



12.06.2009

Forderungen zur Bundestagswahl 2009

Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft

Geschäftsführender Verband:
Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin
Telefon: 030/202 16 - 503
Telefax: 030/202 16 - 555
E-Mail: zv@hausundgrund.de
www.bsi-web.de

Bedeutung des Wohnens und der Wohnungswirtschaft in Deutschland

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene die Interessen von acht immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbänden. BFW, GdW, Haus & Grund, IVD, DDIV und BFW Bundesfachverband bewirtschaften rund 17 Millionen Wohneinheiten und verwalten weitere rund 3,7 Millionen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der vdp steht für 60 Prozent der gewerblichen und 28 Prozent der Wohnimmobilien-Finanzierung, der VGF für mehr drei Viertel des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rund 251 Milliarden Euro) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. 51 Prozent des gesamten wirtschaftlichen 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: Damit die Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Privateigentümer den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude nachhaltig bewirtschaften, bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wieder herstellen können.

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Haus & Grund
Deutschland

Immobilienverband
Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilien-
berater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen

Bundesfachverband
Wohnungs- und
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF
Verband Geschlossene Fonds

Die Forderungen der BSI im Einzelnen:

Klimaschutz und Energieeffizienz

1

Funktionierenden Wettbewerb und Preistransparenz auf den Energiemärkten herstellen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft benötigt für die sichere und effiziente Energieversorgung ihrer Bestände zu tragbaren Kosten vorrangig einen funktionierenden Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten. Energieeinsparungen dürfen nicht zu Preiserhöhungen bei den Versorgern führen. Ein effektiver Energiepreis, vergleichbar dem effektiven Jahreszins nach Preisangabenverordnung, würde die Transparenz erheblich steigern.

2

Auf eine weitere Verschärfung der ab 2009 geltenden Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten verzichten

Mit den ab Oktober 2009 geltenden anspruchsvollen Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen ist für die meisten Bestände der Wohnungsunternehmen die Grenze der Belastbarkeit erreicht. Wenn die Modernisierungsanstrengungen nicht ins Stocken geraten sollen und eine schnelle Breitenwirkung erreicht werden soll, darf es keine weitere Verschärfung wegen der damit verbundenen immensen Kostensteigerungen geben. Im Energieeinsparrecht sollte geprüft werden, ob eine vergleichbare Regelung zu § 6 Erneuerbares Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) eingeführt werden kann in der Form, dass die Pflichten auch dadurch erfüllt werden, dass Gebäude, die im räumlichen Zusammenhang stehen, die Pflicht im Durchschnitt erfüllen (quartiersbezogene Berechnungen).

3

Keine Mietminderungs- und Heizkostenkürzungsrechte

Mietminderungs- und Heizkostenkürzungsrechte wegen Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben dürfen nicht in Erwägung gezogen werden. Sie würden das Mieter-/Vermieter-verhältnis stark belasten und durch zu erwartende ungerechtfertigte Kürzungen die Investitionsfähigkeit einschränken. Dieses Instrument zur Durchsetzung staatlicher Vorgaben durch privatrechtliche Ansprüche ist systemwidrig und nicht verfassungskonform.

4

Bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von energetischen Maßnahmen nach der EnEV muss die besondere Konstellation der Vermietung beachtet werden

In dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ist geregelt, dass die aufgestellten Anforderungen an Gebäude wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Dem folgend sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 entsprechende Ausnahmen und Befreiungen verankert. Hiernach sind Maßnahmen nicht wirtschaftlich, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer und bei bestehenden Gebäuden innerhalb einer angemessenen Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Bei vermieteten Gebäuden fallen die Aufwendungen allerdings beim Eigentümer, also beim Vermieter, an, während die Einsparungen einzig dem Mieter zugute kommen. Die Definition der Wirtschaftlichkeit greift bei vermieteten Gebäuden also nicht. Bei diesen Gebäuden können die Aufwendungen nur durch eine tatsächlich realisierbare Erhöhung der Kaltmiete erwirtschaftet werden. Das EnEG und die EnEV bedürfen einer entsprechenden Änderung.

