Fachtagung
Alternativen zur Privatisierung

Bochum

Referent: Prof.Dr.rer.pol. Stefan Kofner

TRAWOS: Institut für Transformation, Wohnen und Soziale Raumentwicklung

2.5.2007

Gesetzliche Rahmenbedingungen für einen dritten Sektor im Wohnbereich:

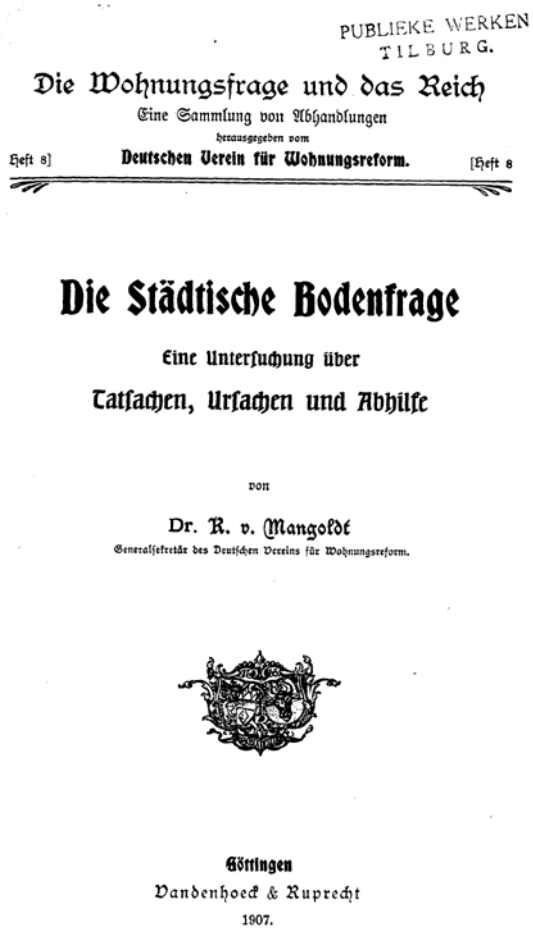
Neue Gemeinnützigkeit

Housing Investment Trust

Sozial-Pfandbrief

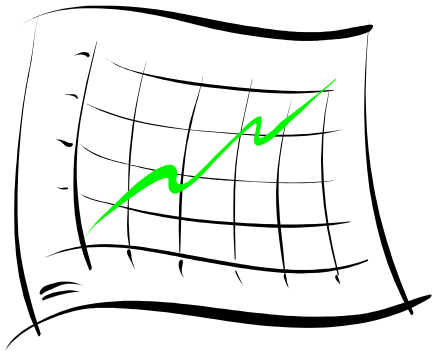
„ … es kommt in hohem Grade auch darauf an, in wessen Hände Bau und Besitz der Häuser gelegt werden. Der private für den Markt arbeitende Bauunternehmer und der private Besitzer größerer Zinshäuser, die unter unseren gegenwärtigen Verhältnissen so weithin das Feld beherrschen, haben naturgemäß in erster Linie ihr Gewinninteresse im Auge und werden daher *in ihrer ganzen Haltung* vielfach mit den von der öffentlichen Stadterweiterung für die neuen Bauquartiere verfolgten Rücksichten in Konflikt geraten; …“

Karl von Mangoldt: Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907, S. 513 (Hervorhebung vom Verfasser)



Problem

- **Verkäufe öffentlicher und industrieverbundener Wohnungsunternehmen an Finanzinvestoren**
- **kultureller Bruch**
- **Bilanzrendite statt Stadtrendite**
- **Portfoliomanagement versus Stadtentwicklung**
- **Im Zweifel zu Lasten der Schwächsten**
- ***Was geben wir auf?***



Unverzichtbar in ihrer ganzen Haltung

Öffentliche Wohnungsunternehmen sind insbesondere in ihren Funktionen als

- Schnittstelle zur Gemeinde (Folie 7),
- Quartiersmanager (Wohnort / Quartier als Brennpunkt der Sozialpolitik),
- Integrator (Minderheiten),
- Partizipationsform (Mieterbeteiligung) und
- Pilotinvestor (Stadtentwicklung, Stadtumbau)

ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Wohnungspolitik.

Warum ist Wohnungspolitik wichtig?

