

Bericht aus Brüssel zu „aktuellen europapolitischen Themen der Wohnungswirtschaft“

anlässlich der AGW Frühjahrstagung am 28.04.2011 in Lyon

Dr. Özgür Öner

Leiter des Brüsseler Büros

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

47-51 Rue du Luxembourg

1050 Bruxelles

Tel: +32 2 550 16 11

Fax: +32 2 503 56 07

E-Mail: oener@gdw.de

Internet: www.gdw.de

Inhalt



1. GdW Büro Brüssel
2. Europäische Herausforderung
3. Aktuelle europapolitische Themen

Der GdW in Brüssel?

- Gesetzgebung der Europäischen Union – vielfache Auswirkungen auf nationaler und regionaler Ebene
- Europäische Wirtschafts-, Umwelt- und Klima, Regional-, Binnenmarkt- und Wettbewerbspolitik (Beihilfen) – Umsetzung in nationales Recht
- Entwicklungen auf europäischer Ebene – Vertretung der GdW Interessen

- GdW Vertretung in Brussels besteht seit 2002
- Team: Dr. Özgür Öner
Marie-Therese Fauré
- Lage: Place du Luxembourg, in der Nähe des Europäischen Parlaments

Bürogemeinschaft

- GdW
- DV (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.)
- VGF (Verband geschlossener Fonds)
- BfW (Bund freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen)

Institutionelle/ europäische Mitgliedschaften:

- CECODHAS
- CEEP (Verband öffentlicher Unternehmen)
- CoopsEurope (Europäische Genossenschaften)
- AK Bau mit BMVBS
- AK Wohnen / Stadtentwicklung mit BMVBS und den deutschen Bundesländern

GdW Büro Brüssel: Perspektive und Weiterentwicklung des Brüsseler Büros



- z Inhaltliche und personelle Erweiterung der Kapazitäten
- z Suche nach Partner und Aufbau von Kompetenzen im Bereich der Fördermittelberatung der EU
- z Intensivierung der Mitarbeit in den europäischen Dachverbänden (CECODHAS, CEEP, CooperativesEurope)

GdW Büro Brüssel: Mitgliederservice



Das Brüsseler Büro:

- ist Anlaufstelle für Informationen und Kontakte von Verbänden, Unternehmen, Arbeitsgemeinschaften und Besuchergruppen des GdW.
- berät europapolitisch und dient als Lotse durch die europäischen Strukturen.
- Aufbau und Organisation eines Netzwerk zu Politik, Verwaltung und anderen Akteuren im Wohnungswesen.
- Organisiert politische Events für seine Mitglieder

Europäische Herausforderung

- Über 80 % aller Gesetzesgebungen werden in Brüssel getroffen (Kommission)
- Etwa 80 % der Kommissionsvorschläge für Richtlinien gehen auf Initiativen der Mitgliedstaaten zurück (Rat)
- Etwa 80 % der Änderungsvorschläge des Europäischen Parlaments werden von der Kommission akzeptiert (EP)

Frühzeitiger Kontakt zu Entscheidungsträgern unterstützt qualifizierte Gesetzgebung.

Timing is relevant!

Auswahl aktueller europapolitischer Themen



GdW

- Arbeitsprogramm EU-Kommission 2011
- Antidiskriminierungsrichtlinie
- Beihilferecht
- Daseinsvorsorge
- Dienstleistungskonzessionen
- EU-Strukturpolitik nach 2013 (Kohäsion, nachhaltige Stadtentwicklung)
- Europäische Energiestrategie, Gebäuderichtlinie, Aktionsplan
- Finanzen (Single Euro Payment Area (SEPA), Basel II / III)
- Single Market Act (Binnenmarktpaket)
- Steuern (MWSt, Bemessungsgrundlage)
- Verbraucherschutzrichtlinie
- Vergabe öffentlicher Aufträge
- Wassereffizienz
- Zahlungsverzugsrichtlinie

