# Berliner Thesen zur Wohnungspolitik 2009

## PRÄAMBEL

Die deutsche **Wohnungsindustrie** kann in der Krise zu einem der **letzten stabilisierenden Faktoren** für die deutsche **Volkswirtschaft** werden. Nach einem umfassenden **Professionalisierungsprozess** verfügt die Branche inzwischen über eine vor zehn Jahren kaum denkbare **Leistungstiefe**, die sich durch einen hohen Grad an **Spezialisierung** und durch eine ausdifferenzierte **Dienstleisterstruktur** auszeichnet. Damit hat die Wohnungswirtschaft inzwischen über alle Tarifgruppen hinweg eine **hohe Bedeutung für den Arbeitsmarkt**. Knapp eine halbe Millionen Beschäftigte arbeiten in der Branche, der Umsatz der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen betrug im Jahr 2008 111 Mrd. Euro.

Trotz dieser positiven Bilanz steht die Branche im Spannungsfeld politischer Entscheidungen und Gesetze: Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Situation benötigt der Wirtschaftszweig **verlässliche Rahmenbedingungen**, damit die Wohnungsunternehmen den **hohen Wohnstandard** erhalten, die Gebäude **nachhaltig bewirtschaften** und **langfristige Beschäftigungseffekte** sicherstellen können.

Um die Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu gewährleisten und auszubauen, müssen in den Bereichen **Klimaschutz**, **Energieeffizienz** sowie **Miet**- und **Steuerrecht Nachbesserungen** vorgenommen werden.

Eine aktive Wohnungsmarktpolitik muss insbesondere ein **klares Regelwerk** zur Verfügung stellen. Die Vielzahl uneinheitlicher Gerichtsurteile bewirkt eine allgemein vorherrschende Rechtsunsicherheit. Dadurch werden zum Beispiel dringend notwendige Modernisierungsmaßnahmen zu einem unkalkulierbaren Risiko für die Wohnungseigentümer.

Mit der Umsetzung von **Steuererleichterungen und Förderungen** sowie einem **fundierten Anreizsystem** muss die politische Ebene ihren **Beitrag** zur **Professionalisierung** der Wohnungswirtschaft leisten. Darüber hinaus müssen die Voraussetzungen für einen gleichberechtigten Wettbewerb zwischen öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen abschließend hergestellt werden.

Ziel ist die Schaffung **Kosten senkender Rahmenbedingungen**, die zum Beispiel die Durchführung energetischer Modernisierungen ökonomisch vertretbar machen. Dazu gehören insbesondere die zielgerichtete **Anpassung des Mietrechts sowie präzise Förderungen** und **wirtschaftliche Anreizesysteme** hinsichtlich erneuerbarer Energien.

# 1. STEUERRECHT

## 1.1 Aussetzung der Zinsschranke

Die Aussetzung der Zinsschranke während der Wirtschaftskrise wäre ein wichtiges Instrument zur Forcierung von Investitionen, Stärkung des Mittelstandes sowie zur steuerlichen Entlastung der gesamten Immobilienbranche. Die Zinsschranke fungiert gerade in Zeiten der Kreditklemme als unnötige Belastung inländischer Unternehmen, vor allen Dingen was Investitions- und Finanzierungsbedingungen betrifft. Darüber hinaus sollten die Regelungen zum Eigenkapitalvergleich vereinfacht und die Toleranzgrenze angehoben sowie ein jährlicher Freibetrag anstelle der Freigrenze eingeführt werden.

## 1.2 Abschaffung der EK 02-Besteuerung

Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verfügen über erhebliche Bestände an steuerfreiem Eigenkapital EK 02. Mit der Ergänzung des Jahressteuergesetzes 2008 wurde eine Zwangsbesteuerung in Höhe von drei Prozent auf das Eigenkapital für alle Unternehmen verabschiedet, die über EK 02-Bestände verfügen. Diese Abgeltungssteuer, die unabhängig von Gewinnerwirtschaftung oder Liquidität der Unternehmen erhoben wird, ist eine gravierende Sonderbelastung, die deren Innovationskraft sowie Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen.

## 1.3 Generierung positiver Konjunkturimpulse durch ermäßigte Mehrwertsteuersätze

Die Senkung des Mehrwertsteuersatzes für energetische Modernisierungen würde Investitionen in den Gebäudebestand fördern und weitere Energieeinsparungen forcieren. Die Forderung der EU-Kommission zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Investitionen sollte konsequent realisiert werden.

# 2. MIETRECHT

## 2.1 Duldungspflicht energiesparender Modernisierungsmaßnahmen

Das Risiko für die Durchführung energiesparender Modernisierungsmaßnahmen muss für die Eigentümer gemindert werden. Es ist eine Rechtssicherheit herzustellen einerseits, dass Maßnahmen zur Einsparung von Energie jedweder Art (insbesondere Primärenergie / erneuerbare Energie) vom Mieter zu dulden sind, und andererseits, dass die zu erwartende Mieterhöhung nicht als eine Härte anzusehen ist, die die Duldung der Maßnahme durch den Mieter ausschließen kann.

Energiesparmaßnahmen sind im Gesetz solchen Maßnahmen gleichzustellen, die die Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand versetzen. Energiespar-

maßnahmen sind in Zeiten der Ressourcenverknappung nicht weniger wichtig als Maßnahmen zur Erreichung eines gängigen Standards und dürfen daher nicht an der zu erwartenden Mieterhöhung scheitern.

### 2.2 Vereinfachung des Ankündigungsverfahrens für energiesparende Modernisierungen

Die mietrechtlichen Anforderungen für Modernisierungen, besonders für gerichtsfeste Ankündigungen, müssen gemindert werden. Verschärfend für die Anforderungen von Ankündigungsverfahren wirken vor allem die uneinheitlichen Interpretationen der gesetzlichen Regelungen durch die Instanzgerichte.

### 2.3 Erleichterung der Durchsetzung von energiesparenden Maßnahmen

Bauverzögerungsmöglichkeiten durch lange Beweisverfahren über die, sich aus Berechnungsvorschriften ergebenden, Energieeinsparungen muss entgegengewirkt werden.

## 3. ENERGIE- UND UMWELTRECHT

### 3.1 Optimierung der Förderungsbedingungen

Trotz der Aufstockung der Förderprogramme durch die Bundesregierung ist erst ein Bruchteil des Gebäudebestandes energetisch saniert. Um das Potenzial der Förderprogramme besser nutzen zu können, sollten diese einfacher, transparenter sowie attraktiver gestaltet werden.

### 3.2 Sonderabschreibungen für energetische Maßnahmen

Um dem Energiesparpotenzial von Bestandsbauten gerecht zu werden, sind Sonderabschreibungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen eine effektive Möglichkeit, um Investitionen zu fördern.

### 3.3 Investitionszulagen für Problembestände

Problembestände, wie z. B. besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Gebäude des sozialen Wohnungsbaus sollten aufgrund ihrer gesellschaftlichen Bedeutung Investitionszulagen erhalten, um die Wirtschaftlichkeit der energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu verbessern.

### 3.4 Quartiersbezogene Erfüllung von Auflagen zum Energiesparen

Die Erfüllung von Energiesparauflagen sollte sich nicht nur auf das einzelne Gebäude beziehen, sondern auch den Durchschnittswert eines Quartiers berücksichtigen. Zu prüfen wäre die Einführung einer vergleichbaren Regelung zu § 6 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.