

**Ergebnisprotokoll
der Herbsttagung der AGW
Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
am 17. und 18. November 2005
in Wolfsburg**

TOP 1: Begrüßung

Herr Bachmann eröffnet die Plenumsitzung und begrüßt alle Teilnehmer aus dem Kreise der AGW. Sein besonderer Dank gilt Frau Mallwitz von der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH.

TOP 2: Begrüßung und Vorstellung der gastgebenden Unternehmen

Frau Mallwitz, Geschäftsführerin der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH, begrüßt den Vorstand und alle Teilnehmer der AGW und heißt sie in der Stadt Wolfsburg herzlich willkommen.

Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH ist ein 1938 gegründetes Wohnungsunternehmen mit 12.000 Wohneinheiten. Frau Mallwitz erklärt, dass die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH Gründungsmitglied der AGW sei und daher auch mit 12.000 Wohnungen Mitglied der AGW sein dürfe.

Die Stadt Wolfsburg wurde in dem gleichen Jahr wie die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH gegründet. Die Stadt Wolfsburg verdankte ihre Gründung dem Entstehen des Volkswagenwerks.

Neben dem Volkswagenwerk verfüge die Stadt Wolfsburg in ihrem Gebiet mit dem Schloß Wolfsburg, der Burg Neuhaus und dem Stadtteil Fallersleben und Vorsfelde über mehrere historische Zentren. Wolfsburg habe ebenso ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot; ob Kunstmuseum, Planetarium oder BadeLand.

Frau Mallwitz berichtet, dass die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH das Bauwerk „phaeno“ mitgestaltet habe; Generalplanung und Projektmanagement. Aus diesem Grunde werde allen AGW-Teilnehmern ermöglicht das Architekturereignis durch eine Führung vor der regulären Eröffnung am 24. November 2005 zu besichtigen.

Nach dieser kleinen Einführung in die Stadtgeschichte Wolfsburg präsentiert Frau Mallwitz einen Film mit dem Titel: „Wolfsburg – Lust an Entdeckungen“.

Herr Bachmann bedankt sich bei Frau Mallwitz für die anschauliche Darstellung der Stadt Wolfsburg.

Herr Bachmann fragt das Plenum, ob Änderungswünsche bezüglich der Protokolle der Sitzungen vom 18./19. November 2004 in Hannover und vom 28./29. April 2005 in Riga bestehen. Das Plenum verneint dies. Die Protokolle der Sitzungen in Hannover und in Riga werden genehmigt.

Anschließend bittet Herr Bachmann, dass die erstmaligen Teilnehmer an der AGW-Sitzung sich dem Plenum vorstellen.

Zunächst stellt sich Frau Simone Kalew von der GGG Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH dem Plenum vor. Frau Kalew ist Nachfolgerin des ausgeschiedenen Geschäftsführers Herrn Naujokat und wurde zum 01.07.2005 als kaufmännische Geschäftsführerin bestellt.

Ebenfalls Nachfolger von Herrn Naujokat und seit dem 01.09.2005 zum technischen Geschäftsführer der GGG bestellt ist Herr Till Steffen Dietrich, der sich dem Plenum vorstellt.

Im Weiteren stellt sich Herr Wilfried Wendel von der SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Nachfolger von Herrn Röhr, vor. Der Diplomgeograph ist Vorsitzender der Geschäftsführung seit dem 01.09.2005.

Frau Maria Knauer wird ab dem 01.01.2006 die Nachfolge von Herrn Gernot Riedl bei der GEWOFA München antreten.

In Vertretung für die Geschäftsführer, Herr Ulrich Tappe und Herr Ferdinand Tiggemann, stellt sich Herr Henschel von der LEG NRW dem Plenum vor.

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

Herr Lutz Freitag, Präsident des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, stellt anhand eines PowerPoint Vortrags den Bericht über die Arbeit des GdW in Berlin und Brüssel dar.

Herr Freitag berichtet aktuell über den Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD.

Herr Freitag begrüßt die Aussagen des Koalitionsvertrages, die die Wohnungswirtschaft und die Stadtentwicklung betreffen und bezeichnet sie „als wichtige Schritte in die richtige Richtung“.

Ausgesprochen positiv sei, berichtet Herr Freitag, dass das Programm Stadtbau Ost auf höherem Niveau durch Zusammenlegung bisheriger Programme über 2009 hinaus fortgesetzt werde.

