



Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft

BSI Positionen 2012





**Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft**

Mitglieder der BSI:

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen (BFW)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher Immobilien-
verwalter (DDIV)

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Verband Geschlossene Fonds (VGF)

BSI-POSITIONEN 2012

18. JANUAR 2012

HANDLUNGSSCHWERPUNKTE FÜR DIE POLITISCHE ARBEIT

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene die Interessen von sieben immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden. BFW, GdW, IVD, DDIV und BVI bewirtschaften mehr als 12 Millionen Wohneinheiten und verwalten weitere rund 250.000 Gewerbeeinheiten. Die BSI steht damit für die Hälfte aller Mietverhältnisse in Deutschland. Der vdp steht für 63 Prozent der gewerblichen und 26 Prozent der Wohnimmobilien-Finanzierungen, der VGF für mehr als drei Viertel des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland. 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 267 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. 52 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 34 Prozent in Nichtwohnbauten, also sind 86 Prozent des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

Angesichts dieser großen volkswirtschaftlichen Bedeutung benötigt die Branche verlässliche Rahmenbedingungen. Von Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie den Privateigentümern wird viel erwartet. Sie sollen den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude energetisch sanieren und nachhaltig bewirtschaften, dabei bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wiederherstellen.

Die Position der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zum Koalitionsvertrag von 2009, die anfangs überwiegend freundlich war, ist einer Ernüchterung gewichen. Von den vielen Vorhaben mit Bezug zur Immobilienwirtschaft wurden bislang nur einige Themen umgesetzt. Die im Energiekonzept beschlossene Unterstützung für die energetische Gebäudesanierung wurde bislang in ersten Ansätzen umgesetzt, ist aber bei weitem nicht ausreichend für das Erreichen der anspruchsvollen Ziele. Die BSI fordert die Bundesregierung daher auf, in der restlichen Legislaturperiode noch aktiver im Bereich Immobilienwirtschaft zu sein und wichtige Weichenstellungen für die Immobilienwirtschaft vorzunehmen.

ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK

Das von der Bundesregierung am 28. September 2010 verabschiedete Energiekonzept und die Beschlüsse zur beschleunigten Energiewende vom 6. Juni 2011 sind aus Sicht der BSI die wichtigsten Entscheidungen der aktuellen Bundesregierung in der laufenden Legislaturperiode. Aufgrund des nachhaltigen Protestes der BSI und weiterer Mitstreiter aus der Immobilienwirtschaft wurde die Entwurfsfassung des Energiekonzepts um sehr wichtige Elemente ergänzt. Das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der energetischen Sanierung von Immobilien, die Abkehr von Sanierungspflichten, die Entscheidung zur Fortführung des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms sowie die Förderung des Ersatzneubaus sind maßgebliche Verbesserungen, die die BSI gefordert hatte und die auch die Energiewende flankieren.

Das Energiekonzept der Bundesregierung setzt den Rahmen für die künftige Erarbeitung von Gesetzesvorhaben im energetischen Bereich. Ein Sanierungsfahrplan soll als Orientierung für eine freiwillige Umsetzung bei Eigentümern zusammen mit wirtschaftlichen Anreizen entsprechend der Beschlüsse zur Energiewende die Erreichung der Ziele im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz unterstützen. Der aufgezeigte Entwicklungspfad und die formulierten Ziele sind jedoch nach wie vor ambitionierter als die bisher sichtbaren Umsetzungsschritte, allen voran die Ausstattung des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und die Aufteilung der Mittel aus dem Energie- und Klimafonds und die bisher fehlenden steuerlichen Anreize für alle privaten Gebäudeeigentümer. Nachhaltigkeit ist für die Immobilienwirtschaft mehr als die Erfüllung von energetischen Anforderungen. Gutes und sicheres Wohnen muss zukunftsfähige Wohnqualität und Wohnformen schaffen und auch bezahlbar sein. Zu beachten sind auch der demografische Wandel und die damit einhergehenden Anforderungen an die Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse.

Die BSI spricht sich gegen eine energetische Sanierung sämtlicher Gebäudebestände ohne Prüfung der Zukunftsfähigkeit jedes einzelnen Gebäudes aus.

BSI-Position:

- Ambitionierte Klimaschutzziele brauchen ambitionierte und verlässliche Förderung. Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist mittelfristig eine staatliche Förderung in Höhe von 5 Mrd. Euro jährlich erforderlich, nur so kann ein ausreichender Fördereffekt für höhere Standards angeboten werden, deren Sanierungshäufigkeit gesteigert werden soll.
- Mindestens genauso wichtig ist angesichts mehrjähriger Planungszyklen im Immobilienbereich eine Verstetigung der Förderung über 2014 hinaus. Die ab 2015 geplante Umstellung der Fördermittel auf haushaltsunabhängige Mittel schafft erneut starke Unsicherheit.
- Keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009. Die BSI geht davon aus, dass eine Erhöhung von Anforderungen die energetische Sanierung für noch mehr Gebäude unwirtschaftlich machen würde. Soweit den zusätzlichen Investitionen keine zusätzlichen Erträge gegenüberstehen, werden private Akteure diese Investitionen nicht tätigen.
- Erhalt und Absicherung des Wirtschaftlichkeitsgebotes für Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz – keine Umgehung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch landes- und kommunalrechtliche Regelungen.
- Steuerliche Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Nutzung erneuerbarer Energieanlagen beseitigen.
- Umsetzung des Beschlusses zur Energiewende, die energetische Gebäudesanierung auch steuerlich zu fördern.

- Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisierungsmaßnahmen einführen.
- Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) in der EnEV zusammenführen.
- Europäische Richtlinien u. a. über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und über erneuerbare Energien praxisgerecht 1:1 umsetzen.
- Keine Verschärfung der Vorgaben im Energiekonzept durch den europarechtlichen Rahmen für die Energieeffizienz: Keine verpflichtenden Sanierungsraten und nur Maßnahmen mit sinnvollem Kosten-Nutzen-Verhältnis, z. B. monatliche Information über den Energieverbrauch statt monatlicher Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung.
- Funktionierenden Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten sicherstellen.

Wenn die im Energiekonzept der Bundesregierung geforderte Sanierungsrate von zwei Prozent pro Jahr erreicht werden soll, müssen im Bundeshaushalt 2013 mehr Mittel für die energetische Gebäudesanierung bereitgestellt werden. Derzeit sind für das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm aber statt der aus Sicht der BSI dafür erforderlichen 5 Mrd. Euro lediglich 1,5 Mrd. Euro jährlich für die Jahre 2012 bis 2014 vorgesehen. Das sind sogar noch 700 Mio. Euro weniger als 2009. Das von der Bundesregierung parallel hierzu geplante Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen wird derzeit im Vermittlungsausschuss verhandelt. Ein positiver Abschluss dieses Gesetzes wäre notwendig, um auch Privateigentümer stärker in die energetische Sanierung einzubinden.

Die im Programm "Energieeffizient Sanieren" zugesagten Mittel für Effizienzhäuser sind von über 105.000 geförderten Wohneinheiten in 2010 auf rd. 39.000 Wohneinheiten im Zeitraum Januar bis November 2011 eingebrochen. Bei Hochrechnung auf das Jahr 2011 ist dies ein Rückgang geförderter Wohneinheiten in hohem energetischen Standard um ca. 60 Prozent. Entscheidend ist daher neben attraktiven Konditionen zur Inanspruchnahme der Fördermittel auch eine langfristige Verstetigung der bereitgestellten Mittel über das Jahr 2014 hinaus. Dies ist dringend nötig, damit die Unternehmen Planungssicherheit erhalten.

MIETRECHT

Im Mietrecht gilt es, die rechtlichen Antworten auf diejenigen Wohntrends zu finden, die uns auch in Zukunft nachhaltig begleiten werden. Die Entwicklung der Energiepreise, die Anforderungen des Klimaschutzes oder die Spreizung der Einkommen und die damit verbundene Problematik der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte erfordern eine veränderte Architektur des Mietrechts. Notwendig sind klare gesetzliche Bestimmungen, die einen interessengerechten Ausgleich zwischen den aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen sowie dem Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter schaffen. Auch wenn die Wohnungswirtschaft ihre gesellschaftliche Verantwortung hierbei nicht verkennt, so bedarf es der Rückendeckung durch Politik und Gesellschaft. Denn es ist der Vermieter – und damit auch die Wohnungswirtschaft - die in Vorleistung treten und das wirtschaftliche Risiko zu tragen haben.

Der Koalitionsvertrag sieht vor, die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zu senken und die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (Energie-Contracting) im Mietwohnungsbereich zu erweitern. Am **25. Oktober 2011** hat das Bundesjustizministerium einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt. Baumaßnahmen, die der energetischen Sanierung dienen, sollen zu dulden sein und nunmehr für die Dauer von drei Monaten nicht zur Mietminderung berechtigen.

Ein **abgestimmter Entwurf der Bundesregierung** liegt aber noch nicht vor.

BSI-Position:

- Für einen interessengerechten Ausgleich zwischen gesellschaftlichen Herausforderungen und dem privaten Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter - wirtschaftliches Risiko des Vermieters berücksichtigen.
- Für Mieterhöhungsmöglichkeiten im Mietrecht, die einen dauerhaften Anreiz für Investitionen bieten und nicht im Laufe der Jahre in der Entwicklung der Marktmieten untergehen.
- Für einen Ausschluss der Minderung während aller Maßnahmen, die mit einer energetischen Sanierung verbunden sind.
- Mieterhöhung für energiesparende Modernisierung auch bei Staffel- und Indexmiete erlauben.
- Sicherstellung der Umlagefähigkeit für neue Betriebskosten aufgrund energiesparender Modernisierung – rechtssicheres und praxisgerechtes Contracting ermöglichen.
- Bonitätsauskünfte rechtssicher festschreiben.

Der am 25. Oktober 2011 vorgelegte Gesetzentwurf geht in die richtige Richtung und ist dem Grunde nach geeignet, energetische Modernisierungen zu vereinfachen. Die Verbesserung der Position des Vermieters erfolgt weitestgehend mit Augenmaß und ohne zusätzliche finanzielle Belastungen der Mieter.

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung, deren zentraler Bestandteil die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes und der Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien ist, machen Anpassungen im Mietrecht erforderlich.

