

Ergebnisprotokoll der Herbsttagung der AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen am 19. und 20. November 2007 in Frankfurt/Main

TOP 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 19./20. April 2007 in Brüssel

Herr Basse eröffnet die Plenumsitzung und begrüßt alle Teilnehmer aus dem Kreise der AGW, Herrn Peter Kobiela, Vorstandsvorsitzenden der Helaba, sowie den Präsidenten des GdW, Herrn Lutz Freitag. Herr Basse verweist auf die Aktualität des Tagungsschwerpunktes „Chancen und Risiken aus dem Zusammenwachsen von Kapital- und Immobilienmärkten“, welcher bereits in der Frühjahrstagung vor der derzeitigen Krise an den Finanzmärkten verabredet wurde. Herr Kobiela hebt in seiner Begrüßung hervor, dass Immobilienfinanzierungen seit jeher zum Kerngeschäft der Helaba gehören. Das Leistungsspektrum der Helaba Immobiliengruppe erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette. In diesen Rahmen ist auch die Beteiligung der Helaba an der GWH einzuwerten.

Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde der erstmaligen Teilnehmer einer AGW-Plenumsitzung bzw. der neuen Mitglieder. Es handelt sich hierbei um:

- | | | |
|----|------------------------|---|
| 1. | Frau Ute Schäfer | Leipziger Wohnungs- und Baugesell.
Ab 01.04.07 in der Geschäftsführung |
| 2. | Herr Thomas Echelmeyer | GWH Frankfurt am Main
Ab 01.09.07 in der Geschäftsführung |
| 3. | Herr Dirk Miklikowski | Allbau AG, Essen
Ab 01.11.07 im Vorstand |
| 4. | Herr Dr. Thomas Krebs | SAGA GWG
Ab 28.06.07 Geschäftsführer der GWG |
| 5. | Herr Jürgen Marx | Stadt und Land Berlin
Ab 01.07.07 in der Geschäftsführung |
| 6. | Herr Thomas Zinnöcker | GSW Immobilien GmbH, Berlin |

Zu verabschieden ist Herr Kujat, der verhindert ist und ein schriftliches Statement zur Verfügung gestellt hat, das von Herrn Basse verlesen wird.

Das Protokoll der Sitzung vom 19./20. April 2007 in Brüssel wird einstimmig genehmigt.

TOP 2: Die gastgebenden Unternehmen stellen sich vor

Die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Metropolregion FrankfurtRhein-Main

Herr Dr. Rainer Behrend, Geschäftsführer des Geschäftsfeldes Standortpolitik der IHK Frankfurt am Main, stellt die wirtschaftliche Bedeutung der Metropolregion FrankfurtRhein-Main dar: In der Region werden 8,6 % des deutschen Bruttosozialprodukts erwirtschaftet, die Ballungsgebiete sind von einem Bevölkerungswachstum geprägt und verfügen über umfangreiche Wachstumspotentiale. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain ergeben sich – je nach Standort – im Spannungsfeld von Wirtschaftswachstum und demographischem Wandel vielfältige Herausforderungen. Die Studie, deren Ergebnisse Herr Dr. Behrend vorstellt, ist als Anlage beigefügt.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

Die Bedeutung der gastgebenden Unternehmen in der Region – Eine Positionsbestimmung

Bernhard M. Braun stellt die GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft als eines der gastgebenden Unternehmen vor. Die GWH bewirtschaftet ca. 45.000 Wohnungen, davon gehören 36.000 zum eigenen Bestand. Die GWH ist stark in der Fläche vertreten und damit auch in anspruchsvollen Märkten wie z. B. Kassel. Unter dem Dach der Landesbank Hessen-Thüringen bündelt die GWH die wohnwirtschaftlichen Aktivitäten im Konzernverbund. Die Beteiligung einer Landesbank prägt sowohl die Geschäftstätigkeit des Unternehmens als auch das Berichtswesen. Die GWH hat sich vom Wohnungsverwalter und -vermieter zum Immobiliendienstleister entwickelt. Sie versteht sich als Portfolio- und Assetmanager, dessen Tätigkeit auf eine kontinuierliche Wertentwicklung zielt. 30-35 % des Gesamtergebnisses resultieren aus dem Handel mit Immobilien.

