

102. ordentlicher Verbandstag des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bericht des Vorstandes

Klaus-Peter Hillebrand

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Lönnecker,

über uns, unseren Verband und den Jahresabschluss unseres Verbandes habe ich Ihnen ausführlich Bericht erstattet. Lassen Sie mich nun zu Ihren Unternehmen und zur allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Lage kommen.

Welche Themen haben uns im letzten Jahr bewegt, und welche bewegen uns noch immer? Natürlich das

Genossenschaftsgesetz

Mit der Reform dieses Gesetzes will ich beginnen. Das Genossenschaftsgesetz stammt aus dem Jahr 1889 und hat seitdem nur sehr wenige Änderungen erfahren. Mit der Novelle, die am 18. August dieses Jahres in Kraft getreten ist, ist dieses alte Gesetz nicht nur sprachlich modernisiert worden, sondern die besondere Rechtsform der Genossenschaft sollte auch fit für die Zukunft gemacht werden.

Ist dieser Anspruch erfüllt worden? Was sticht hervor? Ich will die wesentlichen Inhalte, die wir Ihnen bereits ausführlich im Rahmen zahlreicher Veranstaltungen vorgestellt haben, noch einmal schlagwortartig in Erinnerung bringen:

Im Zuge der Globalisierung gibt es nunmehr die Möglichkeit einer Europäischen Genossenschaft. Der Förderzweck ist ausgedehnt worden. Auch kulturelle und soziale Belange können nun genossenschaftliche Zusammenschlüsse begründen, etwa Kindergärten, Pflegeeinrichtungen oder kulturelle Einrichtungen.

Satzungsautonomie und Mitgliederrechte sind gestärkt worden, insbesondere bei Bestehen einer Vertreterversammlung. Das Gründungsverfahren ist vereinfacht und beschleunigt worden, die Anzahl der Gründungsmitglieder auf drei statt vorher sieben reduziert worden. Sachgründungen sind nunmehr zulässig. Satzungsänderungen mögen bei dem einen oder anderen von Ihnen geboten sein, im Frühjahr 2007 werden die neue Mustersatzungen des GdW sowie eine aktuelle Arbeitshilfe fertig gestellt sein.

All diese soeben genannten Neuerungen bergen positive Aspekte und geben Impulse für die Zukunft unserer Genossenschaften und sind gelungen, um meine anfangs gestellte Frage zu beantworten. Äußerst kritisch sehe ich allerdings die vermeintlichen Prüfungsleichterungen für kleine Genossenschaften, die der Gesetzgeber geschaffen hat, indem er die Kriterien für die Prüfung auch kleiner Genossenschaften an das Handelsgesetzbuch angelehnt hat.

So genannte kleine Genossenschaften - das sind solche mit einer Bilanzsumme von bis zu einer Millionen Euro und Umsatzerlösen, die geringer sind als 2 Mio. Euro - sind in Teilen aus der formalen Abschlussprüfung herausgenommen worden. Der Schutz der Mitglieder der Genossenschaft zum einen, der Schutz der Gläubiger der Genossenschaft zum anderen und natürlich die Glaubwürdigkeit im Hinblick auf die Kreditfähigkeit der Genossenschaft, all diese Aspekte hat der Gesetzgeber meines Erachtens nicht ausreichend gesehen.

In unserem Verbandsgebiet haben wir etwa 90 so genannte kleine Genossenschaften, die die soeben erläuterten Kriterien erfüllen. Das sind Genossenschaften mit weniger als 500 Wohnungseinheiten. Bei Genossenschaften mit weniger als 400 Wohnungseinheiten agieren zumeist ehrenamtliche Vorstände. Gerade diesen ehrenamtlichen Vorständen hat der Gesetzgeber mit seinen vermeintlichen Erleichterungen eine große Last und Verantwortung aufgebürdet.

Wir bieten Ihnen daher über die - aus unsere Sicht keinesfalls ausreichende vom Gesetzgeber vorgeschriebene Minimalprüfung weiterhin eine Vollprüfung an, die die Prüfung des Jahresabschlusses selbstverständlich enthält.

Wir werden Sie, liebe Vertreter der kleinen Genossenschaften, unmittelbar nach diesem Verbandstag anschreiben, die Einzelheiten Ihrer kommenden Prüfung nochmals erläutern und uns mit Ihnen verständigen, welche Prüfungsform aus Ihrer und unserer Sicht für Ihre Genossenschaft die Beste sein wird. Natürlich wird auch das Thema Kosten erörtert.