Wohnen und Lebenschancen

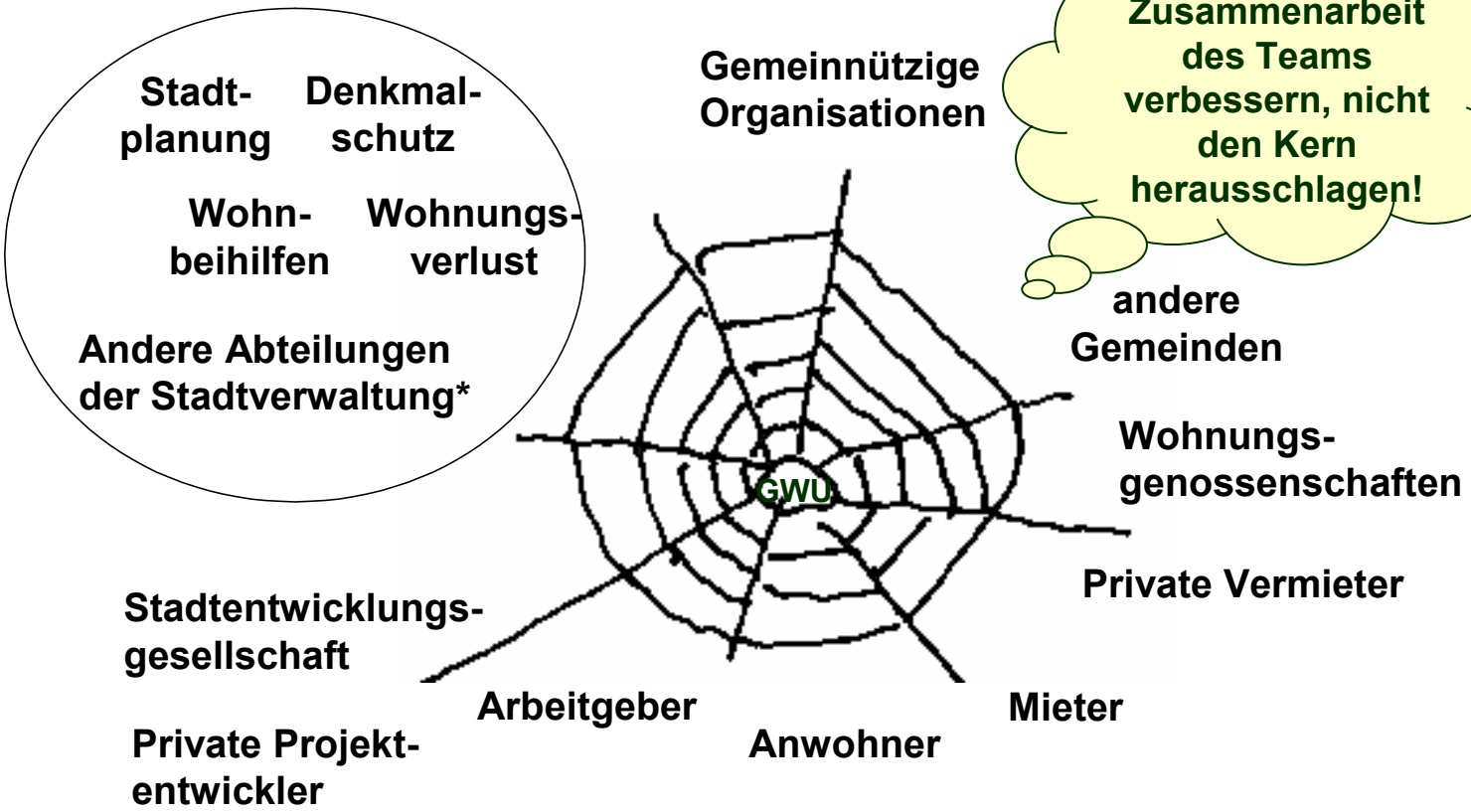
Wie können wir die öffentlichen Wohnungs-unternehmen als Instrumente der Wohnungs-politik bewahren?