5

Der verbrauchsabhängige Energieausweis darf als kostengünstige, praxisrelevante Alternative zum Bedarfsausweis nicht abgeschafft werden

Der verbrauchsabhängige Energieausweis hat sich in der Praxis als kostengünstige Alternative zum Bedarfsausweis etabliert. Studien haben ergeben, dass es beim Bedarfsausweis in der Praxis aufgrund der komplizierten Berechnungsmethoden oftmals zu unterschiedlichen Ergebnissen für ein und dasselbe Gebäude kommt. Der Bedarfsausweis ist dem verbrauchsabhängigen Energieausweis somit keinesfalls überlegen. Aufgrund der Berechnungen wird lediglich eine überlegene Genauigkeit suggeriert, die jedoch in der Praxis nicht zutrifft. Von Einzelfällen abgesehen bietet der Verbrauchsausweis hingegen dem Verbraucher die Möglichkeit, den tatsächlichen und nicht einen theoretisch erzielbaren Energieverbrauch festzustellen.

6

Den Einsatz erneuerbarer Energien im Energieeinsparrecht regeln

Zur Umsetzung der EU-Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen sollte die Verwendung von erneuerbarer Energie im Gebäudebereich in den Bauvorschriften mit energetischen Anforderungen geregelt werden.

Das Energieeinsparrecht – EnEG und EnEV – berücksichtigt mit seinen Anforderungen an das energiesparende Bauen alle Energieträger – insbesondere auch die erneuerbaren Energien – technologieoffen entsprechend ihrem Einsatz an fossiler Primärenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude gehört methodisch ins Energieeinsparrecht. Damit wird eine deutliche Vereinfachung der Rechtsetzung erreicht und die Planung und Umsetzung erleichtert.

7

Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren

Die EU hat den Weg eröffnet, ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren in den Mitgliedsstaaten einzuführen. Zusammen mit staatlichen Fördermaßnahmen würde ein niedrigerer Mehrwertsteuersatz Investitionen in den Gebäudebestand auslösen und damit zu weiteren Energieeinsparungen führen. Der durch die EU-Kommission vorgeschlagene Weg zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Investitionen sollte zügig umgesetzt werden.

8

Steuerliche Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei Nutzung erneuerbarer Energieanlagen beseitigen

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können in vielen Fällen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen und müssen daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des EEG verzichten. Das Gewerbesteuerrecht (GewStG) und das Körperschaftsteuergesetz (KStG) sollten entsprechend geändert werden, so dass auch Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, sowie steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach EEG errichten können.

9

Investitionszulagen für Problembestände

Für Problembestände, wie z. B. besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Gebäude des sozialen Wohnungsbaus sowie für Objekte, die einen besonders hohen energetischen Standard im Bestand erreichen sollen, sollten gesellschaftlich erwünschte, aber noch nicht wirtschaftliche Modernisierungen für alle Bevölkerungsgruppen durch Investitionszulagen ermöglicht werden.

10 Förderung verstetigen

Das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ und die Förderung erneuerbarer Energien müssen in angemessener Höhe langfristig planbar und stetig fortgesetzt werden. Die Förderung erneuerbarer Energien sollte verstetigt werden. Sie sollte allen Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Größe zugänglich sein. Jedoch sollte es auch Wohnungseigentümergeinschaften erleichtert werden, die KfW-Förderprogramme in Anspruch zu nehmen.