Antidiskriminierungsrichtlinie



Die EU-Gesetze zur Bekämpfung von Diskriminierung zielen darauf ab, eine Reihe einheitlicher Rechte und Pflichten, einschließlich der Maßnahmen zur Hilfe von Diskriminierungsopfern, EU-weit festzulegen. Anwendung des Grundsatzes der Gleichbehandlung in Arbeit und Berufsausbildung ohne Ansehen der Rasse oder ethnischen Herkunft, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Ausrichtung. Bisher wurden folgende Richtlinien beschlossen:

zRichtlinie 2000/43/EG zur Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes

ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft

zRichtlinie 2000/78/EG des Rates vom 27. November 2000 zur Festlegung eines allgemeinen Rahmens für die Verwirklichung der Gleichbehandlung in Beschäftigung und Beruf

Richtlinie gegen Diskriminierung am Arbeitsplatz aufgrund von Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexuellen Ausrichtung.

zKOM(2008) 426 – Vorschlag für eine Richtlinie des Rates

zur Anwendung des Grundsatzes der Gleichbehandlung ungeachtet des Alters, einer Behinderung, der sexuellen Ausrichtung, der Religion oder der Weltanschauung außerhalb des Arbeitsmarktes.

Gründe und Ziele dieser neuen Richtlinie, die von der Kommission im Juli 2008 angenommen und zurzeit verhandelt wird:

- y Gleichbehandlung beim Sozialschutz, einschließlich der sozialen Sicherheit und der Gesundheitsdienste, bei sozialen Vergünstigungen, bei der Bildung sowie beim Zugang zu und der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich Wohnraum. Mit dieser Richtlinie werden direkte und indirekte Diskriminierung sowie Belästigung und Viktimisierung untersagt.

Deutschland / GdW:

zVerletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland Mitte Oktober 2007 bezüglich des Wahlrechts des Vermieters in deutscher Umsetzung in § 19 Abs. 3 AGG:

- y Ausnahme vom Prinzip der Gleichbehandlung zwecks Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher und kultureller Verhältnisse

zDie Klage wurde im Sommer 2010 durch den EuGH abgewiesen.

Nach den europäischen Verträgen sind Beihilfen nicht erlaubt, da diese wettbewerbsverzerrend wirken. Allerdings können unter bestimmten Bedingungen Beihilfen hingenommen werden. Die Beihilfekontrolle obliegt ausschließlich der EU-Kommission.

z Dienste von allgemeinem Interesse in der EU: Artikel 15 (ex-Artikel 16 EG-Vertrag) und Artikel 106 ff. (ex-Artikel 86 ff. EGV). Dienste von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse: sind dem Wettbewerbsrecht nicht unterworfen, wenn durch die Anwendung der Beihilferegelung die Ausführung der übertragenen Aufgaben „rechtlich oder tatsächlich“ verhindert wird (ex-Artikel 86 Absatz 2 EGV). In allen anderen Fällen sind die EG-Vorschriften anwendbar Artikel 107 (ex-Artikel 87 ff. EGV).

z Durch sein Urteil in der Rechtssache *Altmark Trans hat der Europäische Gerichtshof* (EuGH) vier Kriterien postuliert, bei deren Erfüllung staatliche Ausgleichszahlungen keine Beihilfen darstellen:

- y tatsächliche Betrauung mit klar definierten Verpflichtungen des Unternehmens;
- y objektive und zuvor aufgestellte Erstattungsparameter;
- y Verhältnismäßigkeit zwischen Ausgleichszahlung und tatsächlichen Kosten zzgl. Gewinn;
- y Bestimmung der Ausgleichszahlungen anhand eines öffentlichen Vergabeverfahrens oder anhand eines gut geführten Unternehmens.

z Mit den drei Klarstellungen im „*Monti-Paket*“ hat die Kommission mehr Rechtssicherheit in diesem Bereich geschaffen:

- y Entscheidung der Kommission über die Anwendung der Bestimmungen von ex-Artikel 86 EG auf die staatlichen Beihilfen, die bestimmten Unternehmen als Ausgleich für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse gewährt werden;
- y Änderung der RL 80/723/EWG über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen;
- y Gemeinschaftsrahmen für staatliche Beihilfen, die gemäß ex-Artikel 86 als mit dem EG kompatibel erklärt werden können.

z Aktuelle Problemlage: Kommissionsentscheidung aus 2010 zum sozialen Wohnungsbau in den Niederlanden.

z GdW Position:

- y Wohnbauförderung von der Notifizierungspflicht befreit lassen
- y Altmark-Kriterien bilden eine gute Grundlage für Transparenz und sachgerechte Kontrolle in den Mitgliedstaaten
- y Sozialer Wohnungsbau soll in nationaler Kompetenz verbleiben

EU-Strukturpolitik nach 2013 (Kohäsion, nachhaltige Stadtentwicklung)



- z** Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), der Europäische Sozialfonds (ESF) und der Kohäsionsfonds zur Erfüllung der drei Ziele „Konvergenz“, „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ und „Europäische territoriale Zusammenarbeit“. Das Gesamtvolumen der Kohäsionspolitik beträgt knapp € 347 Mio.
- z** Konvergenz: € 282,8 Mrd. (81,5 % des Gesamtbetrags)
 - y** Förderung der wachstumssteigernden Bedingungen und Faktoren für die am wenigsten entwickelten Mitgliedstaaten und Regionen, d. h. Annäherung an den EU-Durchschnitt: 84 Regionen, 18 Mitgliedstaaten, Bevölkerung von 154 Mio. Menschen mit einem BIP pro Kopf von weniger als 75 % des Gemeinschaftsdurchschnittes 199,3 Mrd. EU
 - y** „Übergangsbasis“ mit weiteren 16 Regionen, 16,4 Mio. Einwohnern und einem BIP, das nur geringfügig über diesem Schwellenwert liegt.(€ 14 Mrd.)
- z** Regionale Wettbewerbsfähigkeit / Beschäftigung: € 55 Mrd. (16%)
Verbesserung von Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität von Regionen und Beschäftigung durch zweifachen Ansatz:
 - y** Unterstützung beim vorausschauenden Erkennen und bei der Förderung von wirtschaftlichen Veränderungen durch Innovation und durch die Förderung der Wissensgesellschaft, der unternehmerischen Initiative, des Umweltschutzes und des Zugangs zur Umwelt.
 - y** Schaffung von mehr und besseren Arbeitsplätzen durch Anpassungen des Personals und Investitionen in Humanressourcen: 168 Regionen mit 314 Mio. Einwohnern förderwürdig
- z** Europäische territoriale Zusammenarbeit: € 8,7 Mrd. (2,5 %)
 - y** Grenzübergreifende Zusammenarbeit durch gemeinsame lokale und regionale Initiativen: 6,44 Mrd.
 - y** Transnationalen Zusammenarbeit mit dem Ziel einer integrierten territorialen Entwicklung: 1,83 Mrd. EUR und
 - y** Interregionale Zusammenarbeit sowie des Erfahrungsaustauschs: 445 Mio. EUR
- z** GdW Position:
 - y** Kontinuierliche Fortsetzung und Akzentuierung des integrierten Ansatzes in der Stadtentwicklung
 - y** Beibehaltung der deutschen Städtebauförderung als komplementäre Finanzierung zu europäischer Förderung
 - y** Beibehaltung des Wohnungsbaus in nationaler Kompetenz – keine EU-Kompetenz und Finanzierung

Europäische Energiestrategie, Gebäuderichtlinie, Aktionsplan



- z Anforderungen im Rahmen der europäischen Klimaziele, der EU 2020-Strategie, zur langfristigen Sicherstellung des Energiebedarfs
- z Hierzu hat es in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Gesetzgebungen seitens der Union gegeben. Das Thema Energie teilt sich europapolitisch in zwei Teilbereiche:

- y Energieeffizienz

Am deutlichsten werden die politischen Ziele der Energieeffizienz in der Verabschiedung der für die Wohnungswirtschaft maßgeblichen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU). Sie regelt

- Anforderungen an Sanierung
- Anforderungen an Neubau
- Energieausweise und
- Inspektionen.