Frank Junker von der ABG FRANKFURT HOLDING mit 79.000 Vermietungseinheiten, davon 50.000 Wohneinheiten, legt den Schwerpunkt seines Vortrages auf das Passivhaussegment. Herr Junker hebt hervor, dass die ABG Frankfurt Holding der europaweit bedeutendste Anbieter von Passivhäusern sei. Er erläutert anhand von Beispielen, dass es seiner Gesellschaft gelinge, mit anspruchsvoller großstädtischer Architektur eine hohe Nachfrage zu erzielen. So könne eine erhebliche Reduzierung von Kohlendioxid bei gleichzeitig hohen Projektrenditen realisiert werden.

Herr Basse weist darauf hin, dass Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ein zentrales Thema der Frühjahrstagung 2008 sein wird.

Bernhard Spiller legt den Schwerpunkt seiner Ausführungen auf die Bildung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt. 2005 erwarb die Nassauische Heimstätte Anteile des Landes Hessen an der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel. Die Wohnstadt wird durch die Heimstadt geschäftsbesorgt und „trägt“ den Aufwand der Finanzierung anstatt eine Dividende zu zahlen. Mit ca. 64.000 Wohnungen, über 30 Niederlassungen, Geschäftsstellen und Büros in Hessen und Thüringen sowie über 800 Mitarbeitern gehört die Unternehmensgruppe zu den größten Anbietern von Wohnungen. Die Tätigkeitsfelder des Unternehmensverbundes sind u. a. Consulting, Portfolioentwicklung, Stadtumbau in Hessen und Thüringen. Im Bereich Stadtumbau wurde die Marke „NH ProjektStadt“ entwickelt. Dort werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt und Projektentwicklungsaufgaben sowie Consulting-Aktivitäten im In- und Ausland durchzuführen. So ist die Nassauische Heimstätte der größte Projektträger in Hessen für das Programm Soziale Stadt.

Die drei Vorträge sind als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

TOP 3: Chancen und Risiken aus dem Zusammenwachsen von Kapital- und Immobilienmärkten

Die aktuelle Zins- und Konjunkturprognose in Verbindung mit einer Risikoeinwertung der Entwicklung an den internationalen Kapital- und Finanzmärkten

Frau Dr. Gertrud Trau, Chefvolkswirtin und Leiterin Research der Helaba, stellt in den Mittelpunkt ihres Vortrages die Botschaft, dass die von den USA ausgehende Subprime- und Finanzkrise hierzulande nicht zu einer Rezession führen wird. Dies werde durch Deutschlands starke Stellung im Außenhandel verhindert, welche Deutschland aufgrund sinkender Lohnstückkosten in den letzten Jahren weiter ausbauen konnte. Seit Asien boome, sei eine vorübergehende Wachstumsschwäche in den USA nicht bedrohlich für Deutschland. Die expansive Geldpolitik der US-amerikanischen Zentralbank Fed werde weiter anhalten, um die amerikanischen Banken zu stärken. Die Taktik der EZB werde weiterhin darin bestehen, die

europäischen Banken mit ausreichender Liquidität zu versorgen. Einer gemeinsamen Zinssenkung der westlichen Notenbanken – mit vermutlich deutlich stärkerer Wirkung – stehe allerdings das schwierige inflationäre Umfeld im Wege. Vor allem der strukturelle Anstieg der Nahrungsmittelpreise infolge sich global veränderter Ernährungsgewohnheiten und dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe als Kraftstoff wird von Frau Dr. Traud in diesem Zusammenhang kritisch gesehen. Frau Dr. Traud prognostiziert eine globalisierungsbedingte mittelfristige Inflation.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

Die Entwicklung der Börse im Bereich Immobilien-AGs und REITs – Top oder Flop ?

