

Ergebnisprotokoll der Frühjahrstagung der AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen am 19. und 20. April 2007 in Brüssel

TOP 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 16./17. November 2006 in Berlin

Herr Basse eröffnet die Plenumssitzung und begrüßt alle Teilnehmer aus dem Kreise der AGW sowie den Präsidenten des GdW, Herrn Lutz Freitag. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde der erstmaligen Teilnehmer einer AGW-Plenumssitzung bzw. der neuen Mitglieder.

Es handelt sich hierbei um:

- | | | |
|----|----------------------|--|
| a. | Herr Uwe Goemann | Vestische-Märkische Wohnungsbauges. mbH
Ab 01.08.2006 in der Geschäftsführung |
| b. | Herr Uwe Eichner | GAG Immobilien AG, Köln
Ab 01.02.2007 im Vorstand |
| c. | Herr Horst Marschner | Immeo Wohnen GmbH |
| d. | Herr Walter Ziegler | Immeo Wohnen GmbH |

Frau Piwernetz, Leiterin der Vertretung des Freistaates Bayern, hebt in ihrer Begrüßung die Bedeutung des Wohnungsbaus im Zusammenhang mit der Föderalismusreform hervor und skizziert die Geschichte der Bayrischen Landesvertretung.

Das Protokoll der Sitzung vom 16./17. November 2007 in Berlin wird genehmigt. Herr Basse stellt die aktuelle Tagesordnung vor und umreist die beiden Schwerpunktthemen der Tagung.

TOP 2: Wohnungswirtschaft in Europa

Stadtentwicklung als Motor des europäischen Zusammenhalts

J.-M. Beaupuy, MdEP und Vorsitzender der Intergroup „Urban housing“ im Europäischen Parlament, beschreibt die Schwerpunktsetzungen der EU in der Regionalentwicklung. Dabei stehen die Städte als Kulminationspunkt drängender Fragen auf begrenztem Territorium seit 1990 im Mittelpunkt der Regionalpolitik der EU. Neben dem Förderprogramm URBAN wird der Hauptanteil der Mittel der Strukturfonds für Stadtumbau und -entwicklung ausgegeben. Zusätzlich werden themenbezogene Gelder wie z. B. für Umwelt vergeben. Generell profitieren vor allem Länder mit schwachem Bruttoinlandsprodukt. Am Schluss stellt Herr Beaupuy die Arbeit der interfraktionellen Arbeitsgruppe „Urban housing“ vor.

Bericht aus Berlin und Brüssel

Herr Freitag leitet seinen Bericht mit einem kurzen Rückblick auf die Gründung des GdW-Büro in Brüssel ein und schildert dessen Einbindung in die Arbeit des GdW. Er berichtet über den aktuellen Stand zur Unternehmenssteuerreform und erläutert in diesem Zusammenhang die Bedeutung der Zinsschrankenregelung und des Konzernbegriffs. Weitere Themen sind u.a. das REIT-Gesetz, die Abgeltungsteuer § 38 KStG, § 35 a EStG und die Konzentration auf dem Kabelmarkt sowie die Bedeutung des Energieausweis.

Herr Dr. Galonska ordnet den Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem Interesse in die Systematik der EU-Politik ein. Eine originäre Zuständigkeit der EU für den Wohnungsbau gibt es gemäß Subsidiaritätsprinzip nicht. Es existieren jedoch starke Bestrebungen im Europäischen Parlament (durch Frankreich, Italien und neue Beitrittsländer), den Wohnungsbau in die EU stärker einzubinden. Unabhängig davon wird die Wohnungsbaupolitik durch viele andere Programme der EU stark tangiert (Wirtschaftsförderung, Energiepolitik etc.). Auf Nachfrage erläutert Herr Dr. Galonska seine Arbeit vor Ort: Jedes Land hat spiegelbildlich zu seinen Institutionen Vertreter in Brüssel, zu denen Herr Dr. Galonska Kontakt hält.

