

Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen

29.04.2005 in Riga

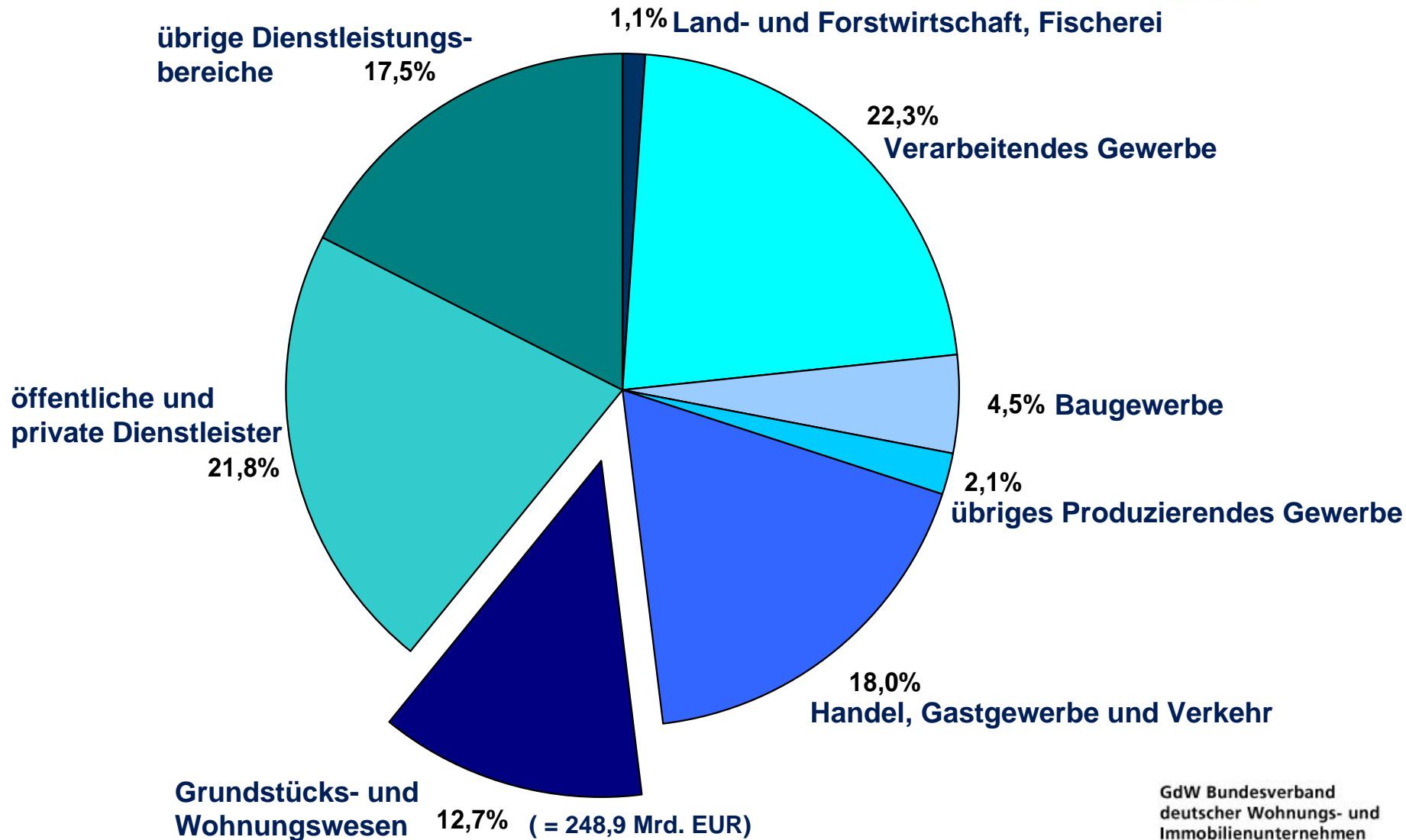
Bericht über die Arbeit des GdW
in Berlin und Brüssel

- Gutachten des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung e. V., München
- GdW hat gemeinsam mit der BAG der Deutschen Immobilienwirtschaft das Forschungsvorhaben finanziell unterstützt und inhaltlich begleitet.
- Eine erste Präsentation einiger Ergebnisse erfolgte am 14.02.2005 durch das ifo-Institut in Berlin
- Endgültiger Schlussbericht wird noch vor der Sommerpause vorliegen.
- Planung: Gemeinsame Veranstaltung mit der BAG der deutschen Immobilienwirtschaft

- Vom gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögen verkörpern die gegenwärtig knapp 39 Mio. Wohnungen in Deutschland den größten Kapitalposten.
- 49 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen gebunden. Bedeutung der Wohnbauten ist im Zeitverlauf gewachsen.
- 12,7 % der Bruttowertschöpfung (248,9 Mrd. Euro) verantwortet die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft; auch dieser Anteil ist in den letzten Jahren stetig gewachsen.
- Anteil Bestandsverwaltung/Sanierung etc. 85 %
- Anteil Immobiliendienstleistungen 15 %

Bruttowertschöpfung 2002 nach Wirtschaftsbereichen

Anteile in %



- **Wesentlicher Inhalt:**

- **Rechtliche Rahmenbedingungen:**

- AG mit Börsennotierung
 - Bilanzierung nach IFRS
 - Besondere Transparenz- und Publizitätsvorschriften

- **Steuerliche Rahmenbedingungen:**

- REIT soll **nicht** der KSt und GewSt unterliegen
 - **Volle** Besteuerung auf Ebene der Anteilseigner (kein Halbeinkünfteverfahren, keine Befreiungen)
 - Mindest-Ausschüttung (bis zu 90 % des Gewinns)

- **Sonstige Rahmenbedingungen:**
 - Mindeststreuung (z. B. 25 %)
 - Haupttätigkeit: Verwaltung und Verkauf von Immobilien
 - Besondere Besteuerung bei der Einbringung der Immobilien in REITs (ggf. halber Steuersatz / Streckung der Steuerzahlung)

- **Probleme Wohnungswirtschaft:**
 - § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG (westdeutsche WU)
 - § 38 KStG (alle WU)

- **Wertung**
 - Ist nicht prinzipiell vorteilhafter als eine börsennotierte Immobilien-AG
 - Für ausländische Investoren von besonderem Interesse
 - Schutz für kommunale Wohnungsunternehmen vor Verkauf ?
 - Auswirkungen auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt (Nachhaltigkeit, Stadttrendite, Wohnraumversorgung, Wohnung als Sozialgut)

- Der GdW setzt sich seit Anfang 2003 besonders nachdrücklich dafür ein, dass Graffiti-Schmierereien nach dem Strafgesetzbuch (§ 303 StGB) leichter zu verfolgen sind.
- Dies scheitert nach geltender Rechtslage bislang daran, dass eine Substanzverletzung an der verunstalteten Sache fast nie nachgewiesen werden kann. Die Koalitionsfraktionen, insbesondere die Grünen blockierten entsprechende Gesetzgebungsvorhaben bisher im Bundestag.

- Der GdW hat daher in einer gemeinsamen Stellungnahme der BAG der deutschen Immobilienwirtschaft vom 17.05.2004, gemeinsamen Presseerklärungen sowie in einem Gespräch mit dem Bundestagsabgeordneten Ströbele gefordert:
 - die Blockadehaltung aufzugeben,
 - im § 303 StGB den Tatbestand so zu formulieren, dass eine Veränderung gegen den Willen der Eigentümer strafbar ist – gleichgültig, ob eine Substanzverletzung vorliegt.
 - Den entsprechenden Gesetzentwurf des Bundesrates (BT-Drs. 15/404) umzusetzen.

- Nunmehr kann als Erfolg verbucht werden:
 - Die Koalitionsfraktionen geben die Blockade auf.
 - Am 14.04.2005 ist der Formulierungsvorschlag für § 303 StGB bekannt geworden. Es soll ein neuer Abs. 2 in den Sachbeschädigungsparagraph aufgenommen werden, wonach wie ein Sachbeschädiger bestraft wird, „wer unbefugt das Erscheinungsbild einer fremden Sache nicht nur unerheblich und nicht nur vorübergehend verändert“.
 - Damit ist der Nachweis der Substanzverletzung nicht mehr nötig.

- Der Entwurf wurde am 22.04.2005 in 1. Lesung im Bundestag beraten.

- Was der GdW bisher erreichen konnte:
 - Genossenschaftsanteile und
 - Kautionen werden nicht als Vermögen angerechnet

- Die Konferenz der Verbände hat am 11.04.2005 eine AG eingesetzt (Koordination durch den GdW).
Ziele:
 - Beschreibung der auftretenden Probleme
 - Rechtliche Prüfung der Umsetzungspraxis
 - Erarbeitung von Vorschlägen für politische Initiativen

- Revisionsverfahren von Bund, Ländern und Kommunen sind für April und Oktober 2005 geplant.

- Seit Mitte März 2005 liegt ein überarbeiteter Koalitionsentwurf zum ADG vor. Erfolge für die Wohnungswirtschaft sind darin:
 - Ein neuer § 19 Abs. 3 greift die Formulierung des GdW fast wörtlich auf, wonach „bei der Vermietung von Wohnraum eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig sein kann“.
 - Für die Geltendmachung der Ansprüche abgewiesener Bewerber wird eine 6-Monatsfrist eingeführt (vorher gesetzliche Regelung 3 Jahre).
 - Die Länder werden ermächtigt, Klagen nach dem ADG erst zuzulassen, wenn vorher eine einvernehmliche Beilegung vor einer Gütestelle versucht worden ist.

- Im parlamentarischen Verfahren (Fortgang wohl nicht vor NRW-Wahl) wird weiter verfolgt:
 - Beschränkung des ADG auf die in den EU-Richtlinien geregelten Diskriminierungs-Tatbeständen Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, d. h. Wegfall der zusätzlichen Benachteiligungsgründe Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Identität.
 - Klarstellung: Vermietung auch durch große Unternehmen ist kein Massengeschäft. Jede Vermietung geschieht in Ansehung der Person individuell.
 - Wohnungsgenossenschaften und industrieverbundene Unternehmen als Sozialeinrichtung des Arbeitgebers müssen nur an Mitglieder bzw. Werksangehörige vermieten dürfen, ohne dass Benachteiligung angenommen werden kann.

- Der Bundestag hat am 22.10.2004 das „Gesetz zur finanziellen Unterstützung der Innovationsoffensive durch Abschaffung der Eigenheimzulage“ verabschiedet.
- Der Bundesrat lehnte am 26.11.2004 das Gesetz ab.
- Anrufung des Vermittlungsausschusses am 29.11.2004. Seitdem regelmäßige Vertagung des Beratungspunktes im Vermittlungsausschuss.
- Thematisierung der Abschaffung der Eigenheimzulage auf dem Job-Gipfel am 17.03.2005. CDU/CSU-Fraktion lehnt weiterhin die Abschaffung ab.
- Weitere Gespräche evtl. nach der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen am 22.05.2005.
- Der GdW hat sich zusammen mit dem DMB und Deutschen Städtetag mit einem gemeinsamem Positionspapier zur erneuten Diskussion um die Streichung der Eigenheimzulage an die Politik gewandt.

- Der GdW-Verbandstag 2004 in Mannheim hat am 21.10.2004 eine EntschlieÙung zur "Altersvorsorge und Wohnimmobilie" verabschiedet.
- Der GdW hat am 06./07.12.2004 ein Forum zum "Wohnen im Alter" in Bochum durchgeföhrt.
- Die CDU/CSU-Fraktion fordert in der BT-Drs. 15/4714, die Wohnimmobilie in die geföhrderte Altersvorsorge wirksamer einzubeziehen, möhglichst als eigenstöhndiges Altersvorsorge-system das den Menschen eine Alternative zur staatlich geföhrderten Geldrente bietet.

- Der GdW hat am 26.01.2005 an einer Anhörung des Bundestagsausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zum CDU/CSU-Antrag „Wohneigentumsförderung weiterhin notwendig“ teilgenommen und parallel eine Stellungnahme erstellt. Die Forderungen der GdW-EntschlieÙung „Altersvorsorge und Wohnimmobilie“ wurden in die Stellungnahme eingearbeitet.
- GdW-Vortrag in einer Arbeitsgruppe der SPD zum Thema Altersvorsorge im Mai 2005.
- Beschluss der BAG der Deutschen Immobilienwirtschaft zur Vergabe eines Gutachtens an die empirica AG zur Prüfung und Erarbeitung von gesetzlichen Regelungen zur Umsetzung der von den Delegierten des GdW-Verbandstages 2004 im Rahmen der EntschlieÙung verabschiedeten Eckpunkte.
- ExWoSt-Projekt: „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaft“ (Auftaktveranstaltung am 17.03.2005; Abschluss für September 2005 geplant)

- **Gesetzentwurf des Bundesrates vom 28.08.2003**

Ziel: Einführung des Tatbestandes einer „Abrisskündigung“
in das BGB

- **Öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf vor
Rechtsausschuss des Bundestages am 23.02.2005**

Ergebnis der Anhörung

- Verwertungskündigung ist kein geeignetes Instrument für Stadtumbau
- DMB und Mietrechtsexperten halten entgegen GdW-Position neue gesetzliche Regelung nicht für notwendig oder zweckmäßig.
- Rechtliche Risiken beim Freiziehen der Gebäude – Leerstand darf nicht vom Vermieter verschuldet sein
- Weiterberatung Gesetzentwurf in BT-Ausschüssen (Rechtsausschuss, Bauausschuss); Termine stehen noch nicht fest

- **Erhöhung der Mittel für die zusätzliche Altschuldenentlastung** um weitere 200 Mio. EUR. Damit stehen insgesamt 1,133 Mrd. EUR zur Verfügung.
- Mittel reichen für alle bis zum 23.12.2003 gestellten Anträge auf § 6a AHG; die noch fehlenden 14 Mio. EUR sind bereits vom BMVBW für den Haushalt 2006 beantragt.
- Problematik der **unzureichenden Kassenmittel** noch nicht gelöst. Die im Haushalt 2005 eingestellten 135,5 Mio. EUR reichen voraussichtlich nur bis Sommer 2005.
- Lösungsvorschläge des GdW an Bauminister Stolpe:
 - Freigabe der noch gesperrten Kassenmittel in Höhe von 41 Mio. EUR
 - Alternativ Prüfung einer Zwischenfinanzierung durch die KfW

GdW-Motto: Effizienz statt Ideologie

- Ein Ausweis – zwei Methoden
- Praxisgerechter Energieausweis:
 - verbrauchsbasiert
 - Referenzkennwerte als Vergleich
 - Checklisten als Empfehlungen
 - geringe Kosten
 - Übergangsfrist bis zur Erstellung 6 Monate
 - Vermeidung mietrechtlicher Auswirkungen

- Diskussionsprozess seit 2003, mehrere Fachkonferenzen 2004/2005
- Pressekonferenz und Medieninfo vom 14.12.2004 bzw. 08.03.2005
- Antrag der CDU/CSU-Fraktion zu unbürokratischen Energieausweisen vom Dezember 2004
- GdW-Stellungnahmen zum EnEG (zum Referentenentwurf im Januar 2005, zum Regierungsentwurf im April 2005)
- GdW-Informationen:
 - Vorschlag für einen Verbrauchsausweis
 - Erfahrungen mit dem Feldversuch der dena

- Änderung EnEG (Entwurf 18.03.05) liefert Grundlage für die Umsetzung von Energieausweisen im Gebäudebestand nach EU-Richtlinie.
(siehe Stellungnahme GdW dazu im GdW-Internet unter „Fachliche Stellungnahmen“ / Technik)
- Verfahren zur Umsetzung der Energieausweise wird mit Referentenentwurf EnEV bekannt gegeben.
(Entwurf voraussichtlich Mai 2005, Inkrafttreten geplant für Januar 2006)
- Z. Zt. sind sowohl bedarfsorientierte als auch verbrauchsorientierte Energieausweise vorgesehen.
- Aushangpflicht für Energieausweise in bestimmten Nichtwohngebäuden
- Es ist eine gemeinsame BAG-Stellungnahme zur EnEV geplant.

- Die Vorsitzenden der Föderalismuskommission - Ministerpräsident Stoiber und der SPD-Vorsitzende Müntefering - erklärten am 17.12.2004 die Arbeit der Kommission für gescheitert.
- Wesentlicher Streitpunkt war vor allem die zukünftige Verteilung der Kompetenzen im Bildungsbereich.
- Inoffizieller Kompromiss im Bereich Wohnungswesen lautete:
 - Sozialer Wohnungsbau und einige weitere Aufgaben gehen in die Kompetenz der Länder, aber: Streit um Ausgleichszahlungen des Bundes an die Länder
 - Städtebauförderung, Soziale Stadt und Stadtumbau bleiben in der Bundeskompetenz

- Am 17.03.2005 wurde auf dem „Job-Gipfel“ die Wiederaufnahme der Verhandlungen zur Föderalismusreform beschlossen.
- Die Ministerpräsidenten haben am 14.04.2005 eine Wiederaufnahme der Verhandlungen mit dem Bund zur Föderalismusreform beschlossen.
- Für April ist ein weiteres Gespräch von Ministerpräsident Stoiber und SPD-Vorsitzendem Franz Müntefering geplant.

- **Überblick:**
 - GrESt-Befreiung bei Fusionen
 - Organschaften
 - § 8 a KStG - Gesellschafter-Fremdfinanzierung

■ **Problem:**

- Gesetzesbeschluss bereits im Februar 2004
- Aufgrund EU-Genehmigungsvorbehalts trat Gesetz nicht in Kraft

■ **GdW konnte erreichen:**

- Gesetzesänderung auf **Initiative GdW** im Rahmen des EU-Richtlinienumsetzungsgesetzes
 - zu übertragende Grundstücke müssen in neuen Ländern belegen sein
(→ nicht Sitz der Unternehmen in neuen Ländern)
 - Verlängerung der Befreiungsfrist: 01.01.2004 – **31.12.2006**
- Veröffentlichung der EU-Genehmigung ist erfolgt
- Für Arbeitsmarktregion Berlin wurde längeres Prüfverfahren eingeleitet
- Einheitliche Verwaltungsanweisung an Finanzämter zum Umgang mit der Gesetzesänderung liegt vor

- **EURLUmsG ist Ende 2004 in Kraft getreten**

- **Wesentlicher Inhalt für Wohnungswirtschaft:**
 - Gesetzliche Klarstellung der Regelung zu Organschaften unter Beteiligung ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

 - **Achtung:** mit Wirkung i. d. R. **ab 2004**

 - **Eingabe des GdW:**
gesetzliche Änderung stellt „**wichtigen**“ Grund dar, der unschädliche Kündigung von Ergebnisabführungsverträgen ermöglicht

- **GdW konnte erreichen:**
- Weitergeltung des BMF-Schreibens vom 15.12.1994, soweit im BMF-Schreiben vom 15.07.2004 nichts Gegenteiliges geregelt ist
 - Sonderregelung für Wohnungsbaufinanzierungsmittel
- BMF-Schreiben vom 15.07.2004 regelt alle spezifisch wohnungswirtschaftlichen Fragen
 - Rückbürgschaften der Gesellschafter für Bankdarlehen
 - Keine § 8 a KStG-Fälle, soweit nicht sog. „Back-to-back“-Finanzierungen vorliegen
 - Keine Anrechnung von Nicht-§ 8 a KStG-Darlehen auf Freigrenze und Safe haven
- Sonderfall: Darlehensgewährung von Sparkassen an kommunale Wohnungsgesellschaften
 - Sparkassen gelten i. d. R. **nicht** als nahe stehende Personen (§ 1 Abs. 2 AStG) ihrer Gewährträger (d. h. der Kommunen)

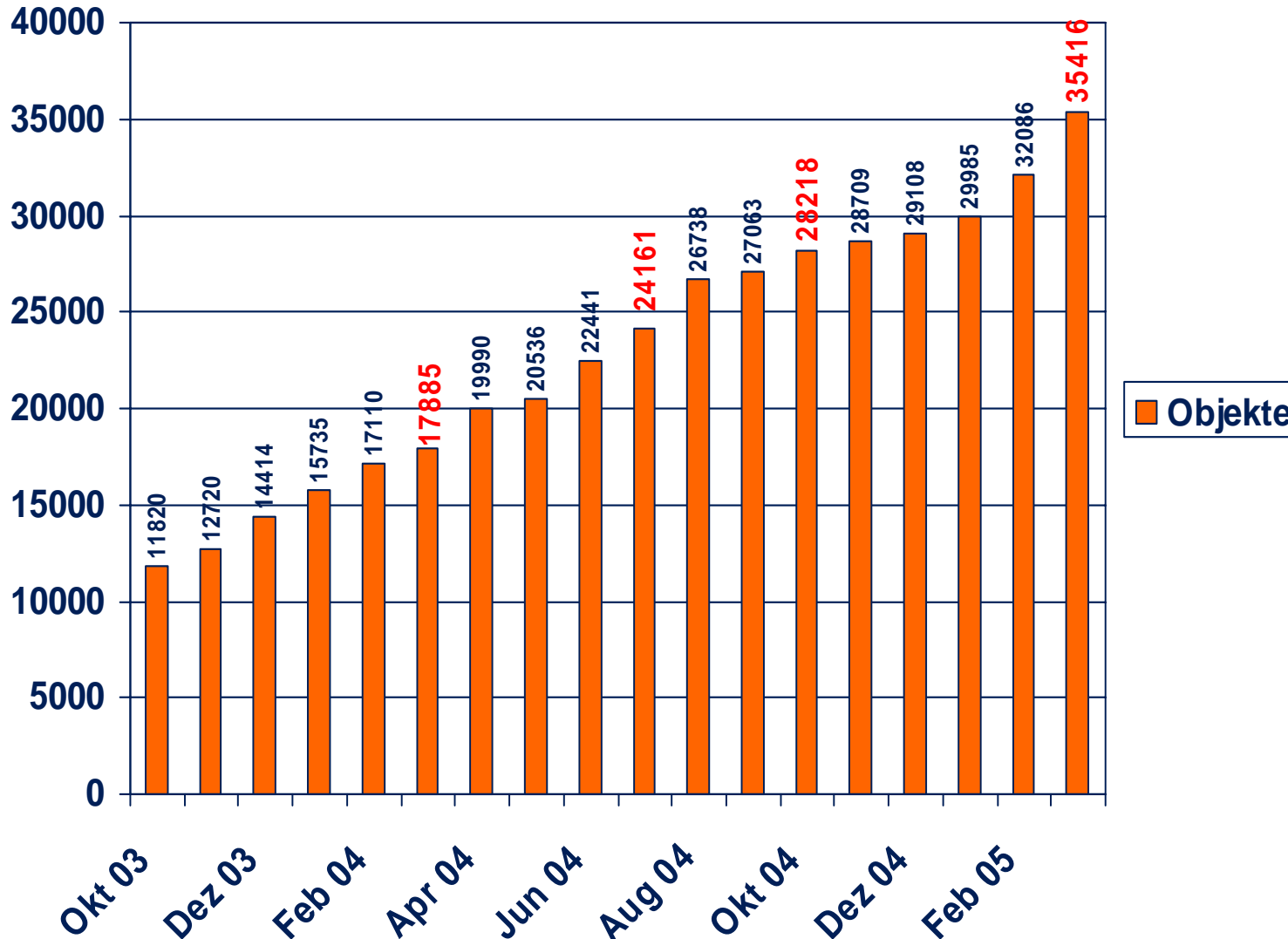
- **Aktuelle Forderungen des GdW anlässlich der Überarbeitung des BMF-Schreibens aus dem Jahr 1994:**
 - Beibehaltung und Anpassung der Sonderregelung für Wohnungsbaufinanzierungsmittel (Tz.100 des BMF-Schreibens von 1994)
→ z. B. Aufnahme von KfW-Förderdarlehen
 - Erleichterung der Anforderungen an die Führung des Fremdvergleichs
 - Anpassung der Definition des Eigenkapitals
→ Hinzurechnung des Sonderpostens für Investitionszulagen zu 100 %

- **Zeitplan:** Entwurf voraussichtlich 1. Halbjahr 2006

- Nach Einigung über Durchleitung von Digital-TV mit Kabel Deutschland (KDG) in 2004 startet nun die 2. Gesprächsrunde über Internet-/Telefonie-Angebote.
- Beteiligung am Erwerbsverfahren ish (NRW) / iesy (Hessen). Voraussichtlicher Entscheidungstermin: noch vor dem GdW-Kabelforum am 13./14.06.05.
- Alternativ wird eine Übernahme von ish durch Tele Columbus kartellrechtlich geprüft.
- KDG und private TV-Sender wollen sich über Digital-TV-Verbreitung im Kabel bis Juni 05 einigen.
Entscheidend:
Hat das in Deutschland übliche Geschäftsmodell - Sender zahlen für Einspeisung an Netzbetreiber (umgekehrt in USA) - Bestand ?

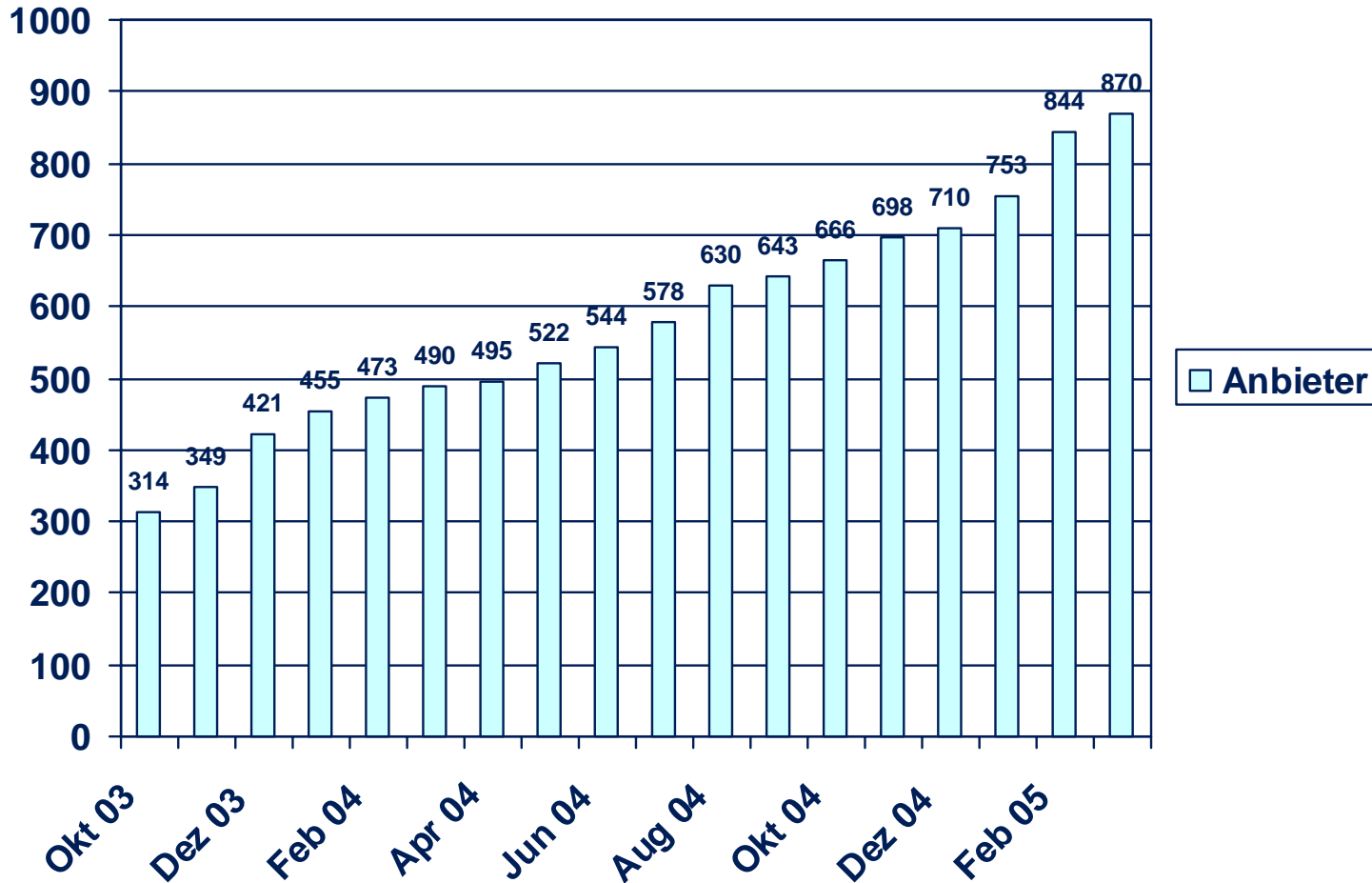
Wohnungsbörse

Entwicklung der Objektzahlen



Wohnungsbörse

Entwicklung der Kundenzahlen



- Am 17.03.2005 erfolgte die Antragsstellung für die Novellierung des Ausbildungsberufes Kaufmann/Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.
Neuer Name: Immobilienkaufmann/-frau.
- Nach Koordinierungssitzungen mit den Verbänden der Immobilienwirtschaft und den Sozialpartnern konnte der FA Berufliche Bildung und Personalentwicklung unter der Moderation von Prof. Buschfeld, Universität Köln die Vorbereitungsarbeit für die Antragsstellung erfolgreich abschließen.
- Am 13.04.2005 fand ein Projektantragsgespräch im BMWA statt.
- Am 28.04.2005 tagt der Bund-Länder-Koordinierungsausschuss der Kultusministerkonferenz.
- Im Mai 2005 erfolgt die Einsetzung eines Sachverständigenausschusses.
- Die Umsetzung des neuen Berufsbildes Immobilienkaufmann/-frau ist ab dem Ausbildungsjahr 2006 geplant.

- Gemeinsame Positionen und Forderungen zu:
 - Eigenheimzulage
 - Wohnimmobilie und Altersvorsorge
 - Deregulierung im Bereich Schornsteinfegerwesen
 - Graffiti-Bekämpfung

- Gemeinsame Vergabe von Gutachten an
 - ifo-Institut: „Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“
 - empirica AG: Umsetzung der Eckpunkte zur Integration der Wohnimmobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge

- Sitzungen von Vorstand, Präsidium und dem Finanz- und Prüfungsausschuss wurden am 15./16.02.2005 in Brüssel durchgeführt.
- Durch Vertreter verschiedener Kommissionsbereiche wurden die Gremienmitglieder über den Stand der Strukturpolitik, die Energiepolitik der Union und die Unternehmenspolitik, insbesondere kleiner und mittlerer Unternehmen und der Genossenschaften informiert.
- Einladung des GdW für die Mitgliederversammlung des CECODHAS Ende Mai 2006 in Berlin.

- Die Vorschläge der Kommission zur künftigen Strategie in der Strukturpolitik liegen seit Mitte 2004 vor.
- Gegenwärtig finden bilaterale Gespräche mit den Mitgliedstaaten statt.
- Offen ist noch der verbindliche Finanzrahmen. Nachdem auf dem Gipfel in Brüssel am 22.3.2005 eine Einigung bzgl. des Stabilitätspaktes gefunden wurde, ist eine baldige Einigung bzgl. des Finanzrahmens wahrscheinlicher geworden.
- Unsere Verbände sollten in den Ländern darauf hinwirken, dass die städtebauliche Komponente in den nationalen Programmen ausreichend verankert wird.

- Gründung eines Beraterpools ehemaliger Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen im September 2004
- Zur Zeit laufen Gespräche zur Gründung einer Plattform Osteuropa auf Initiative des BMVBW.
- Ziel: Bündelung der Aktivitäten von nationalen Verbänden und Bildungseinrichtungen auf der Angebotsseite.