

**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 über 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 250 Mrd. Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. 51 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 35 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 wieder herstellen.

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-CO<sub>2</sub>-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 als Orientierung für eine freiwillige Umsetzung bei Eigentümern soll zusammen mit wirtschaftlichen Anreizen entsprechend der Beschlüsse zur Energiewende die Erreichung der Ziele 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-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms und die Aufteilung der Mittel aus dem Energie- und Klimafonds.

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 Bestände ohne Prüfung der Zukunftsfähigkeit dieser Gebäude aus.

### **BSI-Position:**

- Ambitionierte Klimaschutzziele brauchen ambitionierte und verlässliche Förderung. Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist 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. Damit verbunden ist die Befürchtung, dass diese Umstellung auf Kosten einer weiteren Energiepreissteigerung erfolgen könnte.
- Funktionierenden Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten sicherstellen
- 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, energetische Gebäudesanierung auch steuerlich zu fördern
- Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren
- Zusammenführung von Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG) in der EnEV.
- Praxisgerechte 1:1-Umsetzung der europäischen Richtlinien über die Gesamtenergieeffizienz

- von Gebäuden und über Erneuerbare Energien
- Keine Verschärfung der Vorgaben im Energiekonzept durch den europarechtlichen Rahmen für die Energieeffizienz: Keine verpflichtenden Sanierungsraten für kommunale Wohnungsunternehmen und nur Maßnahmen mit sinnvollem Kosten-Nutzen-Verhältnis, z. B. monatliche Information über den Energieverbrauch statt monatlicher Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung

## **MIETRECHT UND KLIMASCHUTZ**

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. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sollen zu dulden sein und nicht zur Mietminderung berechtigen. Am 14. Mai 2011 hat das Bundesjustizministerium einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt. Ein Regierungsentwurf liegt aber noch nicht vor.

### **BSI-Position:**

- Mieterhöhungsmöglichkeiten im Mietrecht so ausgestalten, dass sie einen dauerhaften Anreiz für Investitionen bieten und nicht im Laufe der Jahre in der Entwicklung der Marktmieten untergehen.
- Duldungspflicht des Mieters für energiesparende Modernisierung und Ausschluss der Minderung während energiesparender Modernisierungen
- Ankündigungsverfahren für energiesparende Modernisierungen vereinfachen
- bei Staffel- und Indexmiete Mieterhöhung für energiesparende Modernisierung erlauben
- Umlagefähigkeit für neue Betriebskosten aufgrund energiesparender Modernisierung sicherstellen
- rechtssicheres Contracting für die Bestände ermöglichen, für die keine Regelung besteht
- das "berechtigte Interesse des Vermieters" bei der Bonitätsauskunft rechtssicher festschreiben

Der im Mai vorgelegte Gesetzentwurf erfüllt den Auftrag eines sozial ausgewogenen Reformvorschlages. Die Verbesserung der Position des Vermieters erfolgt 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. Dazu zählt die Ausweitung der Definition der energetischen Modernisierung, die in dem neuen § 555 b BGB geregelt werden und unter anderem nun auch die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien umfassen soll.

Besonders wichtig ist den immobilienwirtschaftlichen Verbänden die Frage der juristischen Rahmenbedingungen bei der Durchführung der Maßnahmen. Während der Durchführung der Modernisierung soll der Mieter künftig die Arbeiten gemäß dem ausgeweiteten energetischen Modernisierungsbegriff dulden müssen (§ 555 d BGB-E). Die Mietminderung soll während der Modernisierungsmaßnahme für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen sein (§ 536 BGB-E). Die BSI hält diese Regelung für sozial ausgewogen. Grundsätzlich profitiert der Mieter von der Energieeinsparung in der Wohnung, indem er niedrigere Nebenkosten bezahlt. Für den Vermieter werden die Durchführung der Arbeiten und die Kostenkalkulation aber deutlich erleichtert. Die Forderungen der Immobilienwirtschaft für die Durchführung der energetischen Modernisierung sind mit diesem Entwurf weitgehend erfüllt. Positiv wertet die BSI auch die Aussage des Gesetzentwurfs, dass die energetische Modernisierung vom Mieter grundsätzlich zu dulden ist.

### **Härtefallklausel**

Sehr 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 (§ 555 d 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. Die BSI erwartet aufgrund der Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe viele Rechtsstreitigkeiten, die vor Gericht landen werden, wenn es um die Auslegung der Härtefallklausel geht.