Beide Vorträge sind als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

Wohnungsunternehmen in Europa

Herr Bock berichtet von der Beteiligung der GWG München an einem Netzwerk von Wohnungsunternehmen aus vier Nationen. Neben dem Erfahrungsaustausch zielt der gegründete Verein Eurhonet darauf, EU-Mittel zu erhalten. Die beteiligten Wohnungsunternehmen zeichnen sich durch vergleichbare Anteilseigner und Aufgabenfelder aus. Die verschiedenen Kulturen führen jedoch zu teilweise sehr unterschiedlichen Herangehensweisen in der praktischen Arbeit. Z. Zt. arbeitet das Netzwerk an einem Kennzahlenvergleich der Wohnungsunternehmen.

Herr Olivier Barry berichtet von seinem Wohnungsunternehmen mit 6.000 Wohneinheiten, welches sich 50 km von Paris in den Banlieus befindet. Moulin hat 100.000 Einwohner, 47 % der Wohnungen sind Sozialwohnungen. Er analysiert in seinem Vortrag die Aufstände von 2005: Von den Aufständen waren 285 Gemeinden betroffen, es entstanden erhebliche Sachschäden. Damals wurde der Notstand ausgerufen, was seit dem Algerienkrieg nicht mehr geschehen war. Als Gründe benennt er die starke Segregation in der französischen Gesellschaft und die damit einhergehende Ghettoisierung von Bevölkerungsteilen, die fehlenden Perspektiven für viele Jugendliche mit Migrationshintergrund, die repressive Reaktion durch die Polizei sowie die Medienberichterstattung, die einen Wettbewerb der Zerstörung ausgelöst habe. Mitauslöser sei auch die Architektur. Gegenmaßnahmen in Frankreich sind die Investition erheblicher Mittel in Baumaßnahmen, d.h. neben Modernisierungsmaßnahmen wird ein Stadtumbau mit Rückbau an den Stadträndern durchgeführt und die Bewohner in die Städte umgesetzt. Es wird eine bessere soziale Durchmischung angestrebt und es wurde eine Agentur für Chancengleichheit gegründet.

In der sich anschließenden lebhaften Diskussion wird betont, dass es einer genauen Stärken-Schwächen-Analyse bedarf sowie einer klaren Definition der Akteure und der Ebenen der Zusammenarbeit vor Ort. Konkrete Ansatzpunkte in Moulin sind eine Verknüpfung mit der Wirtschaftsförderung, eine Einbindung karitativer Einrichtungen sowie die Einbeziehung der jungen Menschen. Ein weiterer Fragenkomplex zielt auf die Bedeutung von Familie sowie des Bildungssystems für die Problemlösung. Herr Barry vertritt die Auffassung, dass der Staat die Kompetenzen von Jugendlichen am effektivsten über Bildungseinrichtungen fördern könne, Frankreich setze daher auf zusätzliche Lehrkräfte in Problemgebieten. Es wird deutlich, dass in Frankreich und Deutschland ähnliche Diskussionen geführt werden. Herr Barry hebt auf Rückfrage hervor, dass der Staat in Frankreich großen Einfluss auf die Wohnungsbaupolitik ausübe, wobei die konkrete Ausgestaltung Pendelbewegungen unterworfen sei. Z. Zt. werde ein liberaleres Modell diskutiert.

TOP 3: Konjunkturelle Perspektiven in der EU – der Standort Deutschland im Wettbewerb – Chancen und Risiken der Globalisierung – Teil 1

Programm und Schwerpunkte der deutschen Ratspräsidentschaft

Frau Ursula Borak stellt die Ziele der deutschen Ratspräsidentschaft vor: Neben der Stärkung der guten Konjunktur sind die Verbesserung der Rechtssetzung und ein Aktionsplan zum Bürokratieabbau Schwerpunkte der deutschen Ratspräsidentschaft. Der Plan zur Senkung der Bürokratiekosten sieht eine Reduzierung um 25 % bis 2012 vor, vor allem in den Bereichen Gesellschaftsrecht, Landwirtschaft, Hygiene und Statistik. Weitere Schwerpunkte der Ratspräsidentschaft sind die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und des Klimaschutzes, die Stärkung von Innovationsprozessen, Fragen der Standardisierung (Anerkennung nicht-harmonisierter Produkte) zur Vollendung des Binnenmarktes sowie Industriepolitik (Automobil, Biotechnologie etc.).