Herr Freitag erklärt, dass die Eigenheimzulage nicht mehr zu halten war. Diese werde zum 01.01.2006 abgeschafft. Lobend äußerte sich Herr Freitag, dass zum 01.01.2007 die Wohnimmobilie besser in die geförderte Altersvorsorge integriert werden solle. Damit würde eine langjährige Forderung des GdW und der anderen wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbände umgesetzt, die sich immer für eine echte Wahlfreiheit der Bürger unter verschiedenen Anlageformen und -produkten einschließlich der Wohnimmobilie eingesetzt haben.

Ferner geht Herr Lutz Freitag auf die Pendlerpauschale ein. Die Pendlerpauschale werde für die ersten 20 Kilometer gestrichen. Jeder weitere Kilometer könne mit 30 Cent pro Kilometer von der Steuer abgesetzt werden. Herr Freitag betont, dass diese Kürzung auch negative Folgen mit sich ziehen könne, z. B. in Sachsen-Anhalt würden die Bürger sehr häufig „pendeln“.

Nicht im Koalitionsvertrag konkret benannt, allerdings mit der festen Beschlussabsicht, werden die Abschaffungskosten der Verlustverrechnungsmöglichkeiten bei sog. Steuerspar- bzw. Steuerstundungsmodellen als Maßnahme zum Subventionsabbau.

Der Themenbereich Entwicklung der städtebaulichen Bereiche sei insbesondere vor dem Hintergrund der Internationalisierung der Wohnungswirtschaft, d. h. der Anteilseignerwechsel und der damit verbundenen sozialen, städtebaulichen und bauwirtschaftlichen Auswirkungen, äußerst interessant.

Sicherlich ein Schwerpunktthema auf Bundesebene sei das Kapitel Hartz IV. Künftig können unter 25jährige, die erstmals eine Wohnung beziehen wollen, nur noch Leistungen erhalten, wenn sie vorher die Zustimmung des Leistungsträgers eingeholt haben.

Neben dem Bekenntnis auf Wohngeld und zum Programm „die soziale Stadt“ sei vor allem die geplante Aufstockung des Gebäudesanierungsprogramms der Kreditinstitute für Wiederaufbau auf mindestens 1,5 Mrd. Euro pro Jahr zu begrüßen.

Das neue Regierungsbündnis, berichtet Herr Freitag, habe sich im Koalitionsvertrag grundsätzlich für die Einführung von Real Estate Investment Trusts (Reits) ausgesprochen. Die Koalitionäre wollen vor Einführung der Reits zunächst sicherstellen, dass eine verlässliche Besteuerung der Erträge beim Anleger gesichert sei und positive Wirkung auf dem Immobilienmarkt und Standortbedingungen zu erwarten seien. Herr Freitag gibt zu bedenken, dass die Einführung der Reits Mitte 2006 wohl nicht zu halten sei.

Die Einführung der Reits habe die Wirkung, dass ausländische Kapitalanleger, die in ihrem eigenen Land bereits über Reits verfügen, auch in Deutschland vermehrt Immobilieninvestitionen tätigen und damit mit den hiesigen Immobilienunternehmen im Wettbewerb stehen.

Der Vortrag von Herrn Lutz Freitag wurde auf der AGW-Homepage eingestellt.

Im Nachgang zu den Ausführungen zu dem Thema Reits erklärt Herr Bachmann, dass er die momentane Entwicklung, Einkünfte aus inländischen Immobilienvermögen aufgrund ihrer innerstaatlichen Qualifikation abkommensrechtlich als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung darzustellen, welches damit bei dem inländischen Anleger der vollen Besteuerung unterliege, für nachteilig erachte.

Herr Bachmann bedankt sich auch im Namen des Plenums für den ausführlichen und aktuellen Bericht bei dem Präsidenten des GdW.

TOP 4: „Aus-, Weiter- und Fortbildung in der Wohnungswirtschaft, dargestellt am Beispiel der WBG Nürnberg Gruppe“ (Vortrag von Herrn Dipl. Betriebswirt Peter H. Richter, Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH)

Nachdem Herr Richter anhand seines PowerPoint Vortrages einige Eckdaten und die Geschäftsfelder seines Unternehmens, der WBG Nürnberg Gruppe, vorgestellt hat, stellt Herr Richter dar, wozu die Aus-, Weiter und/oder Fortbildung der Mitarbeiter eine unabdingbare Voraussetzung für ein erfolgreiches Unternehmen sei.