Insgesamt umfassen die Bestrebungen aber auch Vorschriften zu Energieeinsparungen bei Büro- und Straßenbeleuchtung, Glühlampen und Beleuchtung in Privathaushalten, verbindliche Vorschriften zur Installation von passiven Heiz- und Kühltechnologien und der Überarbeitung der Richtlinie über Energiekennzeichnung von Haushaltsgeräten.

Ziel ist, bis zum Jahr 2020 20% weniger Energie zu verbrauchen. Es wird geschätzt, dass so ca. 780 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen reduziert und etwa 100 Milliarden Euro an Treibstoffkosten eingespart werden können.

Anforderungen aus dem Aktionsplan:

- jährliche Sanierungsquote von 3 % für öffentliche Gebäude
- in der Sanierung Anwendung des höchsten Standards
- verstärkte Nutzung des Contracting
- Einwirkung auf nationales Mietrecht zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas

Verfahren: Die Kommission beabsichtigt, die Richtlinie zum Energieeffizienzplan bis Ende 2011 verabschieden zu lassen.

- y Energieversorgung

Die Wohnungswirtschaft ist auch von bestimmten Regulierungen im Rahmen der Energieversorgung betroffen. Dies gilt im Rahmen von Nutzungspflichten erneuerbarer Energiequellen (bis 31.12.2014) und für Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung, welches dezentrale Energiegewinnung in Privat- und gewerblich betriebenen Gebäuden fördert. Neben der Bereitstellung sind aber auch entsprechende Infrastruktur sowie Möglichkeiten der Speicherung Gegenstand der Diskussion, die im Zusammenspiel mit der Energie aus erneuerbaren Quellen Versorgungssicherheit gewährleisten können.

Finanzen (SEPA, Basel II / III)



SEPA (Single Euro Payments Area)

- z Der einheitliche Euro-Zahlungsraum soll der europaweiten Harmonisierung der Zahlungsabwicklung und somit der Fortentwicklung des Binnenmarktes dienen. Es werden einheitliche Überweisungs- und Abbuchungssysteme geschaffen.
 - y Inkrafttreten am 28. Januar 2008
 - y Fazit der Europäischen Kommission nach knapp 3 Jahren SEPA: Anstrengungen zur Selbstregulierung haben nicht ausgereicht, um eine konzertierte Umstellung auf SEPA voranzubringen.
 - y 16. Dezember 2010: Entwurf für eine EU-weite Verordnung zur Einführung der SEPA mit verbindlichen Enddaten:
 - x Überweisungen sollen binnen 12 Monaten,
 - x Lastschriften binnen 24 Monaten nach der Verabschiedung der neuen Richtlinie durch den EU-Ministerrat und das Europa-Parlament auf die neuen SEPA-Zahlungsinstrumente umgestellt werden.
- z GdW Position: Lastschriftverfahren in Deutschland sind einzigartig und haben einen höheren Standard hinsichtlich der Sicherheit und Kundenfreundlichkeit als die SEPA-Vorgaben. Die Umstellung für Deutschland ist unnötig, senkt die Standards und bringt einen bürokratischen Gewaltakt mit sich durch die Umstellung von 6 Millionen Mietverträgen.

Basel III (Reformpaket des Basler Ausschusses für Basel II)

- z Im Zuge der Wirtschaftskrise wurden Schwächen im Regulierungsrahmen der Finanzwelt offenbar.
- z Wesentliche Veränderungen sind in den beiden Bereichen angedacht:
 - y Kapital (Qualität, Transparenz, Risikodeckung, Verschuldungsgrenze und Puffer)
 - y Liquidität (Liquidity Coverage und Net Stable Funding Ratio)
- z Die im Zuge der Reform einheitlich anwendbaren Veränderungen können für die Wohnungswirtschaft und ihrer langfristigen Finanzierungsstruktur im Vergleich zum angloamerikanischen Modell problematisch werden.
- z GdW Position: Mitgliedstaaten sollten ihr Wahlrecht bei gut funktionierenden nationalen Wohnungsmärkten beibehalten dürfen. (D u. Ö)
 - y Möglichkeit der verringerten Eigenkapitalunterlegung von 4 %
 - y Mittelstandskomponente: Verzicht auf Zuschlag auf Langfristkredite bei mittelständischen Unternehmen.