Wirtschaftliche Perspektiven und Entwicklungen in der EU für 2007 ff.

Herr Prof. Klaus Gretschmann hebt in seinem Vortrag die wirtschaftliche Stärke der EU hervor. Er zeichnet die Entwicklung von einem handels-, über ein markt- und geld- zu einem innovationsgetriebenen Europa nach. Die flachen Wachstumsraten in der EU seien ein Trend-, aber kein Wohlstandsproblem, da das Wachstum auf einem hohen Ausgangsniveau stattfinde. Aufgrund seiner eigenen Berechnungen prognostiziert er ein Wachstum in Deutschland von 2,4 %.

Die Höhe der Arbeitslosigkeit zeige nur die halbe Wahrheit, denn die Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze spiegle die gegenwärtige Dynamik der europäischen Wirtschaft wider. Das Arbeitskräfteangebot hat sich weltweit seit 1985 deutlich ausgeweitet (von 960 Mio. Erwerbstätige auf 2.930 Mio. in 2005). Dieses wachsende Angebot an Arbeitskräften führe zu einem globalen Druck auf die Löhne. Die Arbeitslosigkeit sei gestiegen, da der Kapitalstock nicht in gleichem Maße wie das Arbeitskräfteangebot gewachsen sei. Problematisch sei, dass das Beschäftigungswachstum in den USA in den produktivsten Branchen stattfinde, während dies in der EU in den vergleichsweise unproduktiven geschehe, woraus sich das Erfordernis einer Umsteuerung ergebe.

Eine Analyse der Direktinvestitionen zeige andererseits die hohe Attraktivität von Europa, da dieses 50 % der US-Direktinvestitionen auf sich ziehen könne, während der Anteil von China z. B. vergleichsweise gering sei. Herr Prof. Gretschmann vertritt die These, dass die Reformen in Deutschland und Europa der vergangenen Jahre greifen, denn die EU wachse seit Monaten schneller als die USA. Die Maßnahmen ließen sich ordnungspolitisch nicht einheitlich einordnen, sondern es bleibe den Mitgliedsstaaten überlassen, wie sie ihre Ziele am besten erreichen können. Herr Prof. Gretschmann erläutert vor diesem Hintergrund die Themen der deutschen Ratspräsidentschaft, u. a. die Gestaltung der Globalisierung. Er illustriert anhand von Beispielen, dass sich die Befürchtungen in Europa zum deutschen Politikstil während der Ratspräsidentschaft zerstreut hätten. Darüber hinaus lobt er Frau Merkels Mut, die EU-Verfassung erneut zum Thema zu machen, um eine Neuordnung anzustoßen, die vermutlich anders aussehen werde als ursprünglich geplant.

Die anschließende Diskussion dreht sich um die Frage, wovon die weitere Entwicklung der Wachstumsraten abhängig sei. Herr Prof. Gretschmann hebt in diesem Zusammenhang drei wesentliche Einflussfaktoren hervor: Die Wachstumsraten seien sehr stark vom Öl abhängig; ferner sei die Frage wichtig, wie China mit seinen Dollarreserven umginge; wesentlich sei auch die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in den USA, die zu Kapitalmarktwanderungen führen könne.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

TOP 4: Städtebauliche Führung durch Brüssel

Herr Malte Woydt von ARAU Atelier de Recherche et d'Action Urbaine führt durch Brüssel und beleuchtet politische und wirtschaftliche Einflüsse auf Brüssels Stadtentwicklung. Er schildert aus der Sicht eines Vereins in der Tradition einer Bürgerbewegung das Engagement für die Erhaltung der Wohnfunktion in zentraler Lage Brüssels.

