



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## EIN JAHR SCHWARZ-GELB: IMMOBILIENPOLITISCHE ZWISCHENBILANZ

06.10.2010      Fachinformation

Knapp ein Jahr nach Unterzeichnung des Koalitionsvertrags von CDU/CSU und FDP hat die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) eine immobilienwirtschaftliche Zwischenbilanz gezogen. Im Koalitionsvertrag wurden zahlreiche Gesetzesvorhaben angekündigt. Dazu gehören Energieeffizienz und Gebäudesanierung, Mietrecht, Städtebauförderung, Wohneigentumsquote, Zinsabzugsbeschränkungen und Erbschaftsteuer. Die Zwischenbilanz zeigt auf, welche Gesetzesvorhaben bereits in Angriff genommen wurden, welcher Weg dabei eingeschlagen wurde und welche Themen noch ausstehen. "Insgesamt bieten die Festlegungen im Koalitionsvertrag für die Immobilienwirtschaft wichtige und vielversprechende Ansatzpunkte. Die Umsetzung innerhalb des ersten Regierungsjahres lässt jedoch über weite Strecken noch zu wünschen übrig," lautete das Urteil von Jens-Ulrich Kießling, Vorsitzender der BSI und Präsident des IVD, auf der Expo Real in München. "Mit den Nachbesserungen im Energiekonzept, die das Bundeskabinett jetzt beschlossen hat, ist aber zumindest ein Anfang gemacht." "Die Formulierung realistischer Ziele, der Verzicht auf ordnungsrechtlichen Zwang und die Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes sind positive Signale an Eigentümer, Vermieter und Mieter", ergänzte Lutz Freitag, stellvertretender BSI-Vorsitzender und Präsident des GdW. "Das Energiekonzept ist für den Gebäudebereich vom Wolkenkuckucksheim wenigstens zum Kuckucksheim zurückgeführt worden." Bei weitem nicht ausreichend sei jedoch die Ausstattung der CO<sub>2</sub>-Sanierungsprogramme. "Die ursprünglich für 2011 geplante Kürzung auf knapp 437 Millionen Euro ist zwar zurückgenommen worden, die Aufstockung der Mittel aus dem Energie- und Klimafonds auf rund 937 Millionen Euro liegt aber immer noch deutlich unter dem Förderniveau der vorherigen Jahre", erklärte Andreas Ibel, Bundesvorstand des BFW. Nach Schätzung der BSI müssen die Förderprogramme mit fünf Milliarden Euro jährlich ausgestattet werden, um das erklärte Ziel einer zweiprozentigen Sanierungsquote zu erreichen. "Die Erhöhung der Fördermittel ist auch deshalb wichtig, weil die derzeit rechtlich mögliche Modernisierungsumlage die Vermieterrealität häufig nicht widerspiegelt: Elf Prozent sind auf vielen Teilmärkten nicht durchsetzbar." Klimaschutz muss gemeinsam von Vermietern, Mietern und Staat geschultert werden – das ist die Position der BSI. Die Anpassung des Mietrechts sei eine weitere Komponente im Energiekonzept, um energetische Sanierungen zu erleichtern. "Solange Mieter berechtigt sind, bei Beeinträchtigungen während der umwelt- und klimafreundlichen Modernisierungsmaßnahmen die Miete um bis zu 100 Prozent zu kürzen, ist das für Vermieter ein zu großes Risiko", erklärte Lutz Freitag die BSI-Forderung, das Mietrecht für energetische Sanierungen investitionsfreundlicher zu gestalten. Einen weiteren Aspekt des Mietrechts, der im Koalitionsvertrag berücksichtigt ist, griff Jens-Ulrich Kießling auf: Die Bekämpfung des Einmietbetruges. Bei professionellen Wohnungsunternehmen fielen die so genannten Mietnomaden zahlenmäßig zwar kaum ins Gewicht. "Der im Einzelfall angerichtete Schaden kann jedoch beträchtliche Ausmaße annehmen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht bei Ausbleiben der Kaution und ein verkürztes Verfahren zur Erlangung eines Räumungstitels sind zwei Beispiele für Maßnahmen, die den finanziellen Schaden des Vermieters im Falle von Einmietbetrug begrenzen können", erklärte Kießling. Er appellierte an die Bundesregierung, die Ankündigung, dem Mietnomadentum wirksam zu begegnen, rasch in die Tat umzusetzen. Ein weiteres Problem sei der drohende Wohnungsmangel in Ballungsgebieten, sagte Andreas Ibel. "Der Koalitionsvertrag verweist zwar ausdrücklich auf den zusätzlich erforderlichen Wohnungsneubau in Ballungszentren. Mit konkreten Vorschlägen, wie dies zu erreichen ist, hält sich die Regierung aber bislang zurück." Es müssten Anreize geschaffen werden,

die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarktes in Ballungszentren führen. Die BSI schlägt unter anderem eine dem Lebenszyklus von Immobilien angepasste Erhöhung der linearen Abschreibung auf vier Prozent vor. Die Förderung des Wohneigentums als Altersvorsorge hat sich die Koalition ebenfalls auf die Fahnen geschrieben. Die Ergebnisse eines Gutachtens zum Eigenheimrentenmodell werden in Kürze erwartet. "Damit die so genannte Wohn-Riester-Förderung auch wirksam wird, kommt es darauf an, auch die vermietete Wohnimmobilie in die Förderung einzubeziehen, das Riester-Sparen bei Genossenschaften zu erleichtern und die Sofortversteuerung abzuschaffen", formulierte Jens-Ulrich Kießling die Erwartungen der BSI an die Koalitionäre. Arbeitnehmer, die durch Insolvenzen oder Rationalisierungsmaßnahmen zum Wohnortwechsel und damit zum Verkauf oder zur Vermietung ihrer Wohnimmobilien gezwungen sind, dürften durch die Sofortbesteuerung nicht zusätzlich bestraft werden. Der ausführliche Soll-/Ist-Abgleich der BSI zwischen den immobilienpolitischen Themen im Koalitionsvertrag, dem aktuellen politischen Sachstand und Forderungen der BSI steht im BBU-Net zum Download. Download des BSI-Papiers

## Downloads

---

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| 18DD1AA_2010-10-05_BSI-Soll-Ist-Abgleich | 162 |
|                                          | PDF |

---

<https://bbu.de/beitraege/ein-jahr-schwarz-gelb-immobilienpolitische-zwischenbilanz>