

AGW-Tagung 20.11.2007 in Frankfurt



Bericht aus Berlin und Brüssel

Lutz Freitag
Präsident des GdW
**Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Unternehmensteuerreform 2008 – Einführung der Zinsschranke



- GdW hat in Bezug auf die Zinsschrankenregelung Klarstellungen im angekündigten **BMF-Schreiben** gefordert, u. a.
 - Kein „Konzern“ Kommune oder Kirche
 - Kommunal oder durch Länder/Bund verbürgte Darlehen stellen keine schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung dar
 - Wohnungsbauförderungsmittel stellen keine schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung dar
 - Sparkassen und Landesbanken gelten nicht als nahe stehende Personen der Kommunen

Jahressteuergesetz 2008 – Abgeltungssteuer EK 02 (§ 38 KStG)



- **Unternehmensteuerreform 2008**
 - Abgeltungssteuer in Höhe von 7,5 % ohne Antragswahlrecht
- **Jahressteuergesetz 2008 – Kompromiss**
 - Obligatorische Abgeltungssteuer
 - Höhe:
 - 3 % des EK 02-Bestandes am 31.12.2006
 - Zahlung in 10 gleichen Jahresbeträgen (2008 – 2017)
 - Antrag auf vorfällige Entrichtung in einer Summe möglich bis 30.09.2015
 - Abzinsung mit 5,5 %
 - **Antragswahlrecht** für kommunale, öffentliche und kirchliche WU sowie alle Wohnungsgenossenschaften umgesetzt
 - **Auswirkung:**
 - Belastung der Wohnungswirtschaft konnte von 6,6 Mrd. EUR auf 1,2 Mrd. EUR gemindert werden

§ 35 a EStG bei Mietverhältnissen – Wesentliche Klarstellungen im neuen BMF-Schreiben



- **BMF-Schreiben vom 26.10.2007 auf Antrag des GdW**
 - Wahlrecht zur steuerlichen Berücksichtigung der begünstigten Aufwendungen insgesamt im VZ des Zugangs der Betriebskostenabrechnung
 - BK-Abrechnung für 2006, wg. Zugang in 2007
Berücksichtigung in Einkommensteuererklärung für 2007
 - Schätzmöglichkeit bis einschließlich 2006 gilt auch, wenn steuerliche Berücksichtigung erst für VZ 2007 gewählt wird

- **Referentenentwurf vom 08.11.2007**
 - Wesentlichste Änderungen: Angleichung an IFRS
 - Bewertung von Rückstellungen
 - Berücksichtigung künftiger Lohn-/Preisentwicklungen
 - Generelle Abzinsung von Rückstellungen
 - Relevant insbesondere bei Pensions-RSt
 - Abschaffung der Aufwandsrückstellungen
 - GdW-Forderung nach direkter Überführung in die Gewinnrücklagen soll erfüllt werden (Zusage BMJ)
 - Noch nicht enthalten, aber zu prüfen:
 - Zulassung der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 auch im HGB-Abschluss
 - Anwendung der Neuregelungen i. d. R. ab JA 2009

- Grundsätzlich nicht relevant für die Wohnungswirtschaft
- **Ausnahme**
 - Bundesregierung will Schutz der Kreditnehmer von Immobilien- und anderen Krediten erhöhen
 - Nicht nur Schutz der Privatpersonen, sondern auch von Unternehmen
 - Im Falle des **Verkaufs von Kreditforderungen** sollen zusätzliche Rechte des Kreditnehmers vorgesehen werden
 - Informationsrechte, Anzeigepflicht, ggf. sogar Zustimmungspflicht oder außerordentliches Kündigungsrecht

Energieausweis – großer Erfolg für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen



- Mit der EnEV 2007 wurde ein praxisgerechter Energieausweis eingeführt:**
 - weitgehende Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis**
 - ausreichenden Übergangsfristen**
- Einsparungen für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen gegenüber einem reinen Bedarfsausweis von mindestens 60 Mio. EUR**

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes
3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: kWh/(m²·a)

Wasserverbrauch: enthalten nicht enthalten

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert (in kWh/(m ² ·a))			Kennwert
	von	bis				Heizung	Heizung einschl. Korrekturzuschlag	Warmwasser	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/m²·a entfallen können.
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der EnEV.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Integriertes Energie- und Klimaprogramm



