
BID

Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft in Deutschland

- Positionspapier

Berlin, 08. Oktober 2012

1. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienbranche ist ein wichtiger Baustein der deutschen Volkswirtschaft und muss von der Politik und der Öffentlichkeit dementsprechend wahrgenommen werden.

Die Immobilienwirtschaft ist in Deutschland eine der größten Branchen. Ungefähr 9 Billionen Euro Immobilienwerte sind in Deutschland vorhanden, davon rund die Hälfte in der Hand der gewerblichen Immobilienwirtschaft. Mit über 707.000 Unternehmen und rund 3,8 Mio. Erwerbstätigen 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 22 % aller Unternehmen und 10 % aller Erwerbstätigen auf sich.

Mit rund 390 Mrd. Euro und damit 19,9 % trug die Immobilienwirtschaft 2009 zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei. Sie ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau und der Maschinenbau zusammen, deren Wertschöpfung jeweils unter 85 Mrd. Euro lag.

Die Immobilienbranche erstellt und bewirtschaftet ein Gut von besonderer Bedeutung für das private, berufliche und öffentliche Leben der Menschen in Deutschland. Wohnimmobilien und Nichtwohngebäude müssen immer höhere und komplexere Anforderungen erfüllen. Immobilien sollen als langlebiges Wirtschaftsgut sowohl energetische, demografische als auch stadtentwicklungspolitische Prozesse beglei-

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

www.bid.info

Ansprechpartner:
Dennis Beyer
Pressesprecher

Tel. +49 (0)30 32781 - 110
Fax +49 (0)30 32781 - 299

E-Mail: presse@bid.info

www.bid.info

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

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

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss

ten. So ist die demografische Entwicklung hinsichtlich der absoluten Zahlen der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und Einkommensentwicklung wie auch der absehbaren Wanderungsbewegungen zu berücksichtigen. Die technischen und ökologischen Herausforderungen steigen in gleicher Weise wie die Anforderungen im Rahmen der Stadtentwicklung. Die Immobilie ist also in vielfacher Hinsicht komplexer und anspruchsvoller als manches Industrieprodukt, dessen Lebenszyklus sich über vergleichsweise kurze Zeiträume erstreckt.

Die Immobilienwirtschaft ist zudem stark und vielfältig mit der Volkswirtschaft verwoben. Die große Bedeutung der Immobilienwirtschaft und ihre Verzahnung mit der Finanzwirtschaft ist dadurch belegt, dass in Deutschland etwa 55 % aller Kredite mit Immobilien besichert werden. Insgesamt beläuft sich das Kreditvolumen für private Immobilienfinanzierungen und für Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft (ohne Berücksichtigung der Bauwirtschaft) auf rund 1,3 Billionen Euro. Die Entwicklung des Immobilienmarktes ist ein Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung und die Stabilität des deutschen "Binnenmarktes". In Anbetracht der starken Kapitalabhängigkeit spielen die Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung, insbesondere die effiziente Kreditvergabe, das Festzinssystem und die Entwicklung der Zinsen eine wesentliche Rolle für den Immobilienmarkt.

2. Finanzierung/Europäische Regulierungen

Die Immobilienwirtschaft ist in besonderem Maße von der Finanzwirtschaft abhängig. Regulierungsvorhaben wie Basel III und Solvency II dürfen nicht zu einer Verteuerung und Verknappung von Krediten führen. Zudem sollte die europäische AIMF-Richtlinie 1:1 umgesetzt werden, um die Versorgung mit Eigenkapital über die Kapitalsammelstellen nicht einzuschränken.

Die Finanzkrise hat zu erheblichen Auswirkungen auf die Regulierung in der Finanzindustrie geführt, die unmittelbar Auswirkungen auf die

arbeitsplatzintensive Immobilienwirtschaft haben. Zahlreiche Regulierungsvorhaben wie z. B. Basel III, AIFMD, Solvency II, die OTC-Derivate-Verordnung und weitere sind auf den Weg gebracht worden. Stabilisierende Wirkungen werden auch von der Immobilienwirtschaft begrüßt. Auf der anderen Seite muss darauf geachtet werden, mit den Maßnahmen nicht über das Ziel hinauszuschießen.