## **Einmietbetrüger**

Der Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts sieht auch eine Verbesserung der Möglichkeit der Räumung von Wohnungen bei Einmietbetrügern (Mietnomaden) vor. Professionelle Vermieter von Wohnungen sind vom Mietnomadentum zwar nicht so stark betroffen wie private Vermieter. Die jetzt vorgesehene gesetzliche Normierung der so genannten Berliner Räumung, die Möglichkeit der schnelleren Räumung von Wohnungen bei unberechtigter Nutzung durch Untermieter, und die neue Hinterlegungsanordnung seien jedoch generell geeignet, die Lasten der Vermieter zu verringern. Einmietbetrüger dürfen nicht vom Gesetz geschützt werden. Das stellt dieser Gesetzentwurf nun deutlicher heraus.

Darüber hinaus sollte im Rahmen der Mietrechtsnovelle das "berechtigte Interesse des Vermieters" bei der Einholung von Bonitätsauskünften rechtssicher festgeschrieben werden. Dass in der professionellen Wohnungswirtschaft das Phänomen Einmietbetrüger so gut wie keine Rolle spielt, hängt damit zusammen, dass bei der Anbahnung des Mietverhältnisses bereits Bonitätsauskünfte eingeholt werden. Dieses Verfahren soll künftig auch verstärkt im Bereich der privaten Vermieter genutzt werden. Die BSI plädiert daher dafür, im Rahmen der Mietrechtsreform sicherzustellen, dass Vermieter weiterhin in dem bisher zulässigen Umfang Bonitätsauskünfte über Mietbewerber einholen dürfen. Dieser bisherige Umfang wird momentan durch den Beschluss des Düsseldorfer Kreises – der obersten Aufsichtsbehörde für den Datenschutz – vom 27. Oktober 2009 gefährdet. Nach diesem Beschluss, der koordinierende Funktion hat, sollen die Auskunftsmöglichkeiten ohne Rücksicht auf die Notwendigkeit in der Praxis eingeschränkt werden.

## **Contracting**

Kritisch sieht die Immobilienwirtschaft, dass die geplante Regelung des Energie-Contracting im Mietrecht generell gelten soll und damit die bereits aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bestehenden, unkomplizierten Möglichkeiten der Umstellung auf Wärmelieferung abgeschafft werden. Die Erreichung des klimapolitischen Ziels würde durch die Abschaffung der bisherigen Möglichkeiten des Energiecontracting gefährdet." Die geplante Regelung zur Umstellung auf Wärmelieferung verfehlt das im Koalitionsvertrag vom Oktober 2009 vereinbarte Ziel, "die bestehenden Möglichkeiten beim Energiecontracting zu erweitern. Diese bestehenden Möglichkeiten und die bereits auf breiter Front laufenden und abgeschlossenen Umstellungsmaßnahmen zur Hebung von Energieeffizienzreserven würden abgeschafft. Diese Neuregelung ist für den Klimaschutz kontraproduktiv und müsse daher beschränkt werden auf bisher nicht bestehende Möglichkeiten des Contracting, erklärte Gedaschko.

## **FÖRDERMITTEL**

Im Bundeshaushalt 2011 sind Fördermittel für energetische Sanierung von Gebäuden in Höhe von 436 Millionen Euro eingestellt. Über den Energie- und Klimafonds sollen weitere 500 Millionen Euro bereitgestellt werden. Für die Städtebauförderung sind 455 Millionen Euro eingestellt. Für den Bundeshaushalt 2012 sind derzeit 1,5 Mrd. Euro Fördermittel für energetische Sanierung von Gebäuden vorgesehen. Das KfW-Programm "Altersgerecht umbauen" soll keine neuen Mittel mehr erhalten. Die Städtebauförderung wird auf 410 Millionen Euro zurückgefahren.

### **BSI-Position:**

Die BSI warnt davor, die Wohnungspolitik in Deutschland kaputt zu sparen. Bleibt die Bundesregierung bei den derzeit vorgesehenen Mittel für die Bereiche der Wohnungspolitik im Bundeshaushalt 2012, stehen sowohl bei den Mitteln für die Gebäudesanierung als auch bei der Städtebauförderung und dem altersgerechten Umbau drastische Einschnitte bevor.

