

Das BID-Prioritäten-Programm für die Wiederbelebung des Neubaus und Stärkung des Bestands

1. Finanzierung

Regulierung der Immobilienfinanzierung

Die zu Jahresbeginn 2022 von der Bankaufsicht geäußerte Begründung für die Anordnung des sektoralen Systemrisikopuffers für Wohnimmobilienfinanzierungen (SyRB), dass in Erwartung weiter steigender Preise der fremdkapitalfinanzierte Erwerb von Wohnimmobilien ausgeweitet wird und Banken aufgrund zu optimistischer Erwartungen sowohl die Schuldendienstfähigkeit ihrer Kreditnehmer als auch die Werthaltigkeit der Immobiliensicherheiten überschätzen, ist nicht eingetreten. Im Gegenteil haben die veränderten Rahmenbedingungen zwischenzeitlich dazu geführt, dass der Wohnimmobilienmarkt hinsichtlich Investitionen, Transaktionen und Preisen jegliche Dynamik eingebüßt hat und die Vergabe neuer Darlehen erheblich zurückgegangen ist. In diesem Zusammenhang ist auch die Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers zu nennen, welcher in der derzeitigen Phase prozyklisch wirkt und damit die Probleme in der Immobilienfinanzierung verstärkt. Letztlich stehen derartige Regulierungsmaßnahmen – wie auch wesentliche Teile von Basel III - der Erreichung politischer Ziele im Wege. Die nachhaltige Transformation der Wirtschaft, die energetische Sanierung des Gebäudebestands sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erfordern massive Investitionen, die weitestgehend von der Kreditwirtschaft zu finanzieren sind.

Die BID fordert:

- Der Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen sowie der antizyklische Kapitalpuffer müssen aufgrund der neuen Gegebenheiten ausgesetzt bzw. angepasst werden.
- Eine geeignete Umsetzung von Basel III auf europäischer Ebene mit großzügigen Übergangsregelungen für Immobilienfinanzierungen.

Stärkung und Ergänzung des Eigenkapitals

Das fehlende Eigenkapital ist oft die entscheidende Hürde zum Erwerb von Wohneigentum. Daher sollte staatliche Förderung hier zielgerichtet ansetzen und beim Vorsparen unterstützen. Es ist der Mittelschicht als Leistungsträger dieser Gesellschaft nicht zu erklären, dass sie kaum noch Zugang zum selbst genutzten Wohneigentum hat. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass für diejenigen, die nicht ausreichend Eigenkapital zur Verfügung haben, die Hürden beim Eigenheimerwerb gesenkt werden sollen.



Die BID fordert:

- Durch eigenkapitalersetzende Bürgschaften den Zugang zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum zu erleichtern.



2. Förderung

Ausweitung der Förderung

Klimaschutz ist eine notwendige Gemeinschaftsaufgabe von gigantischem Ausmaß. Deshalb ist im Rahmen des GEG eine umfängliche Förderung dringend erforderlich. Die angekündigte Förderung für privaten Wohnraum ist erstens nicht ausreichend, um die erheblichen Mehrinvestitionen zu finanzieren, und muss zweitens auf die Wohnungsunternehmen ausgedehnt werden, damit sie eins zu eins den Mietern zugutekommt. Alles andere ist sozialer Sprengstoff und schadet der Akzeptanz des Klimaschutzes.



Die BID fordert:

- Ausweitung der Förderung im Rahmen des GEG auf alle Selbstnutzer sowie auf Vermieter zur Entlastung der Mieter
- Um den Wohnungsbau substantiell anzukurbeln, wird ein „echtes“ Wohnungsbauprogramm mit verringerten Zinsen benötigt, welches die Förderung des ordnungsrechtlichen Grundstandard erlaubt.
- Umsetzung des im Koalitionsvertrag angekündigten kostenfreien Sanierungsfahrplans für Wohnungseigentümergeinschaften.
- Einführung von Bundesbürgschaften bei energetischen Sanierungen im Bestand.



3. Steuerliche Anreize

Senkung und Flexibilisierung der Grunderwerbsteuer

Seit Inkrafttreten der Föderalismusreform 2006 ist die Grunderwerbsteuer über alle Bundesländer hinweg 29-mal erhöht worden. Damals betrug die Grunderwerbsteuer bundesweit 3,5 Prozent. In Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Thüringen und im Saarland beträgt sie mittlerweile 6,5 Prozent. In den vergangenen 20 Jahren hat sich das Grunderwerbsteueraufkommen auf 17 Milliarden Euro verdreifacht. Um einen wesentlichen Kostentreiber im Miet- und Wohnungsmarkt zu entschärfen, sollte die Grunderwerbsteuer wieder auf 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

Hiermit könnten gleichzeitig auch politische Ziele verwirklicht werden. So sollte der Ersterwerb einer selbst genutzten oder vermieteten Immobilie begünstigt werden, indem auf die Grunderwerbsteuer verzichtet wird oder ein



Freibetrag gewährt wird, wobei sichergestellt werden muss, dass hierdurch keine Mehrbelastung des übrigen Immobiliensektors mit höherer Grunderwerbsteuer verursacht wird. Eine solche Regelung stellt eine besonders effektive staatliche Wohneigentumsförderung dar. Zudem könnte die Grunderwerbsteuer als Hebel für mehr Klimaschutz dienen, wenn man niedrigschwellige energetische Sanierungsmaßnahmen unmittelbar nach Erwerb der Immobilie durch den Erlass der Grunderwerbssteuer belohnt.

Die BID fordert:

- Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent
- Einführung von situativen Freibeträgen und Ausnahmeregelungen

Entlastung bei der Umsatzsteuer

Gleichzeitig müssen Anreize für die Errichtung von Mietwohnungen geschaffen werden. Hierfür halten wir Entlastungen bei der Umsatzsteuer für eine effektive Maßnahme, da diese im Mietwohnungsbau als nicht abziehbare Vorsteuer die Baumaßnahmen um 19 Prozent verteuert.

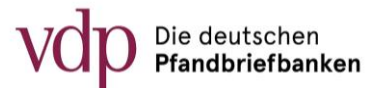
Die BID fordert:

- Entlastungen bei der Umsatzsteuer bei der Errichtung von Wohnraum

Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung

Ein einfacher und unbürokratischer Weg, um Unternehmen kurzfristig mehr Liquidität zur Verfügung zu stellen, ist die Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung. Die degressive Abschreibung bietet den Vorteil der Inanspruchnahme höherer Abschreibungsbeträge in der Anfangsphase des Nutzungszeitraums eines Gebäudes. Da das Abschreibungsvolumen hierdurch insgesamt nicht erhöht, sondern die Nutzungsmöglichkeit nur vorverlagert wird, ist diese Maßnahme auch aus fiskalischer Sicht positiv zu bewerten.

In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die mit dem Jahressteuergesetz 2022 verlängerte Sonderabschreibung in § 7b EStG unter Finanzierungs Gesichtspunkten unzureichend ist. Sie gilt nur für die Herstellung neuer Mietwohnungen, es gelten beihilferechtliche Einschränkungen, sie setzt zu hohe energetische Standards (EH 40) und es wurde eine Herstellungskostenobergrenze (4.800 €/m²) gewählt, welche die Inanspruchnahme weitgehend verhindert.



Die BID fordert:

- Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung unter Berücksichtigung von Anwendungsgebiet und Marktgegebenheiten.



Schuldzinsen als Sonderausgaben anerkennen

Um den Anstieg der Schuldzinsen abzufedern, sollten sie für den Erwerb der eigenen Wohnung in der Einkommensteuer als Sonderausgaben abgezogen werden können.

Die BID fordert:

- Steuerliche Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen für Selbstnutzer



Ausnahmeregelungen beim Anschaffungsnahen Herstellungsaufwand

Viele Erwerber von Bestandsimmobilien würden das Gebäude mit dem Eigentumsübergang energetisch sanieren, wären sie aus steuerlichen Gründen nicht gezwungen, drei Jahre zu warten. Werden die Maßnahmen in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie durchgeführt, werden die Kosten in Herstellungskosten umqualifiziert und können nur in Höhe der für das Gebäude zulässigen AfA als Werbungskosten abgezogen werden. Ebenfalls hinderlich ist die Umqualifizierung von Aufwendungen für energetische Sanierungen als nachträgliche Herstellungskosten; auch hierbei können die Aufwendungen nur zeitlich gestreckt über die AfA geltend gemacht werden.

Die BID fordert:

- Streichung der Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EstG, zumindest aber die Schaffung einer Ausnahmeregelung für energetische Modernisierungen sowohl bei den anschaffungsnahen Anschaffungs-/Herstellungskosten sowie bei den nachträglichen Herstellungskosten.



4. Deregulierung

Wege aus komplexen Normen ohne Qualitätsverlust

Bei aktuell steigenden Bau- und hohen Finanzierungskosten sind alle überflüssigen Regelungen eine zusätzliche Belastung für die Immobilienwirtschaft. Kostentreiber Nummer eins sind die überdurchschnittlich hohen technischen Anforderungen an Wohngebäude. Deregulierung ist dringend nötig zur Erreichung der Klima- und Neubauziele und schafft die nötigen Freiräume für wirtschaftlich tragfähige Investitionen für klimaeffizienten, einfachen und bezahlbaren Wohnraum.

Die BID fordert:

- Technische Regeln sollen keine Anforderungen für Luxusstandards mehr beschreiben, sondern lediglich ein nachhaltiges und wertiges Basisniveau.
- Die in der Normungs-Roadmap verankerte Folgekostenabschätzung und Relevanzprüfung vor Implementierung eines Normungsausschusses muss vom DIN auch praktisch umgesetzt werden.
- Technische Normen und Regeln sollen stets das Ergebnis einer im Konsens verabschiedeten Handlungsempfehlung aller Interessengruppen einschließlich Immobilienwirtschaft sein.
- Die Herausgeber technischer Regeln (zum Beispiel DIN- Normen) soll die Verpflichtung treffen, neben der (Bau-)Sicherheit auch die wirtschaftlichen und ökologischen Folgen der Empfehlung zu prüfen und zu berücksichtigen.
- Es soll den Bauvertragsparteien freistehen, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zu vereinbaren. Hierfür muss der Gesetzgeber die Voraussetzungen für eine abweichende Regelung gesetzlich festlegen.
- Die in der bisherigen Rechtspraxis angewandte Vermutung, wonach DIN- Normen und andere technische Regelungen anerkannte Regeln der Technik sind, soll keine Anwendung mehr finden.



5. Keine Verschärfungen des Mietrechts

Je niedriger die Mieten eines Wohnungsunternehmens, desto geringer ist die aktuelle Investitionsfähigkeit für den Klimaschutz. Steigende Bestandsmieten dürfen in Zeiten hoher Inflation und dadurch beeinflusst steigender Einkommen kein Tabu sein. Auch die von politischer Seite teils erhobene Forderung, Mieterhöhungen bei einem vorgeschriebenen Heizungs austausch zu verbieten, ist klimapolitisch sowie wirtschaftlich absolut kontraproduktiv. Werden Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin politisch so stark begrenzt, wie bereits in den vergangenen Jahren geschehen, dann stagnieren Sanierung und Neubau. Klimaschutzziele werden verfehlt, der steigende Wohnungsbedarf wird nicht gedeckt und der Instandhaltungsstau im Bestand steigt.

Die BID fordert:

- Mietpreisbremse nicht verlängern
- Keine Aushöhlung der Modernisierungs-Mieterhöhung

Die Immobilienverbände:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Immobilienverband Deutschland IVD - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.