

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Positionspapier

GdW-Europapositionspapier 2019 - 2024



März 2019

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deut-  
scher Wohnungs- und Immo-  
bilienunternehmen e.V. Klin-  
gelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [oenet@gdw.de](mailto:oenet@gdw.de) Inter-  
net: <http://www.gdw.de>

## **Einleitung Darstellung GdW**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Das entspricht fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

Der Einfluss der EU auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den Mitgliedstaaten nimmt immer mehr zu. Rund 80 Prozent der nationalen Gesetze werden mittlerweile direkt oder indirekt durch die Rechtsetzung aus Brüssel veranlasst. Darüber hinaus wirkt die EU durch Gebäude Richtlinien, Antidiskriminierungsvorschriften in der Wohnungsbelegung, Finanzmarktregulierungen usw. unmittelbar auf den Wohnungssektor ein, ohne dass hierfür eine ausdrückliche EU-Kompetenz für Wohnungsbau besteht.

Der GdW unterhält seit 2002 ein eigenes Büro in Brüssel. Aufgabe des Brüsseler Büros ist es, frühzeitig Informationen vor Ort aufzunehmen, sie verbandspolitisch zu transportieren und zu koordinieren, Stellungnahmen gegenüber der Kommission und dem Europäischen Parlament und seinen Ausschüssen abzugeben und in die nationale Politik zurück zu koppeln.

## **Erwartungen der Wohnungswirtschaft an die Europapolitik**

Immobilien sind von hohem gesellschaftlichem sowie gesamtwirtschaftlichem Wert und tragen in erheblichem Maß zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise hat der Immobilienmarkt in Deutschland eine stabilisierende Wirkung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung gehabt. Positiv wirkt sich das traditionell solide langfristige Finanzierungssystem mit risikoarmen Festzinsdarlehen aus.

Dennoch sind die finanziellen und baurechtlichen Rahmenbedingungen der Branche europaweit in den letzten Jahren insgesamt schwieriger geworden, z. B. durch die Basel III Regelungen oder Energieeffizienzanforderungen an Gebäude. So steht die Immobilienwirtschaft vor großen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und strukturellen Herausforderungen. Dies sind insbesondere die zunehmende Internationalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte bei gleichzeitig verstärkter Regionalisierung der Wohnungsmärkte, die Digitalisierung, die Energiewende und der Klimawandel sowie die demographische Entwicklung bei steigender Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren und Abwanderungsbewegungen im ländlichen Raum.

Europäische Politik muss darauf reagieren und stärker als bisher mit der Immobilienwirtschaft zusammenarbeiten, um auf die anstehenden Herausforderungen wirtschaftlich und gesellschaftlich tragfähige Antworten zu erarbeiten. Immobilien müssen den Anforderungen einer sich stetig verändernden Gesellschaft genügen sowie in ausreichendem Maß am Markt verfügbar sein, so dass die Funktionsfähigkeit des Marktes sichergestellt wird.

Darum fordern wir von der europäischen Politik, bei allen politischen Initiativen ihre ökonomischen, sozialen und ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen und die Bezahlbarkeit des Gutes Wohnen sowie die Wirtschaftlichkeit für die Wohnungsunternehmen zu erhalten.

Die für die Legislaturperiode 2019 - 2024 wichtigen Themen und Forderungen der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden in diesem Positionspapier dargestellt.

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	
<b>Regionalpolitik und Stadtentwicklung</b>	<b>1</b>
1.1	
Strukturpolitik	1
1.2	
Kohäsionspolitik	1
1.3	
Demografie und barrierefreies Wohnen	3
1.4	
Breitbandnetzausbau	4
<b>2</b>	
<b>Technik, Normung, Umwelt-, Energie- und Klimapolitik</b>	<b>5</b>
2.1	
Klimaziele und Energieunion	5
2.2	
Kreislaufwirtschaft, Baustoffe und die Ökobilanz von Gebäuden	5
2.3	
Ecodesign / Ökodesign	7
2.4	
Wasser	7
<b>3</b>	
<b>Wirtschaft, Steuern und Finanzierung</b>	<b>8</b>
3.1	
Europäisches Semester	8
3.2	
InvestEU	8
3.3	
EU-Finanzmarktregulierung	9
3.4	
Nachhaltige Finanzierung, CSR und nichtfinanzielle Informationen	10
3.5	
Daseinsvorsorge und Beihilfen	10
3.6	
Gemeinsame Konsolidierte Körperschaftsteuerbemessungsgrundlage - GKKB	10
<b>4</b>	
<b>Binnenmarkt</b>	<b>12</b>
Revision der EU-KMU-Definition	12
<b>5</b>	
<b>Das Europäische Netzwerk des GdW</b>	<b>13</b>

# 1 Regionalpolitik und Stadtentwicklung

## 1.1 Strukturpolitik

Der GdW steht hinter den Grundsätzen der 2007 verabschiedeten "Leipzig- Charta" zur nachhaltigen europäischen Stadt, insbesondere dem integrativen Ansatz und der Einbeziehung benachteiligter Quartiere. Beide Strategieansätze unterstützen die Mitwirkung an integrierten Stadtentwicklungskonzepten im Rahmen des Stadtbauens, in ihrem Engagement für die soziale Stabilisierung von Nachbarschaften und in ihren umfassenden Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes.

Darüber hinaus wird angesichts des allgemeinen demografischen Wandels, der ökonomischen Strukturkrisen und der sozialen Erosionen der strukturelle Wohnungsleerstand zu einem immer größeren Handlungsfeld. Das Augenmerk ist dabei auf die Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre sowie die Siedlungen der 1950er Jahre zu richten, da diese Wohngebiete vielerorts ganze Stadtteile ausmachen und Heimat eines großen Teils der Stadtbevölkerung sind. Hier befindet sich der überwiegende Teil des städtischen Mietwohnungsbestandes. Gleichwohl darf die regionale Entwicklung des ländlichen Raumes nicht vernachlässigt werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren muss in der Strukturpolitik hinreichend berücksichtigt werden. Der Einzelhandel, der zur Nahversorgung der Quartiere dient, hat in den sich ändernden Strukturen seinen Platz, um die Quartiere lebenswert zu gestalten. Andererseits müssen Städte und Regionen aber auch offen sein für neue Lösungen und die Möglichkeiten, die E-Commerce und damit auch die Logistik für die Kommunen und den ländlichen Raum bieten.

### **Forderungen:**

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bieten sich – wie bisher – auch zukünftig als Partner in der Strukturpolitik an, um die schwierigen Integrationsaufgaben in Quartieren und Regionen zu unterstützen.

## 1.2 Kohäsionspolitik

Wirtschaftlicher, sozialer und territorialer Zusammenhalt sind Kernanliegen der Europäischen Union. Im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik stehen unterschiedliche Fonds zu deren Verwirklichung bereit.

Für die Bundesrepublik Deutschland sind derzeit der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Europäische Sozialfonds (ESF) verfügbar, wobei auch Mittel aus anderen Töpfen genutzt werden können.

In der aktuellen Debatte über den Mehrjährigen Finanzrahmen (MFR) 2021 - 2027 begrüßen wir im EFRE-Verordnungsvorschlag eine bewusste Limitierung auf fünf politische Leitziele. Sie spiegeln die grundlegenden zukünftigen Herausforderungen von Städten und Kommunen wider, in denen die Strukturfonds einen europäischen Mehrwert generieren können. Im Vergleich zur bisherigen Strukturpolitik der EU schlägt die Kommission an einigen Stellen eine neue

Ausrichtung und Strategie der Finanzierung vor. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird in Verknüpfung mit insbesondere drei Themenschwerpunkten eine Förderfähigkeit durch die Strukturfonds entstehen. Fördermittel für die Bereiche Energie und Klimawandel, Soziale Infrastrukturen und städtische Entwicklung stehen dann auch den Wohnungsunternehmen zur Verfügung.

Wir unterstützen den Vorschlag der EU-Kommission für eine thematische Konzentration, wie sie in Art. 3 der EFRE/KF-VO festgehalten ist, um den Wirkungsgrad der Förderung zu erhöhen. Allerdings liegt mit einer sehr starken Quotierung von 85 % für die Förderung eines „intelligenten sowie grüneren und CO<sub>2</sub>-armen Europas“ eine Unwucht in der Quotierung vor. Die verbleibenden 15 % für die nachhaltige Stadtentwicklung liegen unterhalb des Anteils, den einige Bundesländer bereits jetzt für die nachhaltige Stadtentwicklung vorsehen.

Wir begrüßen, dass die städtische Dimension mit einer Mindestquotierung von 6 % im EFRE verankert worden ist. Jedoch sollte dieser Prozentsatz um 2 % erhöht werden, da durch die geringeren Mittel, die im MFR zu erwarten sind, auch automatisch der Anteil für die nachhaltige Stadtentwicklung sinken wird. Für den territorialen Zusammenhalt spielt ein ausgewogenes, polyzentrisches Städtesystem mit einem dichten, im Raum verteilten Netz an Groß-, Mittel- und Kleinstädten eine zentrale Rolle. Es muss sichergestellt bleiben, dass die Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch die Strukturfonds auch weiterhin nicht nur in Großstädten, sondern auch in Mittel- und Kleinstädten stattfinden kann. Dies bedingt, dass die an eine Förderung zu stellenden konzeptionellen und verwaltungsmäßigen Anforderungen auch künftig von deutschen Mittel- und Kleinstädten mit Hilfe der Länder bewältigt werden können. Die technische Hilfe sollte auch für den Aufbau von Kapazitäten in den Verwaltungen genutzt werden, die zur Strategieerstellung und Umsetzung notwendig sind.

### **Forderungen:**

Der GdW begrüßt die Fortführung der bisher erfolgreichen Kohäsionspolitik und die ausgeweitete Möglichkeit sowohl der Förderung der nachhaltigen Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen als auch sozialer Infrastrukturen.

Auch wenn der Wohnungsbau nicht in die Kompetenz der Europäischen Union fällt, sollten Investitionen in die Erneuerung von Wohngebäuden, die im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsstrategie notwendig und sinnvoll sind, durch den EFRE gefördert werden.

Die Finanzierung des Wohnungsbaus im Zusammenhang mit der Integration von Migranten wird begrüßt, da Kommunen und Wohnungsunternehmen einen großen Beitrag für die erfolgreiche Integration leisten. Für die Verteilung von Hilfe- und Schutzsuchenden werden europäische Regelungen getroffen, die Kommunen vor teils hohe Anforderungen stellen. Ebenso sollten quartiersbezogene Maßnahmen, in denen innovative Projekte, die die Bereiche Mobilität, Erneuerbare Energien und Energieeffizienzmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung bündeln, gefördert werden, da in diesem Bereich durch die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie hohe technische Anforderungen vorliegen.

Die Förderung der städtischen Dimension mit einer Mindestquotierung von 6 % im EFRE sollte auf mindestens 8% erhöht werden.

Artikel 106 der Dachverordnung für den EFRE und ESF+ legt für besser entwickelte Regionen einheitliche Ko-Finanzierungssätze von lediglich 40 % fest. Gerade für finanziell schwache Kommunen muss eine Förderfähigkeit für Projekte der nachhaltigen Stadtentwicklung gewährleistet werden, die durch den hohen Eigenanteil für lokale und regionale Projekte gefährdet sein könnten. Nur so kann ein wirkungsvoller Beitrag geleistet werden, die Ziele der EU 2020 Strategie, der Leipzig Charta und der "Sustainable Development Goals" der UN zu unterstützen. Darum fordern wir eine Anhebung der Ko-Finanzierungssätze auf mindestens 50 %.

### **1.3 Demografie und barrierefreies Wohnen**

Im Bereich der Förderung sozialer Infrastrukturen sieht die Kommission eine Unterstützung vor. Förderfähig sind Investitionen in Gesundheit und soziale Infrastruktur, die der nationalen, regionalen und lokalen Entwicklung dienen, Ungleichheiten in der Gesundheitsversorgung reduzieren sowie den Übergang von institutionellen zu gemeindebasierten Dienstleistungen unterstützen. Daneben wird die bauliche Sanierung oder ökonomische Förderung von benachteiligten städtischen oder ländlichen Gemeinden angestrebt. Ergebnisindikatoren aus dem Anhang der EFRE-Verordnung für eine Zieldefinition sind:

- Kinderbetreuung und Bildung: Dienstleistungskapazität der unterstützten Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen
- Gesundheit: Kapazität der unterstützten Gesundheitsdienste
- Wohnungsbau: Zahl der Haushalte, die von besseren Wohnbedingungen profitieren
- Kulturerbe: Zahl der Besucher unterstützter Denkmäler und Gedenkstätten.

#### **Forderungen:**

Nahezu alle Mitgliedstaaten sind – unter der Voraussetzung haushaltspolitischer Restriktionen – vom ökonomischen Strukturwandel sowie vom demografischen Wandel betroffen.

Die Verknüpfung von EFRE und ESF kann die integrierte Entwicklung in den Städten gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel befördern. Die Förderung der "sozialen Infrastrukturen" und die Einbeziehung der Herausforderungen des demografischen Wandels in einem integrierten Ansatz der Stadtentwicklung müssen dabei Schwerpunkte darstellen.

Demografie muss im Rahmen der Kohäsionspolitik auch in anderen Legislativverfahren mit sozialer Dimension einen zentralen Platz einnehmen, um die damit verbundenen Herausforderungen zu bewältigen. Ältere Menschen haben andere, vielfältige Wohnbedürfnisse, jedoch wird der Wunsch nach einem weitestgehend unabhängigen Leben bis ins hohe Alter von allen geteilt. Selbstständigkeit bedeutet gleichzeitig eine Entlastung der Sozialversicherungen und kann somit als ein sich selbsttragender Förderaspekt gewertet werden. Der künftige MFR 2021-2027 muss Strukturentwicklungen in allen Mitgliedstaaten auch weiterhin ausreichend finanziell fördern und berücksichtigen.



## 1.4 Breitbandnetzausbau

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verfolgt das Ziel, dass ein breitbandiger Zugang zu allen Wohnungen gewährleistet wird. Die EU-Verordnung geht von der Annahme aus, dass durch nicht ausreichende Gebäude- und Wohnungsinfrastrukturen die Breitbandverfügbarkeit eingeschränkt wird. Diese Annahme trifft jedoch im Regelfall nicht zu. Die primäre Ursache für eine nicht ausreichende Breitbandverfügbarkeit in der Wohnung ist eine nicht breitbandige Anbindung der Straße oder der Gebäude. Liegen hohe Bandbreiten am Gebäude an, sind diese über Zweidraht und/oder Koaxialnetze im Regelfall auch im Gebäude verfügbar. Verpflichtende Infrastrukturvorgaben für Gebäude sind somit weder sachlich notwendig, noch entsprechen sie den Anforderungen an ein kostensparendes, bezahlbares Wohnen.

### **Forderungen:**

Der GdW lehnt daher jegliche Bestrebungen für verbindliche Infrastrukturvorgaben für Wohngebäude ab. So besteht bei Neubauten ein ausreichender Anreiz zur Installation von Breitband-Infrastrukturen. Die Ablehnung gilt insbesondere für eine Nachrüstungsverpflichtung in Bestandsbauten. Sie ist auch im Zusammenhang mit umfangreichen Renovierungen häufig unwirtschaftlich, technisch nicht notwendig und greift zudem stark in das verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsrecht ein.

Zwar empfiehlt der GdW eine Nachrüstung von Leerrohrsystemen zum Beispiel für einen späteren Glasfasereinzug im Bestand. Dies gilt allerdings nur insoweit, als diese Maßnahmen aus Unternehmenssicht nachfragegerecht, technisch möglich und wirtschaftlich sind. Die Umsetzung ist freiwillig und darf nicht verpflichtend sein.

## 2

### Technik, Normung, Umwelt-, Energie- und Klimapolitik

#### 2.1 Klimaziele und Energieunion

Die Nachfolge der EU-20/20/20 Ziele für die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, den Ausbau der erneuerbaren Energiequellen und Ausbau der Energieeffizienz um jeweils 20 % auf europäischer Ebene ist beschlossen. Hierbei steht der Gebäudebestand der EU im Blickpunkt, der für etwa 40 % des Endenergieverbrauchs verantwortlich gemacht wird.

##### **Forderungen:**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann ihre Aufgabe nur erfüllen, wenn sie wirtschaftlich arbeiten kann. Dem müssen die Rahmenbedingungen der Energiewende und der europäischen Vorgaben Rechnung tragen. Dabei ist zu gewährleisten, dass alle Maßnahmen auch in ihrer Gesamtheit auf ihre wirtschaftlichen Auswirkungen untersucht werden. Notwendige Voraussetzung für das Erreichen der klimapolitischen Ziele ist ein stabiles ordnungspolitisches Umfeld, das Verlässlichkeit und Planungssicherheit bietet und die Wirtschaftlichkeit nicht aus dem Auge verliert.

Hinsichtlich der Ziele zeigen wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Untersuchungen, dass eine Verminderung der Treibhausgase um 80 % von 1990 bis 2050 und des Endenergieverbrauchs entsprechend des Fahrplans der Kommission um 41 % von 1990 bis 2050 im Bereich des Möglichen liegt, wenn sich die Randbedingungen nicht verschlechtern.

Weitere ordnungsrechtliche Verschärfungen oder zeitlich fest verankerte Ziele energetischer Sanierungen müssen unterbleiben, da sie Investitionshemmnisse darstellen. Insbesondere sind Sanierungspflichten, verpflichtende Sanierungsraten oder Pflichtanteile zum Einsatz erneuerbarer Energien ungeeignete Instrumente.

Unterstützung benötigen Quartierskonzepte zur Treibhausgasminde- rung und die lokale Gewinnung erneuerbarer Energien, v. a. durch Photovoltaikanlagen. Für eine einfache lokale Nutzung des lokal erzeugten Stromes sollten die Regeln des liberalisierten Energiemarktes modernisiert werden.

Der GdW begrüßt das bisherige Vorgehen der EU-Kommission anhand von Kosten-Nutzen-Analysen die Einführung von Smart Metern nicht verpflichtend vorzuschreiben. In diesem Zusammenhang müssen auch datenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt werden bei Systemen, die innerhalb eines intelligenten Kommunikationssystems arbeiten.

#### 2.2 Kreislaufwirtschaft, Baustoffe und die Ökobilanz von Gebäuden

Für den Gebäudesektor zeichnet sich ein Paradigmenwechsel ab. Künftig könnten neben der reinen Betrachtung der Energieeffizienz von Gebäuden ebenso die Verwendung ökologisch sinnvoller Baumaterialien, der Wasserverbrauch oder z. B. die Abfallentsorgung innerhalb von Zertifikaten berücksichtigt werden. Nach Ansicht der

Kommission verursachen Gebäude rund 35 % der EU-weiten Treibhausgase und sind verantwortlich für etwa 40 % des Endenergieverbrauchs. Nachdem viele Regelungen im Bereich der Energieeffizienz getroffen wurden, steht nun die Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden bzgl. der Ressourceneffizienz und dessen Umwelteinflusses im Fokus. Dabei soll auch die Ökobilanz der Baumaterialien – vom Abbau bis zur Entsorgung – einbezogen oder auch der Standort des Gebäudes, z. B. die Nähe zum öffentlichen Verkehr, berücksichtigt werden.

Für Bauwerke (Gebäude, Straßen, Kanäle, Tunnel, Brücken etc.) und diesbezügliche Vorschriften sind die Mitgliedstaaten der EU zuständig. Es gibt allerdings zwischen den einzelnen Staaten Unterschiede in den Grundanforderungen an Bauwerke, z. B. betreffend Sicherheit, Umweltschutz oder Energieeinsparung. Dies kann die Vermarktung von Bauprodukten behindern. Es sind daher in der EU harmonisierte Bedingungen nötig, um einen freien Wettbewerb zu ermöglichen.

Ebenso wird sich die Kommission mit dem Themenfeld der "grauen Energie" beschäftigen, also dem gesamten Energieverbrauch bei der Erstellung eines Gebäudes. Für den Umweltaspekt gibt es bislang noch keine einheitlich messbaren Leistungskriterien. Die Kommission konzentriert die Fragen auf die verschiedenen Ansichten zu Umweltthemen im Gebäudesektor, wie z. B. die Verfügbarkeit von Daten, Fragen zu Bewertungs- und Kommunikationssystemen der Umweltleistung von Gebäuden. Zudem werden Fragen hinsichtlich der Stimulierung von Nachfrage sowie zur effizienten Nutzung von Baumaterialien gestellt.

### **Forderungen:**

Zentral ist es aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, weder auf ein bürokratisches noch auf ein nicht zielgerichtetes Unterfangen in Form einer Zertifizierung für Gebäude im Rahmen von umweltpolitischem Aktionismus zu drängen. Die weitere Umsetzung europäischer energiepolitischer Vorgaben muss unter strikter Beachtung der in den Mitgliedstaaten schon mit großem Aufwand und hohen Kosten realisierten und regional unterschiedlich stark ausgeprägten Anstrengungen fortgeführt werden. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung der bislang in den Mitgliedstaaten umgesetzten Vorgaben notwendig. Die Betrachtung der sog. Umweltleistung von Gebäuden muss eine ganzheitliche Betrachtung sein. Umweltgesichtspunkte können nicht isoliert gesehen werden, sie müssen immer im Zusammenhang mit wirtschaftlichen und sozialen Fragen betrachtet werden. Wesentlich für eine erfolgreiche Anwendung zusätzlicher Informationen ist ein durchgängiger digitaler Prozess, beginnend mit digitaler Übernahme von Planungsdaten in Ökobilanzierungen. Gebäudezertifizierungen können aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft grundsätzlich nur freiwillig erfolgen. Wegen der Komplexität des Themas bedarf es eines aktiven positiven Ansatzes zur Umsetzung, der durch Verpflichtungen gefährdet wird.

Technikoffenheit und die Innovationskraft des freien Marktes müssen erhalten bleiben. Nur durch technikoffene Ansätze wird gewährleistet, dass alle Baumaterialien, die zur Verfügung stehen, je nach regionalen Unterschieden und Baualtersklassen verwendet werden können. Es kommt in der Zukunft darauf an, dass ohne weitere Zwänge Baumaterialien und neue Methoden entwickelt werden können, die

den komplexen Anforderungen von Immobilien gerecht werden sowie wirtschaftlich und kosteneffizient sind.

### **2.3 Ecodesign / Ökodesign**

Die Ökodesign-Richtlinie legt EU-weite Mindeststandards energieverbrauchsrelevanter Produkte fest und soll die ineffizientesten und leistungsschwächsten Produkte aus dem Markt drängen. Im Bereich der Heizgeräte bis 70 kW wird seit 2015 eine Energiekennzeichnung eingeführt.

#### **Forderungen:**

Den Wunsch nach mehr Transparenz und Information sowie effizienten Neugeräten teilt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für die Instandsetzung benötigte Produkte nicht durch Ökodesign-Anforderungen am Inverkehrbringen gehindert werden dürfen, wenn der Einbau effizienterer Produkte zum Umbau eines Systems oder erheblichen Nebenarbeiten führen würde.

### **2.4 Wasser**

Im Rahmen der Politik eines ressourcenschonenden Europas verfolgt die EU-Kommission die Absicht, den Wasserverbrauch von ca. 200 Litern pro Kopf pro Tag im Durchschnitt Europas zu senken. Dabei nutzt die EU-Kommission zum einen neue technische Standards im Rahmen des Eco-Design und zum anderen verlangt sie eine andere, höhere Preispolitik für Wasserverbrauch in den Mitgliedstaaten.

#### **Forderungen:**

Neben dem weiteren Ausbau der Anforderungen an das Baugewerbe könnte sich die Regulation wasserverbundener Produkte in Deutschland sehr nachteilig auswirken. Diese sparen nicht nur mehr Energie, sondern erhöhen ebenfalls die Wassereffizienz. Dies ist jedoch vielerorts nicht nur unnötig, sondern führt zu einer weiteren Reduzierung der Durchspülung existierender Wasserinfrastruktur, die gewährleistet werden muss, um Ablagerungen und Verschmutzung zu verhindern. Der Durchschnittswasserverbrauch pro Kopf liegt in Deutschland derzeit bei ca. 129 Litern. Zudem ist Nordwesteuropa kein Wassermangelgebiet.

### 3

## Wirtschaft, Steuern und Finanzierung

### 3.1 Europäisches Semester

Mit dem Jahreswachstumsbericht des Folgejahres leitet die Kommission alljährlich das sogenannte europäische Semester ein, den makroökonomischen Kontrollmechanismus der Mitgliedstaaten der EU durch die Europäische Kommission. Im Dezember nehmen die Euromitgliedstaaten unter Berücksichtigung der Ratschläge endgültige, jährliche Haushaltspläne an. Im Februar und März wird der Jahreswachstumsbericht zwischen Parlament und Rat erläutert. Im April folgen neben den Stabilitäts- / Konvergenzprogrammen auch die Nationalen Reformprogramme der Staaten. Die Kommission spricht abschließend im Juni / Juli die Länderspezifischen Empfehlungen aus.

Die Nationalen Reformprogramme enthalten die wirtschaftspolitischen Pläne der Mitgliedstaaten, die mit früheren EU-Empfehlungen in Einklang stehen sollen. Die Beteiligung der Wirtschaftsverbände in die Planung und Erarbeitung des Nationalen Reformprogramms erfolgt über BDI, BDA und DIHK.

#### Forderungen:

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist ein wesentlicher Akteur und Stabilitätsanker der Wirtschaft – auch in Europa. Die Wohnungswirtschaft muss in den Mitgliedstaaten und in der EU in die Erarbeitung der Empfehlungen miteingebunden werden, damit die nationalen Reformprogramme erfolgreich sein können.

### 3.2 InvestEU

InvestEU ist das neue Superförderprogramm der EU ab 2021. Dieses neue EU-Förderprogramm fasst mehrere bestehende Förderprogramme zusammen und folgt offiziell dem Europäischen Fonds für Strategische Investitionen (EFSI; Juncker Investmentoffensive) nach. Unter dem Banner der InvestEU werden bis zu 14 bestehende Finanzinstrumente und 13 Unterstützungsdienste zu einem einzigen Beratungszentrum verschmelzen. Unter anderen werden die bestehenden EU-Finanzierungsprogramme COSME, InnovFin, CEF, EaSI hierin aufgehen. Diesen liegen Darlehen und Garantien zu Grunde, die in der neuen Struktur einfacher und flexibler eingesetzt werden sollen.

Dem InvestEU-Fonds sollen 15,2 Mrd. EUR zur Verfügung stehen. Diese 40 %ige Unterlegung ermöglicht dann 38 Mrd. EUR an EU-Garantien und damit eine Minderung des Kreditausfallrisikos von Investitionen, die ohne eine solche Garantie nicht unternommen worden wäre. Im Sinne eines Hebeleffekts, wie im EFSI verankert, soll dies zusammen mit privaten Investitionen über den Zeitraum über 650 Mrd. EUR an zusätzlichen Investitionen in den Bereichen

- (1) nachhaltige Infrastruktur,
- (2) Forschung, Innovation und Digitalisierung,
- (3) KMU-Finanzierung und
- (4) soziale Investitionen und Kompetenzen,

in der EU auslösen.

#### Forderung:

Der GdW begrüßt, dass die Mittel über Finanzpartner vergeben werden sollen und nicht mehr nur ausschließlich über die EIB. Für eine effektive und zielgerichtete Förderung ist es allerdings erforderlich, dass auch Investitionsvolumen von deutlich geringerer Höhe von den nationalen und regionalen Instituten aufgenommen und gegebenenfalls gesammelt finanziert werden können. Andernfalls kommen nur wenige Wohnungsunternehmen in den Genuss der Förderung.

### **3.3 EU-Finanzmarktregulierung**

Die Europäische Union hat mit verschiedenen Regulierungsinitiativen auf die Finanz- und Wirtschaftskrise reagiert. Obwohl die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überwiegend dem Bereich der Realwirtschaft zuzuordnen ist, wird sie durch die Regulierung des Finanzsektors direkt oder indirekt betroffen. Viele der neu eingeführten oder noch diskutierten Regelungen, wie die neuen Maßnahmen im Bereich der Bankenregulierung (CRD IV), die Überarbeitung der Richtlinie zur Versicherungstätigkeit (Solvency II), die Initiativen der Europäischen Kommission zum Schattenbankwesen oder zur Langfristfinanzierung der europäischen Wirtschaft haben direkten Einfluss auf die Finanzierungssituation der GdW-Mitgliedsunternehmen. Von entscheidender Bedeutung sind klare und vorhersehbare Rahmenbedingungen sowie die verstärkte Wahrnehmung und Berücksichtigung der Anliegen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei neuen Vorschlägen zur Finanzmarktregulierung.

Auf Immobilienfinanzierung spezialisierte Kreditinstitute wie z. B. Pfandbriefbanken weisen vergleichsweise hohe Bilanzsummen bei vergleichsweise geringer Eigenkapitalausstattung auf, da die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufgrund der werthaltigen hypothekarischen Besicherung als risikoärmer im Vergleich zu anderen Finanzierungen eingestuft wird. Die Einführung einer Leverage Ratio als verbindliche Verschuldungsquote träge spezialisierte Immobilienfinanzierer daher in besonderem Maße und damit vor allem die Kapitalnehmer.

#### **Forderungen:**

Für eine kapitalintensive Branche wie den Wohnungs- und Immobiliensektor sind stabile Finanzmärkte von großer Bedeutung. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstützt daher die Europäischen Institutionen in ihren Bemühungen, sichere Regelungen zur Überwachung und Stabilität im Finanzbereich zu schaffen. Dennoch müssen die Vorschläge auf ihre Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit überprüft werden. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spricht sich aus diesen Gründen dafür aus, dass die Auswirkungen aller Regulierungsvorhaben nicht nur auf die Finanzbranche, sondern auch auf die kapitalsuchenden Unternehmen frühzeitig und ausreichend untersucht werden. Ferner sollte eine sachgerechte Trennung zwischen Finanz- und Immobilienbranche erfolgen, bei der die unterschiedlichen Risikoprofile der geschäftlichen Aktivitäten angemessen berücksichtigt werden.

Die Leverage Ratio sollte nicht als absolute Verschuldungsobergrenze, sondern dauerhaft als Meldekennziffer in den Berichtspflichten (Säule II) verankert werden. Hilfsweise gilt es sicherzustellen, dass das risikoarme Immobilienfinanzierungsgeschäft in den Genuss einer entsprechend diversifizierten, niedrigeren Leverage Ratio

kommt, um negative Auswirkungen auf langfristig bewährte, risikoarme Geschäftsmodelle, auf die Pfandbriefrefinanzierung und auf die Bepreisung von Immobilienfinanzierungen zu verhindern.

### **3.4 Nachhaltige Finanzierung, CSR und nichtfinanzielle Informationen**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstützt die Absicht, alternative Finanzierungsquellen für langfristige Investments zu erschließen. Wichtig ist jedoch, dass neue Finanzierungsformen nicht zur Aufsichtsarbitrage führen: Bevor neue Instrumente geschaffen werden, die eine Verlagerung in weniger bzw. nicht beaufsichtigte Bereiche ermöglichen, sollte auch eine Rekalibrierung der Bankenregulierung erwogen werden.

#### **Forderungen:**

Insgesamt darf die europäische Finanzmarktregulierung nicht dazu führen, dass Banken als Intermediäre, die traditionell langfristige Finanzierungsmittel bereitstellen, aus dieser Funktion hinausgedrängt werden, indem beispielsweise kurzfristige Engagements belohnt und langfristige Engagements bestraft werden.

In jedem Fall muss sichergestellt werden, dass Immobilien zwingend als Langfristinvestitionen angesehen werden und beispielsweise unter die Verordnung über europäische langfristige Investmentfonds fallen.

### **3.5 Daseinsvorsorge und Beihilfen**

Seit 2004 wird auf der Grundlage des jetzigen sogenannten "Almunia-Pakets" die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den Mitgliedstaaten der EU nicht als Beihilfe angesehen und ist somit von der Beihilfenotifizierungspflicht ausgenommen. Dies ist für die Mitgliedstaaten und in Deutschland für die Bundesländer wichtig, da sie ihre Kompetenz für die Ausgestaltung ihrer Landeswohnraumförderprogramme wahrnehmen können, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

#### **Forderungen:**

Wir fordern die Kommission auf, die Befreiung der sozialen Wohnungsbauförderung von der Notifizierungspflicht beizubehalten und langfristig zu garantieren, da es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse handelt. Die herangezogenen "Altmark"-Kriterien bieten eine gute Grundlage für eine sachgerechte Kontrolle in den einzelnen Mitgliedstaaten.

### **3.6 Gemeinsame Konsolidierte Körperschaftsteuerbemessungsgrundlage**

Die EU-Kommission hat in 2016 ihre Richtlinienvorschläge für die Gemeinsame Körperschaftsteuerbemessungsgrundlage (GKB) und die Gemeinsame Konsolidierte Körperschaftsteuerbemessungsgrundlage (GKKB) vorgelegt, die vom Europäischen Parlament angenommen worden sind.

Die europäischen Institutionen wollen mit einer Gemeinsamen Konsolidierten Körperschaftsteuerbemessungsgrundlage Lücken im Steuerrecht schließen. Die Steuerschuld wird aus den Gewinnen und Verlusten der Niederlassungen in allen EU- Mitgliedstaaten berechnet. Das Steuerergebnis würde dann zwischen den Mitgliedstaaten aufgeteilt und entsprechend dort eingenommen, wo die Gewinne erwirtschaftet wurden. Sobald die Vorschläge in Kraft treten, gelten in allen Mitgliedstaaten einheitliche Steuervorschriften. Die Unternehmen müssten sich nicht mehr mit 28 verschiedenen nationalen Regelungen auseinandersetzen und wären nur noch einer einzigen Steuerverwaltung ("One-Stop- Shop") gegenüber rechnungspflichtig.

**Forderung:**

Der GdW begrüßt die europäischen Bestrebungen für eine Gemeinsame Konsolidierte Körperschaftsteuerbemessungsgrundlage insofern, als dass die nationalen Vorschriften für die Bemessungsgrundlage angepasst werden.

Mit Einführung soll die GKB (ohne das K für die Konsolidierung) für Unternehmen verpflichtend gelten, sofern sie jährliche Erträge von über 750 Mio. EUR generieren. Jedoch bezweifeln wir, dass parallele Systeme auf Dauer Bestand haben werden. Mittel- bis langfristig muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge einer europäischen Harmonisierung auch die nationalen Berechnungsmöglichkeiten der Bemessungsgrundlage vereinheitlicht werden.

Wir fordern, die GK(K)B erst dann einzuführen, nachdem sichergestellt ist, dass eine Vereinheitlichung der Vorschriften auf europäischer Ebene nicht zu einer weiteren Verschärfung gegenüber dem derzeitigen deutschen Unternehmenssteuerrecht führt und damit zulasten der deutschen Unternehmen geht.



## **4 Binnenmarkt**

### **Revision der EU-KMU-Definition**

Die EU-Kommission hat am 6. Februar 2018 eine Überprüfung der seit 2003 geltenden EU-Definition für KMU begonnen. Die KMU-Definition ist ein weit verbreitetes Instrument in den Bereichen staatliche Beihilfen, Strukturfonds, Forschung und Innovation (Horizont 2020), da es die Förderkriterien für potenzielle Begünstigte und damit verbundene finanzielle Ressourcen festlegt. Darüber hinaus spielt die KMU-Definition im Zusammenhang mit einigen Befreiungen von europäischen Verwaltungsanforderungen und ermäßigten Gebühren eine Rolle.

In der jetzigen Version führt die europäische KMU-Definition unter anderem zu einer fragwürdigen Situation für viele kleine deutsche kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen, z. B. im Zusammenhang mit obligatorischen Energieaudits. Sie fallen derzeit als öffentliche Unternehmen nicht unter die KMU-Definition, obwohl sie als privatwirtschaftliche Akteure handeln und keine Vorteile gegenüber der Privatwirtschaft genießen. Daraus entstehen kleineren kommunalen Wohnungsunternehmen höhere Kosten für Energieaudits als eigentliche Energiekosten für das Unternehmen. Darüber hinaus sind öffentliche, lokale Unternehmen von zahlreichen Förderprogrammen ausgeschlossen.

Der GdW hat die bestehende KMU-Definition der Europäischen Union wiederholt stark kritisiert und hierzu mit der EU-Kommission und dem Europäischen Parlament intensive Gespräche geführt, um die Definition zu aktualisieren.

#### **Forderung:**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dringt darauf, die Benachteiligung öffentlicher und kommunaler Unternehmen auf europäischer Ebene zu beenden. Eine Aktualisierung der europäischen KMU-Definition ist dringend erforderlich.

Als Grund für die Ausnahme von KMU mit mindestens 25 Prozent öffentlicher Beteiligung von der europäischen Definition nannte die Europäische Kommission in 2003 in ihrer Empfehlung, dass diese Unternehmen durch die Beteiligung des öffentlichen Sektors finanzielle Vorteile hätten und keine klare Abgrenzung zwischen Personal- und Finanzdaten möglich sei. Da jedoch über 90 Prozent der kommunalen Wohnungsunternehmen in ihrer Rechtsform GmbHs sind und aus rechtlicher Sicht wie private Unternehmen behandelt werden, trifft diese Begründung auf die große Mehrheit der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland nicht zu. Bei der anstehenden Revision der europäischen KMU-Definition fordern wir, diese Benachteiligung aufzuheben und zu diesem Zweck öffentliche und kommunale Unternehmen, die eigenständig agieren und finanziell sowie personell unabhängig sind, künftig auch als KMU zu behandeln.

## 5. Das europäische Netzwerk des GdW



**HOUSING EUROPE** ist der Europäische Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft.

Gegründet im Jahr 1988, ist Housing Europe ein Netzwerk, in dem 46 nationale und regionale Verbände zusammengeschlossen sind, die zusammen über 43.000 öffentliche, soziale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in 24 Ländern repräsentieren. Insgesamt verwalten die Mitgliedsunternehmen über 26 Mio. Wohnungen und damit etwa 12 % der vorhandenen Wohnungen in der EU.

Weitere Informationen: <http://www.housingeurope.eu>



**CEEP-Mitglieder** sind Unternehmen und Verbände, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) erbringen. Sie können öffentlicher und privater Natur sein und auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene operieren, unabhängig von ihren rechtlichen Eigentumsverhältnissen.

CEEP ist europäischer Sozialpartner und damit in den Politikfeldern des Arbeitsschutzes gewissermaßen Mitgesetzgeber auf europäischer Ebene.

CEEP dient dem Erfahrungsaustausch und der europapolitischen Positionsbestimmung unter den Mitgliedern.

Weitere deutsche Mitglieder des CEEP sind die Mitglieder im Bundesverband Öffentliche Dienstleistungen BVÖD.

Weitere Informationen: [www.ceep.eu](http://www.ceep.eu)



**Cooperatives Europe** ist der Verband der genossenschaftlich organisierten Unternehmen in Europa.

Im Namen seiner 86 Mitgliedsorganisationen aus 33 europäischen Ländern und aktiv in allen Wirtschaftssektoren, fördert Cooperatives Europe das genossenschaftliche Geschäftsmodell in Europa.

Seine Mitglieder vertreten 176.000 Genossenschaften mit insgesamt 123 Mio. einzelnen Genossenschaftsmitgliedern in Europa, die 4,7 Mio. europäische Bürger beschäftigen.

Gerade in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise haben sich die Genossenschaften als stabiler wirtschaftlicher Anker erwiesen mit einer Insolvenzquote von fast Null Prozent und einer aktiven ökonomischen Betätigung.

Weitere deutsche Mitglieder in Cooperatives Europe sind der Deutsche Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. – DGRV und Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. – ZdK.  
Weitere Informationen: <https://coopseurope.coop/>

### **The International Co-operative Alliance**

**Der Internationale Genossenschaftsbund** (The International Co-operative Alliance) ist eine gemeinnützige internationale Allianz zur Förderung des kooperativen sozialen Unternehmensmodells.



Die Allianz ist der Spitzenverband für Genossenschaften weltweit. Sie repräsentiert 284 genossenschaftliche Verbände und Organisationen in mehr als 100 Ländern. Die Mitglieder der Allianz sind nationale Genossenschaftsverbände oder genossenschaftliche Einzelorganisationen.

Der Internationale Genossenschaftsbund arbeitet mit globalen und regionalen Regierungen und Organisationen, um rechtliche Grundlagen zu schaffen, die es Genossenschaften ermöglichen, sich zu bilden und zu wachsen. Gegenüber der Öffentlichkeit stellt ICA die Bedeutung des genossenschaftlichen „werte-basierten“ Geschäftsmodells hervor.

Neben dem Europaverband Cooperatives Europe gibt es ICA-Regionalbüros in Afrika, Amerika und im Asien-Pazifik-Raum. Der Sitz von ICA ist Brüssel.

Die Allianz hat weiterhin sieben Branchenorganisationen:

- Bankwesen und Finanzen
- Landwirtschaft
- Fischerei
- Gesundheit
- Wohnungswirtschaft
- Konsumgenossenschaften
- Internationale Organisation der Industrie- und Dienstleistungsgenossenschaften

Weitere Informationen: <http://ica.coop/>

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [gener@gdw.de](mailto:gener@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>