### **Energetische Gebäudesanierung**

Wenn die im Energiekonzept der Bundesregierung geforderte Sanierungsrate von zwei Prozent pro Jahr erreicht werden soll, müssen im Bundeshaushalt 2012 mehr Mittel für die energetische Gebäudesanierung bereitgestellt werden. Derzeit sind für das KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm im Bundeshaushalt aber statt der aus Sicht der BSI dafür erforderlichen 5 Mrd. Euro nur 1,5 Mrd. Euro jährlich vorgesehen. Das sind sogar noch 700 Mio. Euro weniger als 2009. Das von der Bundesregierung parallel hierzu geplante Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist im Bundesrat abgelehnt worden. Bis jetzt hat die Bundesregierung den Vermittlungsausschuss hierzu nicht angerufen. Dieses wäre notwendig, um die verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten doch noch umzusetzen.

Die im Programm Energieeffizient Sanieren zugesagten Mittel für Effizienzhäuser sind aktuell von über 110.000 geförderten Wohneinheiten in 2010 auf rd. 21.000 Wohneinheiten im 1. Halbjahr 2011 eingebrochen. Bei Hochrechnung auf das Jahr 2011 wäre dies ein Rückgang geförderter Wohneinheiten in hohem energetischen Standard um 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.

### **Den demografischen Wandel in Deutschland berücksichtigen**

Laut der jüngsten Studie "Wohnen im Alter" des Kuratoriums deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gibt es kurzfristig einen Mehrbedarf von 2,5 Millionen altersgerechten Wohnungen. Bis 2020 wird dieser Bedarf sogar auf etwa drei Millionen steigen. Im Bundeshaushalt für 2012 sind jedoch gar keine Mittel mehr für den altengerechten Umbau von Wohnungen vorgesehen. Angesichts der großen Aufgabe, den Wohnungsbestand an die künftigen Herausforderungen der Gesellschaft anzupassen, ist dies nicht angemessen. Die BSI forderte die Bundesregierung auf, das KfW-Programm "Altersgerecht umbauen" auf hohem Niveau langfristig fortzuführen. Auch eine Kombination mit den energetischen Programmen der KfW wäre begrüßenswert.

### **Städtebauförderung mindestens auf Vorjahresniveau weiterführen**

Wir brauchen eine starke Städtebauförderung. Sie ist essenziell für die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Zudem ist die Städtebauförderung 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 Städtebauförderung stärkt Gewerbetreibende und Hauseigentümer in den geförderten Quartieren und komme damit vor allem dem Mittelstand zugute. Die für die

Städtebauförderung derzeit vorgesehenen 410 Mio. Euro sind bei weitem nicht ausreichend. Bereits für das Jahr 2011 wurden die Finanzmittel für die Städtebauförderung auf 455 Mio. Euro gekürzt. Die BSI fordert die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung mindestens auf das Niveau von 2010 - 535 Mio. Euro - anzuheben und dieses Niveau auch für die folgenden Jahre festzuschreiben.

## **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 weiter wachsenden Zahl von Haushalten stehen in den wachsenden Ballungsgebieten keine entsprechenden Neubauten gegenüber. Die Ursachen sind der Wegfall der steuerlichen Abschreibung beim selbstgenutzten Neubau, die zu hohen Grundstückskosten und die extrem ambitionierten energetischen Anforderungen an Neubauten, die sich häufig nicht rechnen. Dies ist ein bundesweiter Trend. So wurden im letzten Jahr in Deutschland 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.

Es müssen Anreize geschaffen werden, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Ballungszentren führen. Vor allem in den nächsten zehn Jahren ergibt sich in Wachstumsregionen nach zahlreichen Wohnungsmarktprognosen ein Wohnungsneubaubedarf von bis zu 260.000 Wohneinheiten.

Auch unter dem Gesichtspunkt der seit der Jahrtausendwende um 17 Prozent gestiegenen Baukosten 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**

Seit dem Auslaufen der Eigenheimzulage ab 2006 war die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums stetig rückläufig. Die Eigenheimrente, die 2008 eingeführt wurde und durch die BSI begrüßt wird, konnte diesen Einbruch bislang nicht kompensieren.

#### **BSI-Position:**

Um die in den vergangenen Jahren entstandene Lücke im Wohnungsneubau zu schließen, schlägt die BSI vor, für die Jahre ab 2012 einen befristeten Schuldzinsenabzug von der Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer oder eine alternative Zulagenregelung für selbstgenutztes neu angeschafftes Wohneigentum einzuführen. Dies würde den Verkauf und den Bau von Neubauwohnungen insbesondere im selbstgenutzten Bereich fördern.