Anhand einer Gegenüberstellung verdeutlicht Herr Richter, dass die Wohnungswirtschaft auf den Wandel des Arbeitsmarktes und der Wohnungswirtschaft reagieren müsse. So war es früher üblich, dass keine hohe Mitarbeiterfluktuation auch in Bezug auf den originären Arbeitsplatz im Unternehmen zu verzeichnen war und dass potentielle Mieter sich für Wohnungen unserer Unternehmen bewarben – Leerstandsproblematiken kannte die Wohnungswirtschaft früher nicht. Heute dagegen werde von den Mitarbeitern hohe Flexibilität erwartet, die Ansprüche unserer Mieter steigen und stetige Veränderungen, so wie ein häufiger Wechsel in Politik und Rechtsprechung, müsse bei Arbeitsmodellen stets Berücksichtigung finden.

Herr Richter arbeitet in seinem Vortrag anschaulich heraus, dass die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen und die sich damit wandelnden Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie umfassend qualifizierte Mitarbeiter/innen verlange. Nur qualifizierte und leistungsbereite Mitarbeiter/innen sichere die Zukunft unserer Unternehmen, deshalb sind Aus-, Weiter- und Fortbildungen unabdingbar.

Herr Bachmann bedankt sich recht herzlich bei Herrn Richter für diesen Vortrag.

Der Vortrag von Herrn Peter Richter wurde auf der AGW-Homepage eingestellt.

TOP 5: Erfolgsfaktoren Personal, Personalentwicklung und Bildungsangebote im Umbruch“ (Vortrag von Herrn Leuchtmann)

Herr Leuchtmann, Vorsitzender des Vorstandes des Europäischen Bildungszentrums Bochum, hält dem Plenum über den „Erfolgsfaktor Personal – Personalentwicklung und Bildungsangebote im Umbruch“ ein Referat.

Herr Leuchtmann berichtet, dass das EBZ eine über eine Zeitspanne von knapp 50 Jahren gewachsenes Institut sei, welches Innovation und Tradition unter einem Dach vereine. Unter der Trägerschaft des Verbandes Rheinland-Westfälischer Wohnungsunternehmen und des Bundesverbandes der deutschen Wohnungsunternehmen sei der Charakter des EBZ geprägt von der Vereinigung der FWI-Führungsakademie, des Berufskollegs Immobilienwirtschaft, des Forschungsinstituts InWIS und des Gästehauses BSB. Durch den stetigen Erkenntnisaustausch zwischen Praxis und Forschung vermittele die EBZ stets die neusten Erkenntnisse.

Das EBZ, erläutert Herr Leuchtmann, besäße ein breites Spektrum an Bildungsangeboten mit den unterschiedlichsten Entwicklungsmöglichkeiten. Das EBZ stütze sich auf vier Säulen: Als breites Kerngeschäft nennt Herr Leuchtmann die Aus- und Fortbildung, es werde im weiteren Weiterbildungen und Veranstaltungen angeboten, ein stark wachsender Bereich sei die Möglichkeit des Studiums und nicht zuletzt betreibe das EBZ auch Forschung.

Alle Bildungsangebote der EBZ werden an die neuen Anforderungen der Branche angepasst. So führe die Globalisierung, Stichworte wie Internationale Investoren und Standards, neue Geschäftsmodelle etc., zu neuen Anforderungsprofilen, d. h. Fremdsprachen, internationale Rechnungslegung usw..

Herr Leuchtmann berichtet, dass nach statistischen Umfragen soziale Kompetenzen zu den wichtigsten Qualifikationen im Bereich der Wohnungswirtschaft gehöre. Darunter sei Kreativität, Ideenreichtum, Einfühlungsvermögen, Sensibilität für den Kunden und Überzeugungskraft zu verstehen. Zwar sei immer wieder festzustellen, dass den Mitarbeitern eine Weiterbildung z. B. im Mietrecht empfohlen werde, aber die eher „weichen Komponenten“, wie soziale Kompetenzen, als wichtigste Qualifikation benannt werden.

Der Vortrag von Herrn Leuchtmann wurde auf der AGW-Homepage eingestellt.

Im Nachgang zu diesem Vortrag stellt Herr Wach die Frage, ob nicht die Idealvorstellung von einem Mitarbeiter, nämlich jemand der ein „breit aufgestelltes“ Wissen und Arbeitsspektrum inne habe, sich nicht mit dem anders propagierenden Mitarbeiter mit Fachwissen widerspreche. Herr Leuchtmann erklärt darauf hin, dass hier kein Widerspruch bestünde, vielmehr sei auf die spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens abzustellen. Die Masse der Beschäftigten sei in 12-Mann Betrieben tätig, so dass hier ein breites Wissen verlangt werde. In großen Unternehmen dagegen sei eine Spezialisierung sinnvoll.

