

Wünsche und Forderungen der Immobilienwirtschaft an die Politik

ZIA: Anreize für Klimaschutz, REITs und Investitionen



Dr. Eckart John von Freyend, Präsident, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Berlin

Der Klimaschutz in Deutschland wird auch 2009 eine der vordringlichsten gesamtgesellschaftlichen Aufgaben bleiben. Immobilien können eine entscheidende Rolle bei der Vermeidung schädlicher Treibhausgasemissionen spielen. In den Städten beträgt das Vermeidungspotenzial bis zu 70 Prozent der Gesamtemissionen. Bislang ist es nicht gelungen, ausreichende Anreize für gebäudebezogene Investitionen in den Klimaschutz zu schaffen. Nur ein Bruchteil des Bestands wurde energetisch saniert. In der neuen Legislaturperiode müssen die bestehenden Anreizmechanismen daher dringend überprüft und ergänzt werden, um den energetischen Sanierungstau bei Bestandsgebäuden abzubauen. Praktikable breit und schnell wirkende Maßnahmen liegen vor allem im Steuerbereich.

Klimaschutz

Gegenwärtig werden Anreize in erster Linie durch Förderprogramme wie zinsverbilligte Kredite oder Zuschüsse geschaffen. Hier gibt es zwei Probleme. Zum einen ist die Zahl der Programme viel zu groß, um sie überblicken zu können. Die genaue Zahl ist nicht bekannt. Geschätzt wird, dass es bis zu 5 000 verschiedene, vielfach miteinander kombinierbare Programme gibt, die auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene angeboten werden. Zum anderen schrecken viele potenzielle Antragsteller die bürokratischen Hürden ab, die mit der Förderung verbunden sind. Die Folge ist, dass die Förderprogramme zu selten

in Anspruch genommen werden. Um dringend benötigtes privates Kapital für die Sanierung zu mobilisieren, sind daher steuerliche Anreize der richtige Weg.

So sollte der Aufwand für energetische Baumaßnahmen steuerlich erhöht absetzbar sein. Als Vorbild könnte der Denkmalschutz dienen, wo dies bereits möglich ist: Steuerpflichtige können dort in den ersten acht Jahren jeweils bis zu neun Prozent der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen absetzen, in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent. Eine ähnliche Regelung für energetische Investitionen in Wohn- und Gewerbegebäude würde nicht nur dem Klimaschutz dienen, sondern auch Arbeitsplätze schaffen und Impulse für die Konjunktur setzen. Insbesondere die lokale Bauwirtschaft, aber auch beratende Ingenieure und Architekten würden von dem für energetische Investitionen mobilisierten Kapital profitieren.

G-REIT

Ein weiteres Themenfeld, das 2009 auf der politischen Agenda stehen muss, ist die Nachbesserung des REIT-Gesetzes. Es gibt bisher nur zwei REIT-Gesellschaften in Deutschland. Gründe hierfür sind nicht allein die schlechten Kapitalmarktbedingungen, sondern auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Zeit, bis sich der Kapitalmarkt wieder normalisiert, sollte genutzt werden, um die nötigen Nachbesserungen vorzunehmen. Zwar wird dem Vernehmen nach noch ins Jahressteuergesetz 2009 eine Regelung zur Vermeidung von Doppelbelastungen bei Dividenden integriert – der ZIA hatte sich intensiv für eine solche Lösung eingesetzt. Jedoch bedarf es darüber hinaus weiterer Nachjustierungen, will der REIT nicht dauerhaft hinter den Erwartungen zurückbleiben.

Problematisch ist vor allem, dass REITs gegenwärtig nicht in Bestandswohnimmobilien investieren dürfen. Wohnbestände, die vor dem 1. Januar 2007 erstellt wurden, werden noch immer

ausgeklammert – ein höchst fragwürdiger deutscher Sonderweg, der sich in keinem anderen REIT-Gesetz der Welt wiederfindet. Damit die Vorteile des REITs nicht einer Vielzahl von Unternehmen verwehrt bleiben, fordert der ZIA, den Anwendungsbereich des REIT-Gesetzes auf Bestandswohnimmobilien auszudehnen.

Außerdem müssen rechtliche Unsicherheiten beseitigt und verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen werden – beispielsweise bei der Mindeststreuebesitz- und Höchstbeteiligungsklausel. Die Streubesitzklausel besagt, dass sich alle Aktionäre, die jeweils weniger als drei Prozent der Anteile halten, insgesamt im Besitz von mindestens 15 Prozent der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft befinden müssen. Die Höchstbeteiligungsklausel gibt vor, dass kein Anleger zehn Prozent der Anteile oder mehr halten darf. Deutsche REITs können nach der aktuellen Regelung ihren Status verlieren, wenn diese Klauseln verletzt werden – jedoch liegt die Einhaltung dieser Klauseln außerhalb des Einflussbereichs der Unternehmen. Denn REITs können Dritten nicht untersagen, ihre Aktien zu erwerben und damit gegebenenfalls einen der Grenzwerte zu tangieren. Daher wird sich der ZIA bei der neuen Bundesregierung dafür einsetzen, dass das Gesetz auch in dieser Hinsicht nachgebessert wird.

Bei der Streubesitzklausel beispielsweise ist eine Orientierung an der US-amerikanischen Regelung denkbar, nach der fünf oder weniger Aktionäre nicht 50 Prozent oder mehr Anteile eines US-REITs halten dürfen – damit wird der Verlust des REIT-Status an den Erwerb einer Mehrheit der Anteile durch wenige Aktionäre gekoppelt. Die Motivation, Mehrheitseigner zu werden, wird durch den drohenden Verlust des REIT-Status gesenkt und ein Streubesitz der Aktien sichergestellt. Bei der Höchstbesitzklausel ist eine Lösung dahingehend denkbar, dass Stimmrechte und Dividendenansprüche eines Anteilseigners vorübergehend für den Teil der Aktien ruhen, der die Zehn-Prozent-

Hürde übersteigt – hält er beispielsweise zwölf Prozent, würde dies für zwei Prozent seiner Anteile gelten. Jeder betroffene Aktionär wird in diesem Falle ein Interesse daran haben, die Beteiligung wieder auf unter zehn Prozent zu senken.

Zinsschranke

Klimaschutz und REITs sind nur zwei Handlungsfelder, bei denen der ZIA die Politik in der Pflicht sieht – weiterhin problematisch ist beispielsweise auch die Zinsschranke. Die Entwicklung neuer Immobilien und damit auch die energiebezogene Modernisierung und Ergänzung des Bestands wird mangels Finanzierungsmöglichkeiten zunehmend unmöglich werden. Um die Immobilienwirtschaft in diesen Bereichen und bei den weiteren Herausforderungen noch besser vertreten zu können, wird der ZIA aber auch die Immobilienbranche selbst in die Pflicht nehmen und sich dafür einsetzen, dass sie im Jahr 2009 noch transparenter und professioneller wird.

Mit der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. ist hier ein wichtiger Schritt getan, der nicht nur vor dem Hintergrund der Reputation der Branche von großer Bedeutung ist – denn mit der zunehmenden Internationalisierung sowie dem Zusammenwachsen von Immobilienwirtschaft und Kapitalmarkt steigen die Ansprüche an die deutsche Immobilienbranche in Bezug auf Professionalität und Transparenz. Gelingt dies, stehen auch die Chancen gut, im wirtschaftspolitischen Dialog auf nationaler Ebene erfolgreich zu sein.

DV: Kommission unterstützt Politik



Gernot Mittler, Staatsminister a. D., Präsident, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin

Auf dem Gipfel des Europäischen Rates im März 2007 verständigten sich die Regierungschefs auf energie- und klimapolitische Ziele, die bis 2020 umzusetzen

sind: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 20 Prozent, Erhöhung des Anteils der Erneuerbaren Energien auf 20 Prozent und die Steigerung der Energieeffizienz um 20 Prozent gegenüber 1990. Daraufhin hat die Kommission das Klima- und Energiepaket erarbeitet, welches am 23. Januar 2008 vorgestellt wurde und mehrere Vorschläge zu europäischen Rechtsakten enthält, um die 20-20-20-Ziele zu erreichen.

Zu den für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft relevanten Vorschlägen gehören der Richtlinienvorschlag zur Nutzung von erneuerbaren Energien und ein Vorschlag über die Anstrengungen der Mitgliedstaaten zur Reduktion ihrer Treibhausgasemissionen für Bereiche, die außerhalb des Emissionshandelssystems liegen (wie zum Beispiel der Gebäudebereich). Als ein Instrument zur Umsetzung der 20-20-20-Ziele dienen die nationalen Aktionspläne zur Energieeffizienz, die seit 2007 von den Nationalstaaten erarbeitet und der Kommission vorzulegen sind und in denen die Mitgliedstaaten ihre Anstrengungen zur Energieeinsparung detailliert aufzuführen.

Fördern und Fordern

Aus Sicht der Nutzer münden die europäischen wie nationalen Vorgaben in der Frage, wie sich die Klimaschutzziele mit den geringsten betriebs- wie volkswirtschaftlichen Kosten erreichen lassen? Die Bundesregierung legt einen Fokus auf den existierenden Gebäudebestand als den größten Verursacher und favorisiert einen Ansatz, der Maßnahmen an Gebäuden mit quartiersbezogenen Maßnahmen verbindet. Im Kern geht es nicht um den Neubau, sondern um die 17 Millionen Wohnbauten mit 40 Millionen Wohnungen und die sieben Millionen Gewerbe-, Sport- und Kulturbauten in Deutschland. Hierbei wendet die Bundesregierung das Prinzip von Fördern und Fordern an. Was durch Ordnungsrecht gefordert wird, muss wirtschaftlich sein, und wenn es rechtlich vorgeschrieben ist, kann es in der Regel nicht gefördert werden. Grundlage bilden die Energieeinspar- sowie die Heizkostenverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

Aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind bei der Umsetzung der Beschlüsse der Bundesregierung wie auch der Europäischen Kommission

nachfolgende Sachverhalte zu berücksichtigen. Es ergeben sich ein

- Mengen- und Zeitproblem im Hinblick auf notwendige Planungen, Ankündigungen, Ausschreibungen, Vergaben und innerbetriebliche Begleitprozesse in den Unternehmen;
- Kostenproblem im Hinblick auf die Sanierung und die Umrüstung der Heizungsanlage unter Verwendung erneuerbarer Energien;
- Akzeptanzproblem bei Selbstnutzern, bei den sogenannten „Amateurvermietern“ und bei der organisierten Wohnungswirtschaft. Im Kern stellt sich die Frage, wer die Kosten trägt – der Eigentümer oder der Mieter oder der Staat in Form von Finanzhilfen, oder ein Mix von alledem?

Vorschläge für die Bundesregierung

Darüber hinaus ist für die Wohnungswirtschaft eine das gesamte Potenzial ausnutzende CO₂-Reduktion unter den juristischen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten bis 2020 eine Herausforderung, die schwer zu schultern ist. Die energiepolitischen Ziele erscheinen so ambitioniert, dass andere Unternehmensziele beeinträchtigt werden könnten. Hier werden im Interesse der Zielerreichung klare Rahmenbedingungen benötigt; das gilt aus Sicht der Mieter wie der Vermieter gleichermaßen.

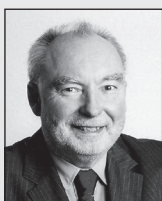
Zur Erarbeitung solcher Rahmenbedingungen wird unter dem Dach des Deutschen Verbandes in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wirtschaft, des Bundesministeriums der Finanzen sowie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit eine Kommission eingesetzt, der Länder und Gemeinden, die Wohnungs- und Energiewirtschaft, die Kreditwirtschaft, der Deutsche Mieterbund, die Bauwirtschaft sowie die Architekten angehören. Der Auftrag der Kommission lässt sich wie folgt zusammenfassen: Welchen Beitrag kann der Gebäudebestand zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung im vorgegebenen Zeitrahmen zu welchen Kosten leisten und wer trägt sie?

Verbandsumfrage

Die Arbeit in der Kommission wird unter anderem folgende Aspekte zu berücksichtigen haben: Energie- und Klimaschutzpolitik in der EU und in der BRD und deren globale Einbindung, Umweltpolitik und Steuern, Mindeststandards zur Optimierung des Klimaschutzes, rechtlicher Anpassungsbedarf beim Bau- und Mietrecht, Einfluss der Klimaschutzpolitik auf die Kosten des Wohnens – unterteilt nach Investitions- und Nebenkosten, Sinnhaftigkeit staatlicher Fördermaßnahmen sowie Vorschläge und deren Einbindung in die nationale und europäische Umweltschutzpolitik

Die Kommission wird unter wissenschaftlicher Begleitung arbeiten; praxisrelevante Arbeitsergebnisse und Lösungsvorschläge sollten zur Bundestagswahl 2009 vorliegen und der Politik an die Hand gegeben werden. Die Kommission hat ihre Arbeit am 15. Dezember 2008 aufgenommen.

GdW: Verstetigung der Wohnungspolitik



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

Vier Megatrends stellen heute und künftig die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen: die demographische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik sowie die wachsende Pluralität der Lebensstile und Vielfalt der Wohnkonzepte. Damit die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen den hohen Wohnstandard in Deutschland zu bezahlbaren Mieten sichern können, benötigen sie beständige und berechenbare politische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie verlässliche Finanzierungspartner und -bedingungen. Sie wollen ihre Bestände nachhaltig bewirtschaften, gutes und sicheres Wohnen sowie funktionierende Nachbarschaften bieten. Nachfolgend einige Themen, die für die im GdW und seinen Regionalverbänden organi-

sierte Wohnungswirtschaft besonders wichtig sind.

Stadtentwicklung als Eckpfeiler stabiler und sicherer Städte

Die GdW-Unternehmen beteiligen sich aktiv an der Erhaltung und Gestaltung funktions- und zukunftsfähiger Städte. Sie sind zuverlässige Partner der Kommunen bei der Sanierung der Wohnungsbestände, der Stadterneuerung, dem Stadtumbau und der Umsetzung der Maßnahmen des Programms Soziale Stadt. Dabei unterstützen die Wohnungsunternehmen die ressortübergreifende Ausrichtung der nationalen Stadtentwicklungspolitik.

Um ihr Engagement weiterhin so erfolgreich voranzutreiben, muss die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen auf hohem Niveau verstetigt und die Mittel der einzelnen Programme so flexibel gestaltet werden, dass es möglich ist, sie entsprechend der Problemlagen in den Regionen und vor Ort einzusetzen. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Evaluierung des Programms „Stadtumbau Ost“ in einem neuen Maßnahmenpaket ab 2010 entsprechend umgesetzt und durch eine abschließende Lösung der Altschuldenfrage flankiert werden.

Das bedeutet: Mit Altschulden belastete Wohngebäude sind beim Abriss von diesen Belastungen zu befreien. Der Stadtumbau West ist auf der Grundlage einer umfassenden Evaluierung zielgenau auszurichten und für die sehr unterschiedlichen regionalen und örtlichen Verhältnisse ausreichend flexibel zu gestalten sowie mit einer starken wohnungswirtschaftlichen Komponente auszustatten.

Energieeffizienz nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit

Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen engagieren sich intensiv für den Klimaschutz und sind erfolgreich bei der Steigerung der Energieeffizienz. Sie haben seit 1990 rund 160 Milliarden Euro in ihre Bestände investiert und bereits 57 Prozent aller bewirtschafteten Wohnungen energiesparend voll- oder teilmodernisiert. So konnte eine Energieeinsparung von rund 17 Prozent

und damit auch eine CO₂-Minderung in mindestens der gleichen Höhe erzielt werden. Bereits 2007 wurde daher das für den Wohnbereich geltende nationale Sektorziel (Sektorbudget) für die CO₂-Reduktion nach dem Kyoto-Protokoll von zwölf Prozent bis 2012, um fünf Prozentpunkte übertroffen.

Generell gilt für den Klimaschutz: Der Investitionsmitelesatz muss effizient erfolgen können. Die geplanten Anforderungen der EnEV 2009 an das energiesparende Bauen und die Anlagentechnik sind technisch meist realisierbar. Die tatsächliche Umsetzbarkeit hängt jedoch von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ab. In Folge der sich dramatisch verschlechternden Konjunkturlage und der zunehmenden Schwierigkeiten bei der Finanzierung der Investitionen in Folge der Finanzkrise muss mit einem erheblichen Rückgang der Modernisierungsinvestitionen gerechnet werden.

Die Wohnungswirtschaft warnt davor, mit der Ankündigung einer weiteren Novellierung der Energieeinsparverordnung die Unsicherheit im Bezug auf die Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen noch weiter zu schüren. Dies kann nur zu einem erheblichen Rückgang eigentlich geplanter Investitionen führen und damit den klimawie den konjunkturpolitischen Erfordernissen zuwiderlaufen.

Die Bundesregierung sollte, statt ständig neue Standards und Maßnahmen des Klimaschutzes anzukündigen, dafür sorgen, dass die Förderung energetischer Modernisierung in angemessener Höhe, langfristig planbar und stetig fortgesetzt wird. Steuerliche Anreize, wie ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren, würden zusätzliche Investitionen in den Gebäudebestand auslösen und damit zu höheren Energieeinsparungen führen.

Darüber hinaus darf das Mietrecht energetische Modernisierung nicht behindern und muss eine Refinanzierung der Investitionen und der Managementleistungen zur Energieeffizienzsteigerung ermöglichen. Der GdW spricht sich strikt gegen jegliche Versuche aus, ein Kürzungsrecht für Mieter bei den Betriebskosten einzuführen. Mietminderungs- oder Heizkosten-Kürzungsrechte würden das Mieter-Vermieter-Verhältnis mit äußerst streitanfälligen Fragen be-

lasten und die Investitionsfähigkeit des Vermieters einschränken.

Solche Kürzungsrechte sind nicht verfassungskonform, denn sie verlagern die Durchsetzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf die Mieter und geben zudem ein völlig falsches Signal. Die Politik muss den Mietern reinen Wein darüber einschenken, dass die Folge der Umsetzung ihrer Klimaschutzziele im Wohnungsneubau und -bestand höhere Kaltmieten sein werden, anstatt ihnen ein dubioses Kürzungsrecht bei den Heizkosten in Aussicht zu stellen und damit Verantwortung zu verschleiern.

Einschränkung des Grundsteuererlasses korrigieren

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 Gebäuden die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass erfüllen, da ein Leerstand in dieser Höhe eigentlich nur bei Gebäuden zu verzeichnen ist, die ohnehin für den Abriss leergezogen werden. Und für solche Gebäude kann ohnehin kein Grundsteuererlass mehr beantragt werden. Der GdW fordert die neue Bundesregierung auf, die Möglichkeit des Grundsteuererlasses bei Wohnungsleerstand nach § 33 Grundsteuergesetz in ihrer ursprünglichen Form wieder einzuführen.

Der GdW setzt sich für den Abbau überflüssiger Regulierungen und bürokratischer Vorschriften ein. Gesetzliche Regelungen, die nachweislich nicht den vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck erfüllen, sollten abgeschafft werden. Ein Beispiel dafür ist die Bauabzugssteuer. Ursprünglich gedacht, um Schwarzarbeit im Baugewerbe zu bekämpfen und Steueransprüche, insbesondere von ausländischen Bauunternehmen, die im Inland Bauleistungen erbringen, zu sichern, ist sie ein völlig wirkungsloses bürokratisches Monster geworden. Die Bauab-

zugssteuer kann mit einer Freistellungsbescheinigung umgangen werden. Da fast alle Bauunternehmer diese Bescheinigung erhalten, ist die Regelung wirkungslos und kann abgeschafft werden.

Seit 2008 ist die Zinsschrankenregelung wirksam. Die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers war es, international tätige Konzerne daran zu hindern, ihre Gewinne aufgrund von Zinszahlungen für bereitgestelltes Fremdkapital in Niedrigsteuerländer zu verlagern und damit Steuern zu vermeiden. Entgegen dieser Absicht trifft die Zinsschranke jedoch alle verbundenen Unternehmen und damit auch die, die ausschließlich im Inland tätig und sachgerecht finanziert sind. Selbst eine Fremdfinanzierung, die aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen und nicht aus Gründen der Steuergestaltung erfolgt, führt zu erheblichen steuerlichen Belastungen.

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanzieren ihre Investitionen in hohem Maße fremd und sind daher besonders von der Zinsschranke betroffen. Ihre Investitions- und Finanzierungsbedingungen werden wesentlich verschlechtert. Der GdW fordert daher die Bundesregierung auf, die Auswirkungen der Zinsschranke auf ihre ursprüngliche Zielsetzung zu überprüfen. Für Unternehmen, die nicht im eigentlichen Regelungsziel des Gesetzgebers standen und stehen, muss die Anwendung der Zinsschranke ersatzlos entfallen.

BFW: Kein Anlass zum Ausruhen



Walter Rasch,
Senator a.D., Präsident,
BFW Bundesverband
Freier Immobilien-
und Wohnungsunter-
nehmen, Berlin

Fest steht: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mit rund einer Million Beschäftigten und einer jährlichen Bruttowertschöpfung über 300 Milliarden Euro ein wichtiger Wirtschaftszweig in unserem Land, der vielen Menschen Lohn und Brot bringt. Dem muss die Politik gerade auch in wirtschaftlich schwachen Zeiten Rechnung tragen. Die Immobili-

enwirtschaft ist kein gesellschaftspolitischer Reparaturbetrieb. Sie braucht verlässliche, kalkulierbare Rahmenbedingungen über langfristige Zeiträume und darf nicht länger der Spielball einer Wohnungs- und Baupolitik mit sich ständig ändernden Anforderungen zugunsten von Mieterinteressen sein und von sich kontinuierlich zulasten der Immobilienunternehmen verschlechternden steuerlichen Rahmenbedingungen.

Als zentrale Themen werden das Immobilien- und Wahljahr 2009 neue Formen der Finanzierung in Zeiten der Finanzmarktkrise, der Klimaschutz, die Neubauentwicklung in Wachstums- und Zuzugsregionen aber auch die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum prägen.

Finanzkrise deutlich spürbar

Wenn der Blutkreislauf der Branche – der Kredit – nicht mehr zirkuliert, wird sich dies stufenweise auf die verschiedenen immobilienwirtschaftlichen Akteure auswirken. Die aktuelle Konjunkturumfrage des BFW zeigt, dass zwei Drittel der Branche von einer Verschlechterung der Gesamtgeschäftslage 2009 ausgehen. Die Kreditkrise ist für die immobilienwirtschaftlichen Akteure inzwischen deutlich spürbar. Für einen Großteil, konkret 43 Prozent der befragten Unternehmen, haben sich die Zinskonditionen bereits merklich verschlechtert. Für mehr als 30 Prozent ist es überhaupt deutlich schwerer geworden, Finanzierungen abzuschließen. Betroffen sind insbesondere Projektentwickler und Bauträger, die ohnehin von der Zinsschranke und den gestiegenen Baukosten gebeutelt sind.

Wichtig ist daher, dass die Bundesregierung Banken nicht nur Bürgschaften zur Verfügung stellt, sondern diese gleichzeitig auch unter die Auflage stellt, dass Finanzierungsmittel an Unternehmen und Endkunden im Kreditgeschäft weitergegeben werden. Es ist inakzeptabel, dass Gelder zwar in Anspruch genommen werden, aber nicht an den Markt weitergereicht werden.

Auch die energetische Gebäudesanierung bleibt 2009 eine zentrale Herausforderung. Das Regulierungstempo mit immer weiter steigenden energetischen Anforderungen – wie sie bislang die Politik nicht einmal der Automobilbranche zugemutet hat – kann zu einem Inves-

Verbandsumfrage

titionsstau führen. Man kann keine Investitionen auslösen, wenn man bereits jetzt weiß, dass die EnEV 2009 mit der EnEV 2012 schon in wenigen Jahren weiter verschärft wird.

Zudem zeigt eine aktuelle Studie der Bundesvereinigung der Spitzenverbände (BSI) der Immobilienwirtschaft, dass eine energetische Sanierung von Gebäudehülle, Fenstern und Heizung vielfach nicht wirtschaftlich ist. So müsste bei einem Mehrfamilienhaus der Mieter nach einer energetischen Sanierung rund einen Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusätzlich tragen, während die Heizkosteneinsparung im besten Fall 80 Cent betrüge und sich die Investitionen für Eigentümer häufig erst nach rund 15 Jahren Vollvermietung rechnen.

Energetische Sanierung

Eine flächendeckende energetische Sanierung ist verbranntes Geld, wenn sie bauphysikalisch und betriebswirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Unternehmen sollten daher selbst entscheiden können, wann eine energetische Optimierung im Wohnungsbestand Sinn macht und wann sich gegebenenfalls, sofern städtebaulich und unter Denkmalschutz-Aspekten vertretbar, auch ein Abriss von Gebäuden und ein qualitativ hochwertiger Neubau lohnen. Um einen Investitionsstau zu verhindern, muss die Politik neben der staatlichen Förderpolitik perspektivisch auch über steuerliche Anreize wie eine Umwelt-AfA und eine teilweise Korrektur des Mietrechts nachdenken.

Mit der Neubau-Thematik wären wir beim nächsten Stichwort: Deutschland hat 2008 einen historischen Tiefstand an Baufertigstellungen seit Ende des Krieges erreicht. Damit drohen vor allem Wachstums- und Zugzugsregionen in Deutschland Versorgungslücken bei Mietwohnungen. Betroffen sind insbesondere Zukunftsregionen wie Hamburg, Frankfurt am Main, die Rheinschiene, Stuttgart und München. Auch hier könnte die Wiedereinführung einer gezielten degressiven AfA aber auch reduzierte Mehrwertsteuersätze für Bauleistungen, helfen, den Wohnungsbau anzukurbeln.

Wir brauchen zudem eine verstärkte Abwägung über die Zukunftsfähigkeit unserer Wohnungsbestände und -quar-

tiere. Zukunftsfähige Wohnqualitäten sind mehr als die energetische Optimierung von Beständen. Künftig wird es vor allem auch darum gehen, sich auf die Wohnwünsche einzustellen, die sich aufgrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels herausbilden. Stichwort ist hier insbesondere die Schaffung von altengerechtem Wohnraum, der auch bezahlbar ist.

Bislang ist laut einer BFW/UEPC-Studie von den rund 39 Millionen Wohnungen in Deutschland nur etwa ein Prozent altersgerecht umgebaut. Bis 2020 müssten für die ambulante Pflege jedoch mindestens weitere 800 000 Wohnungen zur Verfügung stehen. Zentrales Handlungsfeld ist der Wohnungsbestand, wobei es hier unter dem Gesichtspunkt der baulichen Gegebenheiten notwendig ist, qualitativ reduzierte barrierearme Baustandards festzulegen, um einen altersgerechten Umbau von Wohnraum in der Breite zu erreichen. Das ab Januar 2009 geplante KfW-Programm „Generationengerecht umbauen“ ist ein erster Schritt in die richtige Richtung – mit Zinsverbilligungsmitteln in Höhe von 80 Millionen Euro jährlich aber noch viel zu niedrig.

Für 2009 bleibt also einiges zu tun: Bei neuen Finanzierungsformen, dem Energie- und Klimaprogramm, der Neubauentwicklung, aber auch dem Zukunftsthema „Wohnen im Alter“ werden wir aktiv daran arbeiten, dass diese auch Berücksichtigung in den Programmen der Parteien zur Bundestagswahl finden und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fördern und nicht benachteiligen werden.

IVD: Keine Steuer auf Eigenheimerwerb



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

Die Änderung des Mietrechts zur Förderung der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien sollte im Jahr 2009

zu den wesentlichen Aufgaben der Politik zählen. Zwar ist die Immobilienbranche zu energetischen Sanierungen angehalten, um die klimapolitischen Vorgaben zu erreichen. Doch diesen Sanierungen stehen oftmals mietrechtliche Hemmnisse entgegen.

Notwendige Änderungen des Mietrechts

Investiert ein Eigentümer beispielsweise statt in Wärmeschutzfenster in klimafreundliche Energiequellen, um den CO₂-Ausstoß seines Hauses zu senken, kann er von den Kosten nicht jährlich elf Prozent auf die Mieter umlegen – im Gegensatz zu den umlegbaren Kosten für die Modernisierung der Fenster muss er für diese Maßnahme allein aufkommen. Denn nach allgemeiner Rechtsprechung dürfen nur die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen umgelegt werden, mit denen Energie eingespart wird. Die Substitution einer klimaschädlichen Energiequelle durch eine klimafreundliche ist – obwohl es ein politisch gefordertes Ziel ist – im Sinne des Mietrechts unerheblich.

Hinzu kommt die ungleiche Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter. Wird durch eine energetische Baumaßnahme die Wohnqualität des Mieters beeinträchtigt, beispielsweise durch Lärm oder Verdunklung der Räume, dürfen sie in der Zeit der Baumaßnahme weniger Miete zahlen. Diese Mieteinbußen trägt der Vermieter – eine paradoxe Regelung, da der Mieter letztlich allein von den reduzierten Heizkosten profitiert. Problematisch ist auch das formal korrekte Ankündigungsschreiben an den Mieter, das kaum ohne juristischen Beistand wirksam zu formulieren ist. Es ist zu hoffen, dass sich die Politik im kommenden Jahr dieser Hindernisse annimmt und sich an dem Gesetzentwurf des IVD zur Beseitigung mietrechtlicher Hemmnisse beim Klimaschutz orientiert. Die Änderung des Mietrechts wird der IVD im Einklang mit der BSI und damit aller Spitzenverbänden der Immobilienwirtschaft weiter thematisieren.

Steuerliche Anreize

Neben der mietrechtlichen Komponente bietet die steuerliche Abzugsfähigkeit von Baukosten im Rahmen einer energe-

tischen Gebäudesanierung ein sinnvolles Instrument, die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer zu erhöhen. Denn wie sich in der Praxis zeigt, verzichten viele Eigentümer auf wichtige Investitionen in den Klimaschutz, weil sie wirtschaftliche Nachteile fürchten.

Für einen Investitionsanreiz könnte auch die Senkung der Mehrwertsteuer für Bauleistungen sorgen. Bislang gibt es diese Möglichkeit nur für den sozialen Wohnungsbau. Eine Ausdehnung auf den gesamten Wohnungsbausektor würde zu einer erheblichen Reduzierung der Investitionskosten führen und dürfte so zum einen die Investitionstätigkeit der Bau- und Wohnungswirtschaft erhöhen und hätte zum anderen letztlich auch einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung der Mietpreise.

Förderung des Neubaus

Ein weiterer Themenkomplex, der 2009 auf der politischen Agenda stehen muss, ist die Förderung des Neubaus. In Westdeutschland nimmt die Wohnungsknappheit durch die zurückhaltende Bautätigkeit mittlerweile dramatische Züge an und liegt in einigen Städten bereits unter einem Prozent. Hier ist tatsächlich von einem Wohnungsmangel zu sprechen. Diese Entwicklung ist durch die Abschaffung der degressiven AfA (Absetzung für Abschreibung) im Neubau massiv gefördert worden. Die Politik hat zwar wiederholt beteuert, hierfür einen Ausgleich schaffen zu wollen, doch ist sie die Erfüllung des Versprechens bislang schuldig geblieben.

Da sich die immer weiter zuspitzende Situation im deutschen Wohnungsbestand nicht ändern wird, solange keine Anreize für den Wohnungsneubau geschaffen werden, fordert der IVD die Wiedereinführung der degressiven AfA. Außerdem sollten im Neubau Förderprogramme für spezielle Zielgruppen eingeführt werden, beispielsweise barrierefreier oder barrierearmer Wohnraum für den wachsenden Anteil älterer und körperlich beeinträchtigter Personen an der Bevölkerung.

Über die Schaffung von Wohnraum in Kommunen mit Wohnungsnot könnte zudem der Bund wieder in die Wohnungspolitik einsteigen. Letztendlich kann den steigenden Mieten nur über

ein erhöhtes Wohnungsangebot begegnet werden. Bleibt der Wohnraum knapp, werden sich die steigenden Mieten in einigen Städten zunehmend zu einem sozialen Problem entwickeln.

Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Eigenheime

Ein wesentliches Arbeitsfeld sieht der IVD außerdem in der Bundesratsinitiative zur Flexibilität bei der Grunderwerbsteuer. Politiker aller Parteien sind sich einig, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöht werden sollte. Dennoch werden die steuerlichen Voraussetzungen für Immobilienkäufer zunehmend verschlechtert. Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage wurde den Ländern erlaubt, die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst festzusetzen – mit der Folge, dass sie das Land Berlin von 3,5 auf 4,5 Prozent angehoben hat. In Hamburg wurde die Erhöhung zum Jahresbeginn 2009 beschlossen.

Die ohnehin hohen Erwerbsnebenkosten steigen so zusätzlich um rund zehn Prozent. Um für Privatpersonen wieder einen Anreiz zu schaffen, Wohneigentum zu erwerben, plädiert der IVD für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer von selbstgenutztem Wohneigentum.

Anerkennung des Maklerberufes

Auch die Anerkennung der Berufe des Immobilienmaklers und des Immobilienverwalters als sogenannter reglementierter Beruf zählen aus Sicht des IVD zu den Aufgaben der neuen Bundesregierung. Nur so kann eine Professionalisierung der Immobilienbranche erreicht werden, da die Berufe hierdurch an nachweisbare Qualifikationen geknüpft werden. Von dieser Regelung profitiert die Branche, doch noch viel mehr der Endverbraucher, da sich das Risiko deutlich minimiert, auf „schwarze Schafe“ zu treffen.

Die neue Bundesregierung erwarten aus unserer Sicht zahlreiche Aufgaben. Es wäre zu begrüßen, wenn die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche, die die Politik mittlerweile erkannt hat, auch in verbesserten Rahmenbedingungen ihren Ausdruck findet.

Haus & Grund: Weniger Staat



*Dr. Rolf Kornemann,
Präsident, Haus & Grund
Deutschland – Zentralverband der
Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grund-
eigentümer e.V., Berlin*

Im kommenden Jahr werden der Bundestag sowie das Europäische Parlament neu gewählt. Hinzu kommen fünf Landtagswahlen. Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass die Politiker aus ihrem Dauerwahlkampf nicht herausfinden werden. Das könnte fatal sein in einem Jahr, das ökonomisch eines der schwierigsten der vergangenen Jahrzehnte werden dürfte. Aus der zunächst regional weit entfernten US-Immobilienkrise ist eine handfeste Rezession in Deutschland und in vielen anderen Ländern der Welt geworden.

Direkt betroffen ist der Immobilienmarkt hierzulande – wenigstens bisher – nicht. Dafür lagen und liegen die Voraussetzungen nicht vor. So ist der heimische Immobilienmarkt weit von einer blasenartigen Entwicklung entfernt. Im Gegenteil, die Preise für bestehende Wohngebäude sind zwischen 2000 und 2007 um fünf Prozent zurückgegangen. Vor allem aber haben wir in Deutschland „solide“ finanziert, im Gegensatz zu den USA, den Mitinitiatoren von Basel II, haben wir uns also genau hieran gehalten.

Keine weitere Umverteilung

Indirekt hat die Wirtschaftskrise jedoch Einfluss auch auf die Immobilieneigentümer. Allem Anschein nach sieht sich die im Bund regierende Große Koalition dazu berufen, in der aktuellen Krise den Einfluss des Staates auf Kosten privater Verantwortlichkeit auszudehnen. Das Motto lautet: Ein Euro in der Hand des Staates ist besser als ein Euro in der Hand Privater.

Mit der Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer geht das Abschöpfen weiter, gleichzeitig wird ein Sonderprogramm zur Sanierung von 100 Großsiedlungen aufgelegt, obwohl deren Zukunft mehr als fraglich ist. Es wird deshalb eine wichtige Aufgabe der nächsten Bundes-

Verbandsumfrage

regierung sein, dieser Entwicklung permanenten Umverteils entschieden entgegenzutreten. Die Steuer- und Abgabenbelastung muss reduziert werden. Anders sind auch die Herausforderungen für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer kaum zu bewältigen.

An erster Stelle steht hier nach wie vor das Thema Energie. Derzeit führt der globale Abschwung zwar dazu, dass weniger Energie nachgefragt wird und deren Preise geradezu einbrechen. Das dürfte jedoch nur ein vorübergehendes Phänomen sein. Langfristig muss davon ausgegangen werden, dass sie wieder steigen werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden bleiben also wichtige Themen im Wahljahr 2009 und darüber hinaus.

Überdenken der Steuerpolitik

Die Preissignale bewirken, dass Immobilieneigentümer aktiv werden. Der Staat sollte sie dabei auf verschiedene Arten unterstützen: Zum einen sollte er die Preise für Energie durch seine Steuerpolitik nicht noch künstlich nach oben treiben. So muss der staatliche Anteil am Strompreis von 40 Prozent spürbar verringert werden. Ein richtiger Schritt wäre die Anwendung des ermäßigten Mehrwertsteuersatzes auf Hausenergielieferungen, wie die EU-Kommission den Mitgliedstaaten auch empfohlen hat.

Aber auch auf der Finanzierungsseite sollte der Staat begleitend zur Seite stehen. Fast jeder zweite Immobilieneigentümer ist über 60 Jahre alt. Für große Teile dieser Gruppe ist es schwer bis unmöglich, entsprechende Kredite für energetische Sanierungen zu bekommen. Über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen muss der Staat diese Marktlücken füllen. Die Wiedereinführung des Paragraphen 82a EStDV ermöglichte die Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungssätze für bestimmte energiesparende Anlagen und Einrichtungen an Gebäuden. Selbstnutzer könnten entsprechende Aufwendungen als Sonderausgabenabzug geltend machen.

Es ist Aufgabe der Politik, die Rahmenbedingungen derart zu gestalten, dass energetische Sanierungen ökonomisch

attraktiv werden, sprich: sich in einem überschaubaren Zeitraum rechnen. Amortisationszeiträume von 20 Jahren und mehr sind für 60- oder 70-jährige Eigentümer indiskutabel – erst recht, wenn sie Vermieter sind. Für sie ist das Mietrecht ein echtes Investitionshindernis. Es wird Aufgabe einer neuen Bundesregierung sein, das Mietrecht so umzugestalten, dass Mieter nicht nur die Nutznießer energetischer Sanierungen sind, sondern auch mit vertretbarem Aufwand angemessen an den Investitionskosten beteiligt werden können. Ein Punkt wäre, dass Folgen einer energetischen Sanierung, insbesondere während der Bauphase, nicht mehr kraft Gesetzes zu Mietminderungen führen.

Ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld wird die Umstrukturierung des Stadtumbaus Ost sein. Die innerstädtischen Altbauten müssen in den Fokus der Förderung genommen werden, da diese Wohnungen zukünftig immer stärker nachgefragt werden. Das derzeitige Ungleichgewicht bei der öffentlichen Förderung zulasten privater Wohnimmobilien ist zu korrigieren. Ein erster wichtiger Schritt wäre ein sofortiges Auslaufen des jüngst aufgelegten Programms zur Sanierung von Plattenbausiedlungen. Ein Wiederauflebenlassen der Investitionszulage stattdessen wäre eine Möglichkeit, private Vermieter im Osten zu stärken. Sie sind es nämlich, die den Großteil der innerstädtischen Altbauwohnungen anbieten.

Die Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer war für die Immobilienwirtschaft eines der bestimmenden Themen der ablaufenden Legislaturperiode. Nach langem Ringen hat die Große Koalition einen Kompromiss gefunden, der aller Voraussicht nach nicht lange tragen wird. Überhaupt nicht nachvollziehbar ist beispielsweise die Tatsache, dass der Erbe eines Handwerksbetriebs in der Regel keine Erbschaftsteuer zahlen muss, der Erbe eines Mietshauses einen Bewertungsabschlag von lediglich zehn Prozent erhält. Ebenso wenig tragfähig ist die Regelung, dass erbende Schwestern beziehungsweise Brüder deutlich mehr Erbschaftsteuer zahlen werden müssen als erbende Kinder oder eingetragene Lebenspartner. Jede neue Regierung ist gut beraten, diese streitanfällige, verwaltungsaufwendige und fiskalisch nahezu unbedeutende Steuer in der nächsten Legislaturperiode wieder abzuschaffen.

DMB: Förderung für Investitionen



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

Die weltweite Finanzkrise ist noch nicht zu Ende. Was wir in Deutschland daraus noch zu erwarten haben, ist ungewiss. Sie hat aber aus Sicht des Deutschen Mieterbundes jedenfalls eine positive Konsequenz: Das Geschäftsmodell internationaler Investoren, durch den Handel mit deutschen Wohnungen Renditen von 20 Prozent und mehr auf das eingesetzte Kapital zu erreichen, ist – jedenfalls vorerst – tot. Ich rechne damit, dass die Verkäufe der großen Wohnungspakete und ganzer Wohnungsgesellschaften der Vergangenheit angehören. Das Konzept hat sich nicht bewährt. Wohnungen sind keine Spekulationsobjekte. Sie eignen sich nicht dazu, die schnelle Rendite zu erzielen.

Mehr Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Die Entwicklung auf den Zinsmärkten erschwert den Ankauf großer Immobilienbestände. Der Hebeleffekt, dass mit einem Fremdkapital von 80 Prozent und mehr große Wohnungsportfolios erworben und dann weiterverwertet werden, hat seine Wirkung verloren. Auch die Einzelprivatisierung, also vor allem der Verkauf von Wohnungen an die Mieter, ist unter den heutigen Kapitalmarktbedingungen deutlich erschwert worden.

Sieger dieser positiven Entwicklung sind diejenigen Wohnungsgesellschaften, die sich dem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichtet fühlen, die also ihre Wohnungsbestände langfristig und sozial verantwortlich bewirtschaften, beispielhaft dargestellt in vielen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften. Der DMB sieht hierin eine Bestätigung seiner Position und sucht und vertieft weiterhin die Zusammenarbeit mit Wohnungsanbietern, die sich der Nachhaltigkeit verpflichtet fühlen.

Die größte Herausforderung der nächsten Zeit ist die ökologische Erneuerung der Wohnungsbestände. Zu der konse-

quenten Verfolgung der Ziele, durch Energieeinsparung, durch Erhöhung der Energieeffizienz und vor allem durch verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien den Klimaschutz zu verbessern und gleichzeitig die Energiekosten des Wohnens mittel- und langfristig zu senken, gibt es keine Alternative. Der Deutsche Mieterbund begrüßt deshalb ausdrücklich die Aufstockung der Finanzmittel durch die Bundesregierung für das Gebäudesanierungsprogramm und für energetische Verbesserungen, die sich auch in Zukunft auf ganze Stadtquartiere und Stadtteile beziehen können.

Ökologische Erneuerung der Bestände

Erforderlich ist es aber, den effizienten Einsatz dieser Fördermittel noch stärker als bisher sicherzustellen. Ein besonderes Augenmerk müssen Bundesregierung und Bundestag darauf richten, die „Amateurvermieter“, die immerhin in Deutschland etwa 14 Millionen Wohnungen vermieten, von der Notwendigkeit energetischer Verbesserungsinvestitionen zu überzeugen. Überhaupt muss die Informations- und Aufklärungsarbeit sowohl in Richtung Angebots- wie auch Nachfrageseite deutlich intensiviert werden. Der Deutsche Mieterbund wird seinen Mitgliedern und der Mieterschaft insgesamt gegenüber hierzu einen Beitrag leisten.

Auf Bundesebene ist das EE-Wärmegesetz verabschiedet worden, das richtigerweise den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien für Wohnungswärme und Warmwasser anstößt. Bedauerlich ist, dass diese Regelungen nur für den Neubau gelten. Neubau im Mietwohnungsbereich findet in Deutschland praktisch nicht mehr statt. Der Deutsche Mieterbund bleibt deshalb bei seiner Auffassung, dass ordnungspolitische Vorgaben in Sachen Nutzung erneuerbarer Energien auch für den Wohnungsbestand unverzichtbar sind.

Im Übrigen sollte die Notwendigkeit, die Konjunktur zu beleben und die Beschäftigung zu fördern und damit der drohenden oder bereits eingetretenen Rezession entgegenzutreten, als Chance der energetischen Verbesserung der Wohnungsbestände noch mehr genutzt werden. Es gibt kaum einen Bereich, der einen solchen Win-Win-Effekt hat: ökologisch die Reduzierung der Treib-

hausgase, ökonomisch die Generierung von Steuereinnahmen und die Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze und sozial die Belastungsreduzierung für Investoren und selbstnutzende Eigentümer und Mieter. In diesem Bereich sollte deshalb geklotzt, nicht gekleckert werden.

Aus Sicht des DMB wird der Staat seiner sozialen Verantwortung im Wohnungsbe- reich noch nicht ausreichend genug gerecht: Wir begrüßen zwar ausdrücklich, dass die Reform des Wohngeldes auch zu Leistungsverbesserungen führt, wir begrüßen insbesondere, dass auch die Heizkosten wohngeldfähig werden. Allerdings sind vor allem im Bereich der Heizkosten ausreichende Wohnkostenentlastungen mit dieser Reform nicht verbunden. Wir erwarten und fordern deshalb eine Nachbesserung. Im Übrigen: Die Wohngelderhöhung muss jetzt auch vor Ort umgesetzt werden. Die Kommunen dürfen sich nicht dahinter verschanzen, keine ausreichenden personellen Kapazitäten zur Verwaltung der Wohngeldreform zu haben. Die betroffenen Privathaushalte müssen erwarten dürfen, dass die durch Gesetz geregelten Mehrleistungen auch schnell bei ihnen ankommen.

Im Bereich der Leistungen für erwerbsfähige Arbeitslose („Hartz IV“) halten wir die Regelleistung nicht für ausreichend. Dies gilt umso mehr, als aus ihr auch die Haushaltsstromkosten und die Warmwasserkosten übernommen werden müssen, die in der letzten Zeit explodiert sind. Wir fordern deshalb eine Erhöhung der Regelleistung pro Person um etwa 50 Euro monatlich.

Altersgerechtes Wohnen

Eine weitere Herausforderung ist der altersgerechte Ausbau der Wohnungsbestände. Wegen der demographischen Entwicklung und der davon ausgehenden immer höheren Kohorte der alten Menschen müssen wir die Bestände so ausstatten und verändern, dass sie den Bedürfnissen von Seniorinnen und Senioren gerecht werden. Dies heißt nicht, dass wir den Standard der Barrierefreiheit überall erreichen müssen. Niederschwelligere Ausstattungsveränderungen sind ausreichend. Diese müssen aber auch stattfinden. Aus Sicht des Mieterbundes müssen jährlich wenigstens 200 000 Mietwohnungen altersgerecht weiterentwickelt werden. Hierzu müssen die erst

sehr vorsichtig formulierten Anreize (neues Förderprogramm des Bundes) intensiviert werden.

Mit der Stiftung Baukultur, mit der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und mit anderen Initiativen sind Maßnahmen ergriffen worden, die sich auf die Qualität des Wohnens und der Städte gezielt richten. Diese Ansätze halten wir für richtig. Sie müssen vertieft und weiter ausgebaut werden. Ziel muss es sein, für alle Bevölkerungsgruppen unabhängig von ihrem Einkommen, ihrem Vermögen, ihrer Nationalität, ihrer kulturellen Zugehörigkeit und ihres Bildungsstandes vergleichbare Lebenschancen und gute Wohnmöglichkeiten zu schaffen beziehungsweise zu erhalten. Dazu ist es erforderlich, dass eine aktive kommunale und staatliche Politik zusammenfindet mit einer verantwortlich handelnden Zivilgesellschaft. Der Deutsche Mieterbund sieht sich in seiner grundlegenden Einschätzung bestätigt, dass das geltende soziale Mietrecht kein Hindernis für sinnvolle Investitionen darstellt und im Wesentlichen einen gerechten Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern herbeiführt. Wir sehen deshalb keinen grundlegenden Bedarf zur Änderung des Mietrechts.

Allerdings halten wir eine Lösung des Contractings für erforderlich, die sich daran orientiert, dass eine faire Balance zwischen Vermietern, Contractoren und Mietern hergestellt wird. Der Deutsche Mieterbund hat hierzu Vorschläge unterbreitet, die politisch aufgegriffen und kurzfristig umgesetzt werden sollten. Wir stehen auch ein für eine qualitative Verbesserung und Stärkung des Energieausweises als des wichtigsten Transparenzinstrumentes auf dem Wohnungsmarkt. Und es entspricht unserer Überzeugung, dass der energetische Zustand von Wohngebäuden stärkeren Einfluss auf die Miethöhe haben muss („Ökologischer Mietspiegel“). Zu prüfen ist aus unserer Sicht auch, ob nach der aufweichenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder als schärferes Instrument ausgestaltet werden muss. In Teilbereichen von Deutschland erleben wir Mietpreiserhöhungen, die der rechtlichen Überprüfung und Korrektur bedürfen. Wir werden zu diesen Themen das Gespräch mit den im Bundestag vertretenen Parteien und mit der Bundesregierung suchen. ■