- **Eckpunkte durch Bundeskabinett im August 2007 in Meseberg beschlossen**
- **GdW hatte im Vorfeld der Meseberg-Beschlüsse erreicht, dass ein Teil unserer Forderungen bereits eingearbeitet worden war, insbesondere die Forderungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen und die Ablehnung umfangreicher Nachrüstverpflichtungen.**
- **Bundesregierung will Umsetzung der Meseberg-Beschlüsse im Vorfeld der Klimakonferenz auf Bali zum 05.12.2007 ins Bundeskabinett einbringen.**

Integriertes Energie- und Klimaprogramm



integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich Kabinettsbeschluss für 05.12.2007 geplant			
Novelle EnEV 1. Entwurf 09.11.2007	Neu: EEWärmeG Entwurf 18.10.2007	Novelle HeizkostenV	Weiteres
Neubau	Nutzungspflicht Neubau	Verteilschlüssel	CO2-Gebäude- sanierungsprog.
-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Nutzungspflicht Bestand	Ausnahme Passivhäuser	Weiterentwicklung
Bestand	grundlegende Sanierung	Kürzungsrecht für Mieter bei Betriebskosten	Neue Fördertatbestände
-30% Primärenergie, -15% Transmissionswärmeverlust	Ersatzmaßnahmen		Contracting
- 25% bis - 35% Einzelbauteilanforderung			KWK-Förderung
Nachrüstung			intelligente Stromzähler
Ersatz Nachtspeicherheizung			

- Referentenentwurf vom 18.10.2007, eine Woche Frist zur Stellungnahme
- BSI lehnt den Gesetzesentwurf in der vorgelegten Form ab.
- Nutzungspflicht für erneuerbare Energien wirkt kontraproduktiv:
 - beschädigt das bisher gute Image der Erneuerbaren,
 - befördert, dass suboptimale Anlagen zum Einsatz kommen und
 - löst möglicherweise einen Modernisierungstau aus.

Forderungen an die Politik



- Zielvorgabe durch die Politik – Entscheidung für die Mittel kann nur durch den Gebäudeeigentümer erfolgen
- Schwerpunkte:
Beseitigung der Hemmnisse (auch Zielkonflikte, z.B. zwischen Denkmalschutz und Energieeffizienz)
Schaffung von Anreizen statt Bürokratie und Verordnung von Einzelinstrumenten
- wirtschaftlicher Einsatz der vorhandenen Mittel für die Energie- und Klimateffizienz notwendig – Anforderungen müssen auf dem Wirtschaftlichkeitsgebot des Energieeinsparungsgesetzes beruhen.
- Eine fundierte Diskussion von Kosten und Nutzen der vorgesehenen Maßnahmen für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm notwendig

Die Wohnungswirtschaft als Partner für Klimaschutz



- Wohnungswirtschaft hat große Erfahrung:
 - 14% Energieeinsparung im Bestand von 1990 bis 2005
 - seit 1990 24% der WE energetisch umfassend, 24 % teilsaniert
 - Modellprojekte
- Fachlich fundierte technische und wirtschaftliche Beratung der Bundesregierung bei der Konkretisierung und Umsetzung realistischer klimapolitischer Ziele
- Umfassende und langfristig angelegte Unterstützung der Wohnungsunternehmen bei der bei der Modernisierung der Wohnungsbestände und beim Neubau unter Klimaschutz- und Energieeffizienzgesichtspunkten
- Jeweils frühzeitige Einbeziehung des DMB in die Überlegungen, um möglichst einvernehmliche Regelungsvorschläge sowie gemeinsame Vorgehensweisen zu erreichen
Beispiel: Contracting