Die Immobilienbranche ist in hohem Maße von den Regulierungsvorhaben betroffen. Kaum ein Industriezweig ist so abhängig von der Kreditversorgung wie die Immobilienwirtschaft. Etwa 55 % aller Kredite in Deutschland werden durch Immobilien besichert. Basel III wird Immobilienkredite verteuern.

So wirkt beispielsweise die in Basel III verankerte sog. Leverage Ratio in ihrer quantitativen Begrenzung der Geschäftstätigkeit von Banken kontraproduktiv. Gerade die Immobilienfinanzierer, die in einem risikoarmen, aber auch margenschwächeren Geschäftsfeld aktiv sind, sind auf großvolumige Fremdfinanzierungen angewiesen. Hinzu kommt, dass die in dem Regelwerk vorgesehenen Veränderungen bei den Eigenkapital- und bei den Liquiditätsanforderungen sich kostensteigernd auf das Finanzierungsgeschäft auswirken werden.

Neben Basel III wird sich das Regelwerk Solvency II negativ auf die Finanzierung von Immobilieninvestitionen auswirken.

Nach heutigem Stand soll das Regelwerk Solvency II für europäische Versicherer bis Mitte 2013 in nationales Recht umgesetzt werden und voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten.

Dies wird das Anlageverhalten dieser für die Immobilienbranche wichtigen Investorengruppe nachhaltig verändern. Betroffen sind sowohl Direktanlagen in Immobilien, indirekte Investments mittels Fonds als auch Darlehen, die die Versicherungswirtschaft an Immobilieninvestoren ausreicht.

Ein wesentlicher Baustein von Solvency II ist ein Standardmodell zur Berechnung von Solvenzkapital auf Basis bestimmter Risikoansätze (auch Stressfaktoren oder Schocks genannt), die nach derzeitigen Plänen für die direkten Immobilieninvestments mindestens 25 % betragen werden. Da das tatsächliche Risiko der Investition in Immobilien unberücksichtigt bleiben soll, werden Versicherungsunternehmen, die weiter direkt in Immobilien investieren, voraussichtlich auf Investitionen in hochrentierliche und damit höher risikobehaftete Immobilien ausweichen, um das eingesetzte Eigenkapital höchstmöglich zu verzinsen.

Die gesamte Immobilienwirtschaft wird unter sinkenden Investitionen leiden. Dazu gehört auch der Wohnungsbau, der ein geringes Risiko und eher niedrige Renditen aufweist.. Darüber hinaus werden aber auch Anlagen in Wertpapieren, hier insbesondere in unbesicherte Bankschuldverschreibungen, aufgrund der neuen Regeln durch eine Kapitalunterlegung deutlich unattraktiver.

Die Verschlechterungen der Rahmenbedingungen für Direktdarlehen (hohe Eigenkapitalunterlegung für Immobilienfinanzierungen und Begrenzung der Darlehenssumme auf eine Million Euro und Anlagen in Wertpapieren) könnten sich negativ auf das Angebot an ausreichenden Finanzierungsmitteln zu angemessenen Darlehenskonditionen für die Immobilienbranche auswirken.

Die Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) muss bis Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt werden. Ziel der Richtlinie ist es unter anderem, die Verwalter (offener und geschlossener) Fonds europaweit einheitlichen aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu unterwerfen.

Der jetzt vom BMF vorgelegte Diskussionsentwurf für ein deutsches Umsetzungsgesetz geht weit über die Anforderungen der Richtlinie hinaus und führt umfangreiche produktbezogene Regelungen ein.

Mit diesen europarechtlich nicht geforderten regulatorischen Anforderungen wird insbesondere die indirekte Immobilienanlage in Deutschland vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Die Immobilienwirtschaft ist jedoch auf verlässliche und sachgerechte regulatorische Rahmenbedingungen in besonderem Maße angewiesen. Im Grundsatz sollte es zu einer Eins-zu-eins-Umsetzung der AIFM-Richtlinie in Deutschland kommen.

3. Energie

Ein Gelingen der Energiewende ist nur in einem klaren rechtlichen Umfeld möglich, das Verlässlichkeit und Planungssicherheit bietet, aber auch wirtschaftlich und sozialverträglich ausgestaltet wird.