Neben einer Ausweitung der Definition der energetischen Sanierung ist den immobilienwirtschaftlichen Verbänden die Frage der juristischen Rahmenbedingungen bei der Durchführung der Maßnahmen besonders wichtig. Während der Durchführung der Modernisierung soll der Mieter künftig die Arbeiten der Modernisierung dulden müssen (§ 555 d BGB-E). Die

Mietminderung soll während der energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen sein (§ 536 BGB-E).

Die BSI hält diese Regelung grundsätzlich für sozial ausgewogen. Denn die energetischen Modernisierungsmaßnahmen sind im Ergebnis vorteilhaft für den Mieter, da sie neben einer Verbesserung der Wohnqualität zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Für den Vermieter werden die Durchführung der Arbeiten und die Kostenkalkulation deutlich erleichtert. In der Praxis werden jedoch Vermieter Maßnahmen der energetischen Sanierung mit Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung verbinden. Dies erschwert Abgrenzungen und ist daher streitbehaftet. Vor diesem Hintergrund wird gefordert, den Minderungsausschluss auf all jene Fälle zu beziehen, die mit einer energetischen Sanierung verbunden sind.

Härtefallklausel

Als positiv bewerten die immobilienwirtschaftlichen Verbände, dass die finanzielle Überforderung eines einzelnen Mieters nicht mehr die Gesamtmaßnahme blockieren kann. Die Geltendmachung eines Härtefalls bei der Durchführung der energetischen Modernisierung hat nun erstmals in einer bestimmten Frist zu erfolgen (§ 555d Abs. 3 BGB). Die damit erreichte Klarheit entspricht einer langjährigen Forderung der Immobilienwirtschaft und schafft mehr Rechtssicherheit bei der energetischen Modernisierung. Allerdings lässt die konkrete Formulierung der Härtefallklausel zu wünschen übrig. Auch sind die in der Entwurfsfassung normierten weiteren Ausschlussgründe nicht nachvollziehbar. Die BSI erwartet aufgrund der Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe viele Rechtsstreitigkeiten, die vor Gericht landen werden, wenn es um die Auslegung der Härtefallklausel geht.

Dies gilt im Übrigen auch für andere Vorschriften des Entwurfs, die zwar im Grundsatz zu begrüßen sind. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, die immer zu einer Belastung des Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter führen, bedarf es aber klarstellender Veränderungen im Detail.

Contracting

Hauptkritikpunkt der BSI ist jedoch die im Entwurf vorgesehene Regelung des § 556c BGB-E zum sog. Contracting. Durch die Abschaffung der bisher bestehenden Möglichkeiten des Energie-Contractings und den nunmehr vorgesehenen erhöhten Anforderungen wird die Erreichung der klimapolitischen Ziele gefährdet. Hier bedarf es dringend einer praxisgerechten und unkomplizierten Lösung, wie wir sie für neuere Verträge ohnehin schon haben.

MIETWOHNUNGSNEUBAU/SELBSTGENUTZTES WOHN-EIGENTUM

Mietwohnungsneubau

Die Zahl der Baufertigstellungen ist 2010 nur wenig gestiegen und verharrt auf einem historisch niedrigen Niveau. Der auch auf Sicht einer weiter steigenden Zahl von Haushalten stehen in den wachsenden Ballungsgebieten keine entsprechenden Neubauten gegenüber. Die Ursachen sind die Streichung steuerlicher Anreize, hohe Grundstückskosten und die extrem ambitionierten energetischen Anforderungen an Neubauten, die häufig nicht wirtschaftlich sind.

So wurden in 2010 lediglich noch rund 160.000 Wohnungen gebaut – gebraucht würden aber laut Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zu 260.000. Am Beispiel der steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz zeigt sich, dass Bauen immer teurer und damit in vielen Fällen unwirtschaftlich wird. Gerade in Wachstumsregionen wie München, Frankfurt/M., Hamburg und entlang der Rheinschiene, oder aber auch in Potsdam und Leipzig, kommt es so zu einer weiteren Verknappung des Wohnraums.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Baukosten seit 2000 um 18,1 Prozent angestiegen sind, während die Kaufkraftsteigerung weit darunter liegt, sind unterstützende staatliche Maßnahmen zur Rentabilitätssteigerung von Bauprojekten, vor allem im Wohnungsneubau, dringend erforderlich.

BSI-Position:

Es müssen steuerliche Anreize geschaffen werden, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Wachstumsregionen beitragen. Hier schlägt die BSI die Einführung einer sachgerecht bemessenen Abschreibung bei Gebäuden in Höhe von vier Prozent vor. Das würde dem beschleunigten Erneuerungszyklus von Immobilien aufgrund gesetzlicher Vorgaben in vielen Gebieten Rechnung tragen. Auch die Gewährung von zielgerichteten Investitionszulagen wäre eine Möglichkeit.

Selbstgenutztes Wohneigentum

Mit dem Auslaufen der Eigenheimzulage ab 2006 bis zur Einführung der Eigenheimrente 2008 und länger ist die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums stetig gesunken. Der Anstieg der Baugenehmigungen in 2011 ist vor allem dem Anstieg der Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums zu verdanken. Nach Angaben von LBS Research sind mehr als 70 Prozent der zusätzlich auf den Markt kommenden Wohneinheiten in Eigenheimen und Eigentumswohnungen geplant. Dies ist vor allem auf die niedrigen Bauzinsen zurückzuführen. Nichtsdestotrotz liegt das Neubaulniveau in Deutschland noch deutlich unter dem Bedarf, so dass auch die Potenziale der Wohneigentumbildung nicht voll genutzt werden können.