Monopolisierung führt zu überhöhten Energiepreisen



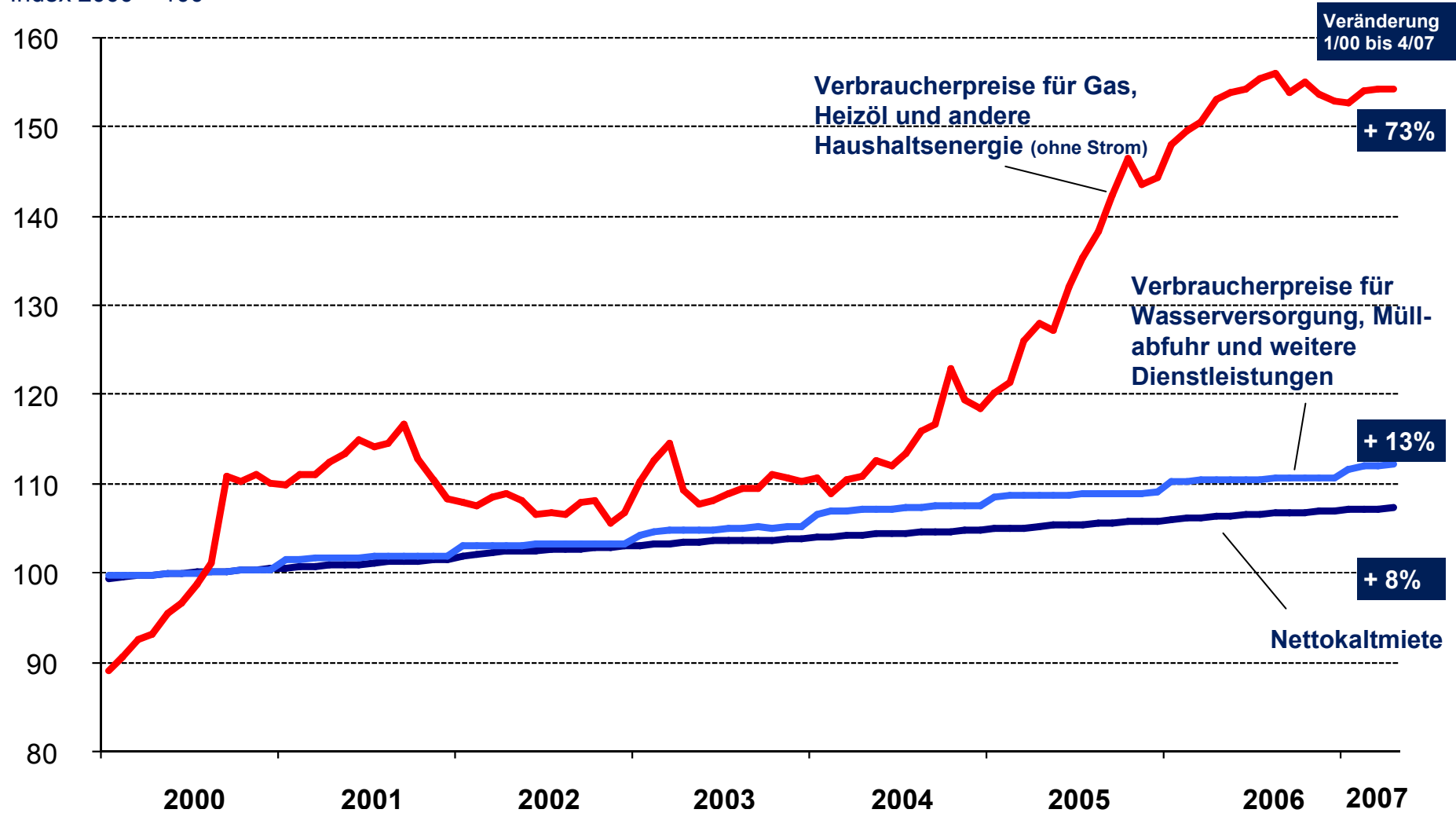
- Funktionierender Wettbewerb und Preistransparenz auf den Energiemärkten erforderlich.
- GdW unterstützt Gesetzentwurf des BMWi zur Bekämpfung von Preismissbrauch im Bereich der Energieversorgung und des Lebensmittelhandels
- GdW-Stellungnahme zur EU-Charta der Rechte der Energieverbraucher:
 - Transparente Energiepreise und Tarife sind notwendig
 - Vergleichbarkeit von Tarifen muss hergestellt werden, z.B. über effektiven Energiepreis (analog effektiver Jahreszins)
 - Effizienzgebot in die Kalkulation aller leitungsgebundenen Energieträger einführen bzw. bei Strom- und Gasnetzen durchsetzen - Akteneinsichtsrecht

Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen

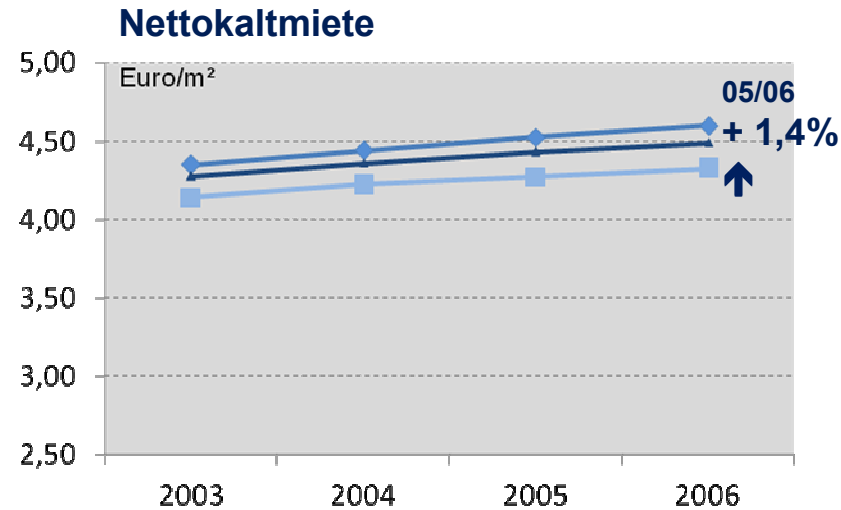
Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Index 2000 = 100

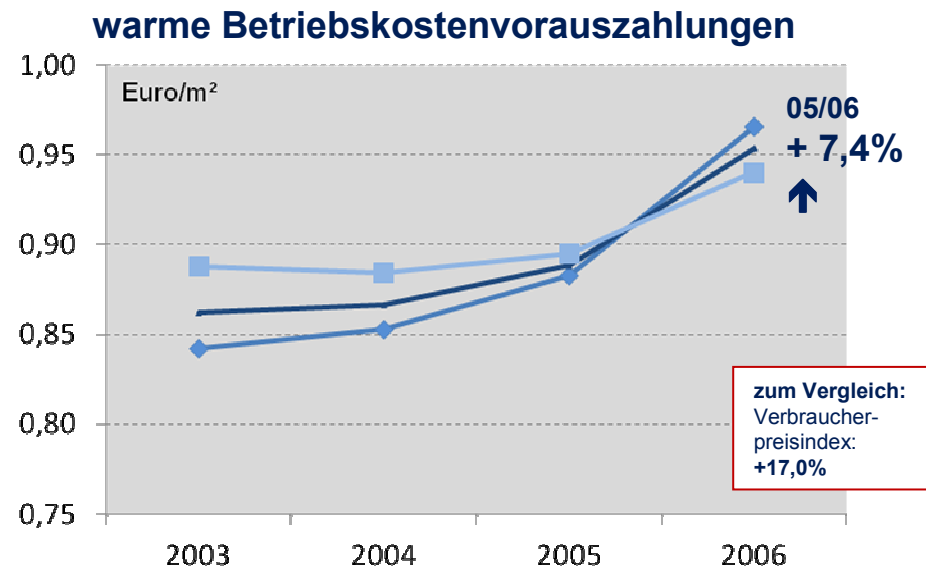
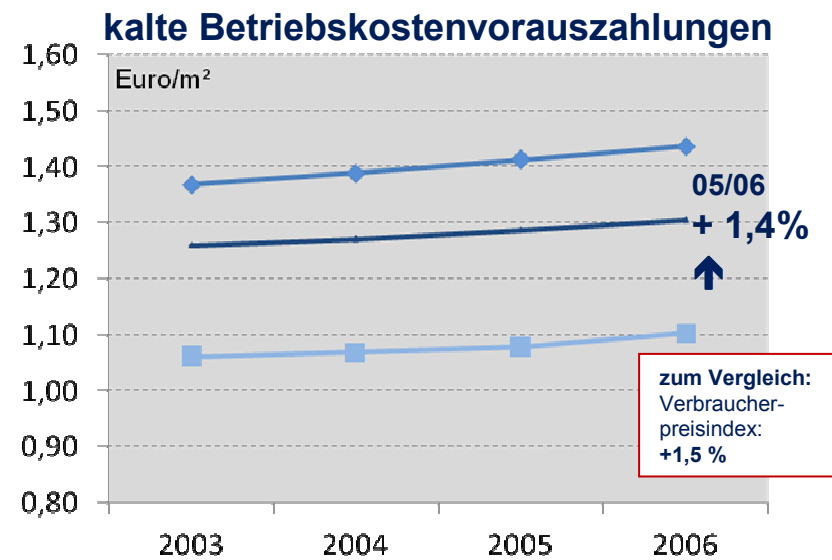


Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen bei den vom GdW vertretenen Unternehmen



- ◆ Alte Länder
- Deutschland
- Neue Länder

Die Vorauszahlungen haben bei den GdW-Unternehmen ausgereicht, um die tatsächlichen Betriebskosten zu finanzieren .