Die Bundesregierung hat mit ihren Beschlüssen im Juni 2011 die Energiewende eingeleitet. Zur Erreichung der in diesem Zusammenhang formulierten energie- und klimapolitischen Ziele kommt dem Gebäudebereich eine Schlüsselfunktion zu, schließlich liegen hier die größten Einsparpotenziale für Energie. Etwa 40 % des Endenergieverbrauchs und fast ein Drittel der CO₂-Emissionen entfallen allein auf diesen Sektor für Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen (ca. 24 % auf Wohngebäude, ca. 16 % auf Nichtwohngebäude). Die Immobilienwirtschaft ist sich ihrer Verantwortung bewusst und bereit, unter strenger Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes, ihren Anteil zum Gelingen der Energiewende beizutragen. Notwendige Voraussetzung für ein Gelingen der Energiewende ist ein klares ordnungspolitisches Umfeld, das Verlässlichkeit und Planungssicherheit bietet und die Wirtschaftlichkeit sowie Kosteneffizienz energetischer Maßnahmen adäquat berücksichtigt. Gemeinsam mit der Politik gilt es, das Einsparpotential im Gebäudebestand für eine effizientere Nutzung von Energie und einen verstärkten Einsatz regenerativer

Energien wirtschaftlich vertretbar zu heben und den Verbraucher zu mehr energiesparendem Handeln zu bewegen.

Zukünftig sollen Gebäudebestände auch dazu genutzt werden, Energie zu produzieren, zu speichern und weiterzuleiten. Um die saubere, dezentrale und verbrauchsnahe Erzeugung mittels erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) voran zu bringen, gilt es, Markthemmnisse zu überwinden, die u. a. durch die über 100 Jahre gewachsenen zentralen Versorgungsstrukturen existieren. Damit dies gelingen kann, benötigen wir neben der Regulierung auch mehr Transparenz und Information im Energiemarkt, d. h. die Weiterentwicklung von Vertrags- und Dienstleistungsmodellen wie etwa dem Contracting, intelligente Steuerungssysteme und moderne Zähler für Strom, Wasser, Gas und Fernwärme, Transparenz bei den Angeboten, CO₂-Emissionen und Preisen der Versorger sowie eine angemessene Bewertung der Primärenergiefaktoren bei der Fernwärme. Darüber hinaus gilt es, die bestehenden steuerlichen Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Nutzung erneuerbarer Energieanlagen zu beseitigen.

4. Energetische Gebäudesanierung

Klimaschutzziele brauchen ambitionierte und verlässliche staatliche Förderungen und keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung.

Zur Umsetzung der sehr ambitionierten Energie- und CO₂-Einsparungsziele von Bundesregierung und EU sind umfangreiche und zumeist kostenintensive Sanierungen des Gebäudebestandes notwendig. Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Immobilienverbände ein Zusammenwirken von Eigentümern, Mietern und öffentlicher Hand erforderlich.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft bedarf es, um die für den Gebäudereich formulierten Klimaschutzziele zu erreichen, eines geeigneten Instrumentenmixes aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, steuerlicher Anreize, Anpassungen im Mietrecht und der längerfristigen Bereitstellung angemessener Fördermittel. Grundsätzlich sollte das Augenmerk stärker auf eine Breitenwirkung im Bestand gelegt werden statt auf die Förderung einzelner kostspieliger Leuchtturmprojekte.

Auch Gewerbeimmobilien müssen zur Erreichung der Ziele stärker berücksichtigt werden, da es auch hier große Potenziale für Energieeinsparungen gibt. Ausgebaut werden müssen auch unabhängige und technisch wie ökonomisch gleichermaßen kompetente Beratungsdienstleistungen, die Eigentümern und Mietern dabei helfen, die Einsparpotenziale zu erkennen und zu nutzen.

Eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen an Gebäude im Zuge der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2012) ist insbesondere für den Bestand wirtschaftlich nicht darstellbar - das Gebot der Wirtschaftlichkeit muss auch in Zukunft unbedingt gewahrt bleiben. Zudem stößt man bei der Sanierung von Bestandsgebäuden schlicht an technisch-physikalische Grenzen. Bereits die EnEV 2009 ist ein Investitionshemmnis. Sich ständig ändernde klimarelevante Gesetze und Verordnungen hemmen zudem die Investitionsbereitschaft. Eine stärkere Verlässlichkeit bei der Gesetzgebung für mehr Planungs- und Investitionssicherheit erhöht die Akzeptanz bei den Investoren. Dies gilt ausdrücklich auch für EU-Richtlinien, die in den Mitgliedstaaten umzusetzen sind. Welche Technologien zur Erreichung der Ziele angewendet werden, sollte nicht vom Gesetzgeber im Einzelnen vorgegeben werden. Der Wettbewerb im Markt wird dafür Sorge tragen, dass neue innovative Technologien und Energieträger eingesetzt werden und sich durchsetzen. Sogenannte Stufenpläne oder andere Sanierungspflichten können bestehende Probleme bei der Wirtschaftlichkeit und Sozial-

verträglichkeit nicht lösen und sind deshalb kein Beitrag zur Zielerreichung.

Des Weiteren könnte eine stärkere Ausrichtung der EU-Förderpolitik auf klima- und energiepolitische Ziele wesentlich zur Hebung von Energieeffizienzpotenzialen im Gebäudebereich beitragen.

5. Mietrecht

Das Mietrecht in seiner Ausgestaltung als Dauerschuldverhältnis braucht einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter. Die aktuelle Mietrechtsreform ist daher notwendig, um formale Hürden zur Durchführung energetischer Maßnahmen zu beseitigen und die energetische Sanierung bei Wohngebäuden als gesamtgesellschaftliche Aufgabe von Mieter und Vermieter zu begreifen.

Im Mietrecht gilt es, die rechtlichen Antworten auf gesamtgesellschaftliche Themen und diejenigen Wohntrends zu finden, die uns auch in Zukunft nachhaltig begleiten werden. Die Entwicklung der Energiepreise, die Anforderungen des Klimaschutzes oder die Stagnation 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 sind die 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. Im Mai hat die Bundesregierung einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts beschlossen. U. a. sollen gegenüber der aktuellen Rechtslage mehr klimaschützende Baumaßnahmen zu dulden sein und nunmehr für die Dauer von drei Monaten nicht zur Mietminderung berechtigen. Außerdem wird die Ankündigung solcher Maßnahmen erleichtert.

Der Gesetzentwurf wird von den Immobilienverbänden begrüßt und unterstützt. Die Immobilienverbände fordern daher eine rasche Verabschiedung dieses wichtigen Gesetzesvorhabens. Allerdings sollten die im Entwurf vorgesehenen Regelungen zum so genannten Contracting überdacht werden. Hier brauchen wir eine unbürokratische Lösung, wie wir sie aufgrund der Rechtsprechung für neuere Verträge ohnehin schon haben.

Zudem sollte das Gesetz in Bezug auf die Auswirkungen des Wohnraummietrechts auf Gewerbemietverträge angepasst werden. So soll auch nach dem vorgelegten Gesetzentwurf dem Mieter einer Gewerbefläche ein Sonderkündigungsrecht zustehen, wenn eine Modernisierungsmaßnahme angekündigt wird. Durch die Beibehaltung dieses Verweises auf das Wohnraummietrecht werden wichtige Modernisierungsmaßnahmen unterlassen, da der Vermieter fürchten muss, dass er seinen Gewerbemieter verliert, mit dem er langfristige Verträge geschlossen hat und der oftmals Einbauten auf eigene Kosten vorgenommen hat.

Auch sollte die Bundesregierung künftig eine Harmonisierung von WEG- und Mietrecht in Betracht beziehen, da in der Praxis immer wieder Abgrenzungsprobleme festzustellen sind.

6. Neubautätigkeit

Die Lebensqualität der deutschen Städte muss erhalten bleiben, indem der Markt für bezahlbaren Wohnraum zu ökonomisch tragfähigen Rahmenbedingungen erweitert wird.

Die Bautätigkeit wird in der Regel durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Fehleinschätzungen der Märkte, unterschiedlichste Förderprogramme in den Ländern und politische Entscheidungen haben allerdings zu sehr differenzierten Wohnungsmärkten in Deutschland geführt.

