

Redaktionsumfrage

Stimmen aus der Immobilienwirtschaft

Die Redaktion fragt:

Welche Forderungen und Erwartungen hat Ihr Verband an die Politik 2008?

Kaum ein Markt unterliegt so vielen Gesetzen und Regularien wie die Immobilienwirtschaft. Dass es weniger werden, ist unwahrscheinlich. Vielmehr kündigt der zuständige Minister Wolfgang Tiefensee weitere Vorschriften an. So wird auch die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zur Reduzierung des Kohlendioxid-Ausstoßes leisten müssen – gelockt mit erheblichen Fördermilliarden. Die Redaktion fragt die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft, was sie von Bundesregierung und Parlament für das Jahr 2008 und die Zukunft erwarten.

BDL: Gleiche Wettbewerbsbedingungen



Reinhard Gödel, Präsident, Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e.V., Berlin

Trotz des guten Jahresergebnisses 2007 sieht die Leasing-Branche mit Sorge auf die kommenden Wochen und kritisiert den Vorschlag des Bundesfinanzministeriums, die Leasing-Unternehmen der Bankenaufsicht zu unterstellen. Die im Rahmen der Unternehmenssteuerreform neuen gewerbesteuerlichen Hinzurechnungsregeln führen zu einer Doppelbesteuerung des Finanzierungsaufwands von Leasing-Investitionen sowohl beim Leasing-Nehmer als auch bei den Leasing-Unternehmen. Die Folgen wären massive Wettbewerbsnachteile gegenüber Kreditinstituten und damit ein Verstoß gegen verfassungsrechtliche Grundsätze.

Um diesen wettbewerbsrechtlichen Missstand zu beseitigen, hatte der BDL gefor-

dert, den § 19 GewStDV für Leasing-Unternehmen zu öffnen. Diese Befreiungsvorschrift (Bankenprivileg) gilt für Kreditinstitute, Pfandleiher und ABS-Gesellschaften. Der Gesetzgeber hatte die Problematik bei Verabschiedung des Gesetzes bereits erkannt und einen Prüfungsauftrag zur Einbeziehung von Leasing in § 19 GewStDV an die Bundesregierung erteilt.

Nach der Anfang Oktober 2007 bekannt gewordenen Ansicht des Bundesfinanzministeriums soll die Einbeziehung jedoch nur bei gleichzeitiger voller Beaufsichtigung der Leasing-Unternehmen nach dem Kreditwesengesetz (Bankenaufsicht) gewährleistet werden. Die Risikosituation einer Leasing-Gesellschaft ist jedoch eine völlig andere als die eines Kreditinstitutes. Der BDL sieht weder rechtliche noch tatsächliche Gründe für die Bankenaufsicht, so sind zum Beispiel auch die Pfandleiher dem KWG nicht unterstellt, obwohl sie von § 19 GewStDV profitieren.

Zudem bedeutet die Bankenaufsicht eine existentielle Bedrohung sowohl für die Mehrzahl der mittelständischen Leasing-Unternehmen als auch für die im Immobilien-Leasing eingesetzten Objektgesellschaften. Allein der Verwaltungsaufwand für Bankenaufsichtspflichten wäre so hoch, dass kleinere Leasing-Gesellschaften ihn nicht leisten könnten und vom Markt verdrängt würden.

Auch für Immobilien-Objektgesellschaften wäre in erheblichem Maße unnötiger Bürokratieaufwand zu befürchten, der die Wirtschaftlichkeit des Engagements in Frage stellen würde. Außerdem refinanzieren sich alle Leasing-Gesellschaften über Banken, die bereits der Bankenaufsicht unterliegen. Eine Doppelaufsicht ist völlig unangebracht und unnötig.

Die Struktur der Leasing-Branche ist vielschichtig. Den Markt teilen sich große, meist auch international tätige Gesellschaften und eine Vielzahl kleiner und mittelständischer Leasing-Unternehmen. Der BDL fordert daher eine Lösung, die diese Struktur berücksichtigt und für alle Leasing-Gesellschaften die gleichen Wettbewerbsbedingungen schafft. Hier darf seitens des Ministeriums nicht ungewollt Strukturpolitik betrieben werden. Der BDL fordert schnellstmöglich eine vernünftige Lösung, damit wirtschaftliche und juristische Risiken nicht die Branche belasten.

Ein weiteres gravierendes Problem der Unternehmensteuerreform insbesondere für das Immobilien- und Großmobilen-Leasing ist die Zinsschranke. Die in diesem Marktsegment typischerweise anfallenden hohen Zinsaufwendungen werden zukünftig nicht mehr uneingeschränkt steuerlich berücksichtigt. Dabei stehen die betroffenen Immobilien-Leasing-Geschäfte gar nicht im Fokus der gesetzgeberischen Zielsetzung, einen Abfluss inländischen Steuersubstrats ins Ausland zu verhindern. Vielmehr handelt es sich um einen der vielen „Kollateralschäden“ der international bisher beispiellosen Zinsschrankenregelung.

Politik und Verwaltung haben die von der Leasing-Branche bereits sehr frühzeitig im Gesetzgebungsverfahren vorgebrachte Kritik offenbar im Grundsatz akzeptiert. Bei der Verabschiedung des Unternehmensteuerreform-Gesetzes im Mai wurden Nachbesserungen speziell für Leasing-Objektgesellschaften im Wege eines Verwaltungserlasses zugesagt. Auf die Umsetzung der avisierten und überlebenswichtigen Erleichterungen wartet die Branche noch immer. Insbesondere sind wichtige Details der bisher nur in Grundzügen skizzierten Regelung unklar und zum Teil strit-

tig. Der BDL plädiert für eine unverzügliche und umfassende Lösung, die wirklich alle Kollateralschäden der Zinsschranke im Bereich des Leasing beseitigt. Konkrete Vorschläge liegen auf dem Tisch. Die Politik ist aufgerufen alles daran zu setzen, dass der deutschen Wirtschaft das unverzichtbare und insbesondere auch im aufstrebenden Bereich Öffentlich-Privater Partnerschaften nicht wegzudenkende Instrument des Immobilien-Leasing erhalten bleibt.

BFW: Aufschwung nicht aufs Spiel setzen



Walter Rasch, Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Fest steht: Die Wohnungswirtschaft ist in unserem Land ein wichtiger Wirtschaftszweig, der sehr viele Menschen in Lohn und Brot bringt. Dem muss die Politik Rechnung tragen, indem sie den einsetzenden Aufschwung in der Branche mit günstigen Rahmenbedingungen nachhaltig stützt. Die aktuellen Pläne der Bundesregierung, sei es im Energiebereich, sei es bei der Reform der Erbschaftsteuer sind eher dazu angehtan, das zarte Pflänzchen Aufschwung im Keim zu ersticken.

Als einen großen Erfolg unserer Verbandsarbeit sehen wir auch die Mitte November erfolgte Einigung führender Koalitionspolitiker zur Integration der Wohnimmobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge. Bereits Anfang 2006 hatte die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) mit dem sogenannten Kanape-Modell ein Konzept vorgelegt, das die Basis für eine gleichberechtigte Integration der Wohnimmobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge bilden könnte. Nach monatelangem Gezerre zwischen den Koalitionären um eine sachgerechte Lösung zeichnet sich derzeit mit den vorgelegten Eckpunkten eine Umsetzung ab.

Der starke Rückgang an Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit seinen negativen Auswirkungen auf

die Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigt, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Jetzt ist die Politik gefordert, die Vorgaben zügig umzusetzen. Mit der Einführung der Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Energien sowie der Herausnahme der Bestandsgebäude aus der Nutzungspflicht hat die Bundesregierung zentralen Forderungen unseres Verbandes Rechnung getragen. Dies ist aus unserer Sicht aber nur eine Zwischentappe, die nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass es hier noch großen Handlungsbedarf gibt. Bei der Entscheidung über Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz fordern wir eine ganzheitliche Betrachtung aller möglichen Maßnahmen. Im Sinne einer nachhaltigen Bewertung von Gebäuden kann ein Neubau unter Umständen die bessere energetische Alternative sein. Hier sollten auch Förderprogramme beispielsweise der KfW ansetzen.

Neben der sehr begrüßenswerten Aufstockung des Marktanreizprogramms von 213 auf 350 Millionen, in einem weiteren Schritt dann auf 500 Millionen Euro jährlich sollten jedoch zusätzliche Anreize wie Steuererleichterungen oder direkte Investitionszuschüsse geschaffen werden. Die energetische Gebäudesanierung bleibt für uns eine zentrale Herausforderung. Es muss jedoch vermieden werden, dass der Immobilienbranche die Hauptlast der Kosten für die ehrgeizigen Energieeinsparziele der Bundesregierung aufgebürdet wird.

Hart gearbeitet hat unser Verband 2007 daran, die Diskriminierung von Immobilienunternehmen bei der Reform der Erbschaftsteuer zu verhindern. Der am 12. Dezember vom Bundeskabinett verabschiedete Referentenentwurf hat in dieser Hinsicht auf ganzer Linie enttäuscht und muss schnellstens nachgebessert werden. Mit Fassungslosigkeit haben wir zur Kenntnis genommen, dass der Gesetzgeber Immobilienunternehmen weiterhin nicht als produktiv tätige Unternehmen ansieht. Die Wohnungswirtschaft muss bei der Erbschafts- und schenkungsrechtlichen Verschonung des Betriebsvermögens anderen Branchen mindestens gleichgestellt werden.

Bei der Besteuerung von Betriebsvermögen darf es keinen Unterschied machen, ob Autos oder Wohnungen vermietet werden. Andernfalls ist davon auszugehen, dass Unternehmen in erheblichem

Umfang Wohnungen verkaufen und drastische Einsparungen bei der Unterhaltung vornehmen müssten. Nach unseren Berechnungen entstehen für Immobilienunternehmen durch die Erbschaftsteuerreform Mehrbelastungen von zum Teil fast 300 Prozent. Für ein Immobilienunternehmen mit Mischbeständen hieße das, dass die Steuerlast von aktuell 60 Millionen Euro nach neuem Recht auf knapp 215 Millionen Euro steigen würde.

Ein weiteres Damoklesschwert über der Immobilienwirtschaft ist die Einführung einer Zinsschranke im Rahmen der Unternehmensteuerreform 2008. Die Zinsschranke führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, die durch die Senkung der Unternehmensteuersätze auf etwa 30 Prozent (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag) nicht ausgeglichen werden. Die Zinsschranke ist ein zahlloser Papiertiger für die großen Unternehmen, der nur zusätzliche Bürokratie und Umgehungsstrategien auslösen wird. Für Immobilienunternehmen wird die Zinsschranke hingegen zum Fallbeil. Hier besteht akut Nachbesserungsbedarf.

Für 2008 bleibt also einiges zu tun: Bei der Zinsschranke, der Erbschaftsteuer, dem Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung werden wir weiterhin daran arbeiten, gemeinsam mit der Politik Lösungen zu finden, die die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht benachteiligen.

BVLEG: Private stärker einbinden



Prof. Thomas Dilger, Präsident der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften (BVLEG), Berlin, und Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt am Main und Kassel

Die Immobilienmärkte haben sich in den vergangenen Jahren dramatisch gewandelt und dieser Wandlungsprozess ist lange noch nicht abgeschlossen. Die entscheidenden Stichworte „demogra-

Redaktionsumfrage

fischer Wandel" und „Globalisierung“ sind in unserer Branche ja ausgiebig diskutiert worden. Auch auf Verbands-ebene hat dieser Wandel seinen Niederschlag gefunden. Kräfte wurden gebündelt, Kernkompetenzen definiert und vernetzt. Die Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften ist seit 1. Juli 2007 Mitglied im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) des BDI, beide betreiben in Berlin eine gemeinsame Geschäftsstelle. Die BVLEG kümmert sich jetzt ausschließlich um das Thema Stadtentwicklung, der ZIA um das Thema Immobilie, aber beide Themen werden eng vernetzt. Stadtentwicklung war seit Anfang der siebziger Jahre immer eine öffentliche Aufgabe. Bund, Länder und Gemeinden schufen die rechtlichen Grundlagen und stellten über Förderprogramme das Geld für die Umsetzung der politischen Ziele bereit. Inhaltlich gab es immer wieder neue Akzentsetzungen; so hat man mit den jüngeren Förderprogrammen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ auf neue, durch die demografische Entwicklung und gesellschaftliche Strukturveränderungen ausgelöste Herausforderungen in der Stadtentwicklung reagiert.

Im Großen und Ganzen hat die öffentliche Hand ihre Aufgabe gut gelöst. Die Gesetze sind ausreichend, das Förderinstrumentarium wird der Aufgabenstellung gerecht. An der einen oder anderen Stelle könnte man die Fördermittel noch bündeln und für die Anwendung einfacher gestalten, und auch die mittlerweile doch recht vielfältigen Fördergegenstände sollte man daraufhin überprüfen, ob sich hier nicht Aufgaben harmonisieren lassen. Das Entscheidende ist aber etwas anderes: Die öffentlichen Ressourcen werden knapp, der Staat muss sich auf bestimmte Aufgaben konzentrieren, er kann auch in der Stadtentwicklung nicht mehr alles und auch nicht mehr alles alleine machen. Andere Akteure müssen hinzukommen, die Stadtentwicklungsgesellschaften müssen ihre Rolle neu definieren.

Stadtentwicklung ist heute eben nicht mehr die hoheitliche oder treuhänderische Tätigkeit allein, sondern sie ist breiter und kooperativer angelegt – ich möchte das an unserer eigenen Unternehmensgruppe deutlich machen: Wir betreiben neben vielen anderen Stadtentwicklungsverfahren natürlich Stadtumbau Ost und West mit Fördermitteln

aber, und das ist neu, zunehmend auch private Stadtentwicklung mit Mitteln des Kapitalmarktes für private Industriekunden. Das sind Unternehmen, die Produktionsstandorte nicht mehr benötigen und einer neuen Nutzung zuführen müssen. Die Weiterentwicklung ihrer Immobilien zählt nicht unbedingt zu ihrem Kerngeschäft, die Beschäftigung mit städtebaulichen Fragestellungen erst recht nicht.

Unser Unternehmen tritt hier zum einen als Dienstleister auf, der beide Seiten, die öffentliche und die private, gut kennt und als Scharnier zwischen den Verwertungsinteressen des Immobilienbesitzers und den städtebaulichen Interessen der Kommunen fungiert. Zum anderen können wir, da wo es passt, auch als Investor auftreten und zum Beispiel in die Rolle des Pioniernutzers schlüpfen. Auch die öffentliche Hand holt sich immer häufiger private Partner mit ins Boot, wenn es um ihre Immobilien geht – Stichwort Public Private Partnership. Wir beteiligen uns an PPP-Verfahren als Berater und Verfahrensmanager, aber eben auch als Investor wie kürzlich in Wiesbaden beim Bau des neuen Polizeireviere in Kombination mit seniorengerechten Wohnungen. Auch die Globalisierung holt uns ein. Wir bauen Wohnungen jeglicher Art und Preisklasse, zum Beispiel in Frankfurt, aber auch dienstleistend in Moskau. Wir exportieren nicht nur Wohnungen, sondern auch das Wohn-Know-how genauso wie Know-how im Stadtmanagement und in der Stadtentwicklungsplanung. Wir sind insofern in der globalisierten Welt angekommen.

Unsere Aufgaben in der Stadtentwicklung sind inzwischen so vielschichtig, dass intensive Kommunikation und gemeinsame Lösungssuche durch den harten Wettbewerb erzwungen werden. Das bringt Akteure an einen Tisch, die früher nicht miteinander, bestenfalls aneinander vorbei geredet haben. Im Arbeitskreis Stadtentwicklung des ZIA, in dem die Mitgliedsunternehmen der Bundesvereinigung als Gründungsmitglieder mitarbeiten, sitzen zum Beispiel unsere klassischen, den Kommunen nahe stehenden Stadtentwicklungsunternehmen und die Projektentwickler, die Entwickler von Gewerbeparks und Shoppingcentern zusammen an einem Tisch und lernen die jeweils andere Position kennen und verstehen. Davon profitieren öffentliche wie private Auftraggeber.

DDIV: Anreize statt Zwang



Wolfgang D. Heckeler,
Präsident des DDIV
Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V., Berlin

Der DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. hat sich im vergangenen Jahr verstärkt dafür eingesetzt, das Verhältnis zwischen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Politik zu verbessern und zu intensivieren. Der Kontakt zur Politik ist für einen Interessenaustausch sehr wichtig. Nur wenn beide Seiten die jeweiligen Beweggründe und Zielrichtungen kennen, können gemeinsam Lösungen entwickelt werden.

Der DDIV konnte über die BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft den Einfluss in der Öffentlichkeit und der Politik wesentlich verbessern. Durch die Interessenbündelung in der BSI wird der Einfluss gestärkt und man stößt bei der Politik auf offene Ohren. Mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS – werden jetzt regelmäßig immobilienwirtschaftliche Dialoge geführt. Ziele sind die Diskussion über aktuelle Fragestellungen, Informations- und Erfahrungsaustausch sowie gemeinsame Aktivitäten.

Im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat die Regierung mit der WEG-Novellierung zum 1. Juli 2007 einen wichtigen Impuls gegeben. Für 2008 wünsche ich mir, dass im Bereich der bereits lang diskutierten Riester-Förderung ebenfalls ein positives Signal gesetzt wird. Wohnimmobilien sollten in die Förderung integriert werden und mit „Wohn-Riester“ sollte den Immobilieninteressierten mit niedrigerem Einkommen der Erwerb einer Wohnimmobilie erleichtert werden.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Umsetzung ist die Praktikabilität und die Verständlichkeit der Riester-Förderung. Besonders vor dem Hintergrund, dass Deutschland europaweit neben der Schweiz die niedrigste Wohneigentumsquote aufweist, ist es an der Zeit, die

Immobilie alsbald in die Riester-Rente einzubeziehen. Nach langen Diskussionen sollten jetzt Taten folgen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der im Jahr 2008 die Beziehung zwischen Politik und Wohnungswirtschaft prägen wird, ist der bereits vorgelegte Entwurf eines Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Mit dem vom baden-württembergischen Landtag verabschiedeten Landeswärmegesetz besteht in Baden-Württemberg ab April 2008 die bundesweit erste Ökopflicht für Wohnimmobilien. Für Neubauten muss demnach ein Fünftel des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit dem EEWärmeG soll dies zukünftig deutschlandweit zur Pflicht werden.

Dabei ist die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung zwar ein wichtiger Baustein bei der notwendigen Primärenergieeinsparung und CO₂-Minderung, allerdings sieht die Wohnungswirtschaft gesetzlich vorgeschriebene Zwangsmaßnahmen kritisch.

Anstelle einer gesetzlichen Verpflichtung sollte die Politik ihre klima- und umweltschutzpolitischen Ziele eher über neu geschaffene Anreizsysteme anstreben. Über Anreize in Form von Sonderabschreibungen, Zuschüssen oder verbilligten Darlehen hätten die Akzeptanz und Bereitschaft der Immobilieneigentümer auch ohne Gesetz gefördert werden können.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sehe ich insbesondere die geplante Nachrüstverpflichtung bei Bestandsgebäuden und die Gefahr der Bürokratisierung kritisch. Auch ohne rechtliche Verpflichtungen steigt nach neuesten Informationen des Bundesumweltministeriums der Anteil erneuerbarer Energien am Wärmeverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent.

Schon durch die Fortführung des Trends und die geplanten Erhöhungen der Anforderungen der Energieeinsparverordnung sei die Wohnungswirtschaft auf einem guten Weg in Richtung Klimaschutz. Ich hoffe auf den bisherigen guten „Draht“ zwischen Politik und Wohnungswirtschaft und darauf, dass der vorgelegte Entwurf nach eingehender Diskussion modifiziert wird.

DSGB: Kommunale Verantwortung stärken



Bernd Düsterdiek,
Referatsleiter,
Deutscher Städte- und
Gemeindebund, Bonn

Die Stadtentwicklungspolitik in den deutschen Städten und Gemeinden steht seit einiger Zeit vor grundlegend neuen Herausforderungen. Diese Herausforderungen, die sich insbesondere in den zentralen Feldern Globalisierung und Demografie festmachen, dürfen aber nicht einseitig unter Problemgesichtspunkten betrachtet werden. Vielmehr können und müssen auch die vorhandenen Chancen genutzt werden. Ziel muss es sein, die Städte und Gemeinden als gesellschaftliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Impulsgeber in Deutschland und Europa zu stärken. Nur wenn dies gelingt, kann der im Mai 2007 von allen 27 EU-Staaten unterzeichnete Schlussappell der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, der in den Worten „Europa braucht starke Städte“ mündet, Wirklichkeit werden.

Aus Sicht des Deutschen Städte- und Gemeindebundes verdienen insbesondere die nachfolgend aufgeführten Aspekte eine besondere Beachtung:

1. Demografische Entwicklung – Chancen in den Mittelpunkt rücken:

Die demografische Entwicklung gehört bei aller Unterschiedlichkeit in den einzelnen Regionen, deren Schnittstelle sich längst nicht mehr durch eine Ost-West-Betrachtung festmachen lässt, zu den zentralen Herausforderungen für die Städte und Gemeinden. Der Umgang hiermit entscheidet letztlich auch über den sozialen und wirtschaftlichen Erfolg unserer Gesellschaft.

Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft nicht nur von gegenwärtig rund 82 Millionen Einwohnern auf etwa 75 Millionen Einwohner bis zum Jahr 2050 (mittlere Bevölkerungsprognose). Sie altert überdies in einem rapiden Maße. Schon heute sind 26 Prozent der Bürger über 60 Jahre und nur 18 Prozent unter 20 Jahre.

Dieser Prozess ist unumkehrbar und gilt auch dann, wenn künftig wieder mehr Kinder geboren werden sollten. Selbst durch eine verstärkte Zuwanderung kann diese Entwicklung nicht maßgeblich korrigiert werden. Was wir angesichts der demografischen Entwicklung daher brauchen, ist eine umfassende Politik, die nicht nur einzelne Sparten, wie die Senioren- oder Familienpolitik, beinhaltet. Gerade auch in der Bildungspolitik muss die demografische Entwicklung auch als Chance und Herausforderung genutzt werden: Weniger Schüler können und müssen zukünftig bei gleicher Lehrerbildung in kleineren Klassen besser betreut werden. Auch eine aktive Seniorenpolitik muss das hohe Potenzial älterer Menschen und deren Erfahrungen verstärkt nutzen.

2. Wohnen für Familien mit Kindern fördern:

Es gilt, die Rahmenbedingungen für Familien mit Kindern, insbesondere für das Wohnen in unseren Innenstädten und Ortskernen, zu stärken und zu verbessern. Trotz einer zunehmenden Revitalisierung von Innenstädten und eines durchaus festzustellenden „Zurück in die Innenstädte und Ortskerne“ ist speziell hier eine Nutzung als Wohnstandort für jüngere Familien mit Kindern nach wie vor oftmals unattraktiv. Folge ist, dass diese für die Innenstädte und Ortskerne und deren Vitalität wichtige Gruppe immer noch zu häufig aus den Innenstädten fortzieht. Die Stärkung des Wohnens in den Innenstädten und die Schaffung guter Lebensbedingungen mit hoher Lebensqualität ist aber eine zentrale kommunale Entwicklungsaufgabe für die Zukunft. Hierzu gehört ganz entscheidend ein vitaler Nutzungsmix. Gerade junge Familien, aber auch ältere Menschen profitieren von der Nähe des Einzelhandels sowie von wichtigen Infrastruktureinrichtungen speziell im Gesundheits-, Sozial-, Bildungs- und Kulturbereich.

Bund und Länder, aber auch die Städte und Gemeinden selbst sowie die Immobilien- und Bauwirtschaft sind daher aufgefordert, durch innovative Konzepte (Stadthäuser, Mehrgenerationenhaushalte) und durch qualitativ gute Rahmenbedingungen (Umweltqualität), verstärkt ein familien- sowie auch ein altengerechtes Wohnen in unseren Innenstädten zu fördern. So können etwa die aktuellen Bundesprogramme im Wohnungs- und Städtebaubereich vermehrt auf eine

Redaktionsumfrage

Mischnutzung durch eine Stärkung der Funktionsvielfalt ausgerichtet werden. Auch sollten Bund und Länder die Förderung im Bestandsbau weiter intensivieren.

3. Stärkung der Innenstädte und Ortskerne:

In unseren Städten und Gemeinden und hier insbesondere in den Zentren und Ortskernen spiegelt sich brennglasartig die soziale, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Entwicklung unseres Landes wieder. Bund und Länder müssen angesichts der neuen Herausforderungen die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne zu einem Kernanliegen ihrer gesamten Politik und Maßnahmen machen. Sie müssen erkennen, dass nur gesunde Städte und Gemeinden die Zukunftsfähigkeit des gesamten Landes gewährleisten. Hieraus folgt, dass die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen nicht nur Aufgabe eines Bundesressorts sein darf, sondern zu einer Kernaufgabe aller Ressorts in der Bundesregierung sowie zu einer Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden werden muss.

4. Städtebauförderung weiter ausbauen:

Angesichts der städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Probleme in den Kommunen ist es erforderlich, die Stadterneuerungsmittel des Bundes, die erhebliche Wirtschafts- und Arbeitsmarkteffekte insbesondere für den Mittelstand auslösen, von derzeit etwa 500 Millionen Euro pro Jahr in Zukunft weiter zu erhöhen. Bei der Mitfinanzierung des kommunalen Eigenanteils ist es zudem angezeigt, angesichts der zum Teil desolaten Haushaltssituation der Kommunen insbesondere in den neuen Ländern flexible Lösungen zu finden. Dies gilt auch für neue Programmbereiche wie etwa das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ oder den geplanten „Investitionspakt Bund-Länder-Kommunen zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastruktur in Städten und Gemeinden“.

5. Interkommunale Kooperationen fördern:

Städte und Gemeinden sind die bürgernächste Ebene. Wenn Städte und Gemeinden ihre jeweiligen Aufgaben nicht allein erfüllen können, bieten gerade interkommunale Kooperationen im Bereich der Stadtentwicklung (gemeinsame Gewerbegebietsausweisungen, regionale Einzelhandelskonzepte), aber

auch im Umweltbereich (gemeinsame Abfall- und Abwasserentsorgung sowie Wasserversorgung), im Sinne des Subsidiaritätsprinzips die Gewähr einer effektiven und bürgernahen Aufgabenwahrnehmung.

Interkommunale Kooperationen oder auch innergemeindliche Zweckverbandslösungen sollten den Vorrang vor einer Verlagerung auf die nächsthöhere Ebene haben. Bund und Länder müssen daher interkommunale Kooperationen durch verstärkte Freistellung von Genehmigungspflichten sowie durch eine prioritäre Berücksichtigung in Förderprogrammen weiter unterstützen. Zudem darf die Zusammenarbeit insbesondere kleinerer und mittlerer Gemeinden nicht durch Vorgaben des EU-Wettbewerbs- und Vergaberechts belastet werden.

6. Neue Verantwortungskultur in der Stadtentwicklung stärken:

Die komplexen Herausforderungen an die Stadtentwicklungspolitik lassen sich nur durch eine neue Verantwortungskultur in den Städten und Gemeinden lösen. Ausgehend von dem Grundsatz „Die Stadt/ Gemeinde, das sind wir alle“ geht es darum, dass die verschiedenen Akteure und Verantwortungsträger für eine positive Stadtentwicklung – Gemeinde, Wirtschaft, Eigentümer, Bürger, Bildungsträger und Sozialeinrichtungen – im Rahmen einer gemeinsamen Win-Win-Situation für die Kommunen zusammenarbeiten.

Das Leitbild des „aktivierenden Staates“ oder besser der Bürgerkommune verfolgt hierbei das Ziel, bürgerschaftliches Engagement auch in der Stadtentwicklung zu fördern und in den Dienst des Allgemeinwohls zu stellen. Angesichts der demografischen und auch finanziellen Rahmenbedingungen in den Kommunen wird der Prozess dieser Selbststeuerung der örtlichen Gemeinschaft durch eine aktive Beteiligung und Partizipation der Bürger künftig noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik beeinflusst das Lebensumfeld der Bürger besonders stark. Folge ist, dass sich dieser Bereich für eine Verantwortungsteilung zwischen der Kommune einerseits und ihren Bürgern andererseits in spezieller Weise eignet. Der Bund ist daher aufgefordert, bei seinen Förderprogrammen diese neue Verantwor-

tungskultur zwischen der Kommune und ihren Bürgern im Sinne der Zielsetzung einer aktiven Bürgerkommune zu unterstützen. Dies bedingt auch, dass die Kommunen hierfür die notwendigen rechtlichen Freiräume erhalten und neue, etwa öffentlich-private Partnerschaftsmodelle, erproben können.

7. Standortfaktoren Sicherheit und gesunde Umwelt:

Die Sicherheit in Städten und Gemeinden sowie deren Sauberkeit, aber auch die Gewährleistung einer gesunden Umgebung, werden für die Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden als „harte“ Standortfaktoren immer bedeutsamer. Auch wenn Städte und Gemeinden diese Herausforderungen nicht alleine bewältigen können, sind gerade sie es, die vielfach unmittelbar vor Ort, also bürgernah, handeln. Insbesondere über präventive Maßnahmen in den Bereichen Sicherheit und Kriminalität sowie bei der Sauberkeit können kommunale Verwaltungen gemeinsam mit anderen Akteuren (Polizei und Justiz, Schulen und Bildungsträger sowie Gesundheitseinrichtungen) vieles erreichen.

So sollte es zum Beispiel zum Ziel einer „kommunalen Kriminalprävention“ gehören, nicht nur die Anzahl der Straftaten, sondern auch die Kriminalitätsfurcht, die häufig die Lebensqualität der Bürger vor Ort beeinträchtigt, zu verringern. Vor allem gefährdete Personengruppen wie Kinder, Frauen, Behinderte und ältere Menschen werden schnell verunsichert und können bei kommunalen Konzepten, die gemeinsam mit der Polizei erarbeitet werden, besonders berücksichtigt werden. Hierbei sollte sowohl die objektive Sicherheit als auch das subjektive Sicherheitsempfinden der Bürger, zum Beispiel durch entsprechende städtebauliche Maßnahmen wie die Schaffung von übersichtlichen und gut beleuchteten Plätzen und Unterführungen, verbessert werden.

Auch der Herstellung einer gesunden Umwelt kommt für die Stadtentwicklung eine immer größere Bedeutung zu. Dies ist schon heute daran ersichtlich, dass die Bürger in einer immer älter werdenden Gesellschaft mehr denn je Wert auf eine gesunde Umwelt legen. Hier kommt insbesondere der Verminderung von Beeinträchtigungen der Bürger durch Lärm und schadstoffhaltige Luft, an dessen Zielerreichung sich Bund, Länder und insbesondere die Hersteller von

Produkten gleichermaßen und zuvor durch Maßnahmen an der Quelle (zum Beispiel verpflichtender Einbau von Rußpartikelfiltern in Fahrzeuge und Feuerungsanlagen) beteiligen müssen, eine besondere Bedeutung zu.

8. Aufgabenverantwortung der Kommunen im Städtebau stärken: Die kommunale Aufgabenverantwortung im Bereich der Stadtentwicklung, aber auch im Umweltbereich hat Deutschland zu einem Land mit einer nach wie vor sehr guten Infrastruktur sowie einem sehr hohem Maß an städtebaulicher Qualität und Umweltqualität bei gleichzeitig sozialverträglichen Gebühren gemacht. Der Bund wird daher aufgefordert, sich auch gegenüber der europäischen Ebene für den Erhalt der kommunalen Verantwortung im Bereich der Stadtentwicklung und der Umwelt (beispielsweise Wasserversorgung) einzusetzen und diese zu sichern. Einseitigen Liberalisierungs- und Privatisierungsvorgaben sollte daher entgegengetreten werden.

9. Konnexitätsprinzip beachten: Die Umsetzung überörtlicher und insbesondere europäischer Vorgaben auf die kommunale Ebene (Umweltverträglichkeitsprüfung, Feinstaubrichtlinie, Umgebungslärmrichtlinie) verursacht für Städte und Gemeinden immer mehr Personal- und Sachkosten. Im Sinne des Konnexitätsprinzips ist es daher notwendig, dass derjenige, der die Anforderungen verschärft, im Sinne des Konnexitätsprinzips die Finanzierung gegenüber den Kommunen sicherstellt. Bund und Länder sind in diesem Zusammenhang besonders gefordert.

DMB: Wohngeld auch für Heizkosten



*Dr. Franz-Georg Rips,
Präsident, Deutscher
Mieterbund e.V., Berlin*

Die Politik ist kein Wunschkonzert. Der DMB hat sich immer darum bemüht, seine Verbandspolitik an den Maßstäben der Ausgeglichenheit, der Balance, der Fairness und vor allem der Sachlichkeit

zu orientieren. Der Umgang mit öffentlichen Geldern erfordert eine besondere Verantwortung.

Energieeffizienz und Klimaschutz: Eine der größten aktuellen Herausforderungen ist eine aktive und erfolgreiche Klimaschutzpolitik, um zukünftigen Generationen gleiche Lebenschancen zu belassen, wie wir sie heute haben. Der Wohnimmobilienbereich muss zur Reduzierung von CO₂ einen wesentlichen Beitrag leisten. Damit sind in gleicher Weise die Wohnungseigentümer und Vermieter wie auch die Mieterhaushalte angesprochen. Sie müssen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit auch (finanzielle) Mitverantwortung zur Erreichung der Klimaschutzziele übernehmen.

Energieeffizienz liegt im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Sie darf aus diesem Gesichtspunkt heraus dauerhaft und massiv mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Dies ist auch deshalb sinnvoll, weil im Bereich der Verbesserung der Heizungstechnik, des Gebäudezustandes, des verstärkten Einsatzes von erneuerbaren Energien ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert werden können und wegen der Steuergenerierung Selbstfinanzierungswirkungen eintreten. Wir wünschen uns deshalb eine Fortsetzung und Aufstockung der KfW-Gebäudesanierungsprogramme und ähnlicher öffentlicher Hilfen zur Förderung energieeffizienter Maßnahmen.

Wohngeld: Nicht nur weil mit der energetischen Ertüchtigung auch die Grundmieten steigen werden, auch deshalb, weil heute schon viele Haushalte mit ihren Wohnkosten überfordert sind, muss das Wohngeld als eine zielgerichtete soziale Maßnahme deutlich verbessert werden. Hiermit wird einkommensschwachen Haushalten eine Unterstützung für angemessenen Wohnraum gewährt. Das Wohngeld hat den unschätzbaren Vorteil, dass es nicht missbraucht werden kann, dass es zielgerichtet ist und dass es eine sozialstaatlich unverzichtbare Aufgabe erfüllt, nämlich auch einkommensschwachen Haushalten das Grundbedürfnis gesunden und angemessenen Wohnens zu ermöglichen.

Wir brauchen also eine Leistungsnovelle in Sachen Wohngeld, nicht nur eine verwaltungsmäßige Vereinfachung. Wir brauchen insbesondere eine Hilfe für die betroffenen Haushalte in den Bereichen,

in denen die Kostenexplosionen stattfinden: Energie- und Wärmekosten. Die Heizkosten müssen deshalb wohngeldfähig werden. Dies ist eine zentrale Forderung unseres Verbandes und eine Aufgabe des Staates, die aus unserer Sicht unverzichtbar ist. Dies gilt umso mehr, als eine aus meiner Sicht unverträgliche Gerechtigkeitslücke deshalb besteht, weil arbeitslose Haushalte über § 22 SGB II eine Voll-Brutto-Kostenerstattung aller Unterkunfts- und Heizkosten erhalten (lediglich begrenzt durch das Kriterium der Angemessenheit), während wohngeldberechtigte Haushalte nur einen Zuschuss zu den Unterkunfts-kosten erhalten.

Sperren für den Handel mit Wohnungen: Der Deutsche Mieterbund begrüßt alle steuerpolitischen und sonstigen Instrumente, die den Handel mit Wohnimmobilien erschweren oder sogar unmöglich machen. Wohnimmobilien sind keine Spekulationsobjekte, aus unserer Sicht auch im Kern keine Finanzanlageprodukte. Sie sollten nachhaltig bewirtschaftet werden. Nur dann können sie ihrer Sonderstellung als Wirtschafts- und Sozialgüter gerecht werden und die damit verbundenen Aufgaben für die Gesellschaft und für die Menschen erfüllen. Wir treten insbesondere dafür ein, dass der Ausverkauf von kommunalem Wohnungseigentum ein Ende findet.

Einbeziehung der Immobilien in die private Altersvorsorge: Mit vielen anderen Verbänden der Wohnungswirtschaft teilen wir die Auffassung, dass im Bereich der privaten Altersvorsorge die Immobilie nicht diskriminiert werden darf. Wenn man diesen Gedanken konsequent zu Ende führt, darf eine angedachte neue Förderung aber nicht zu einer Wiederbelebung der alten Eigenheimzulage führen. Wir halten die Einbeziehung der Immobilie in die private Altersvorsorge nur dann für vertretbar, wenn die betroffenen Haushalte über die Risiken einer solchen Investition in Bezug auf die Werthaltigkeit der Immobilie umfassend aufgeklärt werden und, dies ist für uns besonders wichtig, auch die vermietete Wohnung „wohnrasterfähig“ gemacht wird.

Gerade die regelmäßige Mieteinnahme aus vermieteten Immobilien ist ein wirksamer Beitrag zur privaten Altersvorsorge. Dieser Beitrag ist oft wertvoller und hilfreicher als das selbst genutzte Woh-

Redaktionsumfrage

neigentum. Vor allem wird durch eine solche Investition die Mobilität und Flexibilität der Investoren nicht eingeschränkt.

Fortsetzung bewährter Programme:

Die Politik ist gut beraten, wenn sie die Sonderprogramme fortsetzt: Dies gilt für den Stadtumbau Ost. Hier sollte aber ein größerer Schwerpunkt auf die notwendige Anpassung der Infrastruktur an die demografische Veränderung, vor allem die Schrumpfung der Bevölkerung in vielen Städten, herbeigeführt werden. Bewährt hat sich neben dem Programm Stadtumbau Ost vor allem das Programm „Soziale Stadt“. Die Politik hat sich vor einigen Jahren aus der Gießkannenförderung (Eigenheimzulage, degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau) verabschiedet, übrigens gefordert und argumentativ immer wieder begleitet von unserem Verband. Sie hat sich konzentriert auf sektoral und regional fokussierte Programme. Dieser Weg muss fortgesetzt werden.

Ein letzter Wunsch unseres Verbandes: Die Bundesregierung insgesamt, das zuständige Ministerium insbesondere, aber auch die Fraktionen und Parteien sollten der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik wieder mehr Aufmerksamkeit schenken. Es lohnt sich.

GdW: Partnerschaft für Klimaschutz



Lutz Freitag, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stellt einen Eckpfeiler der deutschen Volkswirtschaft dar. Sie erbringt einen Anteil von rund zwölf Prozent an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. 51 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks mit einem Nettoanlagevermögen von 3,62 Milliarden Euro waren zu Beginn des Jahres 2007 in Wohnungen gebunden. Aber: Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spiegelt sich leider nicht in der amtlichen Statistik für diese Branche

wider. Die Wohnungswirtschaft benötigt gerade in den Zeiten des starken Wandels verlässliche Rahmendaten für ihre grundsätzlich langfristigen Immobilieninvestitionen. Daher ist nach Ansicht des GdW eine jährliche Darstellung der Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienbranche und der Veränderungen auf den Wohnungsteilmärkten durch das Statistische Bundesamt dringend erforderlich.

Noch viel wichtiger sind verlässliche politische Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen. Die langfristige Investition im Wohnungsbau verträgt kein interventionistisches Wechselbad und bürokratische Überregulierung bei der Bewirtschaftung der Bestände. Eine finanzielle Beteiligung des Staates erwartet die Wohnungswirtschaft höchstens für nicht rentierliche Projekte mit hohem gesellschaftlichen Nutzen, wie zum Beispiel im Bereich Stadtentwicklung, für Leistungen im Bereich der Integration und der „Sozialen Stadt“ oder des Klimaschutzes, die ohne staatliches Engagement sonst nicht in dem gesellschaftlich notwendigen oder politisch gewollten Umfang realisiert werden könnten. Nachfolgend einige Themen, die der Wohnungswirtschaft besonders am Herzen liegen.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz fördert Integration: Der GdW hat sich für eine Regelung im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) eingesetzt, die eine Mieterauswahl zur sozialen und kulturell-ethnischen Durchmischung der Quartiere ermöglicht und sie nicht unter Diskriminierungsverdacht stellt. Dies ist mit dem § 19 Absatz 3 AGG von der Politik aufgegriffen worden.

Die aktuellen Bestrebungen der EU-Bürokratie, die Bundesregierung zur Rücknahme dieser Regelung zu veranlassen, hält der GdW für eher gefährlich. Die erneuten Auseinandersetzungen in den Banlieues der französischen Großstädte zeigen: Eine Ghettoisierung und das Fehlen funktionierender Nachbarschaften stellen eine latente Gefährdung des sozialen Friedens dar; es bedarf nur eines auslösenden Ereignisses und der Konflikt entlädt sich in offener Gewalt. Der § 19 Absatz 3 AGG ist gerade nicht diskriminierend, sondern fördert eine ausgewogene Integration in den Wohnquartieren. Eine Änderung würde zu segregativen Tendenzen führen.

Der GdW unterstützt daher die Bundesregierung ausdrücklich dabei, im Rahmen des Vertragsverletzungsverfahrens der EU den § 19 Absatz 3 AGG zu erhalten. Das deutsche Modell des Wohnens hat in den vergangenen Jahrzehnten zu hoher Wohnqualität bei bezahlbaren Mieten in überwiegend sozial stabilen Quartieren und funktionierenden Nachbarschaften geführt, auch und gerade für Menschen mit Migrationshintergrund. Daher geht es in diesem Verfahren auch darum, dieses deutsche Modell des Wohnens zu sichern.

Die Mittel des erfolgreichen Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“

bedürfen der Verstetigung: Im Rahmen der Integrationsbestrebungen beteiligten sich die GdW-Unternehmen mit großem Engagement am Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Die vom GdW vertretenen Unternehmen haben im Jahr 2005 die bewilligten öffentlichen Fördermittel für Projekte zugunsten der Bewohner in ihren Beständen in Höhe von rund 50 Millionen Euro zusätzlich durch rund 117 Millionen Euro eigene Mittel ergänzt. Dies ist jedoch nur ein Bruchteil dessen, was die Wohnungswirtschaft insgesamt in die soziale Entwicklung und Stabilisierung der Quartiere investiert. Der GdW begrüßt ausdrücklich die im Bundeshaushalt 2008 vorgesehene Aufstockung des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ und empfiehlt eine langfristige Verstetigung der Mittel.

Der Stadtumbau muss zwingend über 2009 hinaus fortgesetzt werden:

Im kommenden Jahr müssen die Weichen für eine Fortsetzung des Stadtumbaus nach 2009 gestellt werden. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Zahl der Haushalte allein in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bis 2020 um weitere rund 350 000 abnehmen. Dies entspricht der Gesamtzahl der Wohnungen, die nach dem Programm Stadtumbau Ost bis 2009 vom Markt genommen werden sollen. Die demografische Entwicklung und der wirtschaftliche Strukturwandel stellen die Städte und die Wohnungswirtschaft – nicht nur in Ostdeutschland – vor Herausforderungen, die weit über das Jahr 2009 hinausreichen werden. Der Stadtumbau muss auch nach 2009 in Ost- und Westdeutschland mit hoher Priorität fortgesetzt werden.

„Wohn-Riester“ bedarf einer zügigen Umsetzung: Der GdW begrüßt ausdrück-

lich die Einigung der Regierungskoalition zur Integration der Wohnimmobilie in die staatlich geförderte private Altersvorsorge (Riester-Förderung). Das im November 2007 vorgelegte Eckpunktepapier stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Entnahmepapier gegenüber dem bisherigen Entnahmepapier dar. Besonders positiv ist zu werten, dass die Riester-Förderung nicht nur für die Bildung beziehungsweise Entschuldung von selbstgenutztem Wohneigentum, sondern gerade auch für den Erwerb von zusätzlichen Genossenschaftsanteilen eingesetzt werden kann. Der GdW setzt sich für eine zeitnahe gesetzgeberische Umsetzung der Eckpunkte ohne bürokratische Hemmnisse ein.

GdW bietet eine Partnerschaft für Klimaschutz an: Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen engagieren sich intensiv für den Klimaschutz. Sie haben seit 1990 bereits 27 Prozent der von ihnen bewirtschafteten Wohnungen energetisch umfassend und weitere 24 Prozent energetisch teilmodernisiert. Dadurch konnten bereits im Jahr 2005 Energieeinsparungen und eine CO₂-Reduktion von rund 14 Prozent erzielt und das Kyoto-Ziel für den Sektor private Haushalte/Wohnen in Deutschland von 12 Prozent Kohlendioxid-Reduktion sieben Jahre früher um zwei Prozentpunkte übertroffen werden.

Dieses Engagement hat dazu geführt, dass die Mieter von Wohnungen der GdW-Unternehmen von den Betriebskostensteigerungen bei weitem nicht in dem Maß belastet wurden und werden, wie die Steigerung der Energiepreise dies eigentlich erwarten ließe. Im Übrigen: Von 1992 bis 2006 investierten die Wohnungsunternehmen rund 62 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände. Bis 2020 werden sie in diesem Bereich schätzungsweise weitere 50 Milliarden Euro investieren.

Die vom GdW bundesweit vertretenen rund 3 000 Wohnungsunternehmen sind Vorreiter im Klimaschutz und bei der Steigerung der Energieeffizienz. Sie wollen und werden dies auch in Zukunft bleiben. Daher hat der GdW der Bundesregierung und dem Deutschen Mieterbund eine Partnerschaft für Klimaschutz und Energieeffizienz angeboten. Generell gilt für den Klimaschutz: Der Investitionsmiteinsatz muss effizient erfolgen können. Die CO₂-Emissionen können vor-

allem dann drastisch gemindert werden, wenn die zur Verfügung stehenden privaten wie öffentlichen Mittel mit der höchstmöglichen Effizienz eingesetzt werden.

Ein kontinuierlicher Ausbau und die Verstärkung auf hohem Niveau der energetischen Förderprogramme – wie das erfolgreiche CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – wären zielführend. Die Wohnungsunternehmen benötigen für ihre zukünftigen Investitionen die vom GdW geforderten verlässlichen Rahmenbedingungen, um den Klimaschutz und die Energieeffizienz im Wohnbereich weiter voranzutreiben. Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft handelt konsequent nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Dies gilt für alle drei Dimensionen, also für die ökonomische, soziale und eben auch ökologische Nachhaltigkeit.

GEFMA: Rückenwind für PPP



Dr. Elke Kuhlmann, Geschäftsführerin, GEFMA, Deutscher Verband für Facility Management e.V., Bonn

Facility Management (FM) hat Defizite in Bekanntheit und Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und das gilt auch für die Städte- und Wohnungsbaupolitik. FM teilt damit das Los vieler Dienstleistungsbranchen, denen die Anerkennung fehlt. Um einen einfachen Grund für dieses Manko zu nennen: Die amtliche Statistik erhebt detaillierte Zahlen zur industriellen Produktion, die vom Agrarsektor noch übertroffen wird. Im Gegensatz dazu fehlt es bei vielen Services bereits an volkswirtschaftlichen Basiskennzahlen.

Der Verband wird deshalb in Eigeninitiative und gemeinsam mit dem Bochumer Institut für angewandte Innovationsforschung auf der Basis des Anlagevermögens von Bauten das Bewirtschaftungsvolumen ermitteln und daraus eine so entscheidende Kenngröße wie die Beschäftigtenzahl im FM ableiten. Wunsch

ist es, dass die Politik den Bereich der Dienstleistungen – wie am Beispiel der Statistik gezeigt – zukünftig zumindest gleichberechtigt behandelt.

Es gibt den durch das Bundesministerium Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf Ministerialebene initiierten sowie federführend begleiteten Gesprächskreis „Leitbild Bauwirtschaft“ mit dem Ziel: nachhaltiges Bauen und nachhaltiges Bauen im Bestand. In diesem Gremium besteht Konsens, dass bereits sehr früh in der Projektplanung das Betreiben – als der mit Abstand längsten und teuersten Phase im Lebenszyklus einer Immobilie – unter allen ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen ist.

Leider ist es immer noch Praxis, dass bei Investitionsentscheidungen Baukosten und Gestaltung ausschlaggebend sind. Wunsch des FM ist es, mit administrativer Unterstützung für mehr Transparenz bei Bauprojekten zu sorgen. Jeder Investor und Eigentümer sollte zukünftig durch eine Lebenszyklus-orientierte Kalkulation seine Gesamtkosten kennen.

Nachhaltigkeit ist von allen Baubeteiligten im Grundsatz akzeptiert, langfristig sind ökonomische und ökologische Anforderungen sicherzustellen. Nachhaltigkeit muss nicht nur als Strategie verstanden, sondern aktiv als Geschäftsfeld besetzt werden. Hier sollte die Politik entsprechende Anreizsysteme schaffen.

Wunsch ist es ganz sicher, die verkrusteten Strukturen bei der Vergabe im öffentlichen Bereich aufzuheben. So sollte die bei der öffentlichen Auftragsvergabe bestehende Vorgabe „unaukömmliche Angebote“ abzulehnen, in die Praxis umgesetzt werden. Dies dürfte Signalcharakter für alle Vergaben haben.

Aus Betreibersicht wünschenswert ist sicher ein staatlicher Rückenwind bei PPP-Projekten. Mit einem Marktanteil von etwa 2,5 Prozent bei Neuvergaben sprechen wir in Deutschland allerdings noch über eine Marktnische. Deshalb sollten alle Politikfelder im Bereich Bau und Betreiben außerhalb von PPP nicht vernachlässigt werden.

Wenn deutsche Baukonzerne nennenswerte Renditen nur noch im Ausland erzielen und Industriekonzerne den größten Teil ihres Umsatzes im internati-

Redaktionsumfrage

onalen Geschäft tätigen, ist der Spielraum von Administration und Politik begrenzt. Im Zeichen der Globalisierung hat ein Wunschzettel Grenzen.

Haus & Grund: Lockerung des Mietrechts



*Dr. Rolf Kornemann,
Präsident, Haus &
Grund Deutschland
Zentralverband der
Deutschen Haus-, Woh-
nungs- und Grundeig-
entümer e.V., Berlin*

Die politischen Rahmenbedingungen sind für die private Immobilienwirtschaft derzeit alles andere als günstig. Eine Konsequenz dieser Politik gegen das Wohneigentum ist nunmehr auch die Flucht privater Investoren aus dem Wohnungsbau, nachdem sich bereits vor Jahren die Versicherungswirtschaft ganz zurückgezogen hatte. Die Zahl der Baugenehmigungen ist in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 um über 31 Prozent gefallen und steuert auf einen historischen Tiefstand zu. Die Eigentumsbildung ist weitgehend zum Stillstand gekommen und in den Innenstadtbereichen der neuen Bundesländer gibt es Verfallserscheinungen.

Diese Entwicklungen machen deutlich, dass wir eine Politik benötigen, die dem Grundrecht des Eigentums wieder mehr Bedeutung beimisst. Die Wirklichkeit ist eine andere. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass den Hauseigentümern zukünftig durch ordnungsrechtliche Auflagen beim Energieverbrauch und für neue Heizungsanlagen weitere finanzielle Belastungen drohen. Es ist unstrittig, dass die privaten Haus- und Wohnungseigentümer durch Modernisierungsmaßnahmen einen beträchtlichen Anteil an den Klimaschutzzielen der Bundesregierung leisten können. Aber hier gilt es, Augenmaß zu bewahren.

Investitionsverpflichtungen mit der Baupolizei werden nicht durchsetzbar sein. Zum einen fehlt vielen Eigentümern ganz einfach das notwendige Kapital, um staatlich verordnete Maßnahmen kurzfristig umzusetzen. Zum anderen muss

über allen gesetzlichen Aktivitäten das Gebot der Wirtschaftlichkeit stehen, das heißt energiesparende Investitionen müssen sich über einen überschaubaren Zeitraum wieder amortisieren.

Davon ist man bei vermieteten Immobilien derzeit weit entfernt. Das restriktive Mietrecht in Deutschland stellt den Vermieter bei dem Versuch, die Mieter an den Investitionskosten zu beteiligen, vor fast unüberwindbare Hürden. Das Mietrecht bremst den Klimaschutz. Ohne entsprechende Änderungen werden die ehrgeizigen Ziele der Bundesregierung deshalb nicht zu erreichen sein.

Bei der Erbschaftsteuer werden entfernte Verwandte unter den Immobilienerben künftig die Hauptlast des Steueraufkommens tragen müssen. Um zu verhindern, dass diese Haus oder Wohnung verkaufen müssen, allein um die Erbschaftsteuer bezahlen zu können, muss es einen Anspruch auf Stundung der Steuer geben. Den vorgesehenen zehnzehnten Abschlag bei vermieteten Immobilien an eine Haltefrist von 15 Jahren zu koppeln ist völlig unverhältnismäßig.

Die von Regierungsseite so oft gepriesene Stadtentwicklungspolitik, wofür sich das Bundesministerium sogar einen neuen Namen gab, geht an den privaten Eigentümern völlig vorbei. Die Programme der Städtebauförderung sind für unsere Mitglieder keine Anreize für Investitionen. So stellte zum Beispiel der Stadtumbau Ost von Beginn an einen zweiten Finanzausgleich zur Rettung kommunaler Wohnungsunternehmen dar.

Während viele negative Rahmenbedingungen festgezurr sind, zeichnet sich hier immerhin eine Bewegung ab: Es ist zu begrüßen, dass die Abrissförderung für historische Altbaubestände jetzt abgeschafft wird. Darunter litten zuletzt vor allem die privaten Eigentümer, deren sanierte Bestände zunehmend von Branchen umgeben sind. Wenn wieder mehr privates Kapital mobilisiert werden soll, bedarf es hierzu aber passgenauere Instrumente. Die aktuelle Debatte über die Förderung im Rahmen des Investitionszulagengesetzes unterstützen wir daher ausdrücklich.

Eine Einigung über die bereits im Koalitionsvertrag zugesagte Integration der Immobilie in das bestehende Riester-

System war längst überfällig. In den vergangenen Wochen ist wieder Bewegung in die Diskussion gekommen. Eine vollständige Gleichberechtigung für Immobilien gibt es aber noch nicht. Denn ein Riester-Sparer soll den bisherigen Plänen nach lediglich bis zu 75 Prozent der in einem geförderten Riester-Vertrag angesparten Summe für den Erwerb einer Wohnimmobilie entnehmen können. Für eine wirkliche Integration der Immobilie in das Riester-System müsste diese Beschränkung aufgehoben werden.

Außerdem soll vermietetes Wohneigentum nach den bisherigen Eckpunkten von der Förderung ausgeschlossen werden. Gerade eine vermietete Immobilie eignet sich für die zusätzliche private Altersvorsorge und stützt den Wohnungsmarkt. Schließlich ist heute Mobilität vonnöten; um seine Chancen am Arbeitsmarkt zu wahren, muss mancher Arbeitnehmer sein eigenes Haus temporär vermieten.

Zu fordern ist, in 2008 wohnungs- und städtebauliche Belange wieder konsequenter und intensiver anzugehen.

IVD: Erhöhung der Eigentumsquote



*Jens-Ulrich Kiebling,
Präsident, Immobilien-
verband Deutschland
IVD Bundesverband der
Immobilienberater,
Makler, Verwalter und
Sachverständigen e.V.,
Berlin*

Immobilienunternehmen bei der Erbschaftsteuer gleichstellen: Die Erbschaftsteuer wird die Immobilienbranche 2008 weiter beschäftigen. Der von den Koalitionsparteien getroffene Kompromiss ist ungerecht und daher nachbesserungsbedürftig. Es darf nicht sein, dass Immobilien im Betriebsvermögen gegenüber anderen Vermögensarten benachteiligt werden. Derzeit ist geplant, dass Unternehmen, die mehr als 50 Prozent ihres Betriebsvermögens als sogenanntes Verwaltungsvermögen – unter anderem Immobilien – halten, einen deutlich geringeren Abschlag auf die Bemessungsgrundlage erhalten. Statt des üblichen 85-Prozent-Abschlags soll bei der Verer-

bung von Immobilienunternehmen lediglich ein Abschlag von zehn Prozent möglich sein. Der IVD fordert die Gleichstellung von Immobilienunternehmen mit allen anderen Unternehmen.

Wohneigentumsquote erhöhen: Ein besonderes Anliegen für den IVD ist es, die Wohneigentumsquote in Deutschland von derzeit 43 Prozent auf 50 Prozent in den kommenden fünf Jahren anzuheben. Wir erwarten, dass dieses Ziel von der Politik festgeschrieben wird und fordern, dass das für den Wohnungsbau zuständige Ministerium jährlich Bericht über die Fortschritte bei der Umsetzung dieses Zieles erstattet.

Die Erweiterung der Riester-Förderung auch auf Wohneigentum ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung. Diese Förderung allein kann jedoch nicht einmal den Wegfall der Eigenheimzulage ausgleichen. Angesichts der gravierenden Probleme der gesetzlichen Rentenversicherung ist die Bildung von privatem Wohneigentum die wichtigste Maßnahme, um die Altersvorsorge von breiten Bevölkerungsschichten sicherzustellen. Es ist nicht länger zu akzeptieren, dass die Bildung von Wohneigentum in Deutschland in weiten Strecken ein Privileg von Besserverdienenden ist, während einem großen Teil der Bevölkerung faktisch der Weg zur Eigentumbildung verschlossen wird.

Energieeinspar-Anreize für Immobilienbesitzer schaffen: Zudem fordert der IVD die Politik dazu auf, die Inhalte des geplanten „Integrierten Klima- und Energieprogramms“ zu überdenken. Im Rahmen des mehrere Punkte umfassenden Maßnahmenpakets soll es zu umfangreichen Auflagen für Immobilienbesitzer kommen. Es ist jedoch kontraproduktiv, Hausbesitzer unter anderem dazu zu verpflichten, bei Neubauten dafür zu sorgen, dass 15 Prozent der Energie aus regenerativen Energien wie Erdwärme und Sonnenenergie kommen und Eigentümer im Falle der Zuwiderhandlung mit hohen Bußgeldern zu bestrafen. Eventuell sollen Mieter sogar die Mieten kürzen dürfen, wenn ihre Wohnung nicht den Vorschriften entspricht.

Als eine für Immobilienbesitzer weniger belastende und gleichzeitig im Klimaschutzsinn deutlich effektivere Maßnahmen schlägt der IVD vor, Investitionen, die zu Energieeinsparungen führen,

in voller Höhe als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand steuerlich geltend machen zu dürfen. Dies sollte auch dann möglich sein, wenn in den ersten drei Jahren nach Erwerb einer Immobilie mehr als 15 Prozent der Gebäudekosten für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben werden oder wenn diese Energieeinspar-Investitionen zusammen mit anderen Modernisierungsausgaben zu einer „wesentlichen Verbesserung“ der Immobilie führen. Nach bestehender Rechtslage müssen solche Investitionen unter den genannten Voraussetzungen aktiviert und in der Regel über einen Zeitraum von 50 Jahren mit zwei Prozent pro Jahr abgeschrieben werden. Wahlweise sollte es eine „Klimaschutz-Zulage“ in Höhe von 20 Prozent der für Maßnahmen zur Energieeffizienz aufgewendeten Investitionen geben.

ZIA: vier Wünsche



Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender des ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e. V., Berlin

Zum Beginn ihrer zweiten Halbzeit möchte man der Großen Koalition wünschen, den Reformkurs beizubehalten und Deutschland durch Stärkung von Investitionen und Schaffung von Freiräumen für Investoren weiter nach vorne zu bringen. Aus einer aus Sicht der Immobilienwirtschaft eher ernüchternden Zwischenbilanz ergeben sich insbesondere vier Wünsche an die Politik im Jahre 2008:

1. Unternehmensteuerreform: Das wichtigste Thema bleibt auch im neuen Jahr die Unternehmensteuerreform. So sehr Steuersenkungen zu begrüßen sind, so nachhaltig werden die Gegenfinanzierungsmaßnahmen die Immobilienwirtschaft in Atem halten. Einige dieser Maßnahmen führen zu erheblichen Unsicherheiten und Mehrbelastungen. Ein Synonym für diese Unsicherheit ist die Zinsschranke. Auch wenn man den Grundgedanken noch nachvollziehen will, dass mit Hilfe der Gesellschafterfremdfinanzierung das Steuergefälle in Europa zulasten des Steuerstandortes Bundesrepublik Deutschland verändert und Steuersubstrat ins EU-Ausland verla-

gert wird, dann bleibt doch die Begrenzung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen für die kapitalintensive Immobilienwirtschaft ein besonders schweres Hemmnis. Zum einen sind hier viele Unternehmen auf hohen Fremdkapitaleinsatz angewiesen, zum anderen müssen beispielsweise Bauträger und Projektentwickler typischerweise über mehrere Jahre hinweg Vorlaufkosten tragen und auch finanzieren, ohne dass diesen entsprechende Einnahmen gegenüberstehen. Die Erträge fallen oftmals erst am Ende eines mehrjährigen Projektzyklus an. Auch wenn ein Vortrag des nicht abzugsfähigen Zinsaufwandes möglich ist, läuft dies dann ins Leere, wenn der Zinsaufwand nicht mehr abgebaut werden kann.

Die Besteuerung von Kosten bedeutet eine Abkehr vom steuerlichen Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und eine Durchbrechung der Systematik des deutschen Steuerrechts. Experten haben deshalb erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit dieser Regelung. Hier sind dringend – von der Finanzverwaltung übrigens schon seit geraumer Zeit angekündigte – Nachbesserungen erforderlich.

2. Erbschaftsteuerreform: Auch die Erbschaftsteuerreform zeigt zu wenig pragmatische Lösungsansätze. Das Grundvermögen wird künftig höher bewertet und eine Verschonung des Betriebsvermögens erfolgt nur, wenn vermietete und verpachtete Grundstücke nicht mehr als die Hälfte des Betriebsvermögens ausmachen. Dadurch wird die Belastung für viele Immobilienunternehmen deutlich ansteigen. Ob ein Unternehmer 49 Prozent seiner gewerblichen Tätigkeit für die Produktion von Fensterrahmen aufwendet und 51 Prozent für die Vermietung oder umgekehrt, darf nicht ausschlaggebend sein. Der Unternehmer ist in jedem Falle gewerblich tätig. Es gibt keinen sachlichen Grund dafür, vermietetes und verpachtetes Vermögen ab einem bestimmten Anteil am Betriebsvermögen von der Verschonung auszunehmen.

3. REIT-Gesetz: Beim REIT-Gesetz bestand von Anfang an Nachbesserungsbedarf, wengleich die Immobilienwirtschaft begrüßt, dass es nach quälend langen Diskussionen überhaupt zu diesem Gesetz gekommen ist. Mit dem Abschluss von Bestandswohnungen wurde

Redaktionsumfrage

allerdings ohne Not ein deutscher Sonderweg beschritten, der im Ergebnis dazu führt, dass ein ausländischer REIT und jede andere internationale Gesellschaft in deutsche Bestandswohnungen investieren können, dies nur dem deutschen REIT verwehrt bleibt.

Diese nicht nachvollziehbare Einschränkung sollte schnell entfallen. Dringend nötig ist zudem die Absicherung des REIT-Status gegenüber Maßnahmen Dritter. Bislang führt ein Verstoß gegen die Mindeststrebessitz- und die Höchstbeteiligungsklausel zum Verlust des REIT-Status, selbst wenn Dritte für die Verletzung der Klauseln verantwortlich sind. Das Unternehmen und seine Aktionäre sind dadurch unkalkulierbaren Risiken ausgesetzt. Ob eine Umwandlung in einen REIT empfohlen werden kann, ist daher zweifelhaft. Wir hoffen, dass das

anstehende Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen zum REIT-Gesetz bei dieser und vielen weiteren offenen Fragen Klarheit bringt.

4. Klimaschutz: Neben der Steuerpolitik wird der Klimaschutz das Jahr 2008 politisch bestimmen. Niemand wird gegen die Absicht der Bundesregierung Einwände haben, gemeinsam mit der EU und in enger Abstimmung mit den großen CO₂-Verursachern in der Welt ein anspruchsvolles längerfristig orientiertes Kohlendioxid-Einsparprogramm zu entwickeln. Aber selbst das 20-prozentige, möglicherweise sogar 30-prozentige Einsparziel bis 2020 wird höchste Anforderungen an Investoren und Konsumenten stellen. Weitergehende Einsparziele sind nur über den verstärkten Einsatz von Kernenergie möglich, und selbst dann besteht die Gefahr, die Leistungsfähigkeit

unserer international vernetzten Volkswirtschaft zu überfordern.

Soviel ist klar: Die Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Teil in diesem Reduktionsbemühen. Sie wird und kann sich den Einsparzielen nicht verschließen. Je höher die Neubaurate in der Wohn- und gewerblichen Immobilienwirtschaft ist, umso stärker ist die Umsetzung des technischen Fortschrittes mit den allerneuesten Einspartechnologien. Soweit die Nachrüstung von Beständen erforderlich ist, kommt es entscheidend darauf an, dass sich alle Betroffenen darüber klar sind, wer die Kosten trägt. Am Ende wird keiner ausgespart bleiben. Insbesondere die Mieter werden die Vorteile niedriger Heizkosten über erhöhte Mieten refinanzieren. Diese Zusammenhänge klarzustellen ist ein wichtiges Anliegen des ZIA im neuen Jahr. ■