Herr Dr. Goldmann begrüßt die Vorstellung des EBZ durch Herrn Leuchtmann und lobt die ausführliche Präsentation. Herr Dr. Goldmann hinterfragt in diesem Zusammenhang die Stellung der EBZ im allgemeinen Wettbewerb. Herr Leuchtmann gibt an, dass die größten Wettbewerber bundesweit gesehen die IHK's seien. Ferner sei im hochqualifizierten Bereich die EBS Wettbewerber. Mit der EBS, führt Herr Leuchtmann an, führe die EBZ auch häufig Gespräche zu gemeinsamen Projekten.

Herr Stadler stellt an Herrn Leuchtmann und im Nachgang an das Referat von Herrn Richter die Frage, wie die Diskrepanz beurteilt werde, dass Mitarbeiter zum einen für das eigene Unternehmen Fortbildungen bewilligt bekämen, zum anderen dadurch natürlich auch einen höheren Marktwert erfahren bzw. das erlangte Wissen auf dem allgemeinen Markt dann erst einsetzen könne. Herr Richter erklärt, dass die Unsicherheit der Fluktuation vor dem Hintergrund, dass ein Mitarbeiter besonders gefördert wurde, selbstverständlich hoch sei, allerdings überwiegen deutlich die positiven Erfahrungen durch Förderungsprogramme. Folge dieser Förderungen sei hochmotiviertes und leistungsbereites Personal.

Weitere Fragen aus dem Plenum bestehen auf Nachfrage nicht.

Herr Bachmann bedankt sich bei Herrn Leuchtmann für diesen interessanten Vortrag.

Nach diesem Vortrag übergibt Herr Bachmann Herrn Dr. Müller von der PREUSSAG Immobilien GmbH das Wort:

Herr Dr. Müller von der Preussag Immobilien GmbH, Salzgitter, berichtet, dass nunmehr die TUI AG Anteilseigner der Preussag sei. Bestände habe die Preussag in den Gebieten Salzgitter, Kiel und im Ruhrgebiet. Bestände in den Bereichen Salzgitter und Kiel seien, erklärt Herr Dr. Müller, an eine australische Finanzgruppe verkauft worden. Bedauernswerter Weise seien damit aber auch 150 Mitarbeiter in die Arbeitslosigkeit entlassen. Herr Dr. Müller möchte nunmehr vor dem Plenum der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen die Gelegenheit ergreifen und an alle Vorstände und Geschäftsführer appellieren, dass bei Personalbedarf bitte persönlicher Kontakt zu ihm aufgenommen wird, damit er seine Mitarbeiter vermitteln könne.

TOP 6: Besichtigung des „phaeno-Bauwerks“

Nach einem kurzen Spaziergang quer durch die Autostadt zu dem phaeno-bauwerk werden zwei Gruppen gebildet. Eine Gruppe wird von Herrn Ewald Ruwolth, technischer Prokurist NEULAND, und eine weitere Gruppe von Herrn Alexander Wacker, Koordinator des phaeno Bauwerks, geführt.

Das phaeno-Bauwerk wurde von der Stararchitektin Zaha Hadid entworfen und umgesetzt. Die Stararchitektin wurde mit dem Pritzker-Preis, dem „Nobelpreis“ der Architekten und dem deutschen Architekturpreis 2005 ausgezeichnet.

Das Gebäude ist durch ein einfaches Bild „Tischplatte mit zehn Füßen“ gekennzeichnet. Die kegelförmigen Gebäudeteile (Cones) im Erdgeschoss werden durch die Hauptdecke verbunden.

Der großflächige Einsatz eines neuartigen selbstverdichtenden Betons setzt neue Maßstäbe für Sichtbetonprojekte.

Das phaeno selber bietet spielerischen und unterhaltsamen Zugang zu den Phänomenen der Naturwissenschaft und den Prinzipien der Technik.

TOP 7: „Wohnungswirtschaftliche Kompetenzen in Zeiten von Nachfragemärkten“ (Vortrag von Herrn Prof. Dr. Volker Eichener, Geschäftsführender wissenschaftlicher Direktor, InWIS GmbH Bochum)

Herr Prof. Dr. Eichener verdeutlicht anhand eines PowerPoint Vortrages den Wandel des Wohnungsmarktes und wie der Mentalitätswandel vom Wohnungsverwalter hin zum Kundenbetreuer ausgestattet sein müsse.