2. Sitzungstag

TOP 5: Konjunkturelle Perspektiven in der EU – der Standort Deutschland im Wettbewerb – Chancen und Risiken der Globalisierung – Teil 2

Der Standort Deutschland im Wettbewerb – Chancen und Risiken der Globalisierung

Herr Prof. Bofinger beginnt seinen Vortrag mit einer Analyse des derzeitigen deutschen „Wirtschaftswunder“, so dass die Prognosen 2006 und 2007 vom Wirtschaftswachstum übertroffen wurden bzw. werden. Aus seiner Sicht existieren drei Ursachen:

- Ergebnis der Reformen 2000 ist ein Steuersatz, der im internationalen Vergleich niedrig und damit wettbewerbsfähig ist, ein flexiblerer Arbeitsmarkt sowie niedrigere Arbeitgeberbeiträge. Auf der anderen Seite hat die niedrige Steuerquote zu einer Unterfinanzierung des Staates geführt und die Lohnzurückhaltung zu einer Schwächung der Binnennachfrage. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung wird voraussichtlich erst 2008 wieder das Niveau von 2003 erreichen.
- Die dynamische Weltkonjunktur wirkt als großes Nachfrageprogramm, wofür u. a. die niedrigen Zinsen in den USA (Stichwort Immobilienboom) und Japan verantwortlich sind. Die vorteilhafte Entwicklung der Lohnstückkosten hat zu einer excellenten Wettbewerbsfähigkeit und massiven Außenhandelsüberschüssen Deutschlands geführt.
- Zudem führte das nachfrageorientierte Koalitionsprogramm zu einem deutlich geringeren Budgetdefizit als erwartet. Insbesondere haben die Steuererleichterungen 2006/7 zusammen mit den Vorzieheffekten wegen Mehrwertsteuererhöhung und Wegfall Eigenheimzulage zu Impulsen am Markt geführt. Leider fehlt dem Aufschwung die Breite, da der private Verbrauch weiter schwach ist.

Herr Prof. Bofinger sieht trotz der aktuell guten Lage Gefahren für die weitere wirtschaftliche Entwicklung: Aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung ist der private Verbrauch Anfang 2007 zurückgegangen, die Indikatoren der deutschen Bauwirtschaft zeigen nach unten. Dazu bestehen weltwirtschaftliche Risiken durch das stark steigende Leistungsbilanzdefizit der USA verbunden mit der anhaltend hohen Verschuldungsbereitschaft der amerikanischen Haushalte sowie durch die steigenden Währungsreserven in den Schwellenländern. Eine Rezession in den USA verbunden mit einem Abwertungsdruck auf den Dollar könnte daher wirtschaftliche Probleme in exportorientierten Ländern wie Deutschland schaffen. Das Fazit von Prof. Bofinger lautet: Deutschland braucht eine höhere Steuerquote, damit wichtige Zukunftsinvestitionen in Bildung und Infrastruktur getätigt werden. Deutschland ist z. Zt. unter den Ländern mit den geringsten prozentualen Ausgaben in diesen Bereichen zu finden. Ferner müssten die Arbeitnehmer über höhere Löhne am Wohlstand beteiligt werden, um die Binnennachfrage zu stärken.

In der Diskussion wird auf den Zusammenhang zwischen höheren Löhnen und höherem Mietenpotential hingewiesen. Herr Prof. Bofinger erläutert auf Nachfrage, dass sich aus seiner Sicht die negative Einkommenssteuer im internationalen Vergleich als best practise erwiesen habe, um auch Geringqualifizierte in den Arbeitsmarkt integrieren zu können. Minijobs dagegen seien ein Anreiz, Vollzeitjobs in subventionierte Minijobs umzuwandeln, von denen hauptsächlich der Mittelstand mit einem Hauptverdiener profitiere. Zur politischen Umsetzbarkeit seiner Vorschläge empfiehlt er der Politik einen Geschäftsbericht, der aufzeige, wie niedrig die Staatsquote tatsächlich sei. Es müsse das Bewusstsein in den Medien geschärft werden, dass die Sozialabgaben zu hoch seien, nicht jedoch die Steuern.