Ich kann an dieser Stelle nur dringend raten, zur eigenen Sicherheit der Genossenschaft sowie ihrer Mitglieder eine vollständige Pflichtprüfung durchführen zu lassen, denn es gibt nichts zu verbergen

Was gibt es darüber hinaus zu berichten?

Grunderwerbsteuer Fusionen von Genossenschaften

Sie alle wissen um die Möglichkeit der Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen von Genossenschaften in den neuen Bundesländern. Wir hatten vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und demografischen Entwicklungen gerade kleineren Genossenschaften geraten, mit einer gleich großen oder größeren Genossenschaft zu fusionieren.

Das Zeitfenster, das diesen begünstigenden Sondertatbestand erlaubt, wird sich zum 31.12.2006 schließen. In Berlin gab es keine Fusionen, in Brandenburg sind 10 Genossenschaften zu 5 größeren Genossenschaften verschmolzen worden. 8 Genossenschaften befinden sich noch in Verhandlungen.

In Sachsen, wohin wir, wie Sie wissen, aller engste Verbindungen haben, dazu später mehr, sind 22 Genossenschaften zu 11 größeren Genossenschaften verschmolzen worden. Momentan befinden sich noch 14 weitere Genossenschaften in den Startlöchern, die in Verhandlungen stehen.

Sachsen hat von der Präferenzierung der Grunderwerbsteuer von allen neuen Bundesländern am meisten Gebrauch gemacht.

Erlauben Sie mir nun zu den aktuellen Tagesthemen überzugehen: Mit den

REITs

möchte ich beginnen: Real Estate Investment Trusts (REITs) sind steuerlich geförderte Immobiliengesellschaften, die es bereits in 20 Ländern gibt. Die geplante Einführung dieser börsennotierten Immobilienfonds zum 1. Januar 2007 ist in Deutschland seit langem heftig umstritten.

Der Gesetzentwurf des Finanzministeriums ist am 2. November im Kabinett behandelt worden. Befürworter verweisen darauf, dass REITs dringend benötigtes privates Kapital in den Wohnungsmarkt pumpen werden, etwa für Renovierung und Instandhaltung. Die Gegner hingegen fürchten unsoziale Mietsteigerungen. Bei dem Streit geht es im Wesentlichen um die Frage, ob Wohnimmobilien in die Fonds eingeschlossen werden sollen, weil davon negative Auswirkungen für Mieter befürchtet werden. Die Union will Wohnimmobilien einbeziehen, die SPD nicht. Seit Monaten warnen die Sozialdemokraten - von Kommunalpolitikern bis hin zu Bundestagsabgeordneten - vor einem "Ausverkauf" kommunaler Mietwohnungen an „renditehungrige Investoren“. Der Bundesbauminister gilt als REITs-Skeptiker und will die Wohnimmobilien nicht einbeziehen. Schwierigkeiten bereitet auch die Kombination von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Dies machten die REITs überhaupt erst attraktiv, so die CDU. Teile der SPD wollen verhindern, dass Wohnimmobilien mit einem kleinen Teil gewerblich genutzter Flächen in den Anlagenkanon für REITs aufgenommen werden. Steinbrück erwägt wohl die Zulassung für REITs, wenn der Gewerbeanteil mindestens 20 Prozent beträgt.

Meines Erachtens werden die REITs kommen, so oder so. Wenn die deutschen Finanzunternehmen keine Wohnungen erwerben dürfen, <http://www.spiegel.de/politik/deutschland/0,1518,grossbild-721037-444499,00.html> so gehen die Wohnungen eben an ausländische REITs in London oder Irland oder den USA. Das ist aus meiner Sicht auch keine vernünftige Lösung.

Aktuelle Studie „Kommunale Wohnungsbestände: ein Auslaufmodell?“

In diesem Zusammenhang möchte ich noch auf eine unlängst veröffentlichte Studie mit dem schönen, provokanten Titel "Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell?" hinweisen, welche die REITs-Skeptiker kaum beruhigen dürfte. Für die Studie wurden deutschlandweit 204 Kommunen befragt, die zusammen über einen Bestand von fast 1 Mio. Wohnungen verfügen. An der Untersuchung beteiligten sich unter anderem 34 Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern und 36 große Mittelstädte mit über 50.000 Einwohnern.