Die Wohnungsmärkte stünden, erklärt Herr Prof. Dr. Eichener, vor einer gewaltigen Umbruchsituation. Wohnungsleerstände sowie eine stagnierende und spätestens ab dem Jahre 2010 deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung deuten darauf hin, dass die heute zu beobachtende Nachfrageschwäche auf vielen Wohnungsteilmärkten nicht nur von kurzer Dauer sei, sondern die Wohnungsmärkte für langer Zeit bestimmen werde.

Für die Wohnungswirtschaft war lange Zeit typisch, erläutert Herr Prof. Dr. Eichener, dass sie sich nur auf *ein* Produkt, die „Wohnungen“ als solches konzentriert habe.

Untersuchungen zeigen, dass die Nachfrage nach z. B. Hausmeisterleistungen, Handwerkerservices, Gebäudereinigung und ähnliche produktnahe Dienstleistungen beständig wachse. Dies sei zum Teil Folge des Alterns der Mieter, zum Teil aber auch Folge der veränderten Lebensstile bei den Jüngeren. D. h. die Unternehmen müssen ihren Mietern eine ganze Palette von wohnbegleitenden Dienstleistungen, wie z. B. Vermittlung von Reinigungskräften, Umzugsdienst, Babysitterservice, Versicherungsagenturen etc. anbieten. Auch in der Mieterbetreuung müsse, erklärt Herr Prof. Dr. Eichener, ein Wandel stattfinden: in der Mie-

terbetreuung müsse man zu einer besseren Kundenorientierung kommen. Weist ein Unternehmen eine hocharbeitsteilige, funktionale Organisation auf, wo ein halbes Dutzend oder mehr Mitarbeiter für einen Kunden zuständig sei, sei es schwer, eine hohe Kundenorientierung zu gewährleisten, weil jeder Sachbearbeiter nur einen kleinen Ausschnitt des Kunden wahrnehme. Der Trend gehe daher in Richtung Aufgabenintegration, entweder in Form der integrierten Sachbearbeitung durch einen Sachbearbeiter oder in Form eines Teams aus Kaufleuten und Technikern, die einen Bestand komplett bearbeiten.

Anhand einiger Beispiele aus der Praxis verdeutlicht Herr Prof. Dr. Eichener dem Plenum wie sich ein Wohnungsunternehmen erfolgreich am heutigen Markt behaupten könne.

Der Vortrag von Herrn Prof. Dr. Eichener wurde auf der AGW-Homepage eingestellt.

Herr Bachmann dankt Herrn Prof. Dr. Eichener für den praxisorientierten Vortrag im Namen des Plenums.

TOP 8: Bericht aus den Arbeitskreisen

Arbeitskreis Betriebswirtschaft:

Herr Lutz Basse, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Betriebswirtschaften, berichtet, dass die diesjährige Tagung in Berlin sehr gut besucht war.

Schwerpunktthemen der Sitzung waren die Veränderungen durch neue Marktpartner wie Finanzinvestoren und die unterschiedlichen Geschäftsmodelle der Händler und Bestandhalter. Es wurde eine lebhafte Diskussion zu diesem Thema u. a. mit Herrn Ralph Winter von Cerberus Deutschland und Ralf Herfurth von Barclays Capital geführt.

Herr Basse berichtet, dass der Zutritt der Finanzinvestoren Verhaltensweisen verändere. Transparenz müsse geschaffen werden indem Geschäftsmodelle aufgezeigt werden.

Durch die steigende Anzahl öffentlicher Institutionen und Firmen, die ihre Portfolios verkaufen, wachse bei international opportunistischen Investoren stets das Interesse am Kauf von Portfolios. Der Schwerpunkt der Portfolio- und Gesellschaftsverkäufe werde in Zukunft aus kommunalen Beständen erfolgen.

Auf die AGW-Struktur dürfe der Zutritt der Finanzinvestoren keine Auswirkungen haben. Die faire und partnerschaftliche Beziehung der AGW müsse beibehalten bleiben und der sachliche Austausch der unterschiedlichen Geschäftsmodelle müsse gepflegt werden, appelliert Herr Basse.

Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

Herr Sachs, GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH Hamburg, berichtet über das Schwerpunktthema „Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft“.