Verbraucherschutzrichtlinie



- z EU Ministerrat am 24. Januar 2011: Vorschlag der Richtlinie zu Konsumentenrechten angenommen
- z Weitere Harmonisierung der Rechtsprechung in der EU ist erstrebenswert: Weiterentwicklung des Binnenmarktes (Mitgliedstaaten frei, höhere Anforderungen an den Verbraucherschutz in der nationalen Gesetzgebung zu formulieren):
 - y Fernabsatzverträge und Haustürgeschäfte vereinfacht und Rücktritt vom Vertrag geregelt
 - y Vertrauen in den transnationalen Handel innerhalb der EU gestärkt
 - y Angleichung von Informationen für Konsumenten
- z Die Annahme der Richtlinie durch das Europäische Parlament erfolgte am 8. März 2011. Die Mitgliedstaaten müssen diese innerhalb von 30 Monaten national umsetzen.
 - z Die EU-Kommission beabsichtigte, Mietverträge durch die Verbraucherrichtlinie zu regeln. Der GdW konnte sich mit seiner Position, die Verbraucherrichtlinie nicht auf die Bereiche Immobilien und Neubauten anzuwenden, durchsetzen.

- z Im Rahmen einer Revision der Kommissionspolitik ist es das Ziel, eine "wassersparende und dürebeständige Kultur" in Europa im Kontext des Klimawandels zu schaffen. Die Federführung in der Kommission für die Politikrevision hat GD Umwelt.
- z Die Revision der Wasserpolitik basiert auf unterschiedlichen Beschlüssen:
 - y Eine [EU Wasser Rahmenrichtlinie](#) (2000);
 - y einer [Strategie zu Wasserknappheit und Dürren](#) (2007), und;
 - y Maßnahmen, die die [Anfälligkeit von Wasserressourcen im Klimawandel](#) regeln (2009).
- z Es werden steigende Wassereinsparungen in allen Bereichen angestrebt, insbesondere in den Bereichen
 - y Landwirtschaft und Verbesserung der Wassereinbehaltung durch Veränderungen in der Landnutzung und Verwaltung,
 - y Wasserversorgungsinfrastrukturen und
 - y Gebäude.
- z Wesentliche Ansatzpunkte auf diesem Wege sind
 - y Fokus auf Verwaltung der Nachfrage (einschließlich Bepreisungsstrategien),
 - y Verminderung von Sickerverlust,
 - y Wassereffizienz in Gebäuden,
 - y Stärkere Nutzung Grauen Wassers (Regenwasser) sowie
 - y Industriefokus auf Landwirtschaft
- z Weitere Schritte:
 - y Anfang 2011: Öffentliche Konsultation zur Wassereffizienz von Gebäuden.
 - y Mitte / Ende 2011: Kommissionsvorschlag zu bindenden Regeln zur Förderung von [Wassereinsparungen in Gebäuden](#).
 - y 2011: Gemeinsame Kommissions- / polnische EU-Präsidentschaftskonferenz zur Wasserbepreisung in der Landwirtschaft.
 - y Ende 2011: Entwurf non-paper zur Konsultation.
 - y Frühjahr 2012: Entwurf Stakeholder Konsultation.
 - y Ende 2012: Kommissionsvorlage eines [Entwurfs zur Sicherstellung von Europas Wasser](#),

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

GdW-Büro Brüssel
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
47-51 Rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Tel: +32 2 550 16 16
Fax: +32 2 503 56 07
E-Mail: oener@gdw.de
Internet: www.gdw.de