Quelle: KIRWAN Institute, übersetzt vom Verfasser

Das Netzwerk der stakeholder der kommunalen Wohnungspolitik

Mission eines GWU: Beitrag zum Wohlergehen der Gemeinde

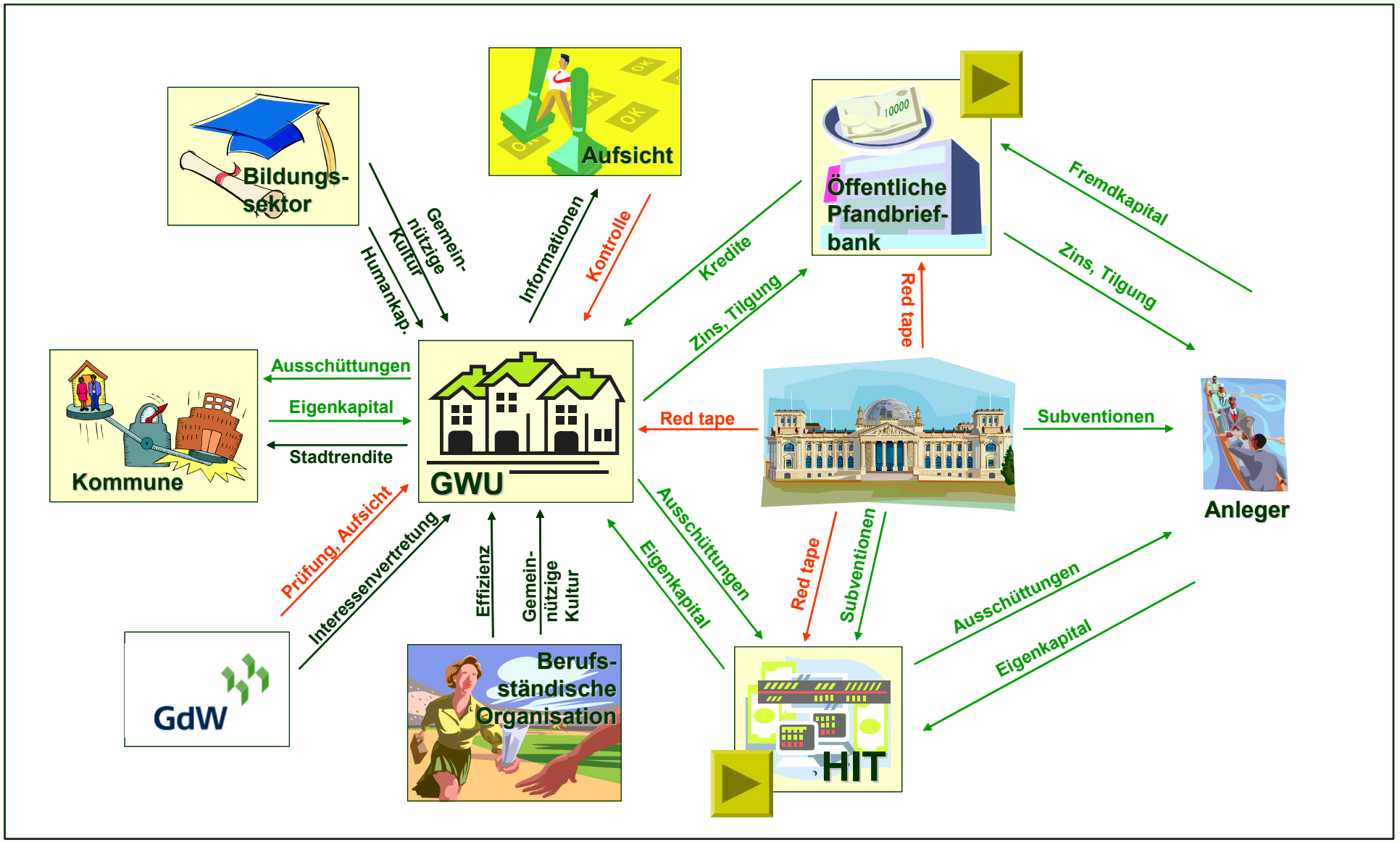
Zusammenarbeit des Teams verbessern, nicht den Kern herausschlagen!