Herr Sachs berichtet, dass sich der Arbeitskreis, der am 31.05. und 01.06.2005 in Bremen tagte, einen Einblick unter dem Themengebiet „Stadtumbau West“ am Beispiel der Stadt Bremerhaven machen konnte. Bremerhaven sei, berichtet Herr Sachs, geprägt durch demographische Veränderungen. Die Teilnehmer machten u. a. eine Führung durch das Bremerhaven Umstrukturierungsprojekt „Alter / Neuer Hafen“. Die Stadt Bremerhaven habe die Möglichkeit, sich durch zukunftsorientierte Investitionen zu verändern. So sei es das Ziel, den Tourismus als weiteres Wirtschaftsstandbein für die Stadt zu gewinnen. Herr Sachs berichtet, dass die Arbeitskreisteilnehmer von den Stadtumbauprojekten beeindruckt waren.

Im Weiteren beschäftigt sich der Arbeitskreis mit dem Thema BID – Business Improvement District. Herr Sachs berichtet, dass die Stadt Hamburg gefördert durch die Initiative der Industrie- und Handelskammer in Bezug auf die Einführung dieses Instrumentes am weitesten sei. Im Gegensatz zu der freiwilligen Regelung in NRW verfüge Hamburg seit 2004 über eine landesgesetzliche Regelung. Für die Stadtzentren, erklärt Herr Sachs, könne BID zur

Erfolg versprechenden Ergänzung zu den „klassischen“ Instrumentarien der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung werden. Die privaten Anleger haben hier im hohem Maße die Chance, die Art und den Zeitpunkt der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen zu bestimmen, die aus ihrer Sicht die Wirtschaftskraft und Attraktivität des Quartiers maßgeblich verbessern werden.

Weitere zukünftige zentrale Themenschwerpunkte werden aufgrund der aktuellen Entwicklung die Aufhebung der traditionellen kommunalen Wohnungsunternehmen sein. Zur Veranschaulichung werde der Arbeitskreis seine nächste Sitzung in London abhalten. Themen des Arbeitskreises werden hier: Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik, Privatisierung, Regionalentwicklung und unterschiedliche Eigentümersituationen in den Quartieren sein. Herausgearbeitet werden soll, welche Bedeutung die traditionelle Wohnungswirtschaft in London genommen habe.

Herr Sachs und Herr Stubbe sind sehr zuversichtlich, dass die nächste Tagung einen großen Erfahrungsgewinn mit sich bringen werde.

Arbeitskreis: Personal und Organisation:

Herr Richter, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Personal und Organisation, berichtet, dass der Arbeitskreis zweimal im Jahre 2005 getagt habe: eine Tagung fand in Leipzig, eine weitere in Fulda statt.

In Leipzig berichtete u. a. Herr Professor Dr. Neu über das Thema „Personalpolitische Hilfestellungen bei aggressivem Mieterverhalten“. Herr Prof. Dr. Neu erläuterte typische Beispiele aus der Praxis mit Themen und Situationen, die zu aggressiven Mieterverhalten führen können.

Ferner referierte Herr Rechtsanwalt Dr. Dirk Schreiner zu dem Thema „Gestaltungsmöglichkeiten bei betrieblichen Umstrukturierungen“. Insbesondere behandelte Herr Dr. Schreiner den Anwendungsbereich des § 613a BGB (Share Deal und Asset Deal) mit den unterschiedlichen Folgen heraus und sprach ebenso in diesem Zusammenhang Vorschriften aus dem Betriebsverfassungsgesetz an.

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises, gab Herr Richter bekannt, werde in Fulda stattfinden. Themenschwerpunkte werden sein: „Folge von Zielvereinbarungen“ und „Websites, die besser sind“.

Arbeitskreis: Wohnungsmarkt

Herr Dr. Kraemer, Arbeitskreisleiter des Arbeitskreises Wohnungsmarkt, berichtet von der mit dem Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“ durchgeführten Tagung in München. Der Themenschwerpunkt „Dienstleistungen im Quartier“ sei für beide Arbeitskreise äußerst interessant; die Zusammenarbeit in München funktionierte hervorragend.

Herr Dr. Kraemer berichtet, dass u. a. die Organisation der Dienstleistungen und der dazugehörigen Netzwerke herausgearbeitet wurde.

Der Themenbereich „Kabel“ wurde unter verschiedenen Organisationsgesichtspunkten durchleuchtet, unter anderem hat die MediaHome ihr Konzept dem Arbeitskreis vorgestellt. Weiterer Schwerpunkt war die Aufrüstung der technischen Kabellandschaft (Mieterplattformen, Infokanal).

Darüber hinaus habe der Arbeitskreis sich mit den Themen „Entwicklung der Betriebskosten“ und „Weiterentwicklung von Verwaltungsstellen“ beschäftigt.