BSI-Position:

Um die in den vergangenen Jahren entstandene Lücke im Wohnungsneubau zu schließen, schlägt die BSI vor, einen befristeten Schuldzinsenabzug zur Einkommensteuer zuzulassen oder eine alternative Zulagenregelung für selbstgenutztes, neu angeschafftes Wohneigentum einzuführen. Dies würde den Verkauf und den Bau von Neubauwohnungen insbesondere im selbstgenutzten Bereich fördern.

Grundsätzlich begrüßt die BSI das Wohneigentumsprogramm der KfW. Um eine noch stärkere Anreizfunktion zu erzielen, regt die BSI jedoch an, dieses Programm um einen Investitionszuschuss zu erweitern. Bei dem Erwerb eines Objektes in einem Gebäude in besonders gutem energetischem Zustand könnten dann weitere Zuschüsse in Frage kommen, so dass sich die Hebelwirkung der KfW-Förderung insgesamt noch verstärkt.

Einziges echtes Förderinstrument ist aktuell die Riester-Eigenheimrente. Der Zugang zur Eigenheimrenten-Förderung hat sich bislang nach vielfältigen Vorschlägen zur Vereinfachung nicht verbessert. Insbesondere sollte die vermietete Immobilie in die Förderung einbezogen werden. Darüber hinaus sollte der Abschlag bei der nachgelagerten Besteuerung bei Einmalzahlung erhöht werden. Insgesamt fordert die BSI eine spürbare Vereinfachung der Eigenheimrente.

Soziale Wohnraumförderung

Mit der Föderalismusreform ist das Recht der sozialen Wohnraumförderung ab dem 1. Januar 2007 in die Gesetzgebungskompetenz der Länder gefallen. Gemäß dem Entflechtungsgesetz stehen den Ländern seitdem für die wegfallenden Finanzhilfen für die Jahre 2007 bis 2019 Kompensationsleistungen des Bundes zu. Für die Jahre 2007 bis 2013 zahlt der Bund jährlich rund 518 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung an die Länder. Die Notwendigkeit der Transferleistungen ab 2013 soll allerdings überprüft werden.

BSI-Position:

- Angesichts der Wohnraumverknappung in einigen Ballungsregionen und wirtschaftlich starken Städten ist die Förderung von Wohnraum gerade für sozial schwächer gestellte Menschen in diesen Regionen unverzichtbar. Sonst drohen erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.
- Der demografische Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht, erfordern ein höheres Maß an Engagement in der Förderpolitik. Zudem ist in vielen Wohnungsteilmärkten der Umbau von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- oder altengerechte Wohnen erforderlich.
- Die BSI appelliert an die Länderchefs, sich auch für eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzusetzen. Das würde bedeuten, dass die Mittel durch Zweckbindung auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

STADTENTWICKLUNG

Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist essenziell für die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Städte und die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Besonders die Programme Stadtbau Ost und West sowie das Programm Soziale Stadt haben in der Vergangenheit zur Stabilität der Städte, Wohnungsmärkte und Nachbarschaften beigetragen und zu einer hohen Qualität des Wohnens geführt. Der Bundeshaushalt 2012 sieht für die Städtebauförderung 455 Mio. Euro vor. Der Mitteleinsatz liegt damit weit unter dem Bedarf von 700 Mio. Euro, wie ihn die Bundesregierung selbst im Stadtentwicklungsbericht 2008 für die Städtebauförderung beziffert hat.

BSI-Position:

Die Städtebauförderung hat sich über die Jahrzehnte zu einem der wichtigsten strukturpolitischen Instrumente entwickelt. Der größte Teil der Förderung kommt den Mittel- und Kleinstädten zugute und stärkt damit die ausgewogene Struktur Deutschlands. Sie wirkt unmittelbar lokal, die Bauaufträge kommen nahezu ausschließlich Unternehmen, dem Handwerk und ihren Beschäftigten in den betroffenen Gemeinden und ihrem Umland zugute. Die Städtebauförderung hat in den Jahren der Finanzkrise durch die Stetigkeit der Mittelbereitstellung arbeitsplatzerhaltend und damit krisendämpfend gewirkt. Ihre immensen volkswirtschaftlichen Multiplikationseffekte wurden durch ein aktuelles, von der Bundesregierung selbst in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigt.

Die Städtebauförderung ist keine Subvention, sondern die finanzielle Beteiligung des Staates bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben – nämlich der Entwicklung der Städte. Sie hat immense investive Effekte und damit volkswirtschaftlichen Nutzen. Die nun zur Verfügung stehenden Mittel sind insgesamt nicht ausreichend. Das Versprechen im Koalitionsvertrag, die Städtebauförderung auf hohem Niveau zu verstetigen, muss eingehalten werden.

- Die BSI unterstützt deshalb den Beschluss der Sonderbauministerkonferenz vom 28. Juni 2011 und fordert die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung ab 2012 mindestens wieder – wie im Jahr 2010 – auf 535 Mio. Euro anzuheben und dieses Niveau auch für die folgenden Jahre zu sichern. Wichtig ist eine langfristige Verstetigung der Mittel, damit Planungssicherheit einkehrt.
- Auch beim Programm Soziale Stadt wird sich die BSI dafür einsetzen, dass das Programm sowohl hinsichtlich der Mittelausstattung als auch seiner inhaltlichen Strukturierung den schwierigen Integrationsaufgaben in den vielfältigen Nachbarschaften der benachteiligten Stadtquartiere gerecht werden kann. Zwar wird das bisherige Programm Soziale Stadt aufgestockt, bleibt aber weit hinter der früheren Förderhöhe zurück.

Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) – KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung"

Zur Beschleunigung der Energiewende ist der energie- und klimapolitische Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen worden und als Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 in Kraft getreten. Mit dem beabsichtigten "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden" soll in einem zweiten Novellierungsschritt die Innenentwicklung gestärkt und die Bau-nutzungsverordnung angepasst werden.

BSI-Position:

Die Novellierung des Bauplanungsrechts stärkt die rechtlichen Grundlagen für das kommunale und wohnungswirtschaftliche Handeln im Bereich der klimagerechten Stadtentwicklung. Die BSI begrüßt, dass die BauGB-Novelle die Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung stärkt und auf die Städtebauförderung als besonders geeignetem Instrument zur Unterstützung zügiger Maßnahmen der klimagerechten Stadtentwicklung setzt. Damit ist der Gesetzgeber dem Anliegen der Wohnungswirtschaft entgegengekommen, die Förderung gebäudebezogener Maßnahmen mit der Förderung von Maßnahmen im Quartierszusammenhang zu verbinden.

- Die neuen gesetzlichen Regelungen müssen nun mit einer angemessenen Förderung hinterlegt sein, damit sie praktische Wirkung entfalten. Die geringeren Mittel für die Städtebauförderung sind mit Blick auf den Klimaschutz in Stadtquartieren unverständlich. Ein wichtiges politisch gewolltes, planungsrechtlich neu fixiertes Ziel wird so fiskalpolitisch konterkariert.
- Das neue KfW-Programm "**Energetische Stadtsanierung**" soll Maßnahmen im Quartierszusammenhang unterstützen. Problematisch ist, dass die Finanzierung von Investitionen über KfW-Darlehen erfolgen soll. Wohnungsunternehmen erhalten häufig bereits am freien Markt Konditionen, die vergleichbar mit denen der KfW sind. Konsequenter wäre es, wenn das der inhaltlichen Logik der Städtebauförderung folgende neue Programm auch deren Finanzierungssystematik – Förderung unrentierlicher Maßnahmen durch Zuschüsse – übernehmen würde.

Die BSI fordert, dass der **zweite Schritt der BauGB-Novelle** zügig realisiert wird. Von besonderem wohnungswirtschaftlichem Interesse sind die beabsichtigte Vereinfachung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde zugunsten Dritter sowie die erleichterte Anwendung des Rückbaugesetzes. Beides kann den Umgang mit verwaorosten, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden erleichtern und die Neuordnung sowie Aufwertung von Stadtquartieren stimulieren. Begrüßt wird die beabsichtigte Aufnahme von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das Instrument der 'Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme', die verdeutlicht, dass Klimaschutz und Klimaanpassung auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung Berücksichtigung finden. Die Anforderung an Art. 14 Grundgesetz (Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet) und die Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsgebots (insbesondere des Wirtschaftlichkeitsgebots) müssen dabei beachtet werden.

STEUERRECHT

Die Immobilienwirtschaft braucht sichere steuerliche Rahmenbedingungen, um auch in Zukunft für die Erstellung, die Erhaltung und Modernisierung von Wohn- und Gewerbebauten Sorge tragen zu können. Langfristig gesicherte Planungsbedingungen sind für die Immobilienwirtschaft von besonderer Bedeutung. Eine den immobilienwirtschaftlichen Besonderheiten angepasste Besteuerung ist anzustreben.

Energetische Sanierungs-AfA

Im Juli 2011 hat die Bundesregierung mit dem Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen große Erwartungen in der Immobilienbranche geschürt. Nachdem das Gesetz im Bundesrat keine Zustimmung fand, rief die Bundesregierung im Oktober 2011 den Vermittlungsausschuss an. Seine positive Wirkung entfaltet der Gesetzentwurf vor allem im selbstgenutzten Wohneigentum und im kleinteiligen vermieteten Bestand (§ 10k EStG-E). Ebenso profitieren Käufer von stark sanierungsbedürftigen Immobilien, da sie bei einem erhöhten AfA-Satz von 10 Prozent umgehend mit der Sanierung beginnen können und nicht wie bisher drei Jahre (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) bis zum Beginn einer umfangreichen Sanierung abwarten müssen, um steuerlich nicht in nachträgliche Herstellungskosten mit der Sanierungsmaßnahme eingestuft zu werden.

BSI-Position

Die BSI begrüßt das Vorhaben der Bundesregierung, die energetische Modernisierung im Gebäudebereich auch steuerlich zu fördern, um so die nötigen Anreize für Investitionen zu geben. Die BSI appelliert, sich im Rahmen der zweiten Vermittlungsausschusssitzung zu einigen. Gerade in Stagnations- und Schrumpungsregionen ist die Sanierungs-AfA ein wichtiges Signal für die Menschen. Aufgrund seiner erheblichen Einsparpotenziale sollte auch der Sektor Gewerbeimmobilien in die steuerliche Förderung miteinbezogen werden.