11 Bessere steuerliche Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen

Die Verbesserung der Abschreibungsbedingungen im Bereich der energetischen Sanierung wäre besonders auch für die privaten Eigentümer ein großer Schritt, um die Energieeffizienz des vermieteten Wohnungsbestandes zu erhöhen. Dazu sollte der § 82a EStDV wieder eingeführt werden. Dieser Paragraph regelte bis in die 90er Jahre hinein die Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungssätze für bestimmte energiesparende Investitionen an Gebäuden. Derzeit besteht für selbstnutzende Immobilieneigentümer bei Renovierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen lediglich die Möglichkeit, diese Aufwendungen nach § 35a EStG steuerlich geltend zu machen. Allerdings würden nur die auf die Personalkosten entfallenden Aufwendungen zu 20 Prozent von bis zu maximal 6.000 Euro jährlich berücksichtigt. Energetische Sanierungen übersteigen diese Summe oftmals erheblich, so dass diese steuerliche Vorschrift bei größerem Investitionsaufwand für Eigennutzer ins Leere geht.

Mietrecht und Klimaschutz

1 Duldungspflicht und Ausschluss eines Mangels für energiesparende Modernisierungen

Im Recht zur Modernisierungsmieterhöhung muss künftig rechtssicher formuliert werden, dass alle energetisch- und klimaschutzwirksamen Maßnahmen vom Mieter zu dulden sind und zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigen. Energiesparende Maßnahmen an Gebäuden dürfen mietrechtlich keinen Mangel darstellen. Zurzeit kann die Miete während der Baumaßnahmen erheblich gemindert werden. Dies sollte gesetzlich ausgeschlossen werden.

2 Ankündigungsverfahren für energiesparende Modernisierungen vereinfachen

Die Ankündigung von energiesparenden Modernisierungen muss vereinfacht werden. Für Modernisierungen bestehen unverhältnismäßig hohe mietrechtliche Hürden, besonders für gerichtsfeste Ankündigungen. Insbesondere die restriktiven Interpretationen der gesetzlichen Regelungen durch die Instanzgerichte führen dazu, dass die Anforderungen an die Ankündigungen kaum zu erfüllen sind.

3 Bei Staffel- und Indexmiete Mieterhöhung für energiesparende Modernisierung erlauben

Bei Index- oder Staffelmietvereinbarungen sind nach geltendem Recht Mieterhöhungen wegen Modernisierung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss muss für energetisch- und klimaschutzwirksame Modernisierungsmaßnahmen aufgehoben werden, da sonst bei diesen Mietverhältnissen die angestrebten Maßnahmen unterbleiben.

4

Umlagefähigkeit für neue Betriebskosten aufgrund energiesparender Modernisierung sicherstellen

Zukünftig muss auch geregelt werden, dass die Umlage von solchen Betriebskosten, die durch klima- oder energieeffizienzwirksame Maßnahmen neu entstehen oder Kosten für Energiemanagement sind, umgelegt werden dürfen, auch wenn dies im Mietvertrag nicht vereinbart ist.

5

Rechtssicheres Contracting für die Bestände ermöglichen, für die keine Regelung besteht

Das Energieeffizienz-Contracting ist zurzeit aufgrund der Rechtsprechung des BGH für ab März 1989 abgeschlossene Mietverträge mit entsprechender Vereinbarung unkompliziert möglich. Für Mietverträge, die vor März 1989 geschlossen wurden oder keine Formulierung entsprechend dem GdW-Mustermietvertrag enthalten, muss Rechtssicherheit für die Umstellung auf ein Wärmecontracting durch eine gesetzliche Regelung geschaffen werden. Diese neue Regelung darf die Möglichkeit des unkomplizierten Contracting, die bisher durch den BGH gegeben ist, nicht gefährden.

Steuerrecht

1

Zinsschranke

Seit 2008 ist die sogenannte Zinsschrankenregelung wirksam. Die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers war es, international tätige Konzerne daran zu hindern, ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerländer zu verlagern. Entgegen dieser Absicht trifft die Zinsschranke jedoch alle Unternehmen und damit auch die, die ausschließlich im Inland tätig und finanziert sind. Selbst eine Fremdfinanzierung, die aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen und nicht aus Gründen der Steuergestaltung erfolgt, wird stigmatisiert.