* einschließlich Liegenschaftsamt, Hochbauamt, Bauaufsicht, Gesundheitsamt, Ordnung und Sicherheit, Schulverwaltung, Jugendamt und Sozialamt

Zielstellung des Reformvorschlags

- **Teil-Privatisierungen: pragmatischer Ansatz → Vortrag Neuhaus**
- **Finanzielle Leitungsfähigkeit der Unternehmen verbessern: Liquidität, Bilanzstruktur**
- **Überführung öffentlicher Wohnungsunternehmen in die Wohnungsgemeinnützigkeit (Vorbild: „stock transfer“ in Großbritannien)**
- **Wohnungsgemeinnützigkeit als „corporate culture“**
  - Keine Subventionstechnik
  - Verantwortungsgefühl
  - Emotionales Thema → Vortrag Hüffelmann
- **privilegierter Zugang des Sektors zu Eigen- und Fremdkapital**


Bildungs-
sektor
Aufsicht
Öffentliche
Pfandbrief-
bank
Gemein-
nützige
Kultur
Human-
kap.
Informationen
Kontrolle
Kredite
Zins, Tilgung
Fremdkapital
Zins, Tilgung
Red tape
Kommune
Ausschüttungen
Eigenkapital
Stadtrendite
GWU
Red tape
Subventionen
Anleger
Prüfung, Aufsicht
Interessenvertretung
Effizienz
Gemein-
nützige
Kultur
Eigenkapital
Ausschüttungen
Red tape
Subventionen
Ausschüttungen
Eigenkapital
GdW
Berufs-
ständische
Organisation
HIT

Spezifische Finanzierungsquellen der GWU

- Gemeinnützige Wohnungs-unternehmen (GWU)
  - nicht mehr zu 100 Prozent in kommunalem Eigentum
  - Re-Regulierung: Reform der Rechts- und Finanzierungs-grundlagen

FK

- Sozial-Pfandbrief
  - Versorgung der GWU mit Fremdkapital
  - Steuerbefreiung der Zinseinkünfte

EK

- Housing Investment Trusts (HITs)
  - eine gesellschaftlich verantwortliche Kapital-anlagegesellschaft für Investments in Wohnim-mobilien, die nicht einseitig die Interessen der Anleger und der Finanzindustrie reflektiert
  - Versorgung der GWU mit Eigenkapital
  - teilweise Liquidisierung des Eigenkapitalanteils der Kommunen
  - „geduldiges Kapital“ (Dr. Rommelspacher)
  - kein anonymes, sondern zweckgebundenes Kapital → Zientz, GLS

TRAWOS

Im Mittelpunkt der Reform: die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit

- **Gemeinnützigkeit ≠ kommunales Eigentum**
- **Idee in Deutschland diskreditiert (Neue Heimat)**
- **als „Social enterprises“ Teil des „Dritten Sektors“**
  - mehr am Gemeinwohl als am Profit orientiertes Wirtschaften
  - Versorgungsauftrag und sozialpolitische Ziele im Vordergrund
- **Ordnungspolitische Bedeutung des Sektors: „Archiv“ der gesellschaftspolitischen Alternativen**

Die gemeinnützige Unternehmens-kultur in einem Satz

Mission des Chartered Institute of Housing (CIH):

„To maximise the contribution that housing professionals make to the well being of communities“ („den Beitrag zu maximieren, den Wohnungswirte zum Wohlergehen von Gemeinden leisten“).

Registrierung der GWU

- **Voraussetzungen:**
  - Zulassungsverfahren
  - Unterwerfung unter die laufende Aufsicht einer noch zu gründenden Aufsichtsbehörde („Housing Corporation“)

Anforderungen:
Treffsicherheit → GWW,
Verwaltungsaufwand

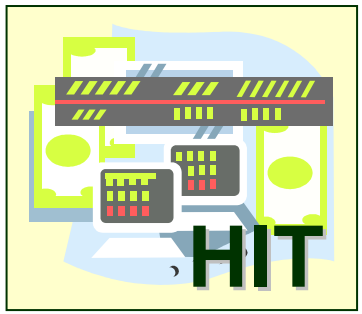
- **Zulassungskriterien (soft / hard):**
  - kulturelle Orientierung auf das Wohl der Mieter und der Sitzgemeinde (Stadtrendite), **s**
  - Zielgruppenbeschränkung (?),
  - Kostendeckungsprinzip, **h**
  - Ausschüttungsbegrenzung, **h**
  - effiziente Bewirtschaftung (!), **s**
  - zusätzlicher Kündigungsschutz (Dauernutzungsvertrag), **h**
  - engere Definition der Duldungspflicht bei Modernisierungen, **h**
  - Anti-Diskriminierungsauflagen, **s**
  - bestimmte Quote an Belegungsbindungen, **h**
  - „Three thirds constituency structure“ (Mieter / Eigentümer / Externe). **h**