TOP 6: AGW intern

Regularien

Bericht des Vorstandes

Herr Basse zeigt die Meilensteine der Arbeit der AGW im letzten Jahre auf: Dieses wurde zur Neuorganisation der AGW-Geschäftsstelle sowie zum Relaunch des Internetauftritts genutzt. Das AGW-Plenum hat ein Positionspapier erarbeitet und verabschiedet, welches Standortbestimmung der AGW unabhängig von der Eigentümerstruktur vornimmt. Herr Basse erinnert an die fruchtbare Diskussion auf der AGW-Herbsttagung in Berlin zur Vermögensorientierung öffentlicher Haushalte. Er verweist auf das Bemühen, die fünf neuen Bundesländer stärker in die AGW einzubinden. Ferner erwähnt er den Meinungs austausch zwischen der AGW und der BVLEG. Schlussendlich hebt er die erfolgreiche Arbeit der Arbeitskreise, die ein wesentliches Herzstück der AGW-Arbeit darstellen, hervor.

Herr Basse berichtet dem Plenum, dass die Bestandserhebung für das Kalenderjahr 2005 bei den Mitgliedsunternehmen keine großen Veränderungen gegenüber 2004 ergeben hat. Durch die AGW wird ein Bestand von rd. 1,86 Mio. Wohneinheiten (inkl. der Verwaltung für

Dritte) vertreten. Die Summe aller Einheiten beträgt rd. 2,2 Mio. Verschiebungen gaben es zwischen dem Anteil fremder Wohnungen und Wohnungen aus Beteiligungen.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Melzer stellt dem Plenum den aktuellen Kassenbericht der AGW für das Jahr 2006 vor: Zu Beginn des Berichtsjahres (01.01.2006) betrug der Kassenbestand 73.063,10 €, per 31.12.2006 betrug der Kassenbestand 108.618,75 €, von dem sich 70.000,00 € auf dem Festgeldkonto und der Rest von 38.618,75 € auf dem Girokonto befanden. Zudem erläutert er, wie sich die Ausgaben in 2006 aufgeteilt haben.

Bericht des Kassenprüfers

Die Kassenprüfer Herr Dr. Goldmann und Herr Sachs haben die Buchungsunterlagen und die Originalbelege eingesehen und geprüft. Herr Sachs teilt stellvertretend für Herrn Dr. Goldmann mit, dass sich bei der Prüfung keinerlei Beanstandungen ergeben haben.

Entlastung des Vorstandes und des Schatzmeisters

Der Vorstand und der Schatzmeister werden bei Stimmenenthaltung der Betroffenen einstimmig entlastet.

Personalien

Hinweise hierzu liegen nicht vor. Daher entfällt dieser Tagesordnungspunkt.

Herbsttagung am 19. - 20. November 2007 in Frankfurt/Main

Herr Basse stellt die geplanten Themen der Herbsttagung in Frankfurt/Main vor. Vor dem Hintergrund des Tagungsortes und als Gäste im Hause der Hessischen Landesbank sollen unter anderem behandelt werden:

- Die aktuelle Zins- und Konjunkturprognose der Helaba
- Die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Region Rhein/Main
- Die Bedeutung der gastgebenden Unternehmen der AGW in der Region
- Die Entwicklung der Börse im Bereich Immobilien-AGs und Reits
- Die Entwicklung immobilienwirtschaftlicher Bankprodukte (Index-Papiere, Derivate etc.)
- Alternative Geschäftsmodelle von Mitgliedsunternehmen ggf. am Beispiel Pirelli Real Estate und Immeo Wohnen GmbH
- Berichte und Schwerpunktthemen aus den Arbeitskreisen

TOP 9: Verschiedenes, Termine

Auf Nachfrage von Herrn Basse gibt es aus dem Plenum zu dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes keine Anmerkungen. Abschließend teilt Herr Basse die Termine der nächsten Arbeitskreissitzungen mit:

Sitzung	Termin	Ort
Ak Betriebswirtschaft	31.05. – 01.06.2007	Dortmund
Ak Wohnungsmarkt	18.06. – 19.06.2007	Kassel
Ak Gesellschaft und Quartier	21.06. – 22.06.2007	Frankfurt/Main
Ak Technik	20.09. – 21.09.2007	Stuttgart
Ak Personal und Organisation	29.10. – 30.10.2007	Berlin

Herr Basse schließt die Sitzung gegen 12.00 Uhr. Er bedankt sich beim Plenum und wünscht allen eine gute Heimreise.

Hamburg, 11. Juni 2007

.....
Vorsitzender

.....
Protokollführer