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanzieren ihre wohnungswirtschaftlichen Investitionen in hohem Maße fremd und sind daher besonders von der Zinsschranke betroffen. Sie erleiden eine wesentliche Verschlechterung ihrer Investitions- und Finanzierungsbedingungen.

Die BSI begrüßt zwar, dass im Rahmen des Bürgerentlastungsgesetzes der unschädliche Zinsaufwand für die Jahre 2008 bis 2010 von einer auf drei Millionen Euro angehoben werden soll, um kleinere Unternehmen zu schonen. Allerdings werden Unternehmen dann ab 2011 in die Zinsschranke laufen. Die BSI fordert daher, die Wirksamkeit der Zinsschranke im Hinblick auf ihre ursprüngliche Zielsetzung zu überprüfen. Für Unternehmen, die nicht im Regelungsfokus des Gesetzgebers standen und stehen, muss die Anwendung der Zinsschranke ersatzlos entfallen.

2

Einschränkung des Grundsteuererlasses wieder korrigieren

Die mit dem Jahressteuergesetz 2009 beschlossene Einschränkung des Grundsteuererlasses kommt faktisch einer Abschaffung des § 33 Grundsteuergesetz gleich. Mietern und Vermietern von Gebäuden, die von Leerstand betroffen und dadurch ohnehin schon belastet sind, wird so zusätzlicher Schaden zugefügt. Für einen Erlass der Grundsteuer ist jetzt nicht mehr eine Ertragsminderung von mehr als 20 Prozent, sondern von mehr als 50 Prozent notwendig. Damit können immer weniger Vermieter den Grundsteuererlass in Anspruch nehmen. Die BSI fordert, die Möglichkeit des Grundsteuererlasses bei Wohnungsleerstand nach § 33 Grundsteuergesetz in ihrer ursprünglichen Form wieder einzuführen.

3

Mietwohnungsneubauförderung

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise und einer weiterhin rückläufigen Neubautätigkeit vor allem im Geschosswohnungsneubau sind Maßnahmen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus erforderlich. Es sollten Anreize geschaffen werden, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Ballungszentren beitragen. Vor allem in den nächsten 10 Jahren ergibt sich in Wachstumsregionen nach zahlreichen Wohnungsprognosen ein Wohnungsneubaubedarf von bis zu 20 Prozent des Bestandes. Eine befristete Verdoppelung des Abschreibungssatzes auf 4 Prozent jährlich in den ersten acht Jahren, bzw. 8 Prozent bei Unterschreitung der Höchstwerte der Energieeinsparverordnung 2009 um 30 Prozent ebenfalls jährlich in den ersten 8 Jahren und alternativ die Einführung der Investitionszulage für Investoren, für die die degressive AfA keinen Entlastungseffekt entfaltet, kann den Mietwohnungsneubau in Ballungszentren deutlich fördern. Diese Maßnahmen greifen zielgerichtet in Räumen mit spürbarer Wohnungsknappheit und tragen dort durch resultierende Marktanpassungen zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes bei. Gleichzeitig kommt es nicht zu einer sogenannten Gießkannenförderung in solchen Gebieten, in denen eher eine zu hohe Leerstandsquote den Markt belastet. Insbesondere mit Blick auf ständig steigende Bauanforderungen sind steuerliche Anreize zu schaffen, die die damit verbundenen höheren Investitionsanforderungen angemessen kompensieren.