Optimale Wettbewerbsintensität auf der GWU-Ebene

- Wieviel Wettbewerbsdruck soll herrschen?
- Ausschüttungsbegrenzung versus gewinnmaximierendes Verhalten
- Ankopplung an einen Referenzzins
- abhängig von der steuerlichen Behandlung der HITs
- Bemessungsgrundlage: eingezahlte Einlage

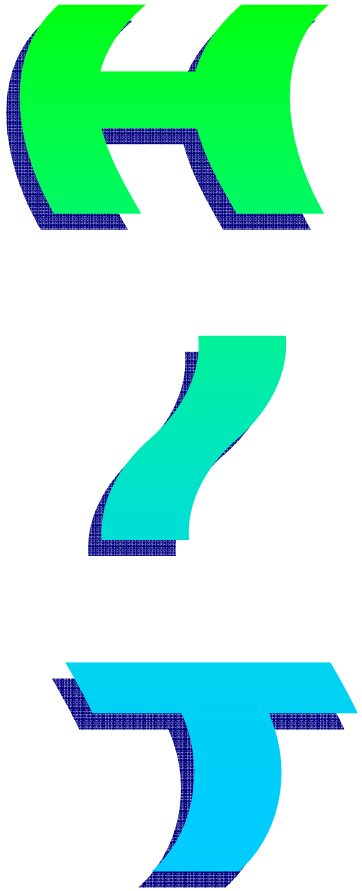
Vorteile der institutionellen Absicherung

- **identitätsstiftend bzw. -wahrend**
- **Rückbesinnung auf den öffentlichen Auftrag**
- **Adressat für rechtsform-spezifische Subventionen**


HIT

Housing Investment Trusts (HITs)

- **Eine Aktiengesellschaft mit einem im Wesentlichen auf GWU-Beteiligungen beschränkten Anlagespektrum, die mit besonderen Steuervorteilen ausgestattet ist.**
- **Die HITs dürfen nur in Beteiligungen an „registrierten“ GWU investieren: eigentliche Adressaten der Subventionen.**



HITs und Kapitalmarkt

- **eigenständiges Segment des Kapitalmarktes**
- **Wettbewerb unter den HITs um das knappe Anlagekapital**
  - laufende Analyse der GWU
  - strategisches Portfoliomanagement
  - überregionaler Risikoausgleich
- **GWU-Unternehmenslandschaft (Folge der HIT-Struktur)**
  - Fusionen und Übernahmen
  - Umwandlung in börsennotierte AG (Transaktionskosten)
  - Wohnungsunternehmen „in den Regionen“

	Deutscher REIT	Deutscher HIT
Rechtsform	REIT-AG: Börsennotierung obligatorisch	Aktiengesellschaft mit vinkulierten Namensaktien, Börsennotierung nicht obligatorisch
Aktionärsstruktur	mind. 15 Prozent der Aktien in den Händen von Aktionären befinden, die jeweils weniger als 3 Prozent der Aktien halten Höchstbeteiligung eines einzelnen Aktionärs auf 10 Prozent des Grundkapitals begrenzt initiale Streubesitzquote 25 Prozent	Höchstbeteiligung eines einzelnen Aktionärs auf 10 Prozent des Grundkapitals begrenzt
Ertrags- / Vermögensstruktur	mind. 75 Prozent der Bruttoerträge aus VuV mind. 75 Prozent des Vermögens unbeweglich	mind. zwei Drittel des Anlagevermögens in GWU-Beteiligungen gebunden max. ein Drittel des Anlagevermögens anderweitig investiert, davon mind. 50 Prozent immobilienbezogen, z.B. in nicht-gemeinnützige Immobilien und Immobiliengesellschaften, Pfandbriefe, MBS und Hypothekarkredite