Grunderwerbsteuer

Die Absicht der Bundesregierung, durch den aufgrund der Föderalismusreform I entstehenden Wettbewerb zwischen den Bundesländern sinkende Steuersätze zu erreichen, ist fehlgeschlagen. Vielmehr versuchen die Bundesländer in Anbetracht der sich verschlechternden Situation der kommunalen Haushalte über die stetige Erhöhung der Grunderwerbsteuer ihren Haushalt zu konsolidieren.

Grunderwerbsteuern belasten in erster Linie private Grundstückskäufer, die keine steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten haben. Dadurch wird den Schwellenhaushalten der Eigentumserwerb unverhältnismäßig erschwert. Mit den Regelungen zur Grunderwerbsteuerbefreiung im Wachstumsbeschleunigungsgesetz wurde ferner die Chance vertan, sowohl nichtkonzernverbundene Unternehmen von der Hürde der Grunderwerbsteuer zu befreien als auch Konzernen eine Umstrukturierung ohne Grunderwerbsteuerbelastung zu ermöglichen. Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung sind so eng gefasst, dass sie an der Praxis von Immobilienkonzernen vorbeigehen und die Vorschrift damit nicht die erhoffte Wirkung entfalten wird.

BSI-Position:

Bezüglich der Regelungen zur Grunderwerbsteuer müssen in der Zukunft praxistaugliche Nachbesserungen vorgenommen werden. Dies wäre ein positives Signal an die mittelständische Immobilienwirtschaft. Sie geht mit der jetzigen Regelung völlig leer aus, obwohl das Wachstumsbeschleunigungsgesetz ausdrücklich als Ziel die Beseitigung von Wachstums-

hemmnissen im Mittelstand vorsieht. Mit wachsender Sorge sieht die BSI die massiven Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern. Hier muss die Bundesregierung reagieren und Befreiungstatbestände sowohl für bestimmte Formen des Immobilienerwerbs – wie Ersterwerb eines Familienwohnheims – als auch für Unternehmensfusionen und Immobilienübergänge bei Zwangseingemeindungen einführen.

Angekündigte Grundsteuerreform

Bei der Reform der Grundsteuer geht es darum, die bisherige Bemessungsgrundlage der Einheitswerte abzulösen und durch ein neues System zu ersetzen, das gleichermaßen für Eigentümer, Vermieter und Mieter akzeptabel ist. Derzeit liegen verschiedene Modelle für eine Reform der Grundsteuer vor. Die Vorschläge reichen dabei von einer am Verkehrswert der Immobilie orientierten Bemessungsgrundlage bis hin zu einer anhand der Flächen des Grundstücks und des Gebäudes ermittelten Bemessungsgrundlage.

Die Finanzministerkonferenz hat zu Beginn des Jahres 2011 beschlossen, die möglichen Auswirkungen von drei Reformvorschlägen anhand einer bundesweiten Stichprobenerhebung durch das Statistische Bundesamt näher untersuchen zu lassen. Mit den Ergebnissen ist voraussichtlich im Herbst 2012 zu rechnen.

Der Reformvorschlag für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip (Grundstücksfläche und Gebäudeflächen in Quadratmeter als Bemessungsgrundlage multipliziert mit nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahlen) deckt bereits viele der Forderungen der BSI ab, sollte aber an einigen Stellen noch verfeinert werden. Dieser Vorschlag für ein wertneutrales Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer kann nach Auffassung der BSI als Ausgangsbasis für die weitere Diskussion dienen. Die BSI fordert die Bundesregierung auf, in Abstimmung mit den Ländern und Kommunen und unter Einbeziehung der Eigentümer, Vermieter und Mieter einen Dialog einzuleiten, um bei der Reform der Grundsteuer eine sachgerechte Lösung zu finden. Eine länderübergreifende Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Bundesfinanzministeriums wurde bereits eingesetzt.

BSI-Position:

Aus Sicht der BSI muss eine Grundsteuerreform

- aufkommensneutral erfolgen,
- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten angemessen berücksichtigt, im vermieteten Bestand nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und die selbstnutzenden Immobilieneigentümer nicht überproportional belastet und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird,
- strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen und
- wenn möglich, eine nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung unterstützen.

Gewerbsteuer

Die in 2010 begonnene Diskussion um die Reform der Gewerbesteuer ist gescheitert. Durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 wurde die Hinzurechnung von Finanzierungsanteilen nach § 8 Nr. 1 GewStG jedoch grundlegend geändert. Danach muss auf jeder Stufe der Zwischenvermietung, eine gewerbesteuerliche Hinzurechnung erfolgen, wodurch Kaskadeneffekte und Substanzbesteuerung entstehen.

BSI-Position:

Die BSI setzt sich weiterhin für die Abschaffung der gewerbsteuerlichen Hinzurechnungstatbestände ein. Die mangels Reform entstehende Substanzbesteuerung bleibt auch erhalten, wenn ein Unternehmen keine Gewinne erzielt, da nicht der Ertrag, sondern ertragsunabhängige Elemente einbezogen werden.

Erbschaftsteuer

Die 2009 reformierte Erbschaftsteuer führt nicht zu Neuinvestitionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Ausnahmetatbestände für die Wohnungswirtschaft, um unter die neuen Verschonungsregelungen zu gelangen, sind kompliziert und streitanfällig.