Gesellschaftliche und demografische Entwicklungen verstärken in einigen Städten und Ballungsräumen die Nachfrage, während viele ländliche Räume immer mehr an Attraktivität verlieren. Zudem setzt sich der Trend fort, dass immer mehr Menschen als Single leben wollen, aber keineswegs in kleineren Wohnungen. Hierauf gilt es mit regionalen Angeboten zu reagieren, die zielgenau das Angebot ergänzen und nicht zu Fehlallokationen führen.

Ziel der Politik muss es sein, die Lebensqualität in den Städten zu erhalten und weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Immobilienwirtschaft steht hierfür als Partner zur Verfügung, wenn für verlässliche und ökonomisch tragfähige Rahmenbedingungen gesorgt wird.

7. Altersgerechter Umbau des Gebäudebestandes und wohnnahe Dienstleistungen

Die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum ist eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Nach Modellrechnungen des Statistischen Bundesamtes werden in knapp 50 Jahren etwa 65 bis 70 Mio. Menschen in Deutschland leben, also 17 Mio. Menschen weniger als heute. Jeder Dritte wird

dann 65 Jahre oder älter sein; jeder Siebte wird 80 Jahre oder älter sein. Diese Entwicklung ist nicht reversibel. Die Immobilienwirtschaft ist sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und wird den Gebäudebestand daher auf die veränderten Bedürfnisse dieser Kundengruppe ausrichten.

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 2020 einen Bedarf von bis zu 3 Mio. altersgerechten Wohnungen.

Daher ist die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuung- und Pflegeangeboten eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Bundesregierung will laut Koalitionsvertrag die Unterstützung des altersgerechten Wohnens weiterentwickeln und ausbauen.

Angesichts dieser großen Aufgabe ist der gegenwärtige Förderverzicht des Bundes für das Jahr 2012 bei dem Programm "Altersgerecht Umbauen", das derzeit nur als Eigenprogramm der KfW angeboten wird, nicht angemessen. Mit der Fortsetzung der Bundesförderung für das Haushaltsjahr 2013 ist auch die Wiedereinführung der Zuschusskomponente dringend erforderlich. Diese Variante muss gleichberechtigt für alle Immobilieneigentümer gelten.

8. Stadtentwicklung

Städtebauförderung:

Die Städtebauförderung soll als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen sowie als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik so finanziell ausgestattet und programmatisch ausgestaltet werden, dass sie den wachsenden

und komplexer werdenden Herausforderungen in den Stadt- und Wohnquartieren gerecht werden kann.

Die großen Aufgaben des Stadtumbaus und des sozialen Zusammenhalts in den Stadtquartieren, der Zukunftssicherung des baukulturellen Erbes und des Klimaschutzes verlangen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht angesichts des unübersehbaren Sanierungsstaus in den Städten eine verlässliche Städtebauförderung.

Die gesamtwirtschaftlichen Wirkungen der Städtebauförderprogramme reichen von der Anstoßwirkung für öffentliche und private Investitionen, über ihre Beschäftigungswirkung, die Erhöhung der Bruttowertschöpfung bis zur Refinanzierung durch Steuereinnahmen. Dazu gehört auch eine konsequente Flexibilisierung zwischen den Programmen, so dass vor Ort bedarfsgerechte Lösungen ermöglicht werden können.

Um die Potenziale der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren auszuschöpfen, bedarf es schnellstmöglich der Öffnung der Städtebauförderung für private Ko-Finanzierungen von Stadtentwicklungsmaßnahmen – etwa zur Substituierung fehlender Kommunalanteile. Bei der Weiterentwicklung der Städtebauförderung gilt es, auch wettbewerbliche Elemente einzubeziehen, um die besten und effektivsten integrierten Konzepte zu ermöglichen. Die Verbände der Immobilienwirtschaft werden sich konstruktiv an der Weiterentwicklung und Effizienzsteigerung der Programme der Städtebauförderung beteiligen und stehen Bund, Ländern und Kommunen als Partner zur Seite.

