

Medien-Info

Medien-Information Nr. 58/09 vom 26.10.2009

Sperrfrist:

Anzahl der Anschläge: 2.481
Abrufbar unter: www.gdw.de

GdW: Koalitionsvertrag enthält überwiegend gute Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Berlin – "Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und FDP enthält eine Reihe positiver Aspekte für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen", erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, in einer ersten Reaktion auf den Koalitionsvertrag. Im Bereich des Klimaschutzes wurden wesentliche Forderungen der Immobilienwirtschaft berücksichtigt. Die Wirkungen des geltenden Energie- und Klimaprogramms (IKEP) werden überprüft. Wir begrüßen zudem, dass mietrechtliche Hürden für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen abgebaut und die Möglichkeiten für "Contracting" erweitert werden sollen", so Freitag. Zudem sei die dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der Zinsschranke auf drei Millionen Euro zu begrüßen. Auch die politische Ausrichtung der Bereiche Städtebauförderung, Stadtumbau Ost und West sowie die geplante stärker ressortübergreifende Ausrichtung des Programms Soziale Stadt sei sehr positiv. Kritik übte Freitag an der fehlenden Förderung des Neubaus in Ballungsgebieten, in denen schon heute Wohnraumangel herrscht.

Zu den Themen im Einzelnen:

20 Städtebauförderung:

Der Koalitionsvertrag berücksichtigt deutlich und akzentuiert die Themen der Städtebauförderung, Stadtumbau Ost und West sowie das Programm Soziale Stadt. Hervorzuheben ist hier die Formulierung, dass im Bereich des Stadtumbau Ost der Erfolg des Programmes "nicht durch ungelöste Altschuldenprobleme einzelner Wohnungsunternehmen beim Abriss von Wohnungsleerstand" gefährdet werden dürfe. Freitag betonte, dass eine endgültige Lösung der Altschuldenfrage unumgänglich für die Fortsetzung der Maßnahmen des Programmes **Stadtumbau Ost** sei.

Des Weiteren solle nach der Koalitionsvereinbarung das **Programm Soziale Stadt** stärker ressortübergreifend ausgestaltet werden. "Dieses Programm hat sich bei der sozialen Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere sehr bewährt", so Freitag. Es sollte durch Einbeziehung der Politikbereiche Bildung, Arbeit und Soziales auf der konkreten Quartiersebene gestärkt werden. Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen würden sich – wie bisher – auch zukünftig als Akteure und Partner für das soziale Quartiersmanagement anbieten, um die schwierigen Integrationsaufgaben in den sozialen Brennpunkten zu unterstützen.

Steuern/Finanzierung:

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 des GdW deutlich positiv zu bewerten. Ebenso begrüßenswert sei, dass bei der Ge-

werbsteuer der Hinzurechnungssatz für Immobilienmieten von 65 Prozent auf 50 Prozent reduziert werden solle.

50 Laut Freitag sei die Erweiterung der Anwendung **ermäßigter Mehrwertsteuersätze** ein Schritt in die richtige Richtung. Es reiche jedoch nicht, die ermäßigten Mehrwertsteuersätze auf das Hotel- und Gastronomiegewerbe auszudehnen. Auch für die arbeitsintensiven Modernisierungsleistungen an Wohngebäuden sollte beispielsweise ein ermäßigter Mehrwertsteuersatz angewendet werden. Dieser könnte gerade bei energetischen Sanierungen die Kosten deutlich senken. "Der GdW begrüßt ebenso die Absicht der neuen Bundesregierung, die steuerliche Förderung der privaten Altersvorsorge – also auch der Eigenheimrente - zu entbürokratisieren und zu flexibilisieren", so Freitag. Hier seien besonders im Bereich des Sparens in Anteilen an Wohnungsgenossenschaften noch weitere Nachbesserungen erforderlich.

60 Deutlich formuliert ist im Koalitionsvertrag der **Schutz bei Immobiliendarlehen**: Eine Abtretung der Darlehensforderung oder die Übertragung des Kreditverhältnisses an ein Unternehmen ohne Banklizenz werde zukünftig nur bei Genehmigung des Darlehensnehmers wirksam sein. Diese Regelung entspreche einer langjährigen Forderung des GdW, der bereits im Rahmen des Risikobegrenzungsgesetzes ein gesetzliches Verbot der Abtretung von Krediten an Nichtbanken gefordert hatte.

Mietrecht/Klimaschutz:

70 Der GdW begrüßt die Absicht der neuen Koalition, das **Mietrecht** zu korrigieren, ohne die Rechtsposition des vertragstreuen Mieters zu verschlechtern. Die vorgesehene Regelung, nach der Baumaßnahmen, die dem Zweck der energetischen Sanierung dienen, zu dulden sind und auch nicht zur Mietminderung berechtigen, ist sehr positiv. "Damit wird eine Hürde für einen effektiven Klimaschutz und Energieeffizienz ausgeräumt", so Freitag. Auch die geplante Überprüfung des geltenden Energie- und Klimaprogramms (IKEP) sowie die Erweiterungen der bestehenden Möglichkeiten beim Energiecontracting seien positiv zu werten. Freitag betonte: Die hohen Standards der Energieeffizienz von Wohngebäuden im Rahmen der EnEV 2009 müssen umfassend evaluiert und die bestehenden Regelungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen geprüft werden. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sei das entscheidende Kriterium, so der GdW-Präsident.

Weitere Themen:

80 Der GdW begrüßt zudem die Angleichung der **Kündigungsfristen** für Mieter und Vermieter sowie die Aussage, dass die Unterkunftsleistungen für Hartz IV-Empfänger auch beim Vermieter ankommen müssen. Dies sei positiv für die Entwicklung des Wohnangebots für Bezieher staatlicher Leistungen.

Kritisch zu bewerten sei, dass keine konkreten Aussagen zur **Neubauförderung** in Ballungsgebieten, in denen bereits ein erheblicher Wohnraummangel bestehe, in der Koalitionsvereinbarung enthalten sind.

90 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.