



BSI-POSITIONEN 2010 – HANDLUNGSSCHWERPUNKTE FÜR DIE POLITISCHE ARBEIT

Die BSI 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 Mio. Wohneinheiten und verwalten weitere rund 3,7 Mio. Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der vdp steht für über die Hälfte der gewerblichen und fast ein Viertel der Wohnimmobilien-Finanzierungen, der VGF für mehr als zwei Drittel des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

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.

Insgesamt kann die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit vielen Festlegungen im Koalitionsvertrag zufrieden sein, bieten sie doch kurzfristige Verbesserungen oder aber Ansatzpunkte für die weitere politische Arbeit der BSI in den kommenden Monaten. Sehr enttäuschend bleiben am Ende die Beschlüsse zur Neubauförderung. Hier wird sich die BSI trotz der schwierigen Situation der öffentlichen Haushalte in den nächsten Monaten weiter politisch für eine Lösung einsetzen.

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

ENERGIE- UND KLIMAPOLITIK

Nachhaltigkeit ist für die Immobilienwirtschaft mehr als die Erfüllung von energetischen Anforderungen. Gutes und sicheres Wohnen muss auch bezahlbar sein und zukunftsfähige Wohnqualität und Wohnformen schaffen. 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. Darüber hinaus setzt sich die BSI dafür ein, dass die Alternative Ersatzneubau nicht vernachlässigt wird.

BSI-Position:

- funktionierender Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten
- keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ohne eine Evaluation der EnEV 2009 in der Praxis
- Erhalt und Absicherung des Wirtschaftlichkeitsgebotes für Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz
- technologieoffene Förderung der CO₂-Gebäudesanierung und erneuerbarer Energien verstetigen auf dem Niveau des Jahres 2009
- steuerliche Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei der Nutzung erneuerbarer Energieanlagen beseitigen
- bessere steuerliche Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen (Verbesserung der Abschreibungsbedingungen, Investitionszulagen)
- ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren
- keine zusätzlichen Mietminderungs- und Heizkostenkürzungsrechte für Mieter
- keine neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten
- den Einsatz erneuerbarer Energien im Energieeinsparrecht regeln
- praxisgerechte 1:1-Umsetzung der europäischen Richtlinie über Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und über erneuerbare Energien

Das wurde erreicht:

Entsprechend Koalitionsvertrag wird die EnEV 2009 zunächst evaluiert. Das wichtige Wirtschaftlichkeitsgebot im EnEG bleibt erhalten. Durch die Formulierung im Koalitionsvertrag: „Wir werden die Maßnahmen im Integrierten Energie- und Klimaprogramm 2010 auf ihre Wirksamkeit überprüfen und ggf. nachsteuern“ ist nunmehr die Möglichkeit gegeben, durch Datenmaterial aktiv auf die zukünftige Gestaltung der nächsten EnEV Einfluss zu nehmen.

Bei den europäischen Verhandlungen zur „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz“ von Gebäuden wurde auf Ausgewogenheit geachtet.

MIETRECHT UND KLIMASCHUTZ

Bei der Forderung der BSI nach Abbau mietrechtlicher Hürden für die energetische Sanierung im Bestand geht es nicht darum, zusätzliche Lasten für Mieter zu schaffen. Vielmehr sollen die bestehenden Regelungen so angepasst werden, dass sie Hemmnisse beseitigen, Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter schaffen und das Investor-Nutzer-Dilemma auflösen.

Klima- und Energieeffizienzmaßnahmen kommen vor allem und langfristig den Mietern als Nutzern der Wohnungen zu Gute. Die Interessenabwägung kann also immer nur dazu führen, dass der einzelne Mieter diese Maßnahmen auch im Interesse der übrigen Mieter dulden muss.

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 wurde erreicht:

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.

Der Nutzen der einzelnen Maßnahmen für die vermehrte Umsetzung energiesparender Maßnahmen der privaten Eigentümer und Unternehmen hängt naturgemäß von den Details der zu schaffenden gesetzlichen Veränderungen ab. Hier muss die Entwicklung weiterhin genau beobachtet und Einfluss auf die Gestaltung der gesetzlichen Regelungen genommen werden.

MIETWOHNUNGSNEUBAU/SELBSTGENUTZTES WOHNEIGENTUM

Mietwohnungsneubau

Deutschland hat 2008/2009 bei den Baugenehmigungen den niedrigsten Stand nach Ende des Krieges erreicht. Nach dem Wegfall der degressiven AfA zum 1. Januar 2006 ist die Zahl der Baugenehmigungen weiter gesunken. Dies führt gerade in Wachstumsregionen wie München, Frankfurt/M., Hamburg und entlang der Rheinschiene 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 Wohnungsmarktprognoesen ein Wohnungsneubaubedarf von bis zu 250.000 Wohneinheiten.

Auch unter dem Gesichtspunkt der seit der Jahrtausendwende um 17 Prozent gestiegenen Baukosten und einer derzeit schwachen Konjunktur 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 befristete Wiedereinführung der degressiven Abschreibung oder die dem Lebenszyklus von Immobilien angepasste Erhöhung der linearen Abschreibung auf 4 Prozent oder die Gewährung von Investitionszulagen vor. Eine befristete Verdoppelung des Abschreibungssatzes auf 4 Prozent jährlich in den ersten acht Jahren bzw. 8 Prozent bei Unterschreitung der Höchstwerte der Ener-

gieeinsparverordnung 2009 um 30 Prozent ebenfalls jährlich in den ersten acht Jahren kann den Mietwohnungsneubau in Ballungszentren deutlich fördern. Denselben Effekt haben steuerliche Investitionsanreize, die dem Nebeneinander von Überangebot und Mangel in Deutschland Rechnung tragen (z. B. Investitionszulage).

Das wurde erreicht:

Zwar enthält der Koalitionsvertrag folgende Passage: *Die Wohnungsmärkte sind regional differenziert ausgeprägt. Insbesondere in Ballungszentren ist zusätzlicher Neubau erforderlich.* Allerdings konnte sich die Politik nicht zur Wiedereinführung der degressiven AfA oder zur Gewährung zielgerichteter Investitionszulagen durchringen. Die Einführung effektiver Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus bleibt deshalb auf der Tagesordnung.

Selbstgenutztes Wohneigentum

Die Baugenehmigungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums sind seit dem Auslaufen der Eigenheimzulage ab 2006 stetig rückläufig. Die Eigenheimrente, die 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.

BSI-Position:

Um die dadurch entstehende Lücke im Wohnungsneubau bis 2011 zu schließen, schlägt die BSI vor, für die Jahre 2010 und 2011 einen befristeten Schuldzinsenabzug von der Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer oder eine alternative Zulagenregelung für selbstgenutztes neu angeschafftes Wohneigentum zu schaffen. 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. Die BSI plädiert zudem für eine spürbare Vereinfachung des Eigenheimrentengesetzes, vorzugsweise durch eine einfache vorgelagerte Pauschalversteuerung. Wichtig ist, dass auch die Kreditwirtschaft durch entsprechende Darlehensprodukte zu einer weitreichenden Ausschöpfung des Potenzials der Eigenheimrente beiträgt.

Das wurde erreicht:

Das Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester) soll laut Koalitionsvertrag vereinfacht werden. Die konkreten Nachbesserungsvorschläge der BSI hierzu liegen vor (einfache vorgelagerte Pauschalversteuerung, Einbeziehung der vermieteten Wohnimmobilie).

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. In Zeiten des wirtschaftlichen Abschwungs sollten steuerliche Förderungen nicht weiter eingedämmt, sondern ausgebaut werden. Langfristig gesicherte Planungsbedingungen sind für die Immobilienwirtschaft von besonderer Bedeutung. Es ist eine den immobilienwirtschaftlichen Besonderheiten angepasste Besteuerung anzustreben.

Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Nach der derzeit geltenden Rechtslage stellen Investitionsmaßnahmen, auch im Hinblick auf die klima- und umweltgerechte Modernisierung von Wohngebäuden, Erhaltungsaufwendun-

gen dar, die steuerlich im Jahr der Investition geltend zu machen sind. Dies gilt aber nur für Einzelmaßnahmen wie zum Beispiel den Austausch einer Heizungsanlage oder die Dämmung von Außenwänden. Führt ein Eigentümer mehrere Maßnahmen an einer Immobilie durch, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehen, so kann dies dazu führen, dass diese Einzelmaßnahmen insgesamt zu einer Steigerung der Gebäudesubstanz führen. Dann ist steuerlich von nachträglichen Herstellungskosten auszugehen. Dies führt dazu, dass die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum – in der Regel über 50 Jahre - abzuschreiben bzw. bilanzrechtlich zu aktivieren sind. Dies wirkt sich für Investoren nachteilig aus.

BSI-Position:

Angesichts der Anforderungen, die in Zukunft an die Immobilieneigentümer in Bezug auf den energetischen Zustand von Wohngebäuden gestellt werden, ist es erforderlich, die steuerlichen Rahmenbedingungen für derartige Investitionen zu verbessern. Geeignet dafür ist die zeitlich begrenzte Einführung verkürzter Abschreibungszeiträume analog § 82a EStDV oder § 7 i EStG. Verkürzte Abschreibungszeiträume trügen der tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer klima- und umweltfreundlicher Anlagen Rechnung und lieferten Eigentümern Anreize, in ihre Immobilien zu investieren.

Zinsschranke

Die durch die Unternehmensteuerreform 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:

Angesichts der aktuellen Situation auf den Finanzmärkten ist eine Abmilderung der Zinsschranke für Immobilienunternehmen ein wichtiges Signal, um Investitionen und die Konjunktur anzukurbeln und den Mittelstand zu stärken. Die Wirksamkeit der Zinsschranke muss im Hinblick auf ihre ursprüngliche Zielsetzung, international tätige Konzerne daran zu hindern, ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerländer zu verlagern, überprüft werden. Für Unternehmen, die nicht im Regelungsfokus des Gesetzgebers standen und stehen, muss die Anwendung der Zinsschranke ersatzlos entfallen.

Das wurde erreicht:

Die im Koalitionsvertrag vereinbarten Nachbesserungen bei der Zinsschranke, insbesondere die Fortführung der Freigrenze von drei Millionen Euro sowie die Vortragsfähigkeit des EBITDA, sind aus Sicht der BSI positiv zu bewerten. Allerdings reichen diese Maßnahmen nicht aus, um die Benachteiligung der Fremdfinanzierungen zu beseitigen, was für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als kapitalintensive Branche besonders negativ wirkt. Deshalb sollte die Zinsschranke schnell abgeschafft werden.

Grundsteuer

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 kann nur noch eine kaum mehr wahrnehmbare Zahl von leer stehenden Gebäuden die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass erfüllen: ein Leerstand in dieser Höhe ist nur bei solchen Gebäuden zu verzeichnen, die ohnehin für den Abriss vorgese-

hen sind. Und für solche Gebäude kann ohnehin kein Grundsteuererlass mehr beantragt werden.

BSI-Position:

Die BSI spricht sich dafür aus, die Möglichkeit des Grundsteuererlasses bei Wohnungsleerstand nach § 33 Grundsteuergesetz in ihrer ursprünglichen Form wieder einzuführen.

Das wurde erreicht:

Der Koalitionsvertrag geht auf diese Problematik leider nicht ein. Die BSI wird die Politik aber weiter hierauf aufmerksam machen.

Grunderwerbsteuer

Mit den Regelungen zur Grunderwerbsteuerbefreiung im Wachstumsbeschleunigungsgesetz wird 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 Immobilienunternehmen vorbeigehen und die Vorschrift damit nicht die erhoffte Wirkung entfalten wird. Auch in § 8 c KStG (Verlustübergang bei Anteilsübertragungen) wurde das praxisferne Erfordernis einer 100prozentigen Beteiligung nicht mehr verändert.

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.

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 von 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 - in mehr als 95 Prozent der Fälle Freistellungsbescheinigungen für die Bauunternehmen. In den restlichen Fällen setzen Ausnahmeregelungen und Bagatellgrenzen die Bauabzugsteuer außer Kraft. Die Regelung erreicht damit nicht ihren eigentlichen Zweck.

BSI-Position:

Die Bauabzugssteuer 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 beantragt. Der Bundesrechnungshof hat bereits vor Jahren darauf hingewiesen, dass die Bauabzugsteuer die illegale Beschäftigung nicht eingedämmt und keine Wirkungen auf Betrugsmodelle gezeigt habe.

Das wurde erreicht:

Trotz jahrelanger intensiver Bemühungen konnte hier kein Durchbruch erzielt werden.

WOHNEN IM ALTER

Die Deutschen werden immer älter. Nach Untersuchungen des Statistischen Bundesamtes werden im Jahr 2020 rund 25 Prozent der Deutschen älter als 65 Jahre sein. 2050 wird bereits ein Drittel der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben. Konsequenz: Die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten wird zukünftig zu einer zentralen Aufgabe.

BSI-Position:

- **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG):** 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 hat der Gesetzgeber Forderungen nach noch klareren Abgrenzungsregelungen zwischen Betreutem Wohnen und heimgesetzlichen Vorschriften nicht in vollem Umfang berücksichtigt, was zu Interpretationsspielräumen führen kann. Hier können Details im Anwendungsbereich und bei kombinierten Verträgen noch nachgebessert werden.
- **Landesheimgesetze:** In einigen Bundesländern besteht die Gefahr, die beim WVBG verhinderten Hemmnisse für die Realisierung des Betreuten Wohnens durch eigene ordnungsrechtliche Vorschriften wieder einzuführen. Das Betreute Wohnen muss jeweils eindeutig aus dem Anwendungsbereich herausgenommen werden.
- Der Satz im Anwendungsbereich der **DIN 18040**, dass die Norm sinngemäß auf den Bestand anzuwenden sei, muss gestrichen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Norm weiterhin auf Barrierefreiheit bei Modernisierungen und Umbauten im Bestand abstellt, während der Bund (durch das am 1. April 2009 startende KfW-Programm *Seniorengerecht Wohnen – Altersgerecht Umbauen*) und zahlreiche Länder förderpolitisch lediglich auf eine Barrierereduzierung hinarbeiten.
- Das **KfW-Förderprogramm *Seniorengerecht Wohnen - Altersgerecht Umbauen*** wird ausdrücklich begrüßt, muss jedoch aufgestockt, mindestens jedoch auch nach 2011 auf hohem Niveau langfristig fortgeführt werden.

Das wurde erreicht:

Die Bundesregierung will altersgerechtes Wohnen weiterentwickeln und ausbauen. 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. Zudem will die Bundesregierung die bisher nur partielle Abstimmung unter den beteiligten Bundesressorts durch einen interministeriellen Ausschuss verbessern.