Energetische Stadtsanierung:

Das neue KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ ist grundsätzlich als ein Beitrag zur Erreichung der Energie- und CO₂-Einsparungsziele der Bundesregierung zu begrüßen. Der Blick auf das Quartier erlaubt städtebauliche Lösungen z.B. im Bereich der

dezentralen Energieversorgung, die sich für einzelne Gebäude nicht realisieren lassen.

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.

Die Effekte des demografischen und strukturellen Wandels vollziehen sich regional sehr unterschiedlich und führen zu regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmärkten. Dies wirkt sich auf die Möglichkeiten aus, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand dieser Wohnungsteilmärkte wirtschaftlich umzusetzen.

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 drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation.

Die Immobilienverbände appellieren an die Landesregierungen, sich auch für eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzusetzen.

EU-Kohäsionsfonds - Mittel für nachhaltige Stadtentwicklung:

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände begrüßen ausdrücklich die Forderung der Europäischen Kommission, mindestens 5 % der EFRE-Mittel (Art. 7 Entwurf der EFRE-Verordnung) zukünftig im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu investieren. Dies ist

gerade auch im Sinne der im Jahr 2007 unter deutscher Ratspräsidentschaft verfassten "Leipzig Charta" und der Energiewende, die speziell in der Stadtentwicklung besonderer Anstrengungen bedarf. Eine verbindliche Festlegung der Höhe von mindestens 5 % ist dringend geboten und eine wichtige Voraussetzung, damit der Umbau der Städte weiterhin erfolgreich verlaufen kann.

Die Immobilienwirtschaft weist auf die Notwendigkeit hin, Effizienz und Effektivität der europäischen Kohäsionspolitik insbesondere auch vor dem Hintergrund knapper werdender Finanzmittel immer wieder neu zu überprüfen. In diesem Zusammenhang gilt es durch die verstärkte Erschließung privater Ressourcen zusätzliche Chancen für die Umsetzung der Kohäsionspolitik zu gewinnen.

Eine Verbesserung der Verwaltungseffizienz und Senkung der Bürokratiekosten kann durch eine reduzierte Anzahl an Programmen und vereinfachte Antragsverfahren erreicht werden. Dies ist bei der Ausgestaltung der EU-Förderpolitik wie auch bei der Umsetzung in die nationalen operationellen Programme zu berücksichtigen.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind integrierte Förderstrategien an verlässlichen räumlichen Gesamtstrategien auszurichten, leisten diese doch einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Investitionssicherheit. Der Wettbewerb der besten integrierten Konzepte sollte verstärkt Eingang in die künftige EU-Förderstrategie halten. Die Integration aller relevanten zivilgesellschaftlichen Akteure einschließlich der Privatwirtschaft stellt dabei ein wesentliches Qualitätsmerkmal dar. D.h. ein zentraler Bestandteil integrierter Konzepte sollten kooperative Strategien sein, die die Beteiligung der Privatwirtschaft – insbesondere immobilienwirtschaftlicher Akteure – von Beginn an in allen Planungsphasen vorsieht.

Auch die Möglichkeiten des Cross-Financing integrierter Projekte mit komplexen Handlungsansätzen, die in verschiedene Programme

passen, sollten weiter ausgebaut und flexibilisiert werden. Zur Entlastung der kommunalen Haushalte sollten maßnahmenbegleitende Auszahlungen ermöglicht werden.

Die Schaffung von Übergangsregionen durch die Zusammenfassung der Phasing-out und Phasing-in-Regionen wird begrüßt, weil dies der Situation in den neuen Ländern entgegen kommt. Hier sollte sichergestellt werden, dass die Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch den EFRE neben den Großstädten auch in Mittel- und Kleinstädten stattfinden kann.

9. Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer muss aufkommensneutral erfolgen und sowohl die Belange der Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch die der Mieter berücksichtigen.

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer wird seit Jahren verfassungsrechtlich diskutiert, da die Einheitswerte aus den Jahren 1935 (neue Bundesländer) und 1964 (alte Bundesländer) datieren. Nunmehr hat der Bundesfinanzhof in einer Entscheidung ausgeführt, dass jedenfalls für Stichtage nach dem 01.01.2007 die Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz ernstlich zweifelhaft ist.