Weitere Konzentration auf dem Kabelmarkt



- Orion Cable (TeleColumbus / ewt) erwirbt Primacom komplett einschließlich des 18 %-Anteils der Kabel Deutschland (KDG).
Ziel: > 95 % der Anteile; Stand: 06.11.2007: 92 %.
Bisheriger Anteil: rd. 27 %.
- Im Gegenzug übernimmt KDG von Orion Cable rund 1,2 Millionen Kabelhaushalte der Tele Columbus (TC) in der Region Nord (Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern) sowie in Bayern, Rheinland-Pfalz und Saarland.
- Damit hält die „neue“ TC in diesen Ländern nur noch Bestände von ewt und Primacom. Gleiches gilt bereits seit 2005 in Hessen und NRW sowie seit 2006 in Baden-Württemberg.
- Folge: Nennenswerter Wettbewerb zwischen den Betreibern der Netzebenen 3 und 4 herrscht nur noch in Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.
- Die Position des Bundeskartellamts ist noch offen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Urheberrecht – aktueller Vertragsstatus mit Verwertungsgesellschaften



- Unveränderter Status des Gesamtvertrags GdW / VG Media, Vertragsende: 31.12.2008.
 - Aktuell: VG Media versendet davon abweichende Einzelvertragsmuster „wahllos“ an bisher vertraglich nicht gebundene Unternehmen: Empfehlung: Nicht unterschreiben und Ihren Verband fragen.
- Gesamtvertrag mit GEMA ist zum 31.12.06 ausgelaufen. Konsequenzen:
 - GEMA will derzeit keine neuen Einzelverträge abschließen. Dies gilt auch für Verträge mit ANGA und FRK.
 - GEMA / VG Media wollen Gespräche mit GdW, ANGA und FRK erst nach deren Verhandlungen mit der Netzebene 3 bzw. nach Entscheidung derzeit laufender Schiedsverfahren aufnehmen.
 - Tendenz: Forderungen könnten sich auf bis zu 10 % verdoppeln.
- Vorgehen: Gemeinsame Verhandlungen mit ANGA und FRK.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Einigung mit der Deutschen Telekom (DTAG)



- Unterzeichnung eines Eckpunktepapiers am 23.10.2007 auf Empfehlung der wohnungswirtschaftlichen Verhandlungskommission. Bestandteile sind ein Mustervermarktungsvertrag und ein Mustergestattungsvertrag .
- Erstmals wird eine separate Einzelvereinbarung zwischen DTAG und Wohnungsunternehmen als Grundlage für Vertragsschlüsse der DTAG mit Mietern über TV, Internet und Telefonie durchgesetzt:
 - Erster Schritt zu einer Gleichbehandlung von TV- und Telefonkabel. Verhandlungen mit weiteren Anbietern über das Telefonnetz und über TV-Kabel befinden sich in konkreter Vorbereitung.
 - Faktische Anerkennung eines separaten Vertrages durch DTAG.
 - Keine Bindungsverpflichtung für Wohnungsunternehmen, die weiterhin frei sind, andere oder keine Verträge mit DTAG zu schließen.
 - Juristische Grundsatzfragen bleiben auch künftig offen.

- **Mustergestattungsvertrag (Grundstücksnetzvertrag)**
 - Regelt Nutzung der auf Grundstücken der Unternehmen bereits befindlichen Telefonleitungen durch DTAG.
 - Beinhaltet ausdrücklich keine Netznutzung für Dritte. Dritte sind auch mit DTAG verbundene Unternehmen (z. B. „Congstar“).
 - Gestattungsvertrag und Vermarktungsvertrag bedingen einander. Empfohlene Laufzeit: 3 Jahre.
- **Mustervermarktungsvertrag**
 - Regelt Details der Vermarktung und der Umsatzbeteiligung.
 - Umsatzbeteiligung auf alle neu abgeschlossenen Verträge (außer reine Telefonieverträge und Produkte Dritter) und alle Vertragsänderungen nach dem Grad der Vermarktungsleistung.
 - Bemessungsgrundlage sind monatliche Grundpreise.

