

Pressemitteilung

Koalitionsvertrag aus Sicht der Immobilienwirtschaft: Licht und Schatten

Berlin, 07.02.2018 – Die Koalitionspartner CDU, CSU und SPD haben sich auf einen Koalitionsvertrag geeinigt. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, begrüßt diese Entscheidung und die gemeinsam entwickelten Maßnahmen für die nächsten vier Jahre. „Die Einigung der Koalitionäre sind ein wichtiges Zeichen für die deutsche Wirtschaft. Wir sind auf eine handlungsfähige Regierung angewiesen. Insgesamt gibt es im Paket Licht und Schatten“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

Wichtige Signale für verbesserten Klimaschutz

Der ZIA begrüßt die neuen Instrumente für die Energiewende im Gebäudesektor. „Die Koalitionäre haben sich auf Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit, Vereinfachung und Freiwilligkeit verständigt. Das ist der richtige Weg“, sagt Mattner. Insbesondere die Vereinfachung des Ordnungsrechts und die geplante Bilanzierung von CO₂-Einsparungen auf Quartiersebene stimmen zuversichtlich. „Wir haben uns lange dafür eingesetzt. Nun soll es endlich kommen“, meint Mattner. „Die geplante steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist eine weitere wichtige Triebfeder, um die Ökobilanz unseres Sektors weiter zu verbessern. Eine solche Abschreibungsmöglichkeit schafft neue Potenziale für die energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude. Dort steckt das meiste Potenzial für die Energieeinsparung in unserem Gebiet“, so der ZIA-Präsident. „Wir fühlen uns hier mit unseren Vorschlägen ernst genommen, denn die Innovationspartnerschaft zur Diskussion und Umsetzungen unserer Vorschläge zur CO₂-Einsparung geht weiter.“

Neubauoffensive wichtiger Schritt in die richtige Richtung

„Die geplante Neubauoffensive ist ein weiterer wichtiger Schritt, um die zunehmende Verknappung von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in den angespannten Immobilienmärkten der Groß- und Universitätsstädte zu lösen“, erklärt Mattner. „Nun müssen wir aber Taten sprechen lassen und auf Ganzheitlichkeit achten. Wir erhoffen uns sehr viel von der geplanten Enquête-Kommission für die nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, doch dürfen die dort entwickelten Inhalte keine reinen Absichtserklärungen sein.“ Begrüßenswert ist zudem, dass die Koalitionäre die hohe Bedeutung der Nutzungsmischung erkannt haben. Laut Vertrag wollen sie das Planungsrecht und die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften besser aufeinander abstimmen. „Insbesondere die TA Lärm und die Ungleichbehandlung von Verkehrs- und Gewerbelärm sind ein entscheidender Hemmschuh bei der Entwicklung innerstädtischer Logistik und dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Dabei müssen unsere Städte ganzheitlich wachsen. Schön, dass dieses Problem nun angegangen wird“, sagt Mattner. Ein Manko sei hingegen, dass die Koalitionäre die ursprünglich geplante Erhöhung der linearen AfA nicht weiterverfolgen wollen. „Die Sonder-AfA, die nun wieder geplant ist, ist aufgrund einer falschen Planung bereits in der letzten Legislaturperiode gescheitert. Die Erhöhung der linearen AfA von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent ist deutlich wichtiger. Sie spiegelt die Realität des Gebäudesektors mit ständig steigenden Instandhaltungsausgaben beispielsweise für die Gebäudetechnik wider.“

Maßnahmen zu Eigenheimförderung verbesserungswürdig

Einen Schwerpunkt des Koalitionsvertrags bildet die Förderung von Wohneigentum. „Die eigenen vier Wände sind eine wichtige Grundlage zur privaten Altersvorsorge. Die Absicht der Koalitionäre, den Weg in das Wohneigentum insbesondere für jüngere Käufergruppen zu erleichtern, ist richtig und wichtig. Die beschlossenen Maßnahmen hingegen sind verbesserungswürdig“, meint Mattner. „Das Baukindergeld etwa setzt an den Kaufpreisen an. Viel wichtiger sind aber die Kaufnebenkosten, die aktuell den größten Stolperstein beim Immobilienkauf ausmachen. Die Koalitionäre hätten sich also vielmehr darauf konzentrieren sollen, wie die Grunderwerbsteuer-Rallye der Länder beendet werden kann. Wir müssen es schaffen, dass die Steuersätze der Länder wieder auf ein gesundes Maß zurückgedreht werden. Eventuelle Freibeträge für einzelne Käufergruppen könnten jedoch das Gegenteil erzeugen und höhere Steuersätze für alle anderen Käufer mit

sich bringen. Das dürfen wir nicht zulassen“, sagt Mattner. 14 von 16 Bundesländern haben in den letzten zehn Jahren den Grunderwerbsteuer-Satz von ursprünglich 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent angehoben. „Das schadet Mietern und Eigenheimkäufern gleichermaßen.“