Schutz vor feindlichen Übernahmen

Ausnahmen

Portfolio-Diversifizierung: Immobilienprofil

		Deutscher HIT
Nebentätigkeiten	...e der Aktiva ...REIT-	wie deutsche REITs
Mindestausschüttun	...srecht...n	75 Prozent des handelsrechtlichen Gewinns
Bemessungsgrundlage der Ausschüttung	...icher Jahresüberschuß ohne Bewertungsgewinne einschließlich Veräußerungsgewinne (soweit nicht in Rücklage eingestellt)	handelsrechtlicher Jahresüberschuß ohne Bewertungs- und Veräußerungsgewinne aus GWU-Beteiligungen
Mindestka... Fremdk...	...ch auf 55 ...Vermögens	Mindestkapital € 1,5 Mio. Fremdkapitalquote maximal 400 Prozent des Eigenkapitals

langfristiger Investment-Ansatz: „geduldiger“ Kapitalfonds

Stärkung der Eigenkapitalbasis: revolvierender Fonds mit Selbstfinanzierungs-potential (anders als die REITs)

Besteuerung

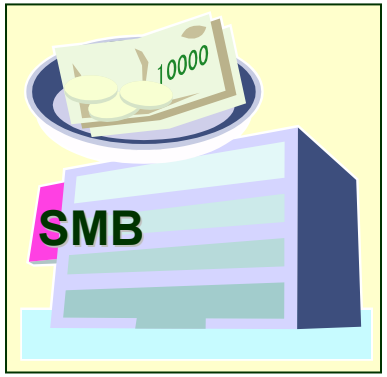
	Deutscher REIT	Deutscher HIT
Steuerbefreiung laufender Einkünfte auf der Gesellschaftsebene	vollständige Steuerfreistellung nicht ausgeschütteter Gewinnanteile	Steuerbefreiung nicht ausgeschütteter Gewinnanteile aus GWU-Beteiligungen
Veräußerungsgewinne aus Immobilien / GWU-Anteile Gesellscha	bei Ausschüttung Besteuerung auf Anl Steuerstundung ge	bei Ausschüttung Besteuerung auf Anlegerebene im Th steuerbefreit
Queller	Ausschüttungen	15 Prozent auf laufende Ausschüttungen
Besteuer laufenden Ausschüttungen beim Anleger	des unfteverfahrens	Entlastung bei der Besteuerung der laufenden Ausschüttungen durch Steuergutschriften
Veräußerungsgewinne beim Verkauf des REIT- / HIT-Anteils	bei Verkauf aus dem Privatvermögen steuerfrei, sofern länger als 1 Jahr gehalten	Steuerfreiheit von Gewinnen aus der Veräußerung von HIT-Anteilen, sofern mindestens 5 Jahre gehalten

kontra regressive Verteilungs-wirkungen: gleicher absoluter Vorteil

steuerbefreit

langfristiger Investment-Ansatz

TRAWOS


10000
SMB

Social Mortgage Bond (SMB)

- **basiert auf der österreichischen „Wohnbauanleihe“**
- **steuerbegünstigt gegenüber vergleichbaren Investments, aber mit möglichst begrenzten regressiven Verteilungseffekten**
- **emittiert von öffentlichen Pfandbriefbanken**
- **Zweckbindung**
  - Emissionserlös nur zur Gewährung von Hypothekendarlehen an gemeinnützige Wohnungsunternehmen
  - in den ersten fünf Jahren nach der Einführung keine investive Zweckbindung: Ablösung vorhandener Darlehen (gegen Forderungsverkäufe gerichtet)
- **private und institutionelle Anleger als Investoren**

SMB: eigenständiges Segment des Rentenmarktes

- Gleichgewicht der Nachsteuerrenditen für vergleichbare Emissionen (Risiko, Laufzeit)
- günstiges Refinanzierungs-instrument für die SMB-Emittenten: niedrigere Vorsteuerrenditen
- günstige Fremdkapitalquelle für die GWU

Besteuerung der SMB

- **bei Deponierung des SMB Sonderausgaben-abzug eines Teils der Anschaffungskosten bei der Einkommensteuer für Privatanleger**
- **Zinseinkünfte aus den SMB sind steuerfrei bis zur Höhe des Basiszinses der EZB. Pauschalbesteuerung zusätzlicher Zinseinkünfte (z.B. 20 Prozent)**
- **Veräußerungsgewinne innerhalb der Spekulationsfrist (5 Jahre?) unterliegen voll der Einkommensteuer**

Kontakt

Prof. Dr. Stefan Kofner
Hochschule Zittau / Görlitz
Theodor-Körner-Allee 16
02763 Zittau
Tel.: 03583 / 540 352
Fax: 03583 / 61 1627
E-mail: S.Kofner@hs-zigr.de
URL: www.hogareal.de