

GdW-Positionen

**Positionen des GdW
zu aktuellen, ausgewählten
EU-Themen**

Oktober 2011

Herausgeber:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2011

Positionen des GdW zu aktuellen, ausgewählten EU-Themen

Inhalt

	Seite
Präambel	3
1 Unterstützung der EU-Ziele zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz durch die deutsche Wohnungswirtschaft	5
2 Energieeffizienzrichtlinie der EU und die Auswirkungen insbesondere auf die kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland	7
3 Mögliche Unterstützung der Wohnungswirtschaft durch die EU bei der Übernahme der dezentralen Wärme- und Energieerzeugung	9
4 EU-Beihilferecht	10
4.1 Entwurf eines Beschlusses über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind	10
4.2 Verpflichtung zur getrennten Rechnungslegung für Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse als auch andere Dienstleistungen erbringen	11
5 Umsetzung von Basel III in europäisches Recht	13

Präambel

Die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen gehören innerhalb der deutschen Wirtschaft zu den Vorreitern klimaschonenden Handelns. Durch die laufende Modernisierung ihrer Bestände schaffen die Unternehmen mit ihren ca. 6 Mio. bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Mio. Menschen leben, energieeffizientes und bezahlbares Wohnen im Rahmen ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiger Geschäftsmodelle.

Um die unternehmerische Herausforderung der weiteren energieeffizienten Gebäudesanierung und klimaschonenden Energieversorgung bewältigen zu können, benötigen die Wohnungsunternehmen verlässliche rechtliche und ökonomische sowie einheitliche Rahmenbedingungen sowie Unterstützung bei jenen Maßnahmen, die wegen ihrer Ausrichtung an gesellschaftlichen Zielen im Rahmen unternehmerischen Handelns nicht wirtschaftlich sind.

Eine Reihe aktueller EU-Aktivitäten ist Anlass für Vorschläge des GdW zur weiteren Verbesserung der Rahmenbedingungen. Im vorliegenden Papier sind die Positionen des GdW zu ausgewählten Themen dargestellt:

- **Energieeffizienzrichtlinie der EU und die Auswirkungen insbesondere auf die kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland**

Zum Vorschlag für eine Richtlinie zur Energieeffizienz besteht aus Sicht des GdW die Notwendigkeit, Wohngebäude nicht in die geplanten Sanierungspflichten einzubeziehen, um die energetische Modernisierung auch weiterhin sozial verträglich und wirtschaftlich umsetzen zu können.

- **Mögliche Unterstützung der Wohnungswirtschaft durch die EU bei der Übernahme der dezentralen Energieerzeugung**

Die dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und in Kraft-Wärme-Kopplung erhält im Rahmen der Energiewende eine wesentliche Rolle. Dabei geht es nicht um die Schaffung ungekoppelter autarker Systeme, sondern um eine intelligente Vernetzung. Im Zusammenhang mit deren Ausbau benötigen die Wohnungsunternehmen Unterstützung bei der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen.

- **EU-Beihilferecht**

Die aktuelle Diskussion über eine Reform der EU-Beihilfavorschriften zu Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse kann erhebliche Auswirkungen auf die soziale Wohnraumförderung in Deutschland haben. Bisher ist die soziale Wohnraumförderung als "Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse" von der Notifizierungspflicht der EU freigestellt.

Zur Verpflichtung zur getrennten Rechnungslegung für Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse als auch andere Dienstleistungen erbringen: Die getrennte Rechnungslegung ist nicht anwendbar z.B. auf Unternehmen, die sich an der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland beteiligen, da die Förderung nicht als Unternehmensförderung ausgelegt ist, sondern als Objektförderung.

- **Umsetzung von Basel III in europäisches Recht**

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben die Vorgaben von Basel III große Bedeutung, da wohnungswirtschaftliche Investitionen sich durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist. Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist weiterhin geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Für Genossenschaften mit Spareinrichtung soll das genossenschaftliche Haftkapital nicht mehr als Kernkapital anerkannt werden soll. Die im Zuge der Reform einheitlich anwendbaren Veränderungen können für die Wohnungswirtschaft und ihrer langfristigen Finanzierungsstruktur im Vergleich zum angloamerikanischen Modell problematisch werden.

1

Unterstützung der EU-Ziele zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz durch die deutsche Wohnungswirtschaft

Durch steigende Energiepreise ist bereits vor Jahrzehnten der Energieverbrauch für die Beheizung und die Warmwasserbereitung der Wohnungen in die Aufmerksamkeit der Wohnungsunternehmen geraten. Seit der ersten Ölpreiskrise haben die Wohnungsunternehmen den Energieverbrauch in ihren Wohnungsbeständen mittels Energiesparmaßnahmen reduziert. Sie haben dabei in hohem Maße die Energiesparförderprogramme genutzt. Die neuesten Technologien werden meist in Modellprojekten von Wohnungsunternehmen erprobt.

Auf die Beheizung und Warmwasserbereitung von Wohngebäuden entfallen rund 24% des Endenergieverbrauchs der Bundesrepublik und ca. 15% der CO₂-Emissionen. Jeweils ein Drittel davon entfällt auf den vermieteten Geschosswohnungsbau, also rund 8% des Endenergieverbrauchs und ca. 5% der CO₂-Emissionen.

Für die GdW-Unternehmen ergibt sich aus der bottom-up-Statistik für das Jahr 2009 ein gradtagsbereinigter mittlerer Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser für alle Gebäude von 143 kWh/(m²a) und CO₂-Emissionen von etwas über 2 Tonnen pro Wohneinheit und Jahr. Seit 1990 konnten durch Energieträgerumstellung, energetische Sanierung und sparsamen Energieverbrauch in den heute durch GdW-Unternehmen bewirtschafteten beständen ca. 35% CO₂-Minderung erzielt werden.

Wohnungsunternehmen realisieren gutes und sicheres sowie energieeffizientes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Besondere Herausforderung ist dabei die Sicherstellung eines qualitätvollen, ressourcenschonenden und bezahlbaren Wohnens für Haushalte mit geringen und Transfer-Einkommen. „Gut und sicher wohnen“ bedeutet in diesem Zusammenhang für die im GdW zusammengeschlossenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen: Die Energieversorgung der Wohnungen muss auch in Zukunft zu tragbaren Kosten gewährleistet werden.

Die weitere Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand der Wohnungsunternehmen wird maßgeblich durch folgende Faktoren bestimmt:

- Sicherstellung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und der Sozialverträglichkeit öffentlich-rechtlicher Anforderungen,
- Einbeziehung der sozialen Dimension des Klimaschutzes,

- funktionierender Wettbewerbs und Preistransparenz auf den Energiemärkten und
- Betrachtung energetischer Gesamtbilanzen und Einbeziehung des Quartiersbezugs.

Als besonders wichtig schätzen wir eine Verstetigung der Rahmenbedingungen ein. Es muss gelingen, Ordnungsrecht und Förderung über mehrere Jahre konstant und verlässlich und damit planbar zu gestalten. Energieeinsparungen setzen nicht nur finanzielle Ressourcen frei, die anderweitig in der Wirtschaft investiert werden und zur Entlastung der unter Druck stehenden öffentlichen Haushalte beitragen können sowie für Privatpersonen bedeuten, dass sie weniger für ihre Energierechnungen bezahlen müssten. Es muss unbedingt auf den bedeutenden Punkt hingewiesen werden, dass Energieeinsparungen in Gebäuden meist erhebliche Investitionen erfordern, deren Finanzierung in den Unternehmen Mittel bindet. Für selbstnutzende Eigentümer und Mieter führt dies für viele Jahre nach einer energie-sparenden Maßnahme zu Mehrkosten. Weitere Erhöhungen der bereits hohen deutschen nationalen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz würden dazu führen, dass weniger Gebäude als bisher wirtschaftlich und sozialverträglich energetisch modernisiert werden könnten. Sanierungspflichten würden nicht nur Unternehmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen, sondern auch zu erheblichen modernisierungsbedingten Mietsteigerungen führen.

2

Energieeffizienzrichtlinie der EU und die Auswirkungen insbesondere auf die kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland

Nach der geplanten Begriffsbestimmung für "öffentliche Einrichtungen" (Art. 2 Ziff. 4) in Verbindung mit der Verpflichtung, 3 % der gesamten Gebäudefläche, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen befindet, energetisch zu sanieren (Art. 4 Abs. 1), würden auch Wohngebäude von kommunalen Wohnungsunternehmen, wenn sie als öffentliche Auftraggeber gelten, der Pflicht nach Art. 4 Abs. 1 unterliegen.

Diese Pflicht zur zwangsweisen Modernisierung von Wohnungen hält GdW aus sozialen, wirtschaftlichen und verfassungsrechtlichen Gründen für nicht vertretbar.

Die Kosten energetischer Modernisierungen sind nach deutschem Mietrecht auf die Mieter umzulegen. Eine Zwangsverpflichtung gemäß Art. 4 Abs. 1 auch zur Modernisierung für Wohngebäude würde daher zu sozial nicht zumutbaren Belastungen der Mieter führen. Die vollständige Umlage einer energetischen Modernisierung nach EnEV würde beispielhaft zu einer Bruttowarmmieterhöhung (d.h. nach Einrechnung der Energiekosteneinsparung) von ca. 1,8 bis 2 EUR/m² pro Monat führen¹. In der Praxis, die zu den eingangs geschilderten eindrucksvollen Modernisierungsergebnissen ohne Zwang geführt hat, werden daher energetische Modernisierungen von Wohngebäuden stets unter Abwägung der Modernisierungserfordernisse mit den Interessen der Mieter und deren wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit für den Einzelfall vorgenommen.

Auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen darf nicht überfordert werden. Im Jahr 2010 wurden durch die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen insgesamt rund 3 Mrd. EUR in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investiert. Dies entspricht über den gesamten Bestand betrachtet einer durchschnittlichen Investition von 22 EUR pro m² Wohnfläche und Jahr, davon 10 EUR für Modernisierungsmaßnahmen. Die Mieteinnahmen betragen 59 EUR pro m² und Jahr. Bezogen auf die Mieteinnahmen betragen die Investitionen in den Bestand 37 %. Eine deutliche Erhöhung der Investitionen in die Modernisierung wäre offensichtlich wirtschaftlich nicht leistbar.

Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass sich Wohngebäude in Deutschland im Eigentum privater Personen oder privatwirtschaftlicher Gesellschaften wie Aktiengesellschaften (AG) und Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) befinden. Diese Gesell-

¹ "Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma" Konzeptstudie. InWIS im Auftrag des GdW, Bochum 2011.

schaften stehen untereinander im Wettbewerb. Dies gilt auch für diejenigen AG und GmbH, deren Gesellschaftsanteile sich im Eigentum von Kommunen oder dem Staat befinden. Diese Unternehmen tragen das wirtschaftliche Risiko der Insolvenz in gleicher Weise wie die übrigen AG und GmbH; sie werden nicht subventioniert. Daher verstößt eine Pflicht zur Modernisierung nach Art. 4 Abs. 1, die nur für Wohnungsgesellschaften gilt, die im Eigentum von Staat bzw. Kommunen stehen, gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes, weil diese Gesellschaften hinsichtlich der Belastung ihrer Eigentumsrechte gegenüber den übrigen Wohnungsgesellschaften ungleich behandelt werden.

Alternativvorschlag:

Die Richtlinie muss so formuliert werden, dass eindeutig nur die Modernisierung von Nichtwohngebäuden von dieser Pflicht erfasst wird. Darüber hinaus ist diese Pflicht auf juristische Personen des öffentlichen Rechts zu beschränken.

Weitere Vorschläge:

Der GdW schlägt weiter vor, Maßnahmen zur Anlagenoptimierung durch Fördermittel zu unterstützen und anzureizen, um hier in großer Breite ein Einsparpotenzial von erfahrungsgemäß ca. 10 - 15 % zu erschließen.

Des Weiteren empfehlen wir eine deutliche Ausweitung von Forschung und Entwicklung im Bereich der Gebäudedämmung, um dünnere und leistungsfähigere Systeme zu erhalten, die kostengünstiger als heute einzusetzen sind.

Quartiersbezogene Ansätze, die intelligente Versorgungslösungen finden, bieten ein integriertes Herangehen verschiedener Stakeholder, wie Kommune, Energieversorger und Wohnungsunternehmen, und sollten weiter unterstützt werden.

3

Mögliche Unterstützung der Wohnungswirtschaft durch die EU bei der Übernahme der dezentralen Wärme- und Energieerzeugung

Die dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien und in Kraft-Wärme-Kopplung erhält im Rahmen der Energiewende eine wesentliche Rolle. Dabei geht es nicht um die Schaffung ungekoppelter autarker Systeme, sondern um eine intelligente Vernetzung.

Die Wohnungsunternehmen und die von Ihnen bewirtschafteten Wohngebäude können und wollen in diesen Zusammenhängen eine wesentliche Rolle spielen.

Im Wärmebereich sind Wohnungsunternehmen traditionell Energieproduzenten. Wärmebereitstellung gehört zu den klassischen Aufgaben des Vermieters. Die dezentrale Wärmeerzeugung aus regenerativen Quellen gewann in den letzten Jahren dabei an Bedeutung. Für die Wohnungswirtschaft zählt die Wärmebereitstellung zum Vermietungsgeschäft und ist keine eigenständige gewerbliche Tätigkeit.

Stromproduktion hingegen ist eine eigenständige gewerbliche Tätigkeit außerhalb des Vermietungsgeschäftes, mit der technische, organisatorische und rechtliche, insbesondere steuerliche Fragen verbunden sind.

Zu lösende Fragen betreffen die Berücksichtigung gewerblicher Einnahmen aus Einspeisevergütungen im Rahmen des EEG und des KWKG in Ihrem Verhältnis zur steuerlichen Behandlung des Vermietungsgeschäftes sowie die Möglichkeiten der Umstellung von Wärmelieferung im vermieteten Gebäudebestand auf Dritte. In beiden Feldern bestehen erhebliche Hemmnisse für die Wohnungsunternehmen in Deutschland.

4 EU-Beihilferecht

4.1

Entwurf eines Beschlusses über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind

Bisher ist die soziale Wohnraumförderung als "Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse" von der Notifizierungspflicht der EU freigestellt. Die Förderprogramme der Bundesländer brauchen demgemäß nicht notifiziert zu werden.

Die bisherige Freistellungsentscheidung der EU-Kommission berücksichtigt die Tatsache, dass der soziale Wohnungsbau Besonderheiten aufweist und trägt dem Umstand Rechnung, dass im jetzigen Entwicklungsstadium des Binnenmarktes die Wettbewerbsverfälschung in diesem Sektor nicht zwangsläufig in einem direkten Verhältnis zum Umsatz und zur Höhe der Ausgleichszahlungen steht.

Seit 2010 läuft eine öffentliche Konsultation zur Weiterentwicklung der Auslegungskriterien für diesen Bereich. Der GdW hat im Rahmen dieser Konsultation stets die Position vertreten, dass die soziale Wohnraumförderung der Länder eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ist und Ausgleichszahlungen mit den EU-Beihilfavorschriften vereinbar sind. Im Gegenteil sind wir sogar der Auffassung, dass die deutsche Wohnraumförderung die "Altmark-Trans-Kriterien" erfüllt.

Nunmehr liegt der Entwurf eines Beschlusses der Europäischen Kommission zu staatlichen Beihilfen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, vor (Anwendung von Artikel 106 Absatz 2). Danach sollen Ausgleichsleistungen für den sozialen Wohnungsbau nur noch dann von der Notifizierungspflicht freigestellt bleiben, wenn sie an Unternehmen gezahlt werden, deren Tätigkeit sich ausschließlich auf den sozialen Wohnungsbau beschränkt. Diese Auslegung orientiert sich am System des sozialen Wohnungsbaus, wie es in Frankreich praktiziert wird.

Sozialer Wohnungsbau wird in allen Mitgliedstaaten der EU betrieben – allerdings in rechtlich und ökonomisch divergenten Systemen. Angesichts der Existenz grundlegend verschiedener Systeme der

sozialen Wohnraumförderung in den einzelnen Mitgliedstaaten ist es schwer, eine gemeinsame Definition zu finden.

Die vorgeschlagene neue enge Auslegung kann dazu führen, dass die Form, wie sozialer Wohnungsbau in Deutschland seit Jahrzehnten erfolgreich praktiziert wird, nämlich, dass jeder, der die Förderbedingungen erfüllt, die Förderung in Anspruch nehmen kann, unabhängig davon, ob es sich um Privatpersonen oder um Unternehmen handelt, künftig einzeln notifiziert werden müsste.

Diese Auslegung ist nicht zwingend, da wir wegen Erfüllung der "Altmark-Trans-Kriterien" davon ausgehen, dass die Förderung ggf. keine Beihilfe darstellt. Die Rechtsunsicherheit steigt aber immens.

Alternativvorschlag:

Der soziale Wohnungsbau in Deutschland läuft nach einem wettbewerbsorientierten Verfahren ab. Jeder Investor kann Fördermittel zu den gleichen Bedingungen beantragen, egal ob es sich um Privatpersonen oder um Unternehmen handelt. Anders, als z. B. in Frankreich, wo die soziale Wohnraumförderung durch eine bestimmte Gruppe von Unternehmen abgewickelt wird, wird die soziale Wohnraumförderung in einem transparenten und offenen Verfahren vollzogen. Deshalb muss die vorgesehene Beschränkung der Freistellung von der Notifizierungspflicht auf solche Unternehmen, die ausschließlich dieses Geschäftsfeld betreiben, entfallen, unabhängig von der ebenfalls diskutierten Frage, ob es sich bei dieser Art von Förderung überhaupt um Beihilfen handelt.

Bezüglich der Ausgleichsleistungen (Formulierungen in Bezug auf die 15 Mio. EUR-Grenze) sollte klargestellt werden, dass es sich bei dieser Grenze um eine Grenze bezogen auf den jeweiligen Betrauungsakt handelt.

4.2

Verpflichtung zur getrennten Rechnungslegung für Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse als auch andere Dienstleistungen erbringen

Sowohl im EU-Rahmen für staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen als auch im Beschluss der Kommission über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 findet sich die Verpflichtung für Unternehmen, die neben den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse auch andere Leistungen erbringen, zur getrennten Rechnungslegung.

Die getrennte Rechnungslegung ist grundsätzlich nachvollziehbar für Unternehmen, die mit einem Teil ihres Unternehmens solche Dienstleistungen erbringen. Sie ist aber nicht anwendbar z.B. auf Unternehmen, die sich an der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland beteiligen, da die Förderung nicht als Unternehmensförderung ausgelegt ist, sondern als Objektförderung.

Die Verpflichtung zur getrennten Buchführung besteht grundsätzlich auch nach der Transparenzrichtlinie für alle die Ausgleichsmaßnahmen, die keine Beihilfen darstellen. Danach kann aber auf eine getrennte Buchführung für die Bereiche, für die ein Ausgleich gewährt wird, dann verzichtet werden, wenn der Ausgleich für einen angemessenen Zeitraum im Rahmen eines offenen transparenten und nicht diskriminierenden Verfahrens festgesetzt wird.

Die Bundesregierung vertritt in ihrem Bericht zum "Altmark-Paket" der Europäischen Kommission die Auffassung, dass eine Freistellung auch ohne getrennte Buchführung möglich ist, wenn eben diese Voraussetzungen der Transparenzrichtlinie erfüllt sind.

Auch die Europäische Kommission selbst scheint die Wertung der Transparenzrichtlinie und namentlich des Art. 5 Abs. 2 lit. c auf die Prüfung, ob eine Freistellung von der Notifizierungspflicht möglich ist, zu übertragen.

Alternativvorschlag:

Wir sind der Auffassung, dass seitens der Kommission klargestellt werden muss, dass eine getrennte Rechnungslegung dann entbehrlich ist, wenn der gewährte Ausgleich für einen angemessenen Zeitraum im Rahmen eines offenen, transparenten und nicht diskriminierenden Verfahrens im Sinne der Transparenzrichtlinie, Art. 5 Abs. 2 lit. c festgesetzt wird.

Richtlinien- und Verordnungsvorschlag vom 20.07.2011

Am 20. Juli 2011 hat die EU-Kommission den Entwurf eines Regelungspakets zur Stärkung der Regulierung des Bankensektors veröffentlicht. Der Vorschlag ersetzt die Kapitaladäquanzrichtlinie (2006/48 und 2006/49) durch eine Richtlinie und eine Verordnung. Beide Rechtsinstrumente zusammen bilden den Rechtsrahmen für die Regelung des Bankgeschäfts und die Aufsichtsvorschriften für Kreditinstitute und Wertpapierfirmen.

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben die Vorgaben von Basel III große Bedeutung, da wohnungswirtschaftliche Investitionen sich einerseits durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und andererseits der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist. Der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen beträgt in Deutschland in der Regel nur zwischen 15 % und 25 %, so dass ein erheblicher Teil der Investitionskosten langfristig fremdfinanziert werden muss. Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist weiterhin geprägt durch langfristige grundpfandrechtl. oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfrstkultur zum einen den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt und zum anderen auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich gerade in der aktuellen Finanzmarktkrise bewährt - so ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt nicht von einer Immobilien-Krise betroffen.

Eine Maßnahme zur Begrenzung der Verschuldung von Banken ist die geplante Einführung einer Leverage-Ratio (Höchstverschuldungsquote). Sie soll verhindern, dass trotz "gesunder" Eigenkapitalkennziffern eine hohe Fremdkapitalabhängigkeit besteht. Das bedeutet, dass auch eine Bank, die ausschließlich in Aktiva mit einer sehr geringen Risikogewichtung investiert (z. B. Wohnungsbaukredite), ihren Verschuldungsgrad nicht über die allgemeinverbindliche Höchstverschuldungsquote erhöhen darf.

Für Genossenschaften mit Spareinrichtung soll bezogen auf die Eigenkapitalkriterien das genossenschaftliche Haftkapital nicht mehr als Kernkapital anerkannt werden soll.

Weitere Themen mit Bedeutung für die Wohnungswirtschaft sind das Mitgliedstaaten-Wahlrecht, wonach Wohnimmobilienkredite im sog. Standardansatz nur mit 50 % bzw. 35 % Risiko zu gewichten sind, und das Wahlrecht beim sog. fortgeschrittenen Ansatz, auf

Langfrist-Risikozuschläge zu verzichten, wenn es sich um mittelständische Unternehmen handelt.

Alternativvorschlag:

Die Einführung der Leverage-Ratio sollte vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf den langfristigen grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherten Kredit überprüft werden. Die Kennzahl darf nicht dazu führen, dass Kreditinstitute, die überwiegend das risikoarme Hypothekengeschäft betreiben, ihre Geschäftstätigkeit der wohnungswirtschaftlichen Finanzierung reduzieren müssen, um langfristig die Leverage-Ratio einzuhalten.

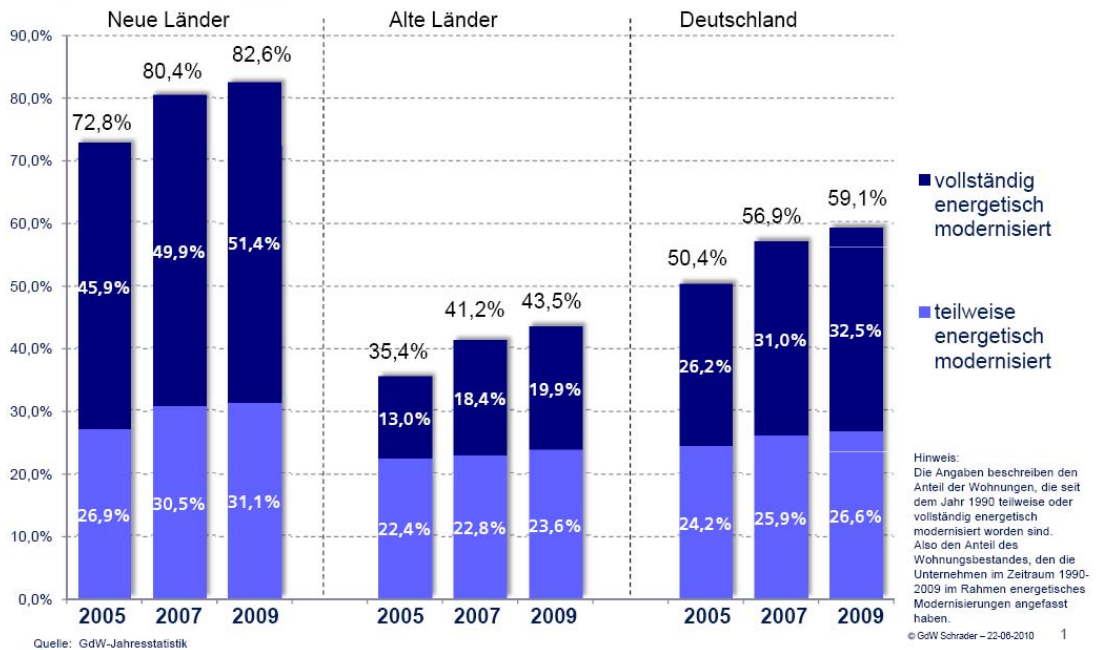
Es sollte weiterhin geprüft werden, ob die Kapitalanforderungen für Kredite an kleine und mittelgroße Unternehmen weiter reduziert werden können. Dies würde gerade für Mittelstandsfinanzierungen eine deutliche Verbesserung bedeuten.

Nach den Größenkriterien des Art. 2 der Empfehlung der EU-Kommission (2003/361/EG) fallen 97 % der vom GdW vertretenen Unternehmen unter die Definition der kleinen und mittleren Unternehmen (KMU).

Rechtsform	Mitgliedsunternehmen insgesamt					
	zum 31.12.2008 berichtende Unternehmen					
	KMU			Mittlere Unternehmen	Kleine Unternehmen	Kleinst-Unternehmen
Wohnungsgenossenschaften	1.859	1.766	1.755	269	682	804
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	975	920	855	231	414	210
sonstige Wohnungsunternehmen	31	25	25	4	11	10
Nicht-Wohnungsunternehmen	77	31	31	0	5	26
Summe	2.942	2.742	2.666	504	1.112	1.050

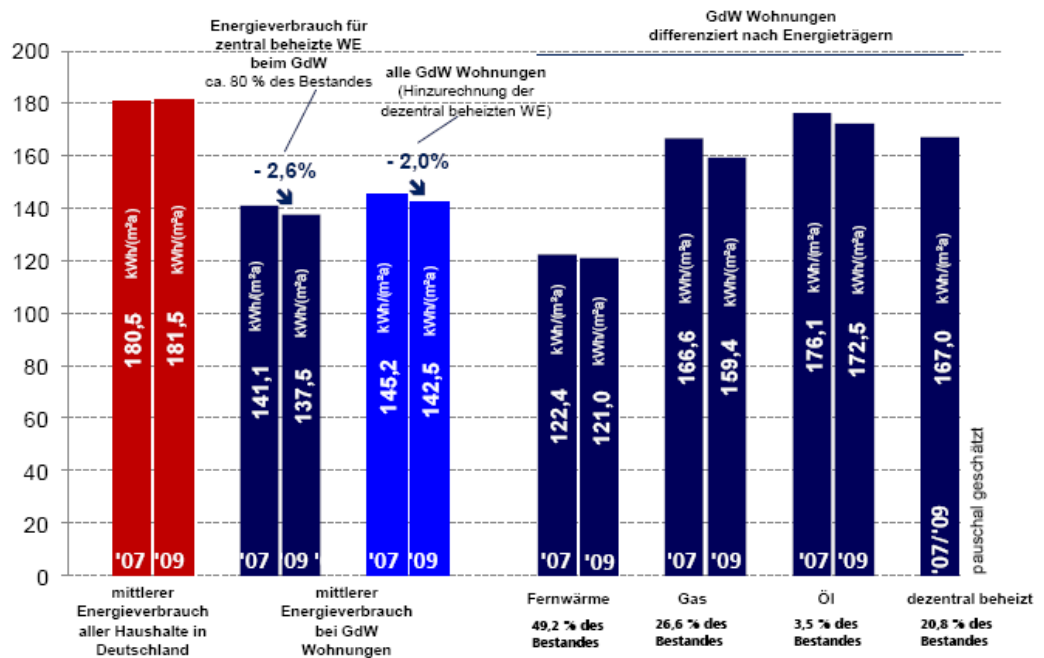
Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2005/2007/2009 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



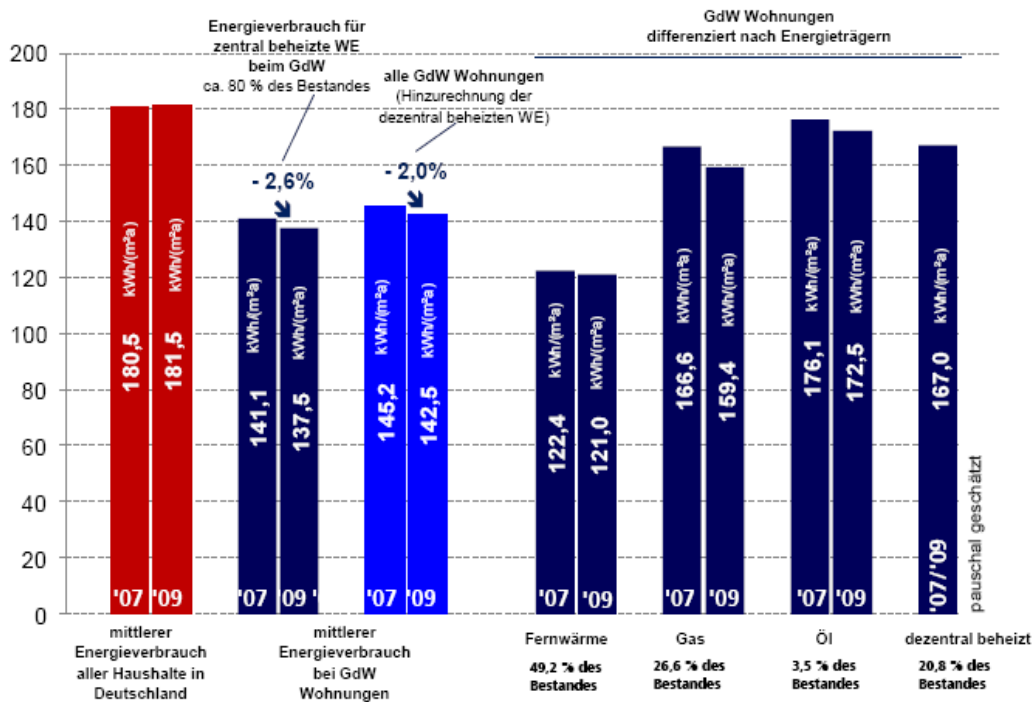
Energieverbräuche der bewirtschafteten Wohnungen von GdW-Unternehmen

Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheizten m²/Jahr im Jahr 2007 und 2009



Energieverbräuche der bewirtschafteten Wohnungen von GdW-Unternehmen

Kennwerte, mittlerer witterungsbereinigter Energieverbrauch pro beheizten m²/Jahr im Jahr 2007 und 2009



Quelle: GdW-Jahresstatistik; n= 37% aller beheizten Flächen; Energieverbrauchsstatistik des BMWi; eigene Berechnungen

© GdW Schröder – 21-06-2011

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de