Weiterhin muss der Zugang zur Eigenheimrenten-Förderung deutlich verbessert werden. Insbesondere sollte die vermietete Immobilie in die Förderung einbezogen werden. Zudem ist die Abschaffung der Sofortbesteuerung durch "schädliche Verwendung" notwendig, um Arbeitnehmer, die durch Insolvenzen oder Rationalisierungsmaßnahmen zum Wohnortwechsel und damit zum Verkauf oder zur Vermietung ihrer Wohnimmobilie gezwungen sind, nicht zusätzlich zu belasten. Darüber hinaus sollte der Abschlag bei der nachgelagerten Besteuerung bei Einmalzahlung erhöht werden. Insgesamt fordert die BSI für eine spürbare Vereinfachung der Eigenheimrente.

## **STÄDTEBAUFÖRDERUNG**

Die Städtebauförderung ist essenziell für die Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Städte. Besonders die Programme Stadtumbau 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 Entwurf zum Bundeshaushalt 2012 sieht eine weitere Kürzung der Städtebauförderung, von 455 Mio. Euro (Haushalt 2011) auf nur noch 410 Mio. Euro vor, nachdem 2011 bereits von den noch im Jahr 2010 zur Verfügung stehenden 535 Mio. Euro herunter gekürzt wurde. 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.

Die für 2012 beabsichtigten Kürzungen gehen überproportional zu Lasten der Stadtumbauprogramme Ost und West: Rund zehn Mio. Euro pro Programm werden erneut gekürzt. Diese Programmkürzungen sind nicht nur aus Sicht immobilienwirtschaftlicher Interessenlagen schwer hinnehmbar. Sie sind auch vor dem Hintergrund der gerade vom Bundestag verabschiedeten Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) zur klimagerechten Stadtentwicklung unverständlich, die auf die Berücksichtigung klimagerechter Belange im Stadtumbau abzielt. Ein wichtiges politisch gewolltes, planungsrechtlich neu fixiertes Ziel wird so fiskalpolitisch konterkariert.

Zwar wird das bisherige Programm Soziale Stadt aufgestockt, bleibt aber weit hinter der früheren Förderhöhe zurück.

### **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, Handwerk und ihren Beschäftigten in den betroffenen Gemeinden und ihrem Umland zugute. Sie 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 vorgenommenen und weiter beabsichtigten Mittelkürzungen sind deshalb kontraproduktiv. 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.

## **STEUERRECHT/KAPITALMARKT**

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. Es ist eine den immobilienwirtschaftlichen Besonderheiten angepasste Besteuerung anzustreben.

### **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.

Die im Koalitionsvertrag vereinbarten Nachbesserungen bei der Zinsschranke, insbesondere die durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz dauerhaft eingeführte, erhöhte Zinsschranke in Höhe von 3 Mio. Euro sowie die Vortragsfähigkeit des EBITDA sind aus Sicht der BSI deutlich positiv zu bewerten. Langfristig muss die Zinsschrankenregelung jedoch ganz entfallen.

### **Finanzierung**

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, grundpfandrechtl. besicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfrstkultur den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt. Dieses System hat sich in der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt. Aktuell sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Bereich Finanzierung vor allem die Themen Basel III und Solvency II von großer Bedeutung,

#### **BSI-Position:**

Die BSI begrüßt grundsätzlich die Beibehaltung der durch nationale Besonderheiten gekennzeichneten Wahlrechte (niedrige Risikogewichtung Wohnimmobilienkredit, 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. Gleichwohl zeigt die Erfahrung der Vergangenheit und vor allem auch der Gegenwart, dass grundpfandrechtl. besicherten Finanzierungen insbesondere von Wohnimmobilien ausgesprochen risikoarm sind.

## **Gewerbsteuerliche Hinzurechnung**

2010 setzte die Bundesregierung eine Gemeindefinanzkommission zur Erarbeitung von Vorschlägen zur Verstetigung der Gemeindefinanzen ein. In der Diskussion standen drei Modelle, das Prüfmodell, das Modell der Stiftung Marktwirtschaft und das Modell der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände. Das Modell der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände sah dabei als einziges die Beibehaltung der Gewerbesteuer mit den gewerbsteuerlichen Hinzurechnungstatbeständen vor. Die Überlegungen der Gemeindefinanzkommission zur Reform der Gewerbesteuer sind derzeit als gescheitert zu betrachten.

### **BSI-Position:**

Die BSI setzt sich weiterhin für die Abschaffung der gewerbsteuerlichen Hinzurechnungstatbestände ein. Diese führen zur Substanzbesteuerung, 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.

## **Angekündigte Grundsteuerreform**

Eine Reform der Grundsteuer wird seit Jahren diskutiert. Alle bisherigen Initiativen sind allerdings daran gescheitert, dass sie die Interessen der Betroffenen nicht angemessen berücksichtigten. 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 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.