Mangelverwaltung beim Mietrecht – keine Ideen

Im Mietrecht dürfte es aus Sicht des ZIA die größten Verwerfungen geben, weil die Arbeit der Wohnungsunternehmen in vielerlei Hinsicht beim Neubau und bei der Modernisierung erschwert werde. „Die vorgesehene Senkung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent reduziert künftig Investitionen, insbesondere entfallen energetische Sanierungen“, erklärt Mattner. Hinzu komme eine Kappung von drei Euro der monatlichen Miete auf einen viel zu langen Zeitraum von sechs Jahren – ein weiterer Modernisierungsblocker, so der ZIA-Präsident. Dies werde dazu führen, dass bestehende und geplante Vorhaben zur Ertüchtigung von Gebäuden kritisch überdacht werden müssen. Die Koalitionäre hätten leider nicht berücksichtigt, dass nicht alle Kosten umlagefähig sind und professionelle Vermieter ohnehin nicht alle Maßnahmen auch an die Mieter weiterreichen. Die vielbeschriebenen elf Prozent seien in der verwalterischen Praxis eher drei oder vier Prozent.

Auch die Offenlegung der Vormiete sei ein unnötiges Herumdoktern. „Dieses vermeintliche Nachjustieren der Mietpreisbremse wird das zu Grunde liegende Problem der steigenden Mieten nicht beheben können. Die Mietpreisbremse hat versagt, weil sie als Instrument nichts taugt. Gerichte haben bereits auf Probleme hingewiesen“, sagt Mattner. „Die vorgesehene Evaluation wird das entsprechend beweisen. Wir müssen uns von dem Gedanken verabschieden, Mietenanstiege durch Markteingriffe zu dämpfen. Das klappt nur durch Neubau. Nicht zuletzt streicht man den Wohnungsbauunternehmen auch noch künftige Einnahmen, indem der qualifizierte Mietenspiegel nur noch alle drei Jahre aufgestellt werden muss. Was wie Verwaltungsvereinfachung aussieht, ist eine zusätzliche Mietpreisbremse durch die Hintertür. Unter dem Deckmantel des Mieterschutzes sägen die Koalitionäre an dem Ast, auf dem sie sitzen. Nur die Privatwirtschaft kann ausreichend Wohnraum schaffen und modernisieren – das wird jetzt noch schwerer.“

Grundsteuer C mit Augenmaß entwickeln

Eine weitere Maßnahme der Koalitionspartner ist die Einführung einer erhöhten Grundsteuer für baulandreife Grundstücke, die noch nicht entwickelt werden. „Was augenscheinlich zu einer Mobilisierung von Flächen führen soll, könnte auch zur Folge haben, dass Grundstückseigentümer, die aufgrund von Engpässen bei Bauunternehmen nicht beginnen können oder sich in einem schwierigen Marktumfeld befinden, bestraft und im schlimmsten Falle enteignet werden“, meint Mattner. Diese Fälle müsse die künftige Regierung im Blick behalten. „Jeden Grundstückseigentümer als Spekulanten zu verteufeln ist ein Fehler!“ Begrüßenswert sei hingegen, dass die Koalitionäre die Aufkommensneutralität der geplanten Grundsteuerreform im Koalitionsvertrag festgehalten haben. „Das ist das richtige Signal für Deutschlands Mieter und Eigentümer“, so der ZIA-Präsident.

Zinsschranke nicht verschärfen

Der ZIA warnt zudem vor einer Verschärfung der Zinsschranke. „Die im Koalitionsvertrag formulierte Anpassung kann in der Praxis nur eine Verschärfung bedeuten. Das darf nicht zu Lasten unserer Branche führen, die sich großen Herausforderungen stellen muss. Die Immobilienwirtschaft ist als besondere kapitalintensive Branche auf ein stabiles Finanzierungsumfeld angewiesen. Jeglicher regulatorische Eingriff kann entsprechende Verschlechterungen mit sich bringen. Das kann die Politik nicht wollen“, erklärt Mattner.

Die vollständigen Forderungen des ZIA für die neue Legislaturperiode finden Sie hier: https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/ZIA_Wahlforderungen_A5web.pdf

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

Andy Dietrich
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42

10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de