Ausblick:

Am 29./30.05.2006 werde der Arbeitskreis seine Tagung in Rostock abhalten. Schwerpunktthemen werden sein: „Aktueller Stand von Hartz IV“ und „Mietergewinnung und Mieterbindung“.

Arbeitskreis Technik

Herr Kuklinski berichtet aus dem Arbeitskreis Technik. Zunächst richtet Herr Kuklinski Grüße von dem Arbeitskreisleiter Herrn Klaus aus, der sich leider einer Operation unterziehen musste und somit nicht an der diesjährigen AGW-Herbsttagung teilnehmen kann.

Die 31. Sitzung des Arbeitskreises Technik, berichtet Herr Kuklinski, fand am 10./11.03.2005 in Mannheim statt.

Vier Projekte habe der Arbeitskreis während dieser Tagung besichtigt.

Zunächst war Gegenstand der Besichtigung das „3-Liter-Haus“:

Eine zweigeschossige Hauszeile werde im Rahmen einer umfassenden Modernisierung zu einem 3-Liter-Haus – eine Weiterentwicklung des Niedrigenergiehauses – ausgebaut werden.

Ferner besichtigte der Arbeitskreis u. a. in Mannheim Waldhof Ost – Marburger Straße ca. 780 – seit dem Jahre 2002 frei finanzierte - Wohneinheiten, welche komplett modernisiert wurden.

Der Arbeitskreis besichtigte darüber hinaus eines der größten Sanierungsprojekte der Stadt Mannheim in dem Gebiet „Neckarstadt-West – Erlehof“. Im Anschluss an dieser Besichtigung hatte der Arbeitskreis die Gelegenheit, die kurz vor der Eröffnung befindliche SAP-Arena, ein weit über die Grenzen Mannheims hinaus bekanntes Objekt, anzuschauen.

Am zweiten Tag der Tagung in Mannheim wurde u. a. über die energetische Modernisierung im Altbestand anhand eines Modellvorhabens der WBG Nürnberg GmbH referiert.

Ferner tagte der Arbeitskreis Technik am 22./23. September 2005 in Leipzig. In Leipzig besichtigte der Arbeitskreis u. a. Bestände des gastgebenden Unternehmens „Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH“ (LBW). Gegenstand der Besichtigungstour war die Großsiedlung Grünau, die 50er Jahre Siedlung Dunkerviertel und die 70er Jahre Plattensiedlung in Lößnig. Am 2. Tagungstag wurde das Kabelprojekt Wohnbau Bonn und das Kooperationsmodell der Handwerkerkopplung via Internet mit dem Partner Agenis vorgestellt.

TOP 9: Personalien

Wahl des Vorstandes:

Herr Peter Naujokat schied zum 30.06.2005 aus dem Unternehmen GGG in Chemnitz als Geschäftsführer aus und legt nunmehr sein Amt als stellvertretender Vorsitzender der AGW nieder. Um zu gewährleisten, dass weiterhin ein Kollege aus den neuen Bundesländer in dem AGW-Vorstand vertreten ist, schlägt der Vorstand als Nachfolger Herrn Kuklinski, WOBA Dresden GmbH, vor. Die Amtszeit von Herrn Kuklinski würde sechs Monate betragen bis die Vorstandswahlen in der Frühjahrstagung 2006 in Freiburg stattfinden. Auf Nachfrage stimmt das Plenum dem Vorschlag des AGW-Vorstandes zu. Herr Kuklinski nimmt die Wahl dankend an. Herr Kuklinski ist damit in den Vorstand der AGW einstimmig aus dem Plenum heraus gewählt worden.

Wahl des stellvertretenden Arbeitskreisleiters „Betriebswirtschaft“

Das Plenum beschließt auf Vorschlag der Herren Basse und Dr. Riebel Herrn Robert Schmidt, Vorstand der RAG Immobilien AG, zum stellvertretenden Arbeitskreisleiter Betriebswirtschaft.

Wahl des stellvertretenden Arbeitskreisleiters „Technik“

Herr Kuklinski legt sein Amt als stellvertretender Arbeitskreisleiter Technik nieder. Herr Klaus wird in der Frühjahrstagung 2006 in Freiburg einen neuen stellvertretenden Arbeitskreisleiter benennen.

Wahl des stellvertretenden Arbeitskreisleiters „Personal und Organisation“

Herr Richter schlägt als Nachfolger für Herrn Werner Dybowski Herrn Klaus Graniki von der DOGEWO Dortmund als stellvertretenden Arbeitskreisleiter Personal und Organisation vor. Aus dem Plenum wird Herr Graniki einstimmig zum stellvertretenden Arbeitskreisleiter gewählt und nimmt die Wahl dankend an.