#### **Grunderwerbsteuer**

Mit den Regelungen zur Grunderwerbsteuerbefreiung im Wachstumsbeschleunigungsgesetz wurde die Chance vertan, sowohl nicht-konzernverbundene 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 Wachstumshemmnissen im Mittelstand vorsieht. Mit wachsender Sorge sieht die BSI die massiven Erhöhungen der Grunderwerbsteuersätze in den Bundesländern. Hier muss die Bundesregierung die Möglichkeit prüfen, Befreiungstatbestände für besondere Gruppen von Immobilienerwerbern einzuführen (z. B. Erstkäufer einer Immobilie, Familien u. a.).

#### **Bürokratieabbau: Abschaffung der Bauabzugsteuer (§§ 48 ff. EStG)**

Die Bauabzugsteuer verpflichtet seit 2002 Bauauftraggeber grundsätzlich, 15 Prozent der an den Bauunternehmer zu zahlenden Rechnungssumme einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Damit sollen die illegale Betätigung im Baugewerbe bekämpft und Steueransprüche, insbesondere gegenüber ausländischen Bauunternehmen, die im Inland Bauleistungen erbringen, gesichert werden. Nicht fällig wird die Bauabzugsteuer aber, wenn das beauftragte Bauunternehmen eine vom Finanzamt erteilte Freistellungsbescheinigung vorlegen kann.

Mittlerweile erteilen Finanzämter – auch wegen entsprechender Urteile der Finanzgerichte – mehr als 95 Prozent der Antragsteller Freistellungsbescheinigungen. In den restlichen Fällen setzen Ausnahmeregelungen und Bagatellgrenzen die Bauabzugsteuer außer Kraft. Die Regelung erreicht damit nicht ihren eigentlichen Zweck.

#### **BSI-Position:**

Die Bauabzugsteuer ist ein bürokratisches Monster und sollte abgeschafft werden. Sie verursacht unnötige Kosten bei Verwaltung und Wirtschaft. Handwerksunternehmen, die Bauleistungen erbringen, haben in der Regel eine Freistellungsbescheinigung bei ihrem Finanzamt erhalten. Der Bundesrechnungshof hat bereits vor Jahren darauf hingewiesen, dass die Bauabzugsteuer die illegale Beschäftigung nicht eingedämmt und keine Wirkungen auf den Betrug am Bau gehabt habe.

## WOHNEN IM ALTER

Die Deutschen werden immer älter. 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 ist das KfW-Förderprogramm im bisherigen Haushaltsentwurf 2012 nicht berücksichtigt und würde danach auslaufen. Die BSI tritt mit Nachdruck dafür ein, dass dieses Programm fortgesetzt wird. Der Koalitionsvertrag sieht 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. Zudem will die Bundesregierung die bisher nur partielle Abstimmung unter den beteiligten Bundesressorts durch einen interministeriellen Ausschuss verbessern. Nachteilig ist jedoch, dass dieser Ausschuss zunächst auf die Erstellung eines Demografie-Berichts fokussiert ist und mittelfristig keinen wesentlichen Beitrag für eine Koordinierung der vielfältigen Maßnahmen der jeweiligen Ministerien leisten kann.

### 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:** Entscheidende Handlungsfelder 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.
- **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)/Landesheimgesetze:** Zwar wurde erreicht, dass das Gesetz im Bereich des Service-Wohnens und des Betreuten Wohnens nicht anzuwenden ist, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen zum Gegenstand hat. Allerdings besteht in einigen Bundesländern durch Landesheimgesetze die Gefahr, dass die beim WBVG verhinderten Hemmnisse für die Realisierung des Betreuten Wohnens durch ordnungsrechtliche Vorschriften der Länder ganz oder teilweise wieder eingeführt werden.
- Das **KfW-Förderprogramm "Seniorengerecht Wohnen - Altersgerecht Umbauen"** wird ausdrücklich begrüßt, muss jedoch auch nach 2011 auf hohem Niveau langfristig fortgeführt werden. Eine Kombination mit den energetischen Programmen der KfW wäre aus Sicht der BSI sinnvoll, 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 Kippchaltern auch berührungslose Schalter förderfähig sein.

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit 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 repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

### **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 26 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 39 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

### **Verband Geschlossene Fonds (VGF)**

Derzeit vertritt der VGF insgesamt 59 Mitglieder, darunter 44 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 165 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland repräsentiert der VGF damit mehr als 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,8 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von mehr als 70 Prozent.