



In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, bsi und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Stellungnahmen und Pressemeldungen der BID sind im Internet unter www.bid.info zu finden.



Kontakt:
BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o Zentraler Immobilien Ausschuss
Wallstraße 16
10179 Berlin

Tel.: 030 / 20 21 585 41
Fax: 030 / 20 21 585 29
Email: presse@bid.info
web: www.bid.info



Qualitätsoffensive
für eine ausgewogene Immobilienpolitik
– Leitlinien für die Bundesregierung –

Für eine ausgewogene Immobilienpolitik!

Nach langen Koalitionsverhandlungen ist die neue Regierung der großen Koalition seit wenigen Wochen im Amt. Große Aufgaben wie die Umsetzung des Koalitionsvertrages, der auch zahlreiche immobilienpolitische Passagen aufweist, müssen jetzt bewältigt werden. Die immobilienwirtschaftlichen Verbände unter dem Dach der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) sind gerne bereit, durch ihren Sachverstand die Arbeit der Bundesregierung zu unterstützen. Die Qualität der Regierungsarbeit ist abhängig von der Umsetzbarkeit in der Praxis, denn Gesetze werden schließlich für die Menschen in unserem Land gemacht und nicht für die Politik selbst. Aus Sicht der BID sind in den nächsten Monaten und Jahren folgende Leitlinien zu beachten, um eine hohe Qualität der Gesetze zu gewährleisten.

1. **Die Bedeutung der Immobilienbranche** als Stabilitätsanker der deutschen Volkswirtschaft muss bei anstehenden Gesetzesvorhaben stärkere Beachtung finden. Mit einer Bruttowertschöpfung von 434 Milliarden Euro zählt die Immobilienwirtschaft zu den bedeutendsten Branchen in Deutschland. Dies entspricht knapp 19 Prozent der Gesamtwirtschaft. Ungefähr 10 Billionen Euro Immobilienwerte sind in Deutschland vorhanden. Mit über 790.000 Unternehmen und rund 2,8 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Immobilienwirtschaft nicht nur einer der größten Arbeitgeber, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eines der dynamischsten Wachstumsfelder. Die Branche vereinigt damit 24,5 Prozent aller Unternehmen und 10 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf sich.
2. Die Immobilienwirtschaft ist in besonderem Maße auf eine **ausreichende Finanzierung** angewiesen. Wegen der zu erwartenden restriktiveren Fremdkapitalversorgung sollte die Versorgung mit Eigenkapital über die Kapitalsammelstellen eher verstärkt als eingeschränkt werden. Nur durch privates Kapital wird es gelingen, die politischen Ziele umzusetzen. Eine Finanzmarktregulierung sollte nicht dazu führen, dass das Kapital im Ausland investiert wird.
3. In den Städten und Regionen, die sich durch angespannte Wohnungsmärkte auszeichnen, z. B. in nahezu allen Großstädten und Universitätsstädten in Deutschland, ist Neubau dringend erforderlich. In der Vergangenheit ist es nicht zu ausreichenden Neubauaktivitäten auf den Märkten gekommen. Wir halten es deshalb für unverzichtbar, dass neue Anreize geschaffen werden. Dazu unterbreiten wir insbesondere den Vorschlag, die **steuerlichen Abschreibungssätze** im Wohnungsbau zu erhöhen.
4. Im Bereich des **sozialen Wohnungsbaus** fordern wir gemeinsam, dass die vom Bund jährlich zur Verfügung gestellten Kompensationsmittel aus der Föderalismusreform von 518,2 Millionen Euro jährlich von den Ländern nur für den Wohnungsbau, nicht für die Konsolidierung ihrer Haushalte, verwendet werden dürfen. Wir regen aus Gründen der Planungssicherheit an, dass die Zweckbindung an den Wohnungsbau über 2014 hinaus aufrechterhalten wird.
5. Die Angemessenheit und Erforderlichkeit der Einführung einer **Mietpreisbremse** vor dem Hintergrund fehlender Wohnungsangebote und daraus resultierend steigender Mieten in Ballungsgebieten bezweifeln wir. Eine Begrenzung von Mieten bei Mietverträgen ist investitionsfeindlich und somit das, was der Immobilienmarkt derzeit am wenigsten benötigt. Zahlreiche fachliche und praktische Fragen sind noch ungeklärt. Die BID wird das anstehende Gesetzgebungsverfahren konstruktiv, aber kritisch begleiten. Im Übrigen lehnen wir die geplanten weiteren Änderungen im Mietrecht etwa zur zeitlichen Befristung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung kategorisch ab. Sie gefährden nicht nur Investitionen, sondern auch das Erreichen der Klimaschutzziele.
6. Die Notwendigkeit, in den nächsten Jahren 2,5 bis 3 Millionen **altengerechte bzw. barrierearme Wohnungen** zu schaffen, ist angesichts der demografischen Entwicklung (Alterung) der Bevölkerung unstrittig. Wir regen deshalb dringend an, dass das KfW-Programm „Altengerecht umbauen“ – wie im Koalitionsvertrag angekündigt – wieder aus Bundesmitteln finanziert und spürbar aufgestockt wird. Nur so wird es gelingen, die Zielvorgaben barrierearmer Wohnungen und eines barrierearmen Wohnumfeldes zu erreichen.

7. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn die **Energieeffizienz in Wohngebäuden** spürbar erhöht wird. Wir halten eine Förderung des Bundes von 5 Milliarden Euro jährlich in diesem Bereich für angemessen und glauben, dass dieser hohe Betrag zu einem erheblichen Teil durch steuerliche und Arbeitsplatzeffekte refinanziert werden kann. Unter Beteiligung aller betroffenen gesellschaftlichen Gruppen wird ein investitionsfreundliches Gesamtkonzept erarbeitet, so unser Vorschlag, damit die weitere Verbesserung der Energieeffizienz auf Basis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erreicht werden kann. Dabei sollte ein Sanierungszwang für den Bestand in jedem Fall vermieden werden. Wir regen dringend an, kurzfristig eine Arbeitsgruppe zu schaffen, die sich mit den vielfältigen Fragen des Wohnens und der Energiewende befasst, insbesondere mit einer fairen und gerechten Verteilung der dadurch entstehenden Kosten.
8. Zum Thema **Stadtentwicklung** halten wir es für unverzichtbar, den Umbau der Städte mit Blick auf die Herausforderungen der Energiewende, des Klimaschutzes, des sozialen Zusammenhalts und des demografischen Wandels voranzubringen. Die Städtebauförderung muss deshalb so ausgestattet sein, dass sie den wachsenden Herausforderungen gerecht werden kann. Wir erhoffen deshalb, dass eine dem gewachsenen Sanierungsstau angemessene Förderhöhe erreicht werden kann. Im Interesse stabiler und sicherer Nachbarschaften halten wir vor allem eine Stärkung des Programms „Soziale Stadt“ der Städtebauförderung für unverzichtbar. Auch das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ muss konzeptionell weiterentwickelt werden.
9. Die BID setzt sich für **mehr Qualität in den Immobilienberufen** ein. Die Entscheidung der Regierungsparteien, einen Sach- und Fachkundenachweis bei Immobilienmaklern und -verwaltern einzuführen, befürworten wir. Die BID insgesamt und vor allem die zuständigen Fachverbände innerhalb der BID werden die Regierung hierbei konstruktiv unterstützen. Sonstige Änderungen im Maklerrecht sind nicht erforderlich. Das Bestellerprinzip ist längst Praxis. Mieter und Vermieter können gleichermaßen als Auftraggeber tätig werden. Änderungen hieran führen nur dazu, dass das marktwirtschaftliche Prinzip nicht gewahrt bleiben kann.
10. Wir mahnen zudem die Länder an, die Aufwärtsspirale bei der **Grunderwerbsteuer** zu stoppen. Steuersätze von überwiegend 5 Prozent oder sogar von 6,5 Prozent (seit 1. Januar 2014 in Schleswig-Holstein) sind Gift für Investitionen in den Wohnungsbau. Die BID ist für eine Absenkung des Steuersatzes auf ein erträgliches Niveau.
11. Die Reform der **Grundsteuer** muss aufkommensneutral erfolgen und sowohl die Belange der Mieter als auch der Wohnungs- und Immobilienunternehmen berücksichtigen. Es darf keinesfalls zu mehr Verwaltungsaufwand bei den Immobilienunternehmen kommen. Außerdem darf die Systemumstellung nicht zu Rechtsunsicherheiten im Verhältnis von Vermieter und Mieter führen. Die Bemessungsgrundlage sollte die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten angemessen berücksichtigen, im vermieteten Bestand nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führen und die selbstnutzenden Eigentümer von Wohn- und Gewerbeimmobilien nicht überproportional belasten. Weiterhin ist erforderlich, dass der strukturelle Leerstand angemessen berücksichtigt und, wenn möglich, eine nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung unterstützt wird.
12. Zur Erreichung der **Klimaziele** muss das Steuerrecht zudem erheblich überarbeitet werden. Neben der steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, gibt es weitere Ansatzpunkte, die dem energetischen Sanieren und der Bewirtschaftung von Immobilien im Wege stehen. Hierzu zählt insbesondere die Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG (anschaffungsnahe Herstellungsaufwand). Eine Versagung der sofortigen Berücksichtigung als Betriebsausgabe in den dort genannten Fällen hält zahlreiche Investoren von umfangreichen energetischen Sanierungen im Zuge des Erwerbs ab und sollte daher keine Anwendung finden. Weiterhin führt der Betrieb von Photovoltaikanlagen durch bestandshaltende Immobiliengesellschaften regelmäßig zur Versagung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung, da diese dann nicht mehr „ausschließlich“ eigenen Grundbesitz verwalten, und behindert so die umweltpolitisch gewünschte Installation dieser Anlagen. Einnahmen nach dem EEG sollten für die Kürzung unschädlich sein.