GdW:

- Mitwirkung in der Lenkungsgruppe – Unterstützung der Befragung der 763 WU in den Stadtumbaustädten der neuen Länder
- Positionspapier „Stadtumbau in den neuen Ländern muss weitergehen“ einschließlich der Forderung zur generellen Lösung der Altschuldenfrage
- Gemeinsames Fachforum des GdW, des DST und des DStGB am 28.11.07 in Chemnitz

BMVBS:

- Zweiter Statusbericht „5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz“
- Kongress „Perspektiven für den innerstädtischen Althausbestand“ am 19.10.2007

GdW-Forderung: Fortführung des Stadtbaus Ost und West nach 2009 erforderlich!

- Stellungnahme des GdW für Anhörung im BMVBS am 20.07.2007.
Gemeinsame Forderung GdW, DMB, DST zur Erhöhung des Wohngeldes
- Anhörung im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 12.12.2007

- Erster Integrationsgipfel am 14.07.2006.
Die Bundeskanzlerin hat im Rahmen des zweiten Integrationsgipfels am 12.07.07 den Nationalen Integrationsplan vorgestellt.

Der GdW hat an den Sitzungen der Arbeitsgruppe 5 „Integration vor Ort“ unter Leitung des BMVBS als einziger wohnungs- und immobilienwirtschaftlicher Verband teilgenommen.

Der GdW hat erreicht, dass das Leitbild der gemischten Belegung im Abschlusspapier verankert wurde und die Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände für die Städte und Gemeinden betont wird.

Einbeziehung des „Wohnens“ in die Riester-Förderung



- Koalitionsvertrag im November 2005: „Das Wohneigentum soll in die geförderte Altersvorsorge besser integriert werden.“
- Vorschlag der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (Januar 2006)
 - **KaNaPE** (**K**apitalstock zur Kalkulation der **N**achgelagerten **P**ersönlichen **E**inkommensbesteuerung)
- Bausparkassen: **SoFa** (**S**ofort **o**hne **F**inanzamt)
- Referentenentwurf „**Wohn-Riester**“ des BMF (August 2006)
 - In der Koalition nicht abgestimmt
- Im Oktober 2007 kommt erneut Bewegung in die Thematik. Bereitschaft zum Kompromiss auf beiden Seiten.
 - BMF arbeitet aktuell an einem neuen Entwurf.

Einbeziehung des „Wohnens“ in die Riester-Förderung



- Fraktionsspitzen haben sich am 12.11.2007 auf Eckpunkte zur Integration der Wohnimmobilie in die private Altersvorsorge geeinigt.
- Starke Anlehnung an das KaNaPE-Modell.
- Entnahme von drei Viertel des Altersvorsorgevermögens zum Immobilienerwerb.
- Begünstigt ist neben der Anschaffung einer selbstgenutzten Immobilie auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen.
- Tilgungsleistungen sollen mit Zulagen oder Steuerabschlägen begünstigt werden.
- Option für die nachgelagerte Besteuerung.

- **Definition CSR aus dem Grünbuch der Europäischen Kommission von 2001:**
- „Unter Corporate Social Responsibility wird die Wahrnehmung sozialer und ökologischer Verantwortung durch Unternehmen verstanden, die über die jeweilige nationale rechtliche Verpflichtung hinausgeht.“



Arbeitskreis „Stadtrendite“

der BAGen kommunaler sowie öffentlicher Wohnungsunternehmen



- GdW-Arbeitshilfe Ende 2007
- Umfassende Erörterung des Begriffs „Stadtrendite“
- Die Forschungsansätze der beiden Studien der Humboldt-Universität und des InWIS-Instituts sollen zusammengeführt werden.