4

Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

Die Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums sind seit dem Auslaufen der Eigenheimzulage ab 2006 stetig rückläufig. Die Eigenheimrente, die seit 2008 eingeführt wurde und durch die BSI begrüßt wird, kann diesen Einbruch kurzfristig nicht kompensieren: Aufgrund von Studien zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des Eigenheimrentengesetzes ist klar geworden, dass positive Effekte für den Wohnungsneubau erst ab 2011 zu erwarten sind. Um die Lücke von 2009 bis 2011 zu schließen, schlägt die BSI vor, dass ein befristeter Schuldzinsenabzug zur Einkommensteuer für selbstgenutztes neu angeschafftes Wohneigentum für die Jahre 2009 bis 2010 zugelassen wird. Dies würde den Verkauf und den Bau von Neubauwohnungen insbesondere im selbstgenutzten Bereich fördern.

Die BSI plädiert außerdem für einen Zuschuss von 4.500 Euro, begrenzt bis zum Jahr 2010, für jeden, der ein Eigenheim neu errichtet oder anschafft. Um Familien weiter zu unterstützen, regen wir darüber hinaus einen Kinderzuschuss von 500 Euro pro Kind an.

5

Grunderwerbsteuerfreiheit bei selbstgenutztem Wohneigentum

Um einen Anreiz auf dem Neubausektor zu schaffen und durch den privaten Verbraucher die Konjunktur anzukurbeln, sollte beim Kauf oder Neubau selbstgenutzten Wohneigentums die Grunderwerbsteuer für den Zeitraum von 5 Jahren entfallen. Damit wird auch die gesteigerte Problematik der Banken, Kredite an private Verbraucher für den Immobilienkauf zu geben, abgefedert und führt zu einer Konjunkturankurbelung.

Diese Stellschraube ist administrativ leicht zu bewältigen, da aufgrund der zwar abgeschafften, aber auslaufenden Eigenheimzulage die Prüfung in den Finanzämtern durch Know-how (Prüfungsmechanismen) und Stellen etc. noch vorhanden sind.

Weitere aktuelle Forderungen:

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

Die Bauabzugsteuer ist abzuschaffen, da sie ein völlig wirkungsloses bürokratisches Monster ist. Durch die Bauabzugsteuer sollte die Schwarzarbeit im Baugewerbe bekämpft und Steueransprüche, insbesondere von ausländischen Bauunternehmen, die im Inland Bauleistungen erbringen, gesichert werden. Da fast alle Bauunternehmer eine Freistellungsbescheinigung erhalten, eignet sich die Bauabzugsteuer nicht zur angestrebten Bekämpfung der Schwarzarbeit im Baugewerbe. Die Vorschrift läuft damit ins Leere, bedeutet aber einen kostspieligen und völlig unnötigen Verwaltungsaufwand für Wohnungsunternehmen, die Bauleistungen in Auftrag geben.

Recht: Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Der Diskriminierungsschutz in Deutschland wird durch das AGG gewährleistet. Die BSI lehnt daher die Absichten der EU zur Verschärfung der geltenden Gleichbehandlungsrichtlinien ab.

Das Ziel, die Diskriminierung von Minderheiten zu verhindern, befürwortet die BSI ausdrücklich. Die deutsche Rechtsordnung und besonders das seit 2006 geltende Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gewährleisten dies aber bereits ausreichend. Die Absicht der EU-Kommission, den im Arbeitsrecht bestehenden Diskriminierungsschutz künftig auch im Zivilrecht zu verankern, ist in Deutschland schon umgesetzt. Für jeden Zugang zu und jede Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, ist nach dem AGG eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität verboten und sanktioniert. Dies gilt auch für den Wohnraum. Eine weitere Regulierung durch eine neue Richtlinie würde die bereits durch das AGG bedingte eingeschränkte Vertragsfreiheit verschärfen. Vor allem die im AGG enthaltene Beweislastverteilung darf nicht erschwert und die Beteiligung der Antidiskriminierungsverbände nicht erleichtert werden. Die in der kommenden Wahlperiode im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien sollten sich den Brüsseler Bestrebungen widersetzen und überflüssige sowie mit dem deutschen Recht nicht kompatible europäische Normen verhindern.