In das erbschaftsteuerliche Schonvermögen sind die Gewerbeimmobilienunternehmen nicht einbezogen. Im Erbfall anfallende Erbschaftsteuer veranlasst künftige Erblasser, Barvermögen nicht in die Gebäude zu investieren, sondern dieses neben der Immobilie zur Begleichung der Erbschaftsteuer vorzuhalten.

BSI-Position:

In das erbschaftsteuerliche Schonvermögen sollten Gewerbeimmobilien einbezogen werden. Der Verweis auf § 14 der Abgabenordnung in § 13b Absatz 2 Satz 2 Nr. 1d Erbschaftsteuergesetz muss gestrichen werden, damit Unsicherheiten bezüglich des Schonvermögens bei Wohnungsunternehmen beseitigt werden. Weiterhin setzt sich die BSI für die Klärung von wohnwirtschaftlichen Einzelfragen im Erbschaftsteuerrecht zur Erlangung von Rechtssicherheit ein.

Zinsschranke

Die durch die Unternehmensteuerreform 2008 eingeführte Zinsschranke führt gerade in der kapitalintensiven Immobilienwirtschaft zu Problemen. Die Zinsschranke kann dazu führen, dass tatsächlich entstandene Zinsausgaben in die Bemessungsgrundlage der Besteuerung einbezogen werden und damit nicht die tatsächlich entstandenen Gewinne, sondern fiktive höhere Gewinne besteuert werden.

BSI-Position:

Die Zinsschranke sollte abgeschafft werden, da sie die kapitalintensive Immobilienbranche vor einen erheblichen Verwaltungsaufwand stellt und zur Schaffung aufwändiger Konzernstrukturen zur Steuervermeidung führt.

KAPITALMARKT

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat das Thema Finanzierung eine große Bedeutung, da immobilienwirtschaftliche Investitionen sich einerseits durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und andererseits der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist.

Die Finanzierungsstruktur von Investitionen in die Immobilie in Deutschland ist geprägt durch langfristige, grundpfandrechlich besicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfriskultur den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt. Dieses System hat sich in der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt. Ferner werden eine Vielzahl von Immobilienprojekten in Deutschland über alternative Finanzierungsformen ermöglicht. Geschlossene Fondskonstruktionen sind neben den traditionellen Finanzierungsformen der Kreditwirtschaft ein wichtiger Baustein zur Realisierung von Immobilienvorhaben.

Aktuell sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Bereich Finanzierung vor allem die Themen Basel III, Solvency II und die AIFM-Richtlinie von großer Bedeutung.

BSI-Position:

Die BSI begrüßt grundsätzlich die Beibehaltung der durch nationale Besonderheiten gekennzeichneten Wahlrechte (niedrige Risikogewichtung für Wohnimmobilienkredite, Mittelstandskomponente für Wohnungsunternehmen) im Verordnungsentwurf zur Umsetzung von Basel III. Kritisch sieht die BSI allerdings die Benachteiligung durch die Einführung zusätzlicher Indikatoren (Loan-To-Income Ratio und Leverage Ratio) im Rahmen der Umsetzung von Basel III. Diese würden sich für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders nachteilig auswirken, da die Kreditgeber gezwungen wären, ihr Geschäft im Bereich der Immobilienfinanzierung zu reduzieren. Die Leverage Ratio bezieht sich auf das Nominalvolumen der Darlehen, nimmt also auf die Risikogewichtung keine Rücksicht. In der Konsequenz bedeutet das, dass insbesondere die relativ risikoarmen Geschäftsaktivitäten benachteiligt werden. Zu ihnen gehört die Immobilienfinanzierung. Gleichwohl zeigt die Erfahrung der Vergangenheit und vor allem auch der Gegenwart, dass grundpfandrechlich besicherten Finanzierungen insbesondere von Wohnimmobilien ausgesprochen risikoarm sind. Die weltweite Finanzkrise schränkt die Möglichkeiten für Banken ein, sich Eigenkapital zu beschaffen. Damit wächst zunehmend die Gefahr einer Kreditverknappung. Insgesamt gilt es, ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Kreditverknappung und Finanzmarktstabilisierung zu finden. Aktuell scheint das noch nicht gewährleistet zu sein.

Die Anforderungen aus Solvency II dürfen nicht dazu führen, dass Versicherungsunternehmen zukünftig nicht mehr als Finanzierungspartner für Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu Verfügung stehen. Hintergrund ist, dass nach dem aktuellen Entwurf der Durchführungsverordnung bezüglich der Solvabilitätsrichtlinie für nicht geratete Hypothekendarlehen zukünftig eine Eigenkapitalunterlegung abhängig von der Laufzeit erfolgen muss. Weiterhin soll die Höchstkreditgrenze pro Kreditnehmer auf eine Darlehenssumme von einer Million Euro begrenzt werden.

Ferner setzt sich die BSI für eine langfristig stabile rechtliche Rahmenbedingungen für geschlossene Immobilienfonds ein. Aktuelle Regulierungsmaßnahmen, wie beispielsweise die AIFM-Richtlinie, sind geeignet, die Professionalität der Dienstleistungen und Transparenz für die Anleger noch weiter zu erhöhen. Gleichwohl setzt sich die BSI dafür ein, nationale Besonderheiten wie geschlossene Fonds ausreichend zu berücksichtigen.