Herr Stefan Goronczy, Immobilienaktienanalyst der HSH Nordbank, zeichnet ein differenziertes Bild der Börsenentwicklung im Bereich Immobilien-AGs und REITs. Grundsätzlich sieht Herr Goronczy aufgrund niedriger Zinsen und der Einführung des REIT in der Immobilienaktie ein Erfolgsmodell. Deutsche TOP-Werte weisen im internationalen Vergleich eine bessere Rendite auf, allerdings ist auch eine hohe Volatilität zu verzeichnen. Nach überzogenen Erwartungen und Kursanstiegen kam es bei deutschen Immobilienaktien in 2007 zu einer Kurskorrektur, die nach Aussage von Herrn Goronczy 2008 abgeschlossen sein wird. Herr Goronczy hält inzwischen mehrere deutsche Papiere wieder für attraktiv bewertet und sieht Potential für Kurszuwächse. Insgesamt sei zu beobachten, dass langfristige Investoren im Immobilienmarkt die Finanzinvestoren ablösen. Herr Goronczy betont, dass der generelle Einstieg in den REIT in Deutschland stattgefunden habe, auch wenn die Gesetzgebung bisher nicht konsistent sei und der Durchbruch noch Zeit in Anspruch nehmen werde.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

Entwicklungsperspektiven immobilienwirtschaftlicher Bankprodukte (Index-Papiere, Derivate etc.) – Wohin geht die Reise?

Herr Andreas Petrie, Leiter Kredithandel bei der Helaba, und sein Kollege Herr Mitental zeichnen in ihrem Vortrag die Entwicklung immobilienwirtschaftlicher Bankprodukte nach: Heute stehe Investoren mit Immobilienderivaten ein flexibles Instrument zur Steuerung ihres Immobilienportfolios zur Verfügung. Derivate funktionieren wie eine Versicherung und haben eine wichtige Preisfindungsfunktion. Die Absicherung von Zinsänderungs- und Wechselkursrisiken ist mittlerweile ein gängiges Geschäft. Ebenso können Inflationsrisiken, die gerade für die langfristige Immobilienfinanzierung von erheblicher Bedeutung sind, mit Hilfe innovativer Kapitalmarktprodukte gemanagt werden. Herr Petrie und Herr Mitental sehen Analogien zum Markt für Kreditderivate, der ebenfalls erst schleppend verlief bis das Geschäft standardisiert wurde. Sie sagen dem Inflationsswap eine ähnliche Erfolgsgeschichte voraus, die auf zwei Voraussetzungen beruhe: Es müsse eine Standardisierung stattfinden und ein Index kreiert werden, der breiten Anforderungen genüge.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

TOP 4: Alternative Geschäftsmodelle der Mitgliedsunternehmen

PIRELLI & C. Real Estate Deutschland GmbH

Herr Görge skizziert zu Beginn seines Vortrages die Entwicklung der Pirelli RE vom Familien- zum börsennotierten Unternehmen. Dieses verfüge über eine breite Produktpalette, die vom Tourismus bis zum Franchisemakler reiche. Das Geschäftsmodell der Pirelli RE im Immobiliensegment zeichnet sich dadurch aus, dass Pirelli RE Minderheitenbeteiligungen an den Asset haltenden Gesellschaften hält sowie Mehrheitsbeteiligungen an den Dienstleistungsgesellschaften. So wurden auch die Mitarbeiter der DGAG in eine Serviceplattform der Pirelli RE eingegliedert. Herr Görge bescheinigt der Pirelli RE eine hohe Umsetzungsge-

schwindigkeit bei Organisationsveränderungen. Das Portfolio der Pirelli RE umfasst 70.000 eigene und fremde Wohneinheiten sowie 350.000 m² Shopping- und Gewerbeflächen. Die Beteiligungen bewegen sich unter der Konsolidierungsschwelle, es besteht eine Umsatzsteuerpflicht gegenüber den PropCops. Mit der Übernahme der Baubecon werde Pirelli RE laut Herrn Görge eine Struktur einführen, die mit dem bestehenden Geschäftsmodell übereinstimmt: Sie wird weiterhin 100% der Dienstleistungen anbieten und eine Minderheitsbeteiligung an den PropCos halten. Die Pirelli RE sei weiterhin am Kauf kleiner Portfolien und ganzer Gesellschaften interessiert.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

Der Vortrag der Immeo Wohnen GmbH entfällt, da die drei Geschäftsführer wegen eines dringenden Termins verhindert sind.

2. Sitzungstag

Der zweite Sitzungstag beginnt mit einer Aussprache zu den Referaten des vergangenen Tages, die aus Zeitgründen am ersten Tag entfallen ist. Herr Basse fragt, inwiefern nach Einschätzung der Teilnehmer die Situation an den Kapitalmärkten auf die Realwirtschaft durchschlagen werde. Die Teilnehmer erwarten, dass noch weitere Krisenmeldungen erfolgen werden, da es nicht nur bei Immobilien einen Subprimemarkt gebe. Mehrheitlich sind die Teilnehmer der Meinung, dass der notwendige Korrekturbedarf schon weitgehend stattgefunden habe, aber sicherlich noch Risiken in den Bilanzen der Banken und Versicherungen vorhanden seien. Der aktuelle Zinsrückgang mache Finanzierungen wieder günstiger, es gebe keinerlei Kreditengpässe für Wohnungsunternehmen.

TOP 5: GdW aktuell

Bericht aus Berlin und Brüssel

Herr Freitag berichtet vom Verbandstag 2007 des GdW, welcher unter dem Motto „Mit klugen Köpfen ist gut Stadt zu machen!“ stand. Schwerpunktthema waren Fragen rund um Qualifikationen und Kompetenzen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. In diesem Zusammenhang wurde auch die Zukunft der FWI erörtert, die zur privaten Hochschule weiterentwickelt werden soll. Herr Freitag berichtet über den aktuellen Stand der Unternehmenssteuerreform 2008 und über den Erfolg hinsichtlich der EK 02-Problematik: Bezüglich der Abgeltungsteuer konnte ein Antragswahlrecht durchgesetzt werden. Hinsichtlich des § 35a EStG bei Mietverhältnissen hat sich der GdW für technische Verbesserungen eingesetzt. Weitere Themen in seinem Vortrag sind das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz, das Risikobegrenzungsgesetz bei Verkauf von Kreditforderungen, das Wahlrecht beim Energieausweis zwischen Verbrauchs- und Bedarfsnachweis. In diesem Zusammenhang thematisiert Herr Freitag das Spannungsfeld von Energiespar- und Klimaprogrammen auf der einen und der Wirtschaftlichkeit auf der anderen Seite. Ferner berichtet er über die ausgehandelten Musterverträge mit der DTAG, die Wohngeldreform sowie die Einbeziehung des „Wohnens“ in die Riesterförderung.

Die anschließende Diskussion zeigt, dass die Abgeltungssteuer von der überwiegenden Zahl der Unternehmen in der AGW genutzt wird.

Der Vortrag ist als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten.

TOP 6: Berichte aus den Arbeitskreisen

a. Regelberichtserstattung

- Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

Herr Stubbe berichtet, dass sich der Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier in seinen Sitzungen mit den Themen Stadttrendite und Städtebauförderung beschäftigt hat. Ein weiterer Schwerpunkt waren die wohnungswirtschaftlichen Veränderungen in skandinavischen Ländern. Dieses Thema wird im nächsten Jahre mit einem Besuch in Kopenhagen fortgesetzt.

- Arbeitskreis Personal und Organisation

Themen des Arbeitskreises Personal und Organisation waren u. a. der IHK-Abschluß des „Immobilienkaufmann“, Auswirkungen des „Flurfunks“ im Unternehmen, IT-Ausschreibungen und Erfahrungsberichte bzgl. Umstellungen auf SAP.

- Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Herr Sydow berichtet aus dem Arbeitskreis Betriebswirtschaft, in dem u. a. folgende Themen behandelt worden sind: Stadttrendite, Wertermittlungsverfahren, Wirtschaftlichkeit von Energiesparmaßnahmen und Kennziffern zum Steuern eines Unternehmens. Er stellt komprimiert die Ergebnisse des aktuellen Betriebsvergleiches dar, dessen Ergebnisse als Anlage auf dem beigefügten Datenträger enthalten sind.

Der Bericht zum Arbeitskreis Technik entfällt krankheitsbedingt.

b. Ausgewähltes Schwerpunktthema

- Arbeitskreis Wohnungsmarkt

Herr Dr. Krämer zeichnet einleitend zum Referat über die geänderte Anbieterstruktur im Wohnungsmarkt die Argumentationsketten der jüngeren Vergangenheit nach und betont, dass die zunächst emotional geführte Diskussion zunehmend durch Sachargumente ersetzt werde. Hierzu leistete die Studie vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH einen Beitrag.

Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt - Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Herr Vesper, Geschäftsführer des IFS, stellt die Ergebnisse der Studie vor: Es wurden die Verkäufe seit Ende der 90er Jahre analysiert (230 Transaktionen bis Juni 2006). Dabei handelte es sich überwiegend um Erstverkäufe, 4/5 der Verkäufe fanden auf entspannten Märkten statt. Die Studie beleuchtet Motive und Strategien der Verkäufer und Anleger: Bei der öffentlichen Hand standen fiskalische Gründe im Vordergrund, bei den industrieverbundenen Unternehmen die Konzentration auf das Kerngeschäft, bei den internationalen Investoren, die große Portfolien nachgefragt haben, u. a. die günstige Finanzierungsconstellation und bei den nationalen Käufer die gezielte Auswahl von kleineren Portfolien. Bei den privaten Käufern ist eine große Vielfalt der Strategien zu beobachten. Im Vergleich zu Unternehmen der öffentlichen Hand konnten keine großen Unterschiede im Vermietungs- und Mietmanagement festgestellt werden, was u. a. auf die entspannten Märkte zurück zu führen sein dürfte. Herr Vesper zeigt zum Schluss die aktuelle Entwicklung auf: 2/3 der Verkäufe in 2007 sind Wiederverkäufe. Seit 2004 sind die Kaufpreise stark angestiegen und 2007 gab es noch einmal eine Preissteigerung. Die aktuelle Finanzkrise dürfte sich nach Aussage von Herrn Vesper jedoch dämpfend auswirken.

In der anschließenden Diskussion wird der frühe Zeitpunkt der Studie problematisiert und die Aussagekraft von Durchschnittswerten. Die Frage, inwiefern vertragliche Verpflichtungen (z. B. Fortsetzung sozialer und stadtentwicklungspolitischer Aufgaben) eingehalten werden, kann laut Herrn Veser zu diesem Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Konträr wird darüber diskutiert, ob Wiederverkäufe sich negativ auf das Portfolio auswirken.

TOP 7: AGW intern

Personalien

Herr Basse kündigt an, dass der Arbeitskreis Technik im Frühjahr 2008 eine Rochade in der Arbeitskreisleitung plant: Der bisherige stellvertretende Arbeitskreisleiter, Herr Kraus, soll Arbeitskreisleiter und der derzeitige Leiter des Arbeitskreises, Herr Klaus, soll stellvertretender Arbeitskreisleiter werden. Hierzu bestehen seitens des Plenums keine Bedenken.

Aufnahmeantrag neuer Mitglieder

Die Volkswohnung GmbH in Karlsruhe und die BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH haben Aufnahmeanträge gestellt. Beide Gesellschaften verfügen über einen eigenen Wohnungsbestand von mehr als 10.000 Wohneinheiten und befinden sich in Städten mit mehr als 250.000 Einwohnern. Die Zustimmung zur Aufnahme beider Wohnungsunternehmen als neue Mitglieder in der AGW erfolgt einstimmig.

Satzungsänderung (redaktionell)

Die redaktionelle Satzungsänderung, die den Mitgliedern mit der Einladung zugegangen ist, wird einstimmig verabschiedet. Sie ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Frühjahrstagung am 28.(Anreise)/29./30.04.2008 in München

Herr Basse stellt die Planungen der Frühjahrstagung 2008 in München vor. Die Tagung wird voraussichtlich im Münchner Rathaus stattfinden und Herr Uhde wird die Teilnehmer der AGW persönlich begrüßen. Schwerpunktthema der Tagung werden Klimawandel und Energieeffizienz im Spannungsfeld von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sein.

Die Herbsttagung 2008 soll in Jena stattfinden. Herr Späth könnte über seine Erfahrungen als ehemaliger Vorstands- und Aufsichtsratsvorsitzender der Jenaoptik berichten. Ein weiteres Thema der Tagung werden u. a. Wachstumskerne in den neuen Bundesländern sein.

TOP 9: Verschiedenes, Termine

Der Schatzmeister Herr Melzer berichtet über die gute Finanzlage der AGW und schlägt vor, dass bei allen Unternehmen, die bereits vor dieser Tagung Mitglied waren, 2008 nur der halbe Beitrag erhoben wird. Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen. Auf Nachfrage von Herrn Basse gibt es aus dem Plenum zu dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes keine weiteren Anmerkungen. Abschließend teilt Herr Basse die kommenden Termine mit:

Plenum	Nächster Termin	Ort
Frühjahrstagung	28. (Anreise) - 30.04.2008	München
Herbsttagung	20. - 21.11.2008	Jena

Arbeitskreise	Nächster Termin	Ort
Wohnungsmarkt	05. - 06.05.2008	Hamburg
Betriebswirtschaft	26. - 27.06.2008	Halle
Gesellschaft und Quartier	16. - 17.06.2008	Kopenhagen
Technik	03. - 04.04.2008	Berlin
Personal und Organisation	05. - 06.03.2008	Nürnberg

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

Hamburg, 21. Dezember 2008


.....
Vorsitzender


.....
Protokollführer

**Anlage zum Protokoll der Herbsttagung der AGW
am 19. und 20. November 2007 in Frankfurt/Main:**

TOP AGW intern – Satzungsänderung (redaktionell)

Folgende Änderung der Satzung der AGW vom 23. November 1990 wurde beschlossen:

alt	neu
<p>5. Zum Zwecke eines möglichst effizienten Erfahrungsaustausches unter der AGW-Mitgliedern können Arbeitskreise gebildet werden. Derzeit bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsausschuß „Fortbildung“ • Arbeitskreis „Betriebswirtschaft/Datenverarbeitung/Organisation“ • Arbeitskreis „Hausbewirtschaftung“ • Arbeitskreis „Großsiedlungen“ • Arbeitskreis „Bilanzen/Steuern“ • Arbeitskreis „Technik“ <p>[...]</p>	<p>5. Zum Zwecke eines möglichst effizienten Erfahrungsaustausches unter den AGW-Mitgliedern können Arbeitskreise gebildet werden. Derzeit bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbeitskreis „Betriebswirtschaft“ • Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“ • Arbeitskreis „Personal und Organisation“ • Arbeitskreis „Technik“ • Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“ <p>[...]</p>