

Ergebnisprotokoll der Frühjahrstagung der AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen am 29. und 30. April 2009 in Mailand

TOP 1: Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 20./21. November 2008 in Jena

Herr Lutz Basse eröffnet die Plenumsitzung, begrüßt die Gastgeber, bei denen er sich herzlich für die Einladung bedankt, Herrn Lutz Freitag, Präsident des GdW sowie alle Teilnehmer aus dem Kreise der AGW. Die Vorstellung neuer Teilnehmer und die Genehmigung des Protokolls werden auf den zweiten Sitzungstag vertagt. Herr Weinschrod begrüßt ebenfalls alle Anwesenden und skizziert Meilensteine der Entwicklung der Pirelli Group in Deutschland.

TOP 2: Wohnungswirtschaft in Europa

Pirelli RE – ein paneuropäisches Immobilienunternehmen

Herr Gulio Malfatto, neuer CEO von Pirelli RE, stellt zunächst seinen persönlichen Werdegang dar: Er arbeitet seit 1982 im Real Estate Sektor, seit 1996 bei Pirelli und hat verschiedene Schlüsseltransaktionen von Pirelli begleitet. Er erläutert das Geschäftsmodell der Pirelli RE, welches vom Asset Management über Dienstleistungen rund um die Immobilie bis hin zu Immobilienfonds und einer Franchise-Makler-Kette reicht. Es bestehen Joint Ventures mit Morgan Stanley, Goldman Sachs u.a. und es werden Dienstleistungen für große und multinationale Konzerne erbracht (z. B. Union Investment). Konkret verfügt Pirelli RE über Minderheitenbeteiligungen an den Asset haltenden Gesellschaften sowie über Mehrheitsbeteiligungen an den Dienstleistungsgesellschaften. Bisher basierte das Modell auf einem hohen Handelsvolumen, nun konzentrierte sich Pirelli RE stärker auf die Bestandshaltung. In Italien liegt der Schwerpunkt bei Eigentumswohnungen, in Deutschland im Wesentlichen bei Mietwohnungen. In Deutschland macht Pirelli RE heute rund die Hälfte seines Geschäfts. Polen wird als weiterer interessanter Markt eingeschätzt, auf dem Pirelli expandieren möchte. Herr Malfatto beschreibt in seinem Vortrag das derzeitige schwierige Marktumfeld. Insbesondere die internationale Finanzkrise hat dazu geführt, dass Pirelli RE erstmals in seiner Unternehmensgeschichte Verluste realisiert hat. Strategien der Pirelli RE bestehen in einer Reduktion der Kosten, dem Verkauf von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Assets und einer Kapitalerhöhung in Höhe von 400 Mio €. Herr Malfatto zeigt sich überzeugt, dass weiterhin ein erfolgreiches Wachstum von Pirelli RE möglich ist und die Nachfrage nach starken Bestandsbewirtschaftern hoch bleibt. Ziel von Pirelli RE ist, Marktführer in Italien zu werden.

Herr Paolo Botelli zeichnet zusammen mit Herrn Weinschrod für die Immobiliertätigkeit in Deutschland verantwortlich. Er ist seit 1992 im Immobiliensektor tätig, seit 1994 bei der Pirelli Group und seit 2005 in Deutschland. Er war an der Übernahme der DGAG und der Baubecon beteiligt. Das Portfolio konzentriert sich bisher auf Kiel, Lübeck, Hamburg, Bremen, Berlin, Hannover und Magdeburg. Ein gut positioniertes Portfolio im Südwesten von Deutschland wird angestrebt. Pirelli RE verwaltet 75.000 Wohneinheiten, davon werden 50.000 im Rahmen von Joint Ventures gehalten, 25.000 gehören dritten Parteien. In den Serviceplattformen sind 550 Mitarbeiter beschäftigt. Zu den Engagements der Pirelli RE gehören auch Shopping Center und Gewerbeimmobilien. Pirelli RE will im Rahmen strategischer Bündnisse in Deutschland weiter wachsen und Servicepartner für lokale und internationale Kunden sein.

Herr Basse bedankt sich im Namen des Plenums für die transparente Darstellung. Aus seiner Sicht sei die Konzentration auf wachstumsstarke Märkte nachvollziehbar. Er fragt, ob Herr Paolo Botelli angesichts des komplexen Geschäftsmodells Straffungsnotwendigkeiten

sehe. Herr Botelli antwortet, dass die größte Wachstumsphase hinter Pirelli RE liege und es nun in der Tat um die Straffung von Prozessen gehe.

