



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GDW: NACHHALTIGE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IST VON DER FINANZKRISE NICHT BETROFFEN

12.11.2008 Fachinformation

"Die deutschen Wohnimmobilien sind von keiner Spekulationsblase betroffen", erklärte Lutz Freitag, Präsident des GdW anlässlich der Pressekonferenz zum GdW-Verbandstag 2008. Die trotz der Finanzkrise stabile Lage der Wohnungsunternehmen ergäbe sich vor allem aus dem ständigen Liquiditätszufluss und der Refinanzierung über dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen. Die GdW-Unternehmen seien insoweit nicht von der Finanzkrise betroffen. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung der 3.000 im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirke wertstabilisierend. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine konstant hohe Eigenkapitalquote der Wohnungsunternehmen garantierten eine solide Finanzierung der Wohnungswirtschaft auch auf lange Sicht. Die "goldene Finanzierungsregel", langfristige Anlagegüter auch langfristig zu finanzieren, werde strikt beachtet. Die Wohnungswirtschaft braucht verlässliche Finanzierungspartner. Dennoch zeichneten sich die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die reale Ökonomie bereits ab: Es drohe eine globale Rezession, auch wenn die nationalen Rettungsprogramme für die Banken erste Wirkungen zeigten. Die Wohnungswirtschaft sei auf verlässliche Finanzierungspartner und einen funktionierenden Finanzmarkt angewiesen, so der GdW-Präsident. Auch wenn Wohnungsunternehmen aufgrund der grundpfandrechtlichen Sicherheiten eine umworbene Zielgruppe seien, benötigten sie gefestigte Rahmenbedingungen für die Finanzierung. Dazu gehöre, dass eine ausreichende Anzahl an Finanzierungspartnern am Markt vertreten sei, damit Finanzierungsbedingungen verglichen werden können, sich die Wohnungsunternehmen von der Bonität des Finanzierungspartners überzeugen könnten, der Verkauf von Krediten nur von Banken an Banken erfolgen dürfe, damit für die Kreditnehmer nicht unkalkulierbare Risiken entstehen, der deutsche Pfandbrief als bewährtes Refinanzierungsinstrument nicht geschwächt werde. Der Pfandbrief sei die Grundlage der für die deutsche Immobilienwirtschaft so wichtigen Festzinsfinanzierung, die in den letzten Jahren auf europäischer Ebene erfolgreich von der Bundesregierung verteidigt wurde. Die Refinanzierung über den Pfandbrief ermögliche den Pfandbriefbanken trotz Finanzmarktkrise bisher die Kreditversorgung der Immobilienwirtschaft. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen handelten gemäß ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell. Dies gelte nicht nur für das Finanzmanagement, sondern auch für den Klimaschutz. Forderungen zur Steigerung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden und zur Unterstützung der Bemühungen um mehr Klimaschutz. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten 3.000 Wohnungsunternehmen gehören zu den Vorreitern klimaschonenden Handelns innerhalb der deutschen Wirtschaft, so der GdW. Sie haben seit 1990 rund 160 Mrd. Euro in ihre Bestände investiert. Damit haben sie das nationale Sektorbudget im Wohnbereich für die CO₂-Reduktion nach dem Kyoto-Protokoll von 12 Prozent bis 2012, bereits 2007 um fünf Prozent übererfüllt. Dennoch stellen steigende Energie- und Betriebskosten, Klimawandel, Klimaschutz und einschlägige Gesetzgebung die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen, für deren Bewältigung und das weiterhin so erfolgreiche Vorankommen sie verlässliche Rahmenbedingungen benötigt. Hier müssen Staat und Politik handeln. Der GdW fordert daher: Keine Verschärfung der ab 2009 geltenden Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen - keine neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten. Mit den ab 2009 geltenden anspruchsvollen Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen (EnEV 2009) sei für die meisten Bestände der Wohnungsunternehmen die Grenze der Belastbarkeit erreicht und für viele bereits übertroffen. Es dürfe schon allein wegen der damit verbundenen immensen

Kostensteigerungen keine weitere Verschärfung der Anforderungen geben. Die bereits angekündigte weitere Erhöhung der Standards ab 2012 werde zu einer erheblichen Einschränkung der Modernisierungsanstrengungen führen und eine schnelle energetische Breitenwirkung verhindern. Keine Kürzungsrechte für Mieter bei den HeizkostenMietminderungs- und Heizkosten-Kürzungsrechte würden das Mieter-Vermieter-Verhältnis mit äußerst streitanfälligen Fragen belasten und die Investitionsfähigkeit des Vermieters einschränken. Sie seien für den Vollzug der Energieeinsparverordnung völlig ungeeignet und nicht verfassungskonform, wie ein Gutachten eines renommierten Verfassungsrechtlers ergeben habe. Der Gesetzgeber werde den Vollzug der Energieeinsparverordnung mit der neuen EnEV 2009 ohnehin erheblich verbessern. Auch sehe die EnEV künftig vor, dass die Bezirksschornsteinfegermeister die Außerbetriebnahmepflichten und Dämmpflichten an Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen prüfen, den Eigentümer bei Nichterfüllung darauf hinweisen und bei Nichteinhaltung einer Frist die zuständige Behörde unterrichten. Dies sei ein vollständiger Vollzug, der das Kürzungsrecht von Mietern vollkommen überflüssig mache. Außerdem sei schon die Debatte über dieses Kürzungsrecht ein politisch falsches Signal, weil der Eindruck erweckt würde, es sei allein die Verantwortung des Vermieters, für Klimaschutz zu sorgen und die Kosten zu tragen. Investitionszulagen für Problembestände Für energetisch schwierige oder im Hinblick auf die soziale Lage der Bewohner besonders förderungswürdige Bestände sollten gesellschaftlich erwünschte, aber nicht wirtschaftliche Modernisierungen durch Investitionszulagen ermöglicht werden. Dies gelte z. B. für Großsiedlungen, besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Gebäude des sozialen Wohnungsbaus, sowie für Objekte, die einen besonders hohen energetischen Standard erreichen sollen. Förderung verstetigen Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und die Förderung erneuerbarer Energien sollten langfristig planbar und verstetigt fortgesetzt werden. Die Förderung erneuerbarer Energien sollte verstetigt werden. Sie sollte allen Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Größe zugänglich sein. Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren einführen Die EU hat den Weg eröffnet, ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren vorzunehmen. Zusammen mit staatlichen Fördermaßnahmen würde ein niedrigerer Mehrwertsteuersatz Investitionen in den Gebäudebestand auslösen und damit zu weiteren Energieeinsparungen führen. Der durch die EU-Kommission vorgeschlagene Weg sollte zügig umgesetzt werden. Steuerliche Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei Nutzung erneuerbarer Energieanlagen beseitigen Wohnungsunternehmen können in vielen Fällen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen und müssen daher auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des EEG verzichten. Das Gewerbesteuergesetz und das Körperschaftsteuergesetz sollten entsprechend geändert werden, so dass auch Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen sowie steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nach EEG errichten können. Rechtssicheres Contracting für die Bestände ermöglichen, für die keine Regelung besteht "Energieeffizientes Wärmecontracting ist eine vorteilhafte Lösung für Mieter, Vermieter und Umwelt", betonte Freitag nach der Anhörung zum Energieeinsparungsgesetz im Bundestag. Es müsse nun eine gesetzliche Regelung kommen, die für die vor 1989 geschlossenen Mietverträge ein rechtssicheres Contracting ermöglicht.