Hier in groben Zügen das Ergebnis:

Die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen, vier von zehn deutschen Kommunen wollen Teile ihres Wohnungsbesitzes abgeben, dabei ist die Privatisierung durch Verkauf an externe Investoren oder Mieter der bevorzugte Weg zur Bestandsreduzierung.

In ostdeutschen Städten und Gemeinden wird angesichts hoher Leerstände, baufälliger Wohnungsbestände und eines allgemein niedrigen Mietniveaus voraussichtlich auch weiterhin häufig keine Alternative zum Abriss bleiben.

Milliardenschwere Immobilientransaktionen, wie beispielsweise zu Jahresbeginn der kontrovers diskutierte Verkauf von 48.000 kommunalen Wohnungen in Dresden an den US-Finanzinvestor Fortress, werden aller Voraussicht nach die Ausnahme bleiben. Dafür werden zahlreiche kleine und mittelgroße Städte den Verkauf ihrer Wohnungsbestände erwägen, wovon eher kleinere deutsche Anlagegesellschaften mit lokaler Expertise profitieren werden. 62 Prozent der ostdeutschen Kommunen wollen ihren Wohnungsbestand in den kommenden Jahren verändern, aber nur 44 Prozent der Städte und Gemeinden im Westen.

Die Untersuchung zeigt auch, dass für die meisten Kommunen bei der Privatisierung ihres Wohnungsbestandes bislang weder die Gewinnmaximierung noch ein Verkauf um jeden Preis im Vordergrund stand. Außerdem knüpften 44 Prozent der Städte und Gemeinden ihre Verkäufe an vertragliche Auflagen. Die am häufigsten genannten Gründe für den Wohnungsverkauf sind die Auflösung von Sanierungsstaus (54 Prozent) und die Schuldentilgung (51 Prozent). Daneben ist auch die Konzentration auf kommunale Kernaufgaben für fast jede zweite (46 Prozent) der befragten Städte und Gemeinden ein Verkaufsmotiv. Auch wenn der Verkauf kommunaler Wohnungen in der Regel auf Vorbehalte in der Öffentlichkeit stößt, so die Studie, bleibe für viele Städte und Gemeinden angesichts hoher Schulden und eines erheblichen Sanierungsbedarfs der Wohnungsbestände keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative.

Die Studie lässt letztlich außerdem den Schluss zu, dass beim Management kommunaler Immobilien vielfach Nachholbedarf besteht. So hat erst die Hälfte der befragten Kommunen ihren Wohnungsbestand in eine eigene Rechtsform ausgegliedert. Ostdeutsche Städte und Gemeinden sind hier allerdings deutlich weiter (87 Prozent gegenüber 38 Prozent im Westen).

So die Erkenntnisse der Studie, meine Damen und Herren, es wird weiterhin verkauft werden. Es fragt sich jedoch, zu welchem Preis und in welcher Geschwindigkeit.

Steuern

Sie alle haben es in den letzten Tagen in der Presse verfolgen können, die Regierung beschleunigt die Steuerreformen. Über die Bewegung, die beim Thema REITs aufgekommen ist, hatte ich Ihnen schon berichtet. Wie aber sieht es in der übrigen Steuerlandschaft aus? Das Jahressteuergesetz 2007 umfasst verschiedene Neuregelungen, insbesondere bei Leistungen mit Auslandsbezug. Für die Wohnungswirtschaft ergaben sich keine gravierenden Änderungen. Bei der Unternehmenssteuerreform gibt es Fortschritte. Die Eckpunkte der Reform und ihre Gegenfinanzierung stehen. Die Unternehmenssteuerreform soll die Steuerbelastung der Kapital- und Personengesellschaften von derzeit 38,65 % auf 30 % senken. Ein Referentenentwurf hierzu soll im Dezember oder Januar vorliegen, das Gesetz im Juni des kommenden Jahres verabschiedet sein.

In diesem Zusammenhang noch eine erfreuliche Aussage: die so genannte Substanzbesteuerung ist wohl vom Tisch. Die Bundesregierung wird bei ihrer Steuerreform auf die Einbeziehung von Zahlungen von Zinsen, Pachten oder Leasingraten in die Bemessungsgrundlage der Körperschaftssteuer verzichten.

Diese Pläne hätte neben finanzschwachen Firmen vor allem die Immobilienwirtschaft getroffen, die wie kein anderer Wirtschaftszweig auf die Vergabe von Krediten angewiesen ist. Das Gesetzgebungsverfahren zur Unternehmensteuerreform soll noch vor der Sommerpause 2007 abgeschlossen sein, die Reform soll zum 1. Januar 2008 in Kraft treten.

Zu guter letzt möchte ich Ihnen über Dresden berichten:

Zusammenarbeit mit dem Sächsischen Verband

Zusammenarbeit mit dem Sächsischen Verband

Seit 2004 läuft die Kooperation mit dem Sächsischen Verband, dem vswg, und ich will Ihnen gern berichten, wie gut und erfolgreich diese Zusammenarbeit mittlerweile funktioniert. Wir haben Strukturen und Arbeitsabläufe beider Prüfungsabteilungen verändert, optimiert und konnten dadurch erhebliche Synergien heben. Die Schreibbüros beider Verbände sind reduziert und zusammengeführt worden, geschrieben wir nur noch in Potsdam-Babelsberg. Die beiden Berichts-Kritikabteilungen sind reduziert und zusammengeführt worden; kritisiert wird nur noch in Potsdam.

Sie sehen, meine Damen und Herren, die Werkbank für Prüfungsberichte beider Verbände steht in Berlin und Potsdam. Die Prüfungsabteilungen beider Verbände arbeiten Hand in Hand, werden hier und/ oder dort eingesetzt und gemeinsam aus- und weitergebildet. All diesen Maßnahmen lagen nicht nur organisatorische Umstrukturierungen sondern auch an dieser oder jener Stelle schmerzhaft Einschnitte zugrunde, aber sie haben dazu geführt, dass wir unsere Kapazitäten erfolgreich und wirtschaftlich auslasten und den notwendigen Effizienzgrad erreichen. Die Prüfungsabteilungen beider Verbände arbeiten Hand in Hand, werden hier und/oder dort eingesetzt und gemeinsam aus- und weitergebildet.

All diese Maßnahmen lagen nicht nur organisatorische Umstrukturierungen sondern auch an dieser Stelle schmerzhaft Einschnitte zugrunde, aber sie haben dazugeführt, dass wir unsere Kapazitäten erfolgreich und wirtschaftlich auslasten und den notwendigen Effizienzgrad erreichen.

Dankesworte

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
die öffentliche Wohnungswirtschaft befindet sich - wenn überhaupt - höchstens am Rande im Fokus der Regierung. Kommunen werden auch weiterhin ihre Bestände veräußern, diese Entwicklung wird noch über einen gewissen Zeitraum anhalten. Die wirtschaftliche Lage der Unternehmen hat sich stabilisiert, die Unternehmen haben sich angepasst und sind durch Rationalisierungs- und Verschlinkungsprozesse gegangen. Nun hat uns der Gesetzgeber mit der Prüfung der kleinen Genossenschaften ein Ei ins Nest gelegt, aber auch dieses werden wir ausbrüten.

Aus unserer Sicht noch ein paar Worte, wenn Sie gestatten: das Prüfungsgeschäft ist nicht einfacher geworden und kann leider auch nicht immer konfliktfrei bleiben. Ich möchte die Gelegenheit daher unbedingt nutzen, mich im Namen meiner Kollegen und Mitarbeiter für die vielfältige Unterstützung, die Sie, liebe Mitglieder unseres Verbandes und Ihre Mitarbeiter uns bei unserer Arbeit gewähren, ganz herzlich zu bedanken.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle natürlich auch meinem Kollegen Herrn Burkardt, der in diesem Jahr 60 Jahre alt geworden ist und dessen Geburtstag wir, der Verband, im schönen Café Einstein bei schönstem Wetter gemeinsam gefeiert haben.

Ferner will ich den Mitgliedern des Verbandsausschusses Dank sagen für die vielfältige umfangreiche und tatkräftige Unterstützung, die ich von Ihnen allen von Ihnen erfahren durfte.

Damit, meine Damen und Herren, bin ich am Ende meiner Ausführungen und bedanke mich sehr herzlich für Ihre Aufmerksamkeit.