Seit einigen Jahren werden verschiedene Reformmodelle diskutiert und zurzeit auf ihre Auswirkungen untersucht.

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände betonen, dass eine Reform der Grundsteuer aufkommensneutral erfolgen muss. 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.

10. Grunderwerbsteuer, Erwerbsnebenkosten

Die Grunderwerbsteuer erweist sich in zunehmendem Maße als Hemmnis für Immobilientransaktionen – sowohl im Hinblick auf den Erwerb von Wohneigentum als auch bei Umstrukturierungen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sollte eine Rückkehr zu niedrigen Grunderwerbsteuersätzen nicht gelingen, müssen aus sozialpolitischer Sicht und aufgrund der demografischen Entwicklung entsprechende Befreiungsregelungen geschaffen werden.

Der Erwerb von Immobilieneigentum wird in Deutschland maßgeblich durch die vergleichsweise hohen Erwerbsnebenkosten beeinträchtigt. Zu den ins Gewicht fallenden Nebenkosten zählt neben etwaigen Makler- und Notarkosten vor allem die Grunderwerbsteuer. Eine Anhebung der Grunderwerbsteuer hat somit einen Anstieg der Transaktionskosten zur Folge, welcher maßgeblich die Bereitschaft zum Wiederverkauf verringert, betriebswirtschaftliche notwendige Verkäufe erschwert und insbesondere das Halten von selbstgenutztem Wohneigentum verlängert.

Die mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz geschaffene Befreiungsregelung für konzerninterne Umstrukturierungsmaßnahmen (§ 6a GrEStG) geht an den Erfordernissen der Praxis von Immobilienkonzernen vorbei und läuft – spätestens seit den neuen Auslegungen der Finanzverwaltung – völlig ins Leere und begünstigt noch nicht einmal Umstrukturierungsmaßnahmen im Konzern. Notwendige Umstrukturierungen, die z. B. aufgrund der demographischen Ent-

wicklung betriebswirtschaftlich zwingend erforderlich sind, werden überhaupt nicht berücksichtigt.

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände halten es aus wissenschaftlicher Sicht für richtig, zum Reformkonzept von 1983 zurückzukehren: Niedrige Grunderwerbsteuersätze bei Verzicht auf Ausnahmetatbestände. Steuersätze von 2 bis 3 % sind vertretbar. Die Steuersätze übersteigen mittlerweile in vielen Ländern mit 5 % deutlich diesen Rahmen. Es ist angesichts des bestehenden Konsolidierungsdrucks in vielen Länderhaushalten zu befürchten, dass es eher zu weiteren Steuererhöhungen kommt. Eine Rückkehr zu niedrigen Steuersätzen ist trotz der gegebenen finanzwirtschaftlichen und föderalen Rahmenbedingungen erforderlich.

Sollte eine Rückkehr zu niedrigen Steuersätzen bei den Ländern nicht durchsetzbar sein, fordern die Immobilienverbände aus sozialpolitischer Sicht und aufgrund der demografischen Entwicklungen die Steuerfreistellung bestimmter Ausnahmetatbestände:

- Ersterwerbe von Familienwohnheimen,
- Umwandlungen von Wohnungs- und sonstigen Immobilienunternehmen (z. B. Fusionen),
- Immobilienübergänge im Zuge von Gemeindegebietsreformen (z. B. anlässlich von Eingemeindungen oder Gemeindezusammenschlüssen).

Die **BID** Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame 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.

Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.

Der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) gehören derzeit an:

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in zehn Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):

Der DDIV ist mit derzeit über 1.600 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 120 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genos-

senschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundes-eigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. 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 ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von etwa 60 Prozent in der gewerblichen und 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 40 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

Verband Geschlossene Fonds (VGF):

Derzeit vertritt der VGF Verband Geschlossene Fonds e.V. insgesamt 63 Mitglieder, darunter 41 Anbieter geschlossener Fonds und 22 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 142 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 199 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit mehr als 70 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2011 Fonds mit einem Volumen von rund 7,3 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 9,9 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von mehr als 70 Prozent.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA):

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband mit rund 160 Mitgliedern, darunter 20 Mitgliedsverbände, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).