Besetzung des Kuratoriums des EBZ

Bisher wurden die zwei Mandate der AGW in dem Kuratorium der EBZ von Herrn Riedl und Herrn Röhr wahrgenommen.

Der Vorstand der AGW schlägt dem Plenum Herrn Richter und Herrn Graniki als neue Vertreter der AGW in dem Kuratorium der EBZ vor. Das Plenum stimmt dem Vorschlag zu. Herr Richter und Herr Graniki nehmen die Wahl dankend an.

TOP 10: AGW-Frühjahrstagung am 27./28.04.2006 in Freiburg

Herr Bachmann berichtet dem Plenum, dass folgende Themen für die Frühjahrstagung in Freiburg am 27./28.04.2006 vorgesehen seien:

Kommunale Wohnungsunternehmen
Kapitalbedarf, Kapitalmarkt
Gemeindeordnung, Kommunalaufsicht
Einbeziehung der Verbindlichkeiten

Herr Bachmann erwähnt, dass eine Sensibilisierung in Bezug auf Änderungen und ggf. Reglementierungen der Gemeindeordnungen zum Nachteil der Wohnungsunternehmen geschaffen werden müsse.

Darüber hinaus schlägt Herr Bachmann vor, dass in der Frühjahrstagung ein Diskussionsaustausch zu dem Themengebiet „Neue Anteilseigner und Auswirkungen auf das Plenum, den Vorstand und die Geschäftsstelle“ stattfinden werde.

Mögliche Referenten dieser Themengebiete wären der Oberbürgermeister Christian Ude, Präsident des deutschen Städtetages in München, die Oberbürgermeisterin Dr. h. c. Petra Roth, ehemalige Vorsitzende des Deutschen Städtetages, Herr Otto Neideck, erster Bürgermeister und Kämmerer der Stadt Freiburg.

Das Plenum erteilt zu diesen Themengebieten sein Einverständnis.

Zimmer und Tagungsräume sind im Hotel Colombi gebucht. Am Freitag, 28. April 2006, findet die Tagung im Konzerthaus der Stadt Freiburg statt.

TOP 11: Verschiedenes, Termine

Auf Nachfrage von Herrn Bachmann gibt es aus dem Plenum zu dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes keine Anmerkungen.

Die Herbsttagung findet vom 16. – 17.11.06 in Berlin statt. Die Themenfindung wird durch den Vorstand vorbereitet.

Abschließend teilt Herr Bachmann die Termine und Schwerpunktthemen der nächsten Arbeitskreissitzungen mit. Diese sind:

Arbeitskreise	Schwerpunktt Themen	Nächster Termin
AK Wohnungsmarkt	1. Sachstandsbericht zu Hartz IV und Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. 2. Mietergewinnung und Mieterbindung - wie wirken sich unter verschiedene Organisationsmodelle auf den nachhaltigen Vermietungserfolg aus?	29./30.05.06 in Rostock
AK Betriebswirtschaft	Schwerpunktt Themen werden noch benannt.	16./17.05.06 in Dresden
AK Gesellschaft und Quartier	1. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in England 2. Folgen der Privatisierung seit Thatcher 3. Flächenrecycling 4. Regionalentwicklung 5. Quartiersentwicklung vor dem Hintergrund unterschiedlicher Eigentümerstruktur	22./23.05.06 in London
AK Technik	Schwerpunktt Themen werden noch benannt	16./17.03.06 in Hamburg
AK Personal und Organisation	- Websites, die besser sind - Usability als Erfolgsfaktor für Wohnungsunternehmen - Zukunftsorientierte Personalpolitik - Gestaltungsmöglichkeiten und Vorteile familienorientierter Maßnahmen für Unternehmen und Beschäftigte	07./08.03.06 in Stuttgart

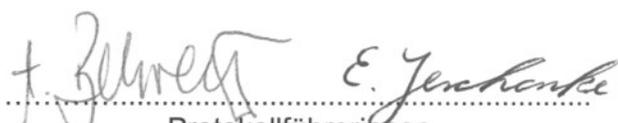
Termin der nächsten Plenumsitzung:

- 27./28.04.2006 in Freiburg
- 16./17.11.2006 in Berlin

Herr Bachmann bedankt sich bei dem Plenum und schließt die Sitzung gegen 11.30 Uhr. Er wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimreise.

Essen, 17. Januar 2006


.....
Vorsitzender


.....
Protokollführerinnen