WOHNEN IM ALTER

Die Deutschen werden immer älter. Laut der jüngsten Studie "Wohnen im Alter" des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gibt es bis 2015 einen Mehrbedarf von 2,5 Millionen altersgerechten Wohnungen. Bis 2020 wird dieser Bedarf sogar auf etwa drei Millionen steigen. Daher ist die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Bundesregierung will laut Koalitionsvertrag die Unterstützung des altersgerechten Wohnens weiterentwickeln und ausbauen.

Allerdings wird das KfW-Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" nicht mehr aus dem Bundeshaushalt 2012 unterstützt und lediglich ab dem 01.04.2012 als Eigenprogramm der KfW fortgeführt. Konsequenz: Das Programm wird aufgrund höherer Zinsen nicht nur für die professionelle Wohnungswirtschaft sondern auch aufgrund des Wegfalls der Zuschussvariante für Eigentümer und Mieter deutlich unattraktiver. Angesichts der großen Aufgabe, den Wohnungsbestand an die künftigen Herausforderungen der Gesellschaft anzupassen, ist ein Förderverzicht nicht angemessen.

Der Koalitionsvertrag sieht darüber hinaus die weitere Unterstützung von Mehrgenerationenwohnen und dessen stärkere Einbeziehung in die Versorgung von Demenzkranken vor. Außerdem soll die Entwicklung von altersgerechten Assistenzsystemen und innovativen Wohnmodellen gefördert werden. Die im Koalitionsvertrag vorgesehene Stärkung des Ehrenamts wird begrüßt, da viele wohnnahe soziale Dienstleistungen ohne die Unterstützung ehrenamtlicher Helfer weder finanzierbar noch realisierbar sind. Um eine gesamtwirtschaftliche Kopplung von Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitswirtschaft zu erreichen, müssen telemedizinische Anwendungen in den Leistungskatalog der Krankenkassen aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der derzeit anstehenden Pflegereform unterstützt die BSI die bei der 88. Arbeits- und Sozialministerkonferenz (ASMK) im November 2011 diskutierten Ziele, durch aktivierende Pflege, räumliche Anpassungen in den Wohnungen und die Organisation des häuslichen Pflegearrangements einen dauerhaften stationären Aufenthalt in einer Pflegeeinrichtung so lange wie möglich zu vermeiden.

BSI-Position:

- Konzentration auf Wohnformen, die ein selbständiges Wohnen ermöglichen: Die meisten älteren Menschen wollen so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung mit oder ohne Hilfe verbleiben. Daher Konzentration der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf bedarfsgerechte vorstationäre/ambulante Wohn- und Betreuungsangebote, um ein möglichst langes selbständiges Wohnen auch bei sinkenden und kleinen Einkommen in Wohnungsneubau und -bestand zu ermöglichen.
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum in Neubau und Bestand: Entscheidendes Handlungsfeld für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angesichts der Neubausituation ist insbesondere die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum im Bestand. Einführung einer sachgerecht bemessenen Abschreibung für Gebäude in Höhe von vier Prozent, um den tatsächlichen Werteverzehr einer Immobilie realistischer abzubilden.
- Stärkung der Quartiere: Für ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung auch im Alter spielt das Quartier mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken eine besonders wichtige Rolle. Quartiere sollten entsprechend gestärkt werden.
- Die BSI tritt mit Nachdruck dafür ein, das KfW-Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" wieder mit Mitteln des Bundes auszustatten. Das Programm setzt genau da

an, wo Barrierearmut und Barrierefreiheit im nennenswerten Umfang geschaffen werden können: beim Wohnungsbestand. Auch eine Kombination mit den energetischen Programmen der KfW ist begrüßenswert, um der Relevanz beider Bereiche – Klimaschutz und Demografie – Rechnung zu tragen. Im Hinblick auf die neuen Anforderungen des vernetzten Wohnens sollen dabei beispielsweise künftig neben Kippschaltern auch berührungslose Schalter förderfähig sein.

- Auch Pflegekassen müssen einen höheren Beitrag für die Anpassung an den demografischen Wandel leisten. So ist der Fördertatbestand nach dem Hilfsmittelverzeichnis der Pflegekassen grundsätzlich um mobilitätsfördernde Umbauten beim Gebäude- und Wohnungszugang und Barrierereduzierungen innerhalb der Wohnungen (Schwellen, Schalter, Bäder, Küchen), mobilitätsfördernde Maßnahmen und Maßnahmen zur Erhöhung der Selbstständigkeit im Bereich technischer Assistenzsysteme in der Wohnung und um telemedizinische Anwendungen (besonders ländlicher Bereich) zu erweitern.

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)

Dem BFW gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, was einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland entspricht. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter

Dem BVI gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV)

Der DDIV ist mit derzeit mehr als 1.500 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 102 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 % in der gewerblichen und 28 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 39 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

Verband Geschlossene Fonds (VGF)

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.

Geschäftsführender Verband:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin

Ansprechpartnerin: Katharina Burkardt
Telefon 030 / 82403-151
Telefax: 030 / 82403-159

www.bsi-web.de



**Bundesvereinigung
Spitzenverbände der
Immobilienwirtschaft**

Mitglieder der BSI:

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen (BFW)

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher Immobilien-
verwalter (DDIV)

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Verband Geschlossene Fonds (VGF)