

Februar 2009
Telefon: +49 30 82403-100
Telefax: +49 30 82403-109
E-Mail: freitag@gdw.de

Positionen und Forderungen des GdW zur Bundestagswahl 2009

Sehr geehrte,

ich überreiche Ihnen mit diesem Schreiben die zentralen Positionen und Forderungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die Themen spiegeln die Belange der 3.000 vom GdW vertretenen genossenschaftlichen, kommunalen, öffentlichen, privatwirtschaftlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen mit den Schwerpunkten Stadtentwicklung, Energieeffizienz und Klimaschutz sowie Deregulierung und Bürokratieabbau wider.

Gerade in dieser Zeit, in der die Finanzkrise und die Sorge um die konjunkturelle Entwicklung die gesellschaftliche und politische Debatte bestimmen, erweist sich die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft mit ihrem ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen Geschäftsmodell als Faktor wirtschaftlicher Stabilität. Aber unsere Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben zunehmend Probleme bei der Finanzierung im Neubau und der Modernisierung, weil ihnen die Finanzierungspartner fehlen oder die Konditionen inakzeptabel sind. Insoweit wird unsere Branche zwar nicht in ihrem Kerngeschäft, aber im Bereich der Finanzierung von der Bankenkrise erfasst.

Ich bitte Sie daher, unsere Anregungen und Vorschläge zu prüfen und gegebenenfalls an die entsprechenden Arbeitskreise und Programmkommissionen Ihrer Partei weiterzuleiten. Für Rückfragen zu den genannten und selbstverständlich auch zu weiteren Themen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Herr Dr. Lieberknecht, Mitglied der Geschäftsführung des GdW, überreicht Ihren Mitarbeitern/innen gern weiteres Hintergrundmaterial zu den einzelnen Themen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

GdW Position

**Positionen und Forderungen des
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e.V. zur
Bundestagswahl 2009**

Februar 2009

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2009

Ansprechpartner im GdW:

Lutz Freitag,
Präsident des GdW
Telefon: +49 (0)30 82403-100
E-Mail: freitag@gdw.de

Dr. Angelika Riemer
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-121
E-Mail: riemer@gdw.de

WP/StB Ingeborg Esser
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-132
E-Mail: esser@gdw.de

Dr. Christian Lieberknecht
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-111
E-Mail: lieberknecht@gdw.de

Bedeutung des Wohnens und der Wohnungswirtschaft in Deutschland

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene die Interessen von 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Mio. bewirtschafteten Wohnungen, in denen rd. 13 Mio. Menschen leben. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen die Wohnungsbaugenossenschaften sowie kommunale, öffentliche und kirchliche Wohnungsunternehmen und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell: Sie streben bei der Bewirtschaftung und beim Immobilienhandel eine wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit an.

Die Wohnungs- und Immobilienbranche ist von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung: 12 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung (rd. 251 Mrd. EUR) werden von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen angelegt, 35 % in Nichtwohnbauten, also sind 86 % des deutschen Kapitalstocks Immobilien.

Die Unternehmen im GdW investieren rund 10 Mrd. EUR pro Jahr. Besonders in Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise ist es unbedingt notwendig, dass die umfangreichen Investitionen der Wohnungs- und Immobilienbranche aufrecht erhalten werden und nicht an Finanzierungsproblemen scheitern. Denn die Investitionen haben direkte Auswirkungen auf die lokalen Märkte und unterstützen damit auch das Konjunkturprogramm der Bundesregierung.

Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Situation benötigt die Branche verlässliche Rahmenbedingungen: Damit die Wohnungsunternehmen den im internationalen Vergleich qualitativ hochwertigen Wohnstandard in Deutschland bewahren, die Gebäude nachhaltig bewirtschaften, bezahlbares Wohnen sichern, dauerhafte Beschäftigungseffekte bewirken sowie funktionierende Nachbarschaften stabilisieren oder wieder herstellen können.

Die Forderungen des GdW

1 Stadtentwicklung

Der GdW unterstützt die ressortübergreifende Ausrichtung der nationalen Stadtentwicklungspolitik, mit der der soziale Zusammenhalt in den Quartieren gewahrt sowie die Anpassung des Umfangs und der Qualität des Wohnraumangebots gefördert werden soll. Das bezahlbare Wohnen zur Miete und in Wohnungsgenossenschaften sollte dabei als Standortvorteil deutscher Städte weiter gestärkt werden. Die Wohnungsunternehmen sind zuverlässige Partner der Kommunen bei der Sanierung der Wohnungsbestände, der Stadterneuerung, dem Stadtumbau und der Umsetzung der Maßnahmen des Programms "Soziale Stadt". Damit sie weiter an der Gestaltung funktions- und zukunftsfähiger Städte mitwirken können, müssen die notwendigen Voraussetzungen gegeben sein. Daher fordert der GdW:

- Die Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen muss mindestens auf gleichem Niveau verstetigt und die Mittel der einzelnen Programme flexibel entsprechend der Problemlagen in den Regionen vor Ort eingesetzt werden.
- Die Ergebnisse der Evaluierung des Programms "Stadtumbau Ost" müssen zügig in einem entsprechenden Maßnahmenpaket ab 2010 umgesetzt und durch eine abschließende Lösung der Altschuldenfrage flankiert werden. Wer mit Altschulden belastete Wohngebäude abreißt, muss von diesen Belastungen befreit werden.
- Der Stadtumbau West muss auf der Grundlage einer umfassenden Evaluierung zielgenau ausgerichtet und für die sehr unterschiedlichen regionalen und örtlichen Verhältnisse ausreichend flexibel gestaltet sowie mit einer starken wohnungswirtschaftlichen Komponente ausgestattet werden.
- Die Stadtentwicklung ist wieder stärker mit der sozialen Wohnraumförderung der Länder im Rahmen von ressortübergreifenden Zukunftskonzepten zu verbinden. Die Rückflüsse aus der Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind über 2013 hinaus von den Ländern zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen.

2

Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Wohnungsunternehmen wollen ihr umfassendes Engagement für ein gutes Klima fortführen. Um diese unternehmerische Herausforderung bewältigen zu können, brauchen sie sichere rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen sowie Unterstützung bei jenen Maßnahmen, die wegen ihrer Ausrichtung an gesamtgesellschaftlichen Zielen im Rahmen unternehmerischen Handelns nicht wirtschaftlich sind. Es müssen neue Lösungen gefunden werden, damit die energetische Sanierung der Wohnungsbestände fortgesetzt werden kann. Dabei muss die Politik die durch die Wirtschafts- und Finanzkrise veränderte Situation mitberücksichtigen. Daher fordert der GdW:

- Kurzfristig sollte das Inkrafttreten der EnEV 2009 verschoben werden, um Klimaschutzinvestitionen im Umfeld der wirtschaftlichen Krise und der sich verändernden Finanzierungsbedingungen nicht wegbrechen zu lassen. Auf eine weitere Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten ist generell zu verzichten.
- Es müssen miteinander verzahnte Rahmenbedingungen geschaffen werden, die es dem Investor ermöglichen, energetische Modernisierungen ökonomisch vertretbar durchzuführen. Wesentlich sind kostensenkende Maßnahmen (wozu auch Investitionszulagen zählen) sowie eine zielgerichtete Anpassung des Mietrechts, zielgenaue Förderung und wirtschaftliche Anreize im Bereich erneuerbarer Energien. Bestehende Hemmnisse sind abzubauen.
- Generell müssen der Wettbewerb und die Kostentransparenz auf den Energiemärkten verbessert und Energiepreise wirksam kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass durch Investitionen erreichte Energieeinsparungen den Nutzern dauerhaft zugute kommen.

3

Keine neuen Barrieren aufbauen, überflüssige Regulierungen beseitigen, Bürokratieabbau vorantreiben

Der GdW setzt sich gegen überflüssige Regulierungen und bürokratische Vorschriften ein. Wenn gesetzliche Regelungen nachweislich nicht den vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck erfüllen, sind sie abzuschaffen. Neue gesetzliche Barrieren müssen verhindert werden.

Daher fordert der GdW:

- Die gesellschaftlich zwingend notwendigen und von allen gewollten unterschiedlichen Konzepten des betreuten Wohnens, insbesondere für Senioren, müssen weiterhin möglich bleiben und dürfen durch die geplante Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nicht beeinträchtigt werden.
- Neue EU-Regelungen zur Verschärfung des Diskriminierungsschutzes im Mietrecht müssen verhindert werden. Die deutsche Rechtsordnung und insbesondere das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gewähren den Schutz vor Benachteiligungen bereits interessengerecht.

Darüber hinaus fordert der GdW für den steuerlichen Bereich:

- die Bauabzugsteuer (§§ 48 ff. EStG) und die
- Sonderregelung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen im § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG sind abzuschaffen sowie die
- Wirksamkeit der Zinsschrankenregelung und Anpassung des Anwendungsbereichs (§ 4 h EStG und § 8 a KStG) zu überprüfen.

Im Anhang finden Sie Detailinformationen und Erläuterungen zu den hier aufgeführten Forderungen der Themenbereiche Stadtentwicklung, Klimaschutz und Energieeffizienz sowie Regulierung und Bürokratieabbau.

Anhang mit Detailinformationen

Detaillierte Begründung und zusätzliche Informationen zu den GdW-Forderungen zur Stadtentwicklung

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen ihre Bestände langfristig effizient, sozialverträglich und ressourcenschonend bewirtschaften. Sie wollen deren Attraktivität weiter verbessern und damit nachhaltig handeln. Seit Jahren sind sie zuverlässige Partner der Städte, wenn es um die Gestaltung lebenswerter Nachbarschaften in den Wohnquartieren geht.

1

Nationale Stadtentwicklungspolitik stärker ressortübergreifend gestalten – integrierte Stadtentwicklungskonzepte als konzeptionelle Basis

Alle politischen Initiativen, die darauf gerichtet sind, ressortübergreifend Ressourcen aus den verschiedenen Politikbereichen für die gesellschaftlich notwendigen Belange der nachhaltigen Stadtentwicklung zu bündeln, sind fortzusetzen: Klimaschutz, Anpassung der städtischen Infrastruktur und bezahlbares Wohnen für alle sind zentrale Gegenstände auch der Ressorts Umwelt, Wirtschaft, Bildung und Soziales. Der von der Bundesregierung eingeschlagene Weg zu einer Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die in Abstimmung aller betroffenen Ressorts die notwendigen Mittel für eine integrierte Stadtentwicklung bereitstellt, ist konsequent weiter zu gehen.

Kernbereich der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ist die Städtebauförderung. Sie ist als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen in ihrer Komplexität und Vielfalt fortzusetzen, wobei die Förderung der Sozialen Stadt und die Strukturanpassung der Städte durch Stadtumbau im Mittelpunkt stehen muss.

2

Bezahlbares Wohnen für alle in vielfältigen Nachbarschaften sichern – Programm "Die Soziale Stadt" verstetigen und ressortübergreifend stärken

Bezahlbares Wohnen muss auch künftig für alle gesichert und eine soziale Spaltung der Wohnquartiere vermieden werden. Mit Mitteln der Städtebauförderung muss dieses Anliegen dahingehend unterstützt werden, dass das Programm "Soziale Stadt" verstetigt und durch flankierende Förderung aus den Ressorts Bildung, Arbeit und Soziales auf der konkreten Quartiersebene gestärkt wird.

Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen bieten sich – wie bisher – auch zukünftig als Partner des kommunalen Quartiersmanagements an, um die schwierigen Integrationsaufgaben in benachteiligten Quartieren zu unterstützen.

3

Stadtumbau Ost als zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern unterstützen

Der Stadtumbau wird auch nach 2010 die zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern bleiben. Die Empfehlung aus der Evaluation, das Programm "Stadtumbau Ost" zunächst bis 2016 in der Einheit von Rückbau und Aufwertung weiterzuführen, ist konsequent umzusetzen. Da sich die Unterschiede in den Stadtumbauerfordernissen zwischen den Regionen und Städten sowie zwischen den Quartieren innerhalb der Städte vertiefen, muss die Programmgestaltung sowohl auf Länder- als auch auf kommunaler Ebene Spielraum für einen flexiblen Mitteleinsatz lassen.

Der zwischenzeitlich komplexe Stadtumbau in Ostdeutschland braucht insgesamt über das Volumen des Programms Stadtumbau Ost hinausgehende flankierende Unterstützung. Er ist deshalb als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik so zu gestalten, dass über die Programme der Städtebauförderung hinausgehende Mittel im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sozialer Wohnraumversorgung ressortübergreifend generiert werden.

4

Flankierende Altschuldenregelung ab 2010 für den Erfolg des Stadtumbaus Ost unverzichtbar

Das für den Zeitraum 2010 bis 2016 für notwendig erachtete Rückbauvolumen von jährlich 30.000 Wohnungen kann nur dann realisiert werden, wenn die Wohnungsunternehmen, die bisher schon über 200.000 Wohnungen rückgebaut haben - davon allein 180.000 Wohnungen durch die § 6 a AHG-Unternehmen - von den Altschulden entlastet werden. Die Entlastung muss unabhängig von der Leerstandsquote der Unternehmen für alle von ihnen abgerissenen Wohnungen erfolgen. Nur dann können auch städtebauliche Ziele, wie der Rückbau von außen nach innen, erfolgreich verwirklicht werden.

Ohne Entlastung von den Altschulden werden die Wohnungsunternehmen nicht in der Lage sein, sich am Stadtumbau zu beteiligen. Verlangsamung bzw. sogar Stillstand des Rückbaugeschehens und damit des Stadtumbaus in den neuen Ländern insgesamt wären die Folge.

5

Stadtumbau West mit starker wohnungswirtschaftlicher Komponente fortsetzen

Das Programm "Stadtumbau West" ist als eigenständiger Programmteil der Städtebauförderung mit angemessenem Mitteleinsatz weiterzuführen, um den Problemen in den von Leerständen und Funktionsverlusten bedrohten Quartieren und Städten der alten Länder zu begegnen. Der Mitteleinsatz sollte problemorientiert entsprechend der von Land zu Land und innerhalb der Länder sehr unterschiedlichen Stadtumbau-erfordernisse erfolgen.

Der strukturelle Wohnungsleerstand als Folge ökonomischer Strukturkrisen und sozialer Erosionen wird auch in den alten Ländern zu einem immer wesentlich größeren Handlungsfeld. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre sowie die Siedlungen der 50er Jahre zu richten. Diese Wohngebiete, die manchmal ganze Stadtteile ausmachen, sind Heimat eines großen Teils der Stadtbevölkerung. Hier befindet sich der überwiegende Teil des städtischen Mietwohnungsbestandes. In die Jahre gekommen, stehen diese Quartiere vor einem erheblichen Umbau- und Erneuerungsbedarf, der durch die Herausforderungen des Klimaschutzes an Dringlichkeit gewinnt.

Die Evaluierung des Programms "Stadtumbau West" sollte zügig unter Einbeziehung der Wohnungsunternehmen erfolgen, insbesondere auch mit Blick darauf, dass die künftige Programmgestaltung eine wesentlich stärkere Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Belange erfordert.

6

Revitalisierung der Innenstädte durch neues Programm unterstützen

Die Aufwertung der Innenstädte ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die durch die organisierte Wohnungswirtschaft unterstützt wird. Die Aufwertungsförderung über die Städteprogramme einschließlich der Stadtumbauprogramme allein reicht nicht aus, um die Rentierlichkeitslücke für die Wohnungsunternehmen gerade an komplizierten innerstädtischen Standorten auf entspannten Wohnungsteilmärkten zu schließen. Das gilt nicht nur für die organisierte Wohnungswirtschaft sondern ebenso für private Hauseigentümer.

Um die notwendige zusätzliche Förderung einzuwerben, ist es notwendig, noch stärker auch andere Politikfelder auf die Bedeutung der Revitalisierung der Innenstädte für die gesamtgesellschaftliche Entwicklung aufmerksam zu machen.

Vorgeschlagen wird ein neues ressortübergreifendes Programm "Anders Wohnen in alten Häusern – klimaschonend, familiengerecht" aufzulegen, das in Ausgestaltung der von der Bundesregierung angestrebten Nationalen Stadtentwicklungspolitik nach dem Vorbild der EU-Programme zusätzliche Mittel additiv zur vorhandenen Städtebau- und Wohnungsbauförderung bündelt.

7

Synergien nutzen: energetische Sanierung und Schaffung zukunftsfähiger Wohnformen gleichzeitig und im städtischen Quartierszusammenhang angehen

Innovative Investitionen zur Energieeinsparung und Klimaschutz müssen in direktem Zusammenhang mit der Schaffung zukunftsfähiger Wohnformen stehen, die auf die anstehenden gesellschaftlichen Veränderungen reagieren.

Förderprogramme sind deshalb so zu gestalten, dass Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Schaffung zukünftig nachge-

fragter Wohnungsangebote für alle – von Kindern, jungen Familien bis hin zu Senioren – kumulativ unterstützt werden können. Und zwar eingebunden in einen stadtentwicklungspolitisch begründeten Quartiersbezug.

8 Politische Anstrengungen zur Dämpfung der Umlandzersiedelung verstärken

Je besser der Stadtumbau insgesamt in Ost und West greift und die regionalen Wohnungsmärkte durch das erhebliche Rückbaugeschehen innerhalb der Städte ihre Funktionsfähigkeit zurückgewinnen, umso mehr werden die Umlandgemeinden ermutigt, Neubaustandorte zu entwickeln und die Zersiedlung weiter voranzutreiben. Auch in den alten Ländern läuft das Bauen auf grüner Wiese angesichts der Herausforderungen des Klimawandels und der exorbitant steigenden gesellschaftlichen Aufwendungen für die vorzuhaltenden sozialen und technischen Infrastrukturen den wirtschafts- und umweltpolitischen Zielen zuwider.

Die Förderung der städtischen Gebietskulisse ist indirekt dadurch zu unterstützen, dass Fördermittel nur noch für Maßnahmen in Gebietskulissen gewährt werden, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen.

9 Wohnraumförderung stärken und flexibel gestalten

Nicht vorrangig die ethnische, sondern vor allem die soziale Segregation gefährdet heute eine ausgewogene Belegung und Bewohnerstruktur der großstädtischen Quartiere in Deutschland. Die aktuelle Rezession in Deutschland wird diese Tendenz noch verstärken. Das Gleiche gilt für Standorte, an denen die finanziellen Grenzen für die Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten nach SGB II (Hartz IV) zu restriktiv gesetzt werden. Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen können diese sozial einseitige Belegungsstruktur der Wohnquartiere immer seltener kompensieren.

Diese Entwicklung erfordert – neben einer angemessenen Erstattung der Unterkunfts- und Heizungskosten von ALG II-Empfängern - eine wesentlich stärkere Förderung des sozialen Wohnungsneubaus in Regionen mit Wohnraumangel. Das Leitbild sozial und ethnisch gemischter Quartiere muss dabei Gebot und Ziel bleiben.

Der GdW fordert vor dem Hintergrund des stark abnehmenden Bestandes an Sozialwohnungen, dass integrierte, d. h. ressortübergreifende Zukunftskonzepte, mit konkret formulierten Zielen und Projekten für die Region, die Stadt, den Stadtteil bis hin zur einzelnen Wohnanlage zum Gegenstand der öffentlichen Förderung gemacht werden. Eine Verzahnung der sozialen Wohnraumförderung der Länder mit den Städtebauförderprogrammen würde die bedarfsgerechte Bestandsanpassung darüber hinaus wesentlich befördern.

Auch sollten in allen Bundesländern nicht-investive Maßnahmen zur sozialen Stabilität und zur Integration förderfähig sein. Eine dauer-

haft angemessene Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten kann nur erreicht werden, wenn die Länder die ihnen im Zuge der Föderalismusreform zugewiesenen Bundesmittel in Höhe von jährlich insgesamt 518,2 Mio. EUR zweckgebunden einsetzen und kofinanzieren.

Ansprechpartner zu diesem Themenkomplex:

Dr. Angelika Riemer
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-121
E-Mail: riemer@gdw.de

Dr. Christian Lieberknecht
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-111
E-Mail: lieberknecht@gdw.de

Dr. Bernd Hunger
Referent Wohnungsbau, Städtebau,
Forschung und Entwicklung
Telefon: +49 (0)30 82403-174
E-Mail: hunger@gdw.de

Detaillierte Begründung und zusätzliche Informationen zu den GdW-Forderungen für Klimaschutz und Energieeffizienz

Um die durch Klimaschutz und Energieeffizienz resultierenden unternehmerischen Herausforderungen bewältigen zu können, benötigen die Wohnungsunternehmen verlässliche rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen sowie Unterstützung bei jenen Maßnahmen, die wegen ihrer Ausrichtung an gesamtgesellschaftlichen Zielen im Rahmen unternehmerischen Handelns nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können. Überzogene, politisch und administrativ bestimmte Investitionsverpflichtungen bedrohen die Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen. Die durch die hohen politischen Vorgaben beeinflussten Modernisierungskosten können von den Unternehmen wirtschaftlich nur umgesetzt werden, wenn die Kosten durch angemessene Förderung vermindert werden und eine Refinanzierung über die Miete erfolgt. Es müssen neue Lösungen gefunden werden, damit die energetische Sanierung der Wohnungsbestände umfassend und mit hoher Breitenwirkung realisiert werden kann. Konkret fordert der GdW:

1

Inkrafttreten der EnEV 2009 verschieben – auf eine darüber hinausgehende Verschärfung der Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen und auf die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten verzichten.

Mit Blick auf die wirtschaftliche Krise und die sich verschärfenden Finanzierungsbedingungen muss das Inkrafttreten der EnEV 2009 mindestens bis 2011 verschoben werden, um einen Einbruch der beschäftigungsintensiven energieeffizienten Modernisierungsinvestitionen zu verhindern.

Mit der EnEV 2009 werden sehr anspruchsvolle Mindestanforderungen an das energiesparende Bauen und Modernisieren definiert, die durch die daraus resultierenden hohen Investitionskosten für die meisten Bestände der Wohnungsunternehmen bereits an der Grenze der Belastbarkeit liegen. Um auch weiterhin eine hohe Breitenwirkung im Bereich der energetischen Sanierung zu erzielen, darf es zu keiner weiteren Verschärfung der Anforderungen kommen.

2

Ökonomische Rahmenbedingungen verbessern – Hemmnisse abbauen

2.1

Im Mietrecht eine angemessene Refinanzierung der energieeffizienzsteigernden Investitionen ermöglichen und das Investor-Nutzer-Dilemma auflösen

Das Investor-Nutzer-Dilemma bei der Durchführung energieeffizienzsteigernden Investitionen ergibt sich daraus, dass der Investor die Investitionskosten tragen muss und eine Refinanzierung nur aus der erzielbaren Mieterhöhung möglich ist. Die mit steigenden Energiekosten wachsende Energiekosteneinsparung kommt allein dem Nutzer zu Gute. Die gesetzlich mögliche Mieterhöhung geht darüber

hinaus nach der derzeitigen Rechtslage in wenigen Jahren in den Mietspiegelmieten bzw. den Vergleichsmieten unter.

Deshalb muss das Mietrecht so verändert werden, dass es dem Investor für die durchgeführten Investitionen eine dauerhafte und angemessene Refinanzierung ermöglicht, die nicht in den allgemeinen Mietspiegelwerten oder Vergleichsmieten untergeht.

2.2

Ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren zur Senkung der Investitionskosten zulassen

Die EU hat den Weg eröffnet, ermäßigte Mehrwertsteuersätze für energiesparendes Bauen und Modernisieren in den Mitgliedstaaten zuzulassen. Ein niedrigerer Mehrwertsteuersatz würde die Kosten der energetischen Investitionen deutlich senken und damit mehr Investitionen in den Gebäudebestand auslösen, die zu weiteren Energieeinsparungen führen. Der durch die EU-Kommission vorgeschlagene Weg zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Investitionen sollte auch in Deutschland zügig genutzt werden. Alternativ wäre auch über die Gewährung von Investitionszulagen nachzudenken.

2.3

Förderung auf hohem Niveau verstetigen, Finanzierungsbedingungen verbessern

Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und die Förderung erneuerbarer Energien müssen in angemessener Höhe langfristig planbar und stetig fortgesetzt werden. Die Förderung erneuerbarer Energien sollte allen Wohnungsunternehmen unabhängig von ihrer Größe zugänglich sein.

Darüber hinaus sind in der gegenwärtigen Finanzkrise Bürgschaften und auch die Aussetzung von beihilferechtlicher Restriktion der EU (z. B. De-minimis-Regelung) erforderlich, um die Wohnungsunternehmen, bei denen sich Finanzierungsengpässe abzeichnen, wirksam zu unterstützen.

2.4

Durch Investitionszulagen für Problembestände hohe Investitionskosten senken

Für besonders kostenintensive Problembestände, wie z. B. besonders erhaltenswerte Bausubstanz oder Gebäude des sozialen Wohnungsbaus sowie für Objekte, die einen besonders hohen energetischen Standard im Bestand erreichen sollen, sollte die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen durch Investitionszulagen verbessert werden.

2.5

Einsatz erneuerbarer Energien im Energieeinsparrecht regeln

Zur Umsetzung der EU-Richtlinie zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien sollte die Verwendung von erneuerbarer Energie im Gebäudebereich in den Bauvorschriften mit energetischen Anforderungen geregelt werden.

Das Energieeinsparrecht – EnEG und EnEV - berücksichtigt mit seinen Anforderungen an das energiesparende Bauen alle Energieträger – insbesondere auch die erneuerbaren Energien – technologieoffen entsprechend ihrem Einsatz an fossiler Primärenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien für Gebäude gehört methodisch deshalb ins Energieeinsparrecht. Damit würde eine deutliche Vereinfachung erreicht und die Planung und Umsetzung erleichtert.

2.6

Steuerliche Nachteile für Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei Nutzung erneuerbarer Energieanlagen beseitigen

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können in vielen Fällen die Einspeisevergütung des EEG für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen und müssen daher auf die Nutzung im Sinne des EEG verzichten. Das Gewerbesteuergesetz (GewStG) und das Körperschaftsteuergesetz (KStG) 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.

3

Funktionierenden Wettbewerb und Preistransparenz auf den Energiemärkten herstellen

Die Wohnungswirtschaft benötigt für die sichere und effiziente Energieversorgung ihrer Bestände zu tragbaren Kosten vorrangig einen funktionierenden Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten. Energieeinsparungen dürfen nicht zu Preiserhöhungen bei den Versorgern führen und damit die durch die Energieeffizienzmaßnahmen erzielten Kosteneinsparungen beim Nutzer, also Mieter, aufzehren. Ein effektiver Energiepreis, vergleichbar dem effektiven Jahreszins nach Preisangabenverordnung, würde die Transparenz erheblich steigern.

4

Praxisgerechte 1:1 Umsetzung europäischer Anforderungen

Innerhalb der EU hat Deutschland hinsichtlich der erreichten Energieeffizienz eine Spitzenposition inne. Da die europäischen Bestrebungen auf die zusätzliche Erschließung wirtschaftlicher Potenziale zielen, sind über EU-Richtlinien hinausgehende Anforderungen in Deutschland nicht von Nöten. Dies betrifft z. B. die Umsetzung der EU-Richtlinie über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen, der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und

der EU-Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

Ansprechpartner zu diesem Themenkomplex:

WP/StB Ingeborg Esser
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-132
E-Mail: esser@gdw.de

Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
Telefon: +49 (0)30 82403-176
E-Mail: vogler@gdw.de

Siegfried Rehberg
Referent Energie, Technik, Normung
Telefon: +49 (0)30 89781-151
E-Mail: rehberg@gdw.de

Detaillierte Begründung und zusätzliche Informationen zu den GdW-Forderungen zur Unterstützung von Klimaschutzinvestitionen durch das Mietrecht

Aus dem gesellschaftlichen Konsens zum Klimaschutz resultieren öffentlich-rechtliche Anforderungen an die Ausstattungsstandards von Gebäuden und berechnete Forderungen an die agierenden Personen, sich klimabewusst zu verhalten. Im Mietverhältnis stