

Lausitzer Rundschau - LR-onlineURL: <http://www.lr-online.de/nachrichten/wirtschaft/wirtschaft/1067,648898.html>

REGIONALE WIRTSCHAFT

04.08.2004 01:01

«EU hemmt Wohnungswirtschaft Ost»

RUNDSCHAU-Gespräch mit Kathrin Mölneck vom BBU zu Auswirkung auf geplante Fusionen

Anhaltender Leerstand, Abriss und Stadtumbau belasten die Wohnungsunternehmen in den neun Ländern enorm. Einige suchen Stärkung durch Fusionen. Lange Zeit bereiteten sich auch die beiden Großvermieter in der Neißestadt Forst auf eine solche Bündelung ihrer Kräfte vor. Vor knapp zwei Wochen jedoch nahmen sie Abstand von ihrem Vorhaben. Der Grund: Die EU blockiert eine vom Bundesrat genehmigte befristete Steuerbefreiung für fusionierende Wohnungsunternehmen. Die RUNDSCHAU sprach darüber mit Kathrin Mölneck vom Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Anzeige



©GROSS Foto: (nomod)

Frau Mölneck, die EU lässt sich Zeit mit wichtigen Entscheidungen. Lässt das das Fusionsfieber in der Wohnungswirtschaft abklingen«

Genau genommen, ist die Fieberkurve in der Region Brandenburg recht flach. Die Unternehmen sind von sich aus überhaupt nicht scharf auf Verschmelzungen. Vielmehr zwingt sie die wirtschaftliche Gesamtsituation mit all ihren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, diese Überlegung anzustellen. Mit dauerhaft sinkenden Bevölkerungszahlen und damit wachsendem Leerstand und gleichzeitig zu bewältigendem Abriss geraten die Unternehmen an Wirtschaftlichkeitsgrenzen. Eine Fusion kann natürlich das positive Ergebnis haben, dass die Angebotspalette verbreitert werden kann. Wenn beispielsweise ein Unternehmen nur Neubaubestände, ein anderes nur Altbaubestände hat, macht ein Zusammengehen durchaus Sinn.

Wie viele Fusionen gab es bisher in der brandenburgischen Wohnungswirtschaft»

Unter den rund 400 Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes gab es in den vergangenen zehn Jahren elf Fusionen. Darunter die Verschmelzung der Wohnungsgenossenschaft Schwarzheide mit den Genossenschaften in Plessa und in Ruhland, sowie die Verschmelzung der Wohnungsgenossenschaft Lübben mit der Wohnungsgenossenschaft in Golßen.

Welche Erfahrungen haben die Unternehmen gemacht«

Fusionen haben vor allem dann Sinn, wenn sie betriebswirtschaftlich zu besseren Ergebnissen führen. Das heißt, wenn das neue Unternehmen betriebswirtschaftlich besser dasteht, für den Wettbewerb in der Region besser aufgestellt ist, das Wohnungsangebot differenzierter und die Perspektive somit für die nächsten Jahre sicherer wird. Ganz wichtig ist, dass zwischen den Unternehmen die Chemie stimmt und gegenseitiges Vertrauen entwickelt wird, um den schwierigen Prozess bewältigen zu können.

Wer ist fusionsfreudiger, Genossenschaften oder Gesellschaften»

In unserem Verbandsgebiet hat es bisher keine Verschmelzung von kommunalen Wohnungsgesellschaften gegeben. Derartige Fusionen setzen voraus, dass sich die Gesellschafter, also die Kommunen, für eine solche Aufgabe engagieren und eine Verschmelzung wollen. Fusionen von kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften sind schon aufgrund der unterschiedlichen Rechtsformen wesentlich schwieriger zu

bewerkstelligen.

Der Bundesrat hat befristet Steuererleichterungen genehmigt. Kann das den Verschmelzungsprozess beschleunigen«

Wir hoffen, dass das in dem relativ kurzen Zeitraum gelingen wird. Beachtet werden muss jedoch, dass das Zusammengehen von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen einer guten Vorbereitung bedarf. Nach unseren Erfahrungen erstreckt sich das über einen Zeitraum von wenigstens anderthalb bis zwei Jahren.

In Forst waren die Vorbereitungen für die ungewöhnliche Verschmelzung einer Genossenschaft mit einer städtischen Gesellschaft so weit gediehen, dass die Akteure von der befristeten Steuerbefreiung profitieren könnten. Nun bremst die EU. Wie geht das»

Die Europäischen Union prüft den Tatbestand einer unerlaubten Beihilfe und damit der Wettbewerbsverzerrung. Eine entsprechende Entscheidung steht noch immer aus.

Was nun«

Noch hat die EU nicht gegen die befristete Sonderregelung entschieden. Das heißt, die Unternehmen müssen die Hoffnung auf Steuererleichterungen im Fusionsfall nicht aufgeben.

Wie hoch wäre die Entlastung durch die noch von der EU blockierte Befreiung von der Grunderwerbsteuer»

Das hängt immer vom konkreten Fall ab. Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Wert der Grundstücke, die in das neue Unternehmen eingebracht werden. Das kann in die Millionen gehen.

Mit KATHRIN MÖLNECK sprach Beate Möschl

Hintergrund Befristet von Grunderwerbsteuer befreit

Wechselt eine Immobilie den Besitzer, hält der Fiskus die Hand auf. Er verlangt eine Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent auf den Kaufpreis. Zu Jahresbeginn verabschiedete der Bundesrat ein Gesetz, das kurzzeitig von der Steuerpflicht entbindet.

Wohnungsunternehmen im Osten müssen keine Grunderwerbsteuer zahlen, wenn sie zwischen 1. Januar 2004 und 30. Juni 2006 fusionieren. Gerade schwächere Betriebe waren bislang nicht in der Lage, sich wirtschaftlich mit anderen zusammenzuschließen, weil sie die anfallende Grunderwerbsteuer nicht zahlen konnten.

Bei einer Fusion von zwei Wohnungsunternehmen, wo ein Unternehmen das andere aufkaufen würde, kämen schnell große Millionenbeträge zusammen, die als Grunderwerbsteuer an das Finanzamt gezahlt werden müssen und nicht für Investitionen in den Wohnungsbestand zur Verfügung stehen. Der Versuch, durch eine Fusion Kosten zu sparen, würde damit konterkariert.

Forum

Neue Diskussion zu diesem Thema starten

Aktuelle Beiträge zu ähnlichen Themen:

zurück

Artikel: [Drucken | Versenden | Forum | SMS]

© Lausitzer Rundschau Medienverlag GmbH 2002 - Alle Rechte vorbehalten
Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Lausitzer Rundschau Medienverlag GmbH