Studie Humboldt-Universität Berlin: erika_kroeber@degewo.de

Studie Mietersozialanalyse: rene.schweyen@gbh-hannover.de

- Rahmenverträge mit den beiden größten deutschen Immobilienbörsen für GdW-Unternehmen.
- Neu ab 01.09.07: Kooperation mit immonet.de als der Nummer 2 am Markt. Führend im Bereich „Cross-Media“, d.h. die Exposé-Daten können als Zeitungsanzeige ohne Zusatzaufwand exportiert werden.
- Inanspruchnahme des Angebots von Immobilienscout24.de nahm trotz Preiserhöhung zu:
 - Objektbestand im Oktober 2007: 39.000
 - Kunden im Oktober: 1.065 Unternehmen

Publikationen

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends



Detaillierte Analyse zur Lage sowie zur zukünftigen Entwicklung der Branche erscheint zum sechsten Mal in Folge.

Grundlage sind die validen Basisdaten aus der jährlichen Befragung aller vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungsunternehmen der Mitgliedsverbände sowie die verfügbaren relevanten Daten und Erhebungen der amtlichen Statistik und der wichtigsten Wirtschaftsforschungsinstitute

- **Ausgabe 2007/2008 enthält u.a. Analysen zu den Themen:**
 - Anbieterfeld im deutschen Wohnungsmarkt
 - Rechtsformen, Eigentümerstrukturen, Geschäftsmodelle
 - Bautätigkeit und Investitionen
 - Investitionsprozesse im Bestand der 50er- und 60er-Jahre
 - Energetische Gebäudesanierung
 - Innovative Dienstleistungen rund um das Wohnen
 - Beschäftigung und Ausbildung
 - Betriebliche Unternehmenskennzahlen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

GdW Arbeitshilfe 52

Die Auswirkungen der Europäischen Union auf den Wohnungs- und Städtebau in den Mitgliedsstaaten

GdW-Arbeitshilfe 54

Vernetztes Wohnen

Dienstleistungen, Technische Infrastruktur und Geschäftsmodelle

GdW-Arbeitshilfe 56

Erstellung von Energieausweisen für Bestandsgebäude

GdW Arbeitshilfe 57

**Unternehmenssteuerreform 2008 –
Die neue Zinsschrankenregelung**

Veranstaltungen

- Expo Real 2007 08. – 10.10.2007



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

- **Energiepolitik**
 - Erneuerbare Energien
 - Energieeffizienz
 - Charta der Rechte der Energieverbraucher
- Der GdW hat zu allen bisherigen Vorschlägen der Kommission Stellungnahmen abgegeben und seine Positionen dargelegt.

- **Befragung zur Antidiskriminierungsrichtlinie**
 - Der GdW hat sich in einem Schreiben an die Kommission nachdrücklich gegen eine weitere Verschärfung des Antidiskriminierungsrecht im Bereich des Wohnens gewandt. Im Rahmen der online-Anhörung der Kommission hat er zum Ausdruck gebracht, dass im Bereich Wohnen bisher keine Diskriminierungsvorfälle thematisiert wurden.

- **Beihilfenpolitik**
 - Transparenzrichtlinie
 - De-minimis-Beihilfen
- Zu den Vorgaben der Transparenzrichtlinie hat Prof. Kessler (FHTW) ein Gutachten für den GdW erstellt, das Grundlage der Abstimmung und Positionierung der Länder und des Bundes gegenüber Brüssel ist.
- Prof. Kessler kommt zu dem Ergebnis, dass die Förderbestimmungen der Länder die Anforderungen an ein offenes, transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bereits erfüllen.

- **Normen**
 - Bauproduktrichtlinie
 - Kriminalprävention in der Stadtplanung
- Der GdW unterstützt die Positionen der Deutschen Bauindustrie im Zusammensetzung mit der Neuformulierung der Bauproduktenrichtlinie und setzt sich für demokratisch kontrollierte Normungsverfahren ein.

- **Büro Brüssel**

Der GdW hat an seinem bisherigen Bürostandort eine Vertragsverlängerung für weitere drei Jahre ausgehandelt und die Räume einer optischen Renovierung unterzogen. Als neue Mitglieder der Bürogemeinschaft mit dem Deutschen Verband wurden der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und der VGF Verband Geschlossener Fonds aufgenommen.

- **Zusammenarbeit mit CECODHAS**

Nachdem CECODHAS in die Nähe des GdW-Büros gezogen ist, ist eine Zusammenarbeit und Abstimmung leichter geworden.

CECODHAS hat sich – neben der Interessenvertretung auf der EU-Ebene – auch mit den Themen demografischer Wandel, Wohnen im Alter, Integration von Migranten sowie einer Definition des Sozialen Wohnungsbaus in Europa befasst.

**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**