Revitalisierung einer Industriefläche am Beispiel Milano-Bicocca

Herr G. Morpurgo, seit 25 Jahren als Architekt mit der Planung von Bicocca befasst, beschreibt den Konversionsprozess des Stadtteils Milano-Bicocca vom reinen Industriegebiet zu einem urbanen Stadtviertel. Die Pirelli Group, die ursprünglich ihren Hauptproduktionsstandort in Bicocca hatten, gewann den Wettbewerb zur Entwicklung des Stadtquartiers. Vor 25 Jahren als futuristisches Stadtviertel geplant, ermöglicht die urbane Struktur eine Vielfalt an Veränderungen und Funktionsmöglichkeiten (Bürogebäude, Wohnen, Universität). Herr G. Morpurgo schildert beispielhaft den Umbau des Kühlturms, in dem die Plenumssitzung stattfindet. Ferner stellt er die Pilotrolle dar, die Bicocca in der wachsenden Stadt Mailand zukommt, die im Vergleich zum Ruhrgebiet erst spät Erfahrungen mit der Umwidmung von Industrieflächen gesammelt hat.

Es schließt sich eine Besichtigung von Bicocca an, u. a. von Unternehmenszentralen internationaler Konzerne, der Universität und Wohnungen rund um La Piazza. Hier beantwortet der Architekt einige Frage zur Wohnungsstruktur (es handelt sich um Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment).

TOP 3: Die Bedeutung des kommunalen Wohnungsunternehmens ALER in Mailand

Besichtigung: Quartier Stadera - integriertes Wohnen in einer modernisierten Siedlung

Zunächst wird ein Studentenwohnheim besichtigt, ein Pilotprojekt des ALER Milano. Der Präsident von ALER Milano, Herr Loris Zaffra, verweist auf die Unterstützung der Lombardei für dieses Projekt und erläutert die Rahmenbedingungen: Die Wohnungsblöcke des Quartier Stadera, in denen früher ghettohafte Verhältnisse herrschten, sind z. T. abgerissen und durch Neubauten ersetzt worden. In einem neueren Ansatz wurden die bestehenden Gebäude saniert, ein Gebäudekomplex wurde zu einem Studentenwohnheim umgestaltet, ferner entstand eine Seniorenwohnanlage. Der Vertreter des Ministers der Lombardei erläutert die aktuelle Wohnungsbaupolitik nach der Auflösung des nationalen Fonds, der früher für die Finanzierung der Sozialwohnungen zur Verfügung stand. Er beschreibt die Vorreiterrolle der Lombardei bei dem Unterfangen, den Sozialwohnungsbau regional zu organisieren. Der Generaldirektor von ALLER Milano, Herr Domenico Ippolito, beschreibt das geglückte Unterfangen, nach dem Wegfall der nationalen Unterstützung neue Lösungsansätze und Instrumente zur Revitalisierung der Wohnungsbestände und zum sozialen Ausgleich in den Quartieren zu nutzen. In diesem Quartier hat man eine gute Durchmischung der Bewohner erreicht, die Mieten liegen mit 120 € für 50-60 m² sehr günstig. Es wird auch betreutes Wohnen angeboten. Neben dem Studentenwohnheim werden weitere Wohnungen und das Seniorenwohnheim im Quartier Stadera gezeigt.

Podiumsdiskussion: Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen in Italien

Es schließt sich eine Podiumsdiskussion an mit dem Generaldirektor von ALER Milano, Herrn Ippolito, dem technischen Direktor, Herrn Leonardo Cascitelli, und Herrn I. Ferrero, Direktor des betreuten Wohnens für Senioren. Herr Ippolito beschreibt die Regionalisierung der Wohnungsbaupolitik im Jahr 2000. In Mailand sei es gelungen, die Wohnraumversorgung zu verbessern, indem nun auch die Mieterklientel bedient werde, die zu reich für den Sozialwohnungsbau sei, aber zu arm für den privaten Wohnungsmarkt, der fast ausschließlich aus Eigentumswohnungen bestehe. Durch die Diversifizierung der Mieter, könne das Wohnungsunternehmen jetzt die sehr günstigen Sozialmieten quersubventionieren. Weitere Quersubventionierungseffekte ergeben sich aus Stadterneuerungsvorhaben, in denen das kommunale Wohnungsunternehmen Grundstücke der Stadt entwickelt und vermarktet.

ALER di Milano verfügt über 60.000 eigene Wohnungen und ist zusätzlich mit der Verwaltung von 30.000 kommunalen Wohnungen betraut worden. Diese waren zwischenzeitlich durch Private verwaltet worden, deren Dienstleistung jedoch qualitative Mängel aufwies und höhere Kosten verursachte, weil für die Instandhaltung Sonderverträge notwendig wurden. Das Dienstleistungsportfolio umfasst die Durchführung von Bauvorhaben, die Bewirtschaftung der Wohnungen sowie ergänzende Sozialarbeit. In 20 dezentralen Niederlassungen arbeiten rd. 1.000 Mitarbeiter. Frau Pozzo beschreibt die ursprünglich mit der Regionalisierungsreform verbundene Idee einer Privatisierung der Wohnungsbestände. 50 % der staatlichen Wohnungen sollten gemäß Sozialwohnungsgesetz von 1993 privatisiert werden. Diese Quote wurde nie erreicht, da in den Sozialwohnungen nur vergleichsweise arme Italiener wohnen. Die Eigentumsquote in Italien beträgt 80 %. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist wesentlich größer als das Angebot, es werden nicht genügend Mietwohnungen gebaut. Dem deutschen Mietrecht vergleichbare Regelungen existieren in Italien nicht. Die Wohnungsbaugesellschaften gehören heute ganz überwiegend den Regionen. Herr Cascitelli, der technische Direktor, erläutert die behutsame Aufarbeitung des Stadtteils Stadera, bei der auch die Bewohner beteiligt wurden. Herr Ferrero, der Direktor für betreute Wohnanlagen, erläutert das genossenschaftliche Modell für diese Wohnform. Auf Nachfrage erläutern Herr Ippolito und Herr Cascitelli Neubaupreise im Raum Mailand, Energiestandards und die dank der Quersubventionierungseffekte ausgeglichene Bilanz des ALER Milano. Frau Pozzo und Herr Ippolito beantworten weitere Fragen zur Wohnungsversorgung: Im Norden herrsche Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dies führe zu sehr langen Pendlerwegen und junge Erwachsene blieben immer länger Zuhause wohnen. Auch die niedrige Geburtenrate werde hiermit in Verbindung gebracht. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gebe es wieder ein nationales Programm für den Neubau von Sozialwohnungen und Public Private Partnership.

2. Sitzungstag

Das Protokoll der Sitzung vom 19./20. November 2008 in München wird einstimmig genehmigt.

Herr Basse begrüßt Herrn Prof. Peter Bofinger. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde der erstmaligen Teilnehmer einer AGW-Plenumssitzung. Es handelt sich hierbei um:

- | | | |
|----|-------------------------|------------|
| 1. | Frau Kathrin Möller | GAG Köln |
| 2. | Herr Andreas Engelhardt | Pirelli RE |
| 3. | Herr Martin Griesinger | Flüwo |

Herr Basse erinnert an die Verabschiedung von Herrn Melzer und Herrn Dr. Goldmann im Rahmen der Abendveranstaltung des vorigen Tages.

TOP 4: Bericht aus Brüssel und Berlin

Herr Lutz Freitag, Präsident des GdW, nimmt Stellung zu aktuellen wohnungspolitischen Themen, u. a. zur Abschaffung der Zinsschranke und der Sonderregelung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, zum Bürgerentlastungsgesetz zur Krankenversicherung, zum Heimvertragsrecht, zum Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz, zu den Gebäuderichtlinien und zum KfW-Förderpaket. Herr Freitag wertet die Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die Wohnungswirtschaft ein: Bisher ist die Wohnungswirtschaft von der Krise nicht direkt betroffen. Allerdings hat sich der Kreis der Finanzierer eingeschränkt, Sparkassen, Volksbanken und Versicherungen kommen aber wieder stärker in Betracht. Er belegt, dass die Immobilienwirtschaft erheblich zur Bruttowertschöpfung in Deutschland beiträgt und ein wichtiger Stabilitätsfaktor ist. Das Konjunkturpaket II führt seiner Einschätzung nach eher zu Preiserhöhungen und weniger zu Mengeneffekten.

Der Vortrag ist auf der AGW-Homepage (www.agw-online.de) abrufbar.

TOP 5: Von der Kapital- und Finanzmarktkrise in die Wirtschaftskrise – Entwicklung, Gestaltungsmöglichkeiten und Perspektiven

Herr Prof. Bofinger zeichnet zunächst die weltwirtschaftliche Entwicklung nach und konstatiert gravierende Politikfehler in der Anfangszeit der Finanzmarktkrise, die zu einer Abwärts-spirale geführt hätten: Amerika ließ den Häusermarkt einbrechen und hat bei der Lehman-Pleite nicht gegen gesteuert. Die europäische Zentralbank habe noch drei Wochen nach der Lehman-Pleite die Zinsen erhöht und auch die Politik in Deutschland habe zu spät reagiert. Dennoch sei die aktuelle Krise in keiner Weise mit der Weltwirtschaftskrise von 1929 vergleichbar. Damals habe man mit einer prozyklischen Geld- und Fiskalpolitik nachhaltige massive Fehler gemacht. Aktuell haben die Staaten aber ihre Handlungsfähigkeit durch extreme Rettungsmaßnahmen bewiesen und eine Kernschmelze des Weltfinanzsystems verhindert. Die Staaten haben durch Konjunkturpakete die Nachfrage und durch Rettungsprogramme das Finanzsystem stabilisiert. Die Notenbanken sorgen durch niedrige Zinsen dafür, dass die Banken liquide sind und bisher nur eine schwache Kreditklemme zu verzeichnen ist. Die allseits beschworene Inflationsgefahr durch die Ausweitung der Geldmenge sieht er in Deutschland nicht gegeben: Der starke Verfall des Ölpreises wirkt kostendämpfend und ein Nachfrageboom, der die Preise treiben könnte, besteht nicht. Zudem könne die zusätzliche Liquidität bei Bedarf innerhalb weniger Wochen zurück geführt werden. Aus seiner Sicht würden flächendeckende Lohnkürzungen auf betrieblicher Ebene sogar viel mehr ein erhebliches Deflationsrisiko bergen. Im Hinblick auf Gestaltungsmöglichkeiten in der Wirtschaftskrise merkt er an, dass derzeit der Wachstumsmotor fehle. Daher empfehle er der deutschen Politik, Wachstum nicht nur aus Exporten generieren zu wollen, sondern auch aus der Binnennachfrage. Er schlägt hierzu ein Modell der Investition in Bildung, Forschung und Entwicklung und Infrastruktur vor.

Es schließt sich eine ausführliche Diskussion an, in der Herr Prof. Bofinger Stellung nimmt zu dem Dilemma zwischen einzelwirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Erfordernissen (Lohnkürzung unter Kostendruck versus breiten Wohlstand zur Stärkung der Binnennachfrage). Ferner erläutert er auf Nachfrage, dass er trotz der Zahlungsunfähigkeit von Island ein Auseinanderfallen der Währungsunion für unwahrscheinlich halte.

Der Vortrag ist auf der AGW-Homepage (www.agw-online.de) abrufbar.

TOP 6: AGW intern

Regularien

Bericht des Vorstandes

Herr Basse spannt in seinem Vorstandsbericht den Bogen von der Berliner Erklärung (Positionspapier I aus dem Jahr 2007), die als gemeinsame Grundlage in der AGW erarbeitet und verabschiedet wurde, über wesentliche Schwerpunktthemen der vergangenen drei Jahre (Entwicklungen am Kapitalmarkt, Ökonomie des Klimawandels, Stadtentwicklung). Er verweist in diesem Zusammenhang auf den vorgelegten Tätigkeitsbericht, der belege, mit welcher Kompetenz insbesondere auch in den Arbeitskreisen vielfältige wohnungswirtschaftliche Themen behandelt worden seien. Herr Basse bedankt sich bei den Arbeitskreisleitern und den Vorstandskollegen für die geleistete Arbeit.

Bericht des Schatzmeisters

Herr Hans-Ulrich Melzer berichtet, dass zum 01.01.2009 der Kassenbestand 71.285,74 € betragen habe. Alle Unternehmen der AGW haben ihren Mitgliedsbeitrag bezahlt, aktuell beträgt der Kassenbestand 236.787,07 €. Zudem erläutert er die Ausgaben für 2008 und die voraussichtlichen Ausgaben in 2009.

Bericht der Kassenprüfer

Die Kassenprüfer Herr Dr. Dietrich Goldmann und Herr Michael Sachs haben die Buchungsunterlagen und die Originalbelege eingesehen und geprüft. Die Kassenprüfer bestätigen die ordnungsgemäße Buch- und Belegführung und sprechen Herrn Melzer für seine Arbeit ausdrücklichen Dank aus.

Entlastung des Vorstandes und des Schatzmeisters

Der Vorstand und der Schatzmeister werden bei Stimmenenthaltung der Betroffenen einstimmig entlastet. Das Plenum erklärt sich einverstanden, dass zukünftig Frau Kalew zusammen mit Herrn Sachs die Kassenprüfung übernehmen wird.

Personalien

Wahl des Vorstandes

Herr Stadler und Herr Melzer werden nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung stehen. Sie sind bereits beide in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Herr Dr. Riebel wird ebenfalls aus dem AGW-Vorstand ausscheiden.

Zur Neuwahl des AGW-Vorstandes stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

Herr Lutz Basse
Herr Dietmar Bock
Herr Wilfried Wendel
Herr Peter Stubbe
Herr Robert Schmidt

Die Herren Basse, Bock, Wendel, Stubbe und Schmidt werden vom Plenum einstimmig als neuer Vorstand gewählt.

Herr Basse dankt dem Plenum im Namen des Vorstandes für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der neue Vorstand trifft sich nach der Wahl in einem separaten Raum und beschließt einstimmig nachfolgendes:

Herr Lutz Basse übernimmt das Amt des Vorstandsvorsitzenden

Herr Peter Stubbe übernimmt das Amt des stellv. Vorsitzenden

Herr Robert Schmidt übernimmt das Amt des stellv. Vorsitzenden

Herr Wilfried Wendel übernimmt das Amt des Schatzmeisters

Herr Dietmar Bock übernimmt das Amt des Schriftführers.

Herr Basse erläutert den Entwurf zum Positionspapier II, der am Vortag verteilt wurde (das Papier ist dem Protokoll beigelegt). Er erinnert an die früheren Bemühungen der AGW im Hinblick auf eine Reform der Verbände und würdigt die bisherigen Reformansätze des GdW. Er zeigt auf, wo aus Sicht der AGW weiterer Reformbedarf besteht (Transparenz für den Gesamtverband, Beitragsgerechtigkeit u. a.). Er unterstreicht das Interesse der AGW an einer starken Vertretung durch einen hauptamtlichen Präsidenten des GdW. Herr Basse bittet um Anregungen zu dem Papier und schlägt vor, dieses für eine Beschlussfassung abschließend in Bremerhaven zu behandeln. Das Plenum stimmt dieser Vorgehensweise zu.

Herbsttagung am 19. - 20.11.2009 in Bremerhaven

Herr Basse verweist auf die anstehenden Tagungstermine und stellt die Planung für die Herbsttagung vom 19.11. - 20.11.2009 in Bremerhaven vor, die sich u. a. mit den programmatischen Linien der weiteren Arbeit der AGW befassen wird.

Die Frühjahrstagung 2010 wird in der Kulturhauptstadt Essen stattfinden.

Die Termine der folgenden Sitzungen werden bekannt gegeben:

Plenum	Termin	Ort
Herbsttagung 2009	19. – 20.11.2009	Bremerhaven
Frühjahrstagung 2010	28. (Anreise) – 30.4.2010	Essen
Herbsttagung 2010	18. – 19.11.2010	Darmstadt

Arbeitskreise	Termin	Ort
AK Betriebswirtschaft	26.11. – 27.11.2009	Leipzig
AK Gesellschaft und Quartier	31.08. – 01.09.2009	Berlin
AK Technik	15.10. – 16.10.2009	Karlsruhe
AK Wohnungsmarkt	09.11. – 10.11.2009	Bielefeld
AK Personal und Organisation	11.11. – 12.11.2009	Essen

Verschiedenes

Herr Basse teilt mit, dass die WSB gekündigt hat.

Herr Basse schließt die Sitzung gegen 12.55 Uhr. Er bedankt sich beim Plenum und wünscht allen eine gute Heimreise.

Hamburg, 5. August 2009

.....
Vorsitzender

.....
Protokollführer

.....
Protokollführerin