen Versuch zur Verselbstständigung darstellt. Auch hier findet eine Art Rating statt.

TOP 8: Bericht aus den Arbeitskreisen

Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Herr Basse, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Betriebswirtschaft, leitet seinen Bericht ein, indem er den status quo des Projektes Pilotverbriefung mitteilt und berichtet, dass zur Zeit noch die Unternehmensangaben von 7 Unternehmen fehlen, diese Unternehmen allerdings auch schon zur Datenlieferung aufgefordert wurden. Erstmals wurde bei 20 Unternehmen der Betriebsvergleich für die Pilotverbriefung zugrunde gelegt. Hierbei soll nicht unerwähnt bleiben, dass bislang alle beteiligten Unternehmen das Rating bestanden haben. Ziel sei es, sich bis Ende des Jahres 2004 auf dem Markt zu platzieren. Bei Platzierung sei die Pilotverbriefung kein Projekt mehr, sondern es handele sich um ein Produkt. Zwei Unternehmen, welche ebenfalls teilnehmen wollten, haben nunmehr eine Absage erteilt: Dabei handelt es sich zum einen um die GSW, die wegen des neuen Anteilseigners ausscheiden musste und zum anderen um ein ostdeutsches Unternehmen, welches sich aus gesellschaftsrechtlichen Gründen dem Projekt nicht anschließen konnte.

Herr Basse teilt mit, dass die letzte Arbeitskreissitzung in Essen stattfand.

Herr Basse erklärt, dass die Repräsentantengruppe des Betriebsvergleiches immer größer werde, jedoch nehmen hieran nur fünf Unternehmen aus den neuen Bundesländern teil, so dass die Auswertung für das ostdeutsche Bundesgebiet nicht notwendigerweise repräsentativ sei. Im Übrigen habe man die Schwächen des Betriebsvergleiches erkannt und versucht diese stetig zu beheben: Die Kennziffern werden noch sauber definiert; die wichtigsten Kennziffern werden in einer Management Summary abgebildet; zukünftig sollen neben „Verwaltungsergebnisse“ auch „Handelsergebnisse“ sichtbar gemacht werden; ein Bench-Mark-System soll erarbeitet werden (Economic Value Adit – EVA).

Die Vorbereitung der Bilanzierung nach IAS, IFRS aufgrund europäischer Vorschriften, erklärt Herr Basse, laufe. Zu diesem Thema wurden auch in dem Arbeitskreis sehr informative Referate gehört.

Herr Basse bekundet, dass diese Themen die wesentlichen Leitlinien des Arbeitskreises „Betriebswirtschaft“ waren und beendet seinen Bericht.

Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“

Herr Stubbe, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Gesellschaft und Quartier, stellt zunächst fest, dass bei den letzten Arbeitskreistagungen die Beteiligung der West-Kollegen eher gering ausfiel. Zurückgeführt wird dies möglicherweise auf die Schwerpunktthematik „Stadtumbau“, die sich mit Ost- und West-Vergleichen auseinandersetzt, wobei aber zunehmend der europäische Weitblick und damit auch der internationale Vergleich thematisiert werden müsse.

Im Übrigen erklärt Herr Stubbe, dass er zukünftig zwei Schwerpunktthemen sehe, nämlich den Stadtumbau und die Quartiersentwicklung. Hierzu wird die nächste Tagung zusammen mit dem Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“ in Bremen stattfinden. Abstimmungen diesbezüglich werden erfolgen.

Ferner problematisiert Herr Stubbe das Thema „Auslandsreisen“. Tagungen im Ausland wurden in der Vergangenheit stark diskutiert. Herr Stubbe erläutert, dass er Auslandsaufenthalte für durchaus sinnvoll hält, denn nur dies bietet einem die Möglichkeit über die Grenzen hinweg Weitblicke zu gewinnen. Klar würde einem dies, wenn man z. B. den Vergleich zu Großbritannien heranziehe. In England gab es in der Vergangenheit eine große Privatisierungsnovelle. Folge dieser Bewegung war bzw. ist der Wohnungsmangel und die stetig steigenden Preise.

Der Premierminister Blair stellt nunmehr schon finanzielle Mittel bereit, um die wachsende Wohnungsnot zu begrenzen. Nach und nach werde das Gebiet Privatisierung auch in Deutschland ein großes Thema, so dass hier sicherlich aus positiven und negativen Entwicklungen gelernt werden könne. Wie sich der Sozialstaat ändern kann, könne z. B. ferner im Vergleich mit den skandinavischen Ländern herausgearbeitet werden. Nicht nur Auslandsreisen lassen den Arbeitskreis an Informationen bereichern, erläutert Herr Stubbe, aber eine gesunde Mischung von Auslandsreisen und ausländischen Referenten wären eine gute Arbeitsbasis.

Im Zusammenhang zu der Thematik der abnehmenden Beteiligung an den Arbeitskreissitzungen betont Herr Riedl mit Nachdruck, dass hinter jeder Tagung ein enormer Aufwand stecke und appelliert daran, dass Unternehmensleiter wieder häufiger an den Arbeitskreisen teilnehmen sollten. Herr Riedl erklärt, dass es wünschenswert sei, wenn das Niveau der Arbeitskreise gehalten werden würde und appelliert an die Vorstände und Geschäftsführer persönlich an den Sitzungen teilzunehmen. Auch wenn eine Teilnahme aufgrund zeitlicher Gebundenheit nicht möglich sei, so wäre es ferner wünschenswert, wenn die Vorstände / Geschäftsführung der 2. Ebene die Standpunkte und Meinungen des Unternehmens anhand einer Besprechung der Tagesordnung mitgeben würden, so dass die Strategien des Unternehmens vertreten werden können.

Arbeitskreis „Personal und Organisation“

Herr Richter, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Personal und Organisation, berichtet, dass die Schwerpunktthemen der letzten Arbeitskreistagung folgende waren: Mitarbeiterführung auf dem Prüfstand – Arbeit und Führung im Wandel; Was Führungsmanager heutzutage wirklich beherrschen sollten; Zeitarbeit – Arbeitsform der Zukunft.

Herr Richter berichtet von dem beeindruckenden Vortrag von Frau Hofmann auf der letzten Arbeitskreistagung. Frau Hofmann ist Managerin des Jahres 2003 und einzige Frau im Vorstand der BDA – Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände - Vizepräsidentin Bundesverband Zeitarbeit Personal-Dienstleistungen e. V.. Frau Hofmann, geschäftsführende Gesellschafterin I. K. Hofmann GmbH, hat 5.000 Mitarbeiter in 51 Standorten und macht einen Umsatz von etwa 101 Mio. €. Frau Hofmann erklärte, dass die Vermittlung von Führungskräften über eine Zeitarbeitsfirma etwas ganz normales sei. Zeitarbeitsfirmen besäßen hervorragendes Personal.

Ferner berichtet Herr Richter über den Vortrag, was Führungsmanager heute wirklich beherrschen sollten und teilt mit, dass heute von einer Führungskraft am meisten Flexibilität verlangt werde.

Die nächste Tagung des Arbeitskreises wird voraussichtlich in Leipzig stattfinden. Der genaue Termin werde noch bekannt gegeben. Schwerpunktthemen dieser Sitzungen werden auch weiterhin Führungsfragen und damit zusammenhängende Organisationsfragen sein.

Arbeitskreis „Technik“

Herr Klaus, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Technik, berichtet, dass sich der Arbeitskreis in der Vergangenheit u. a. mit den technischen und rechtlichen Problemen der Umrüstung von Kabelanlagen auf digitale Technik befasst habe.

Ferner war das Thema Energie Schwerpunkt. Insbesondere unter Beachtung der steigenden Heizkosten, wurden Erläuterungen über den Einsatz von Solarenergie Mittelpunkt. Hier war Gegenstand die Vorstellung von Modellversuchen zum Vollwärmeschutz und des Komplexes Solartermi Plus.

In 2005 wird die nächste Arbeitskreistagung in Mannheim stattfinden. Auch hier werden Energieeinsparthemen schwerpunktmäßig behandelt werden. So ist ein Erfahrungsaustausch zu dem 3-Liter-Haus geplant. Ferner wird das Thema Instandhaltungscontrolling Gegenstand der Tagung sein. Herr Klaus berichtet von Forschungsvorhaben der IFB – Institut für Bauforschung - zur Multi-Client Studie. Zu dieser Thematik teilt Herr Klaus eine Broschüre für alle Teilnehmer aus.

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Die letzte Tagung des Arbeitskreises Wohnungsmarkt, so teilt Herr Dr. Kraemer, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Wohnungsmarkt, mit, fand in Hannover statt. Schwerpunktthema war Hartz IV und die Zusammenführung der bisherigen Arbeitslosenhilfe und der Sozialhilfe in dem Sozialgesetzbuch II. Die Auswirkungen von Hartz IV, erläutert Herr Dr. Kraemer, seien fatal. So erhalten zukünftig z. B. Frauen, welche in einer sog. Bedarfsgemeinschaft leben, keine finanzielle Unterstützung mehr. Ferner gäbe es für die Wohnungswirtschaft diverse Gefährdungspotentiale, wie z. B. Antragslücken (gibt es Antragsrückstände, werden auch keine Mieten gezahlt), Kontinuitätslücken, Organisations- und Ermessenslücken. Zur Vorbeugung der Antragslücken hat der Arbeitskreis ein Schreiben aufgesetzt, in dem auf den Antrag hingewiesen wird. Dieses Schreiben kann per Mail abgerufen werden (Vortrag Anlage 6).

Herr Riedl knüpft an dieses äußerst wichtige Themengebiet an und bemerkt, dass aus bayrischer Sicht ein Wohnungswechsel der Mieter aufgrund der Wohnungsgröße nicht zu erwarten sei.

Herr Riedl bedankt sich für die Berichte der Arbeitskreisleiter.

TOP 9: AGW-Frühjahrstagung am 28./29.04.2005 in Riga

Herr Riedl übergibt Herrn Stadler das Wort. Herr Stadler berichtet, dass Riga die Partnerstadt von Bremen sei und er insofern die Kontakte und Organisation begleite.

Herr Stadler erklärt, dass die Vorbereitung für die Frühjahrstagung am 28./29. 04.2005 sehr gut angelaufen sei. Die Referenten der Tagung stehen zum größten Teil fest. Bei Fixierung des Ablaufplanes, der im Januar / Februar 2005 fertig gestellt sein wird, werden die Tagesordnungen an alle Mitglieder versandt.

Herr Riedl weist alle Teilnehmer auf die Anmeldung hin und bittet darum, die Anmeldung zur Planungsoptimierung möglichst zeitnah abzugeben.

TOP 10: Verschiedenes, Termine

Thematisiert wird im Weiteren die Herbsttagung 2005. Als fixes Datum wird der 17./18.11.2005 benannt. Der Vorstand schlägt als Tagungsort Bremen vor. Frau Mallwitz, Neuland Wohnungsgesellschaft mbH in Wolfsburg, schlägt Wolfsburg als Tagungsort vor, so dass die beiden Städte Bremen und Wolfsburg dem Plenum zur Wahl stehen. Mehrheitlich stimmt das Plenum für Wolfsburg. Aus der Mitte des Plenums wird herangetragen, dass sich das Ritz Carlton Hotel auf dem VW Gelände als Tagungshotel eignen würde.

Abschließend teilt Herr Riedl die Termine und Schwerpunktthemen der nächsten Arbeitskreissitzungen mit.

Diese sind:

Arbeitskreise	Schwerpunktthemen	Nächster Termin
AK Wohnungsmarkt	- wird noch bekannt gegeben	09./10.05.2005 bei der BGB in Mannheim
AK Betriebswirtschaft	- wird noch bekannt gegeben	31.05./01.06.2005 in Berlin 03./04.11.2005 Ort steht noch nicht fest
AK Gesellschaft und Quartier	- Stadtteilmarketing - Wie entwickelt man Quartiere weiter? - Welche Dienstleitungen müssen dafür vorrangig entwickelt werden?	31.05./01.06.2005 in Bremen
AK Technik	- wird noch bekannt gegeben	10./11.03.2005 in Mannheim
AK Personal und Organisation	- Personalpolitische Hilfestellungen bei aggressivem Mieterverhalten. - Gestaltungsmöglichkeiten bei betrieblichen Umstrukturierungen - wird noch bekannt gegeben	16./7.03.2005 in Leipzig 27./28.09.05 in Fulda

Termine der nächsten Plenumssitzungen:

- 28./29.04.2005 AGW-Frühjahrstagung in Riga
- 17./18.11.2005 AGW-Herbsttagung in Wolfsburg

Anschließend gibt Herr Riedl den Teilnehmern, die letztmalig an einer AGW-Plenumssitzung teilnehmen die Möglichkeit, sich im Kreise der AGW-Mitglieder zu verabschieden. Für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit innerhalb der AGW bedankt sich Herr Harde-land, Preussag Immobilien GmbH in Salzgitter. Herr Riedl dankt Herrn Harde-land für die langjährige Mitgliedschaft und die Unterstützung und wünscht ihm weiterhin alles Gute.

Der Riedl schließt die Sitzung gegen 11.45 Uhr und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimreise.

.....
Vorsitzender

.....
Protokollführer

Anlagen:

- Anlage 1: Vortrag von Herrn Kretschmer zum TOP 2
- Anlage 2: Vortrag von Herrn Schweyen zum TOP 2
- Anlage 3: Vortrag von Herrn Freitag zum TOP 3
- Anlage 4: Vortrag von Herrn Hallenberg zum TOP 4
- Anlage 5: Vortrag von Herrn Otto zum TOP 7
- Anlage 6: Vortrag von Herrn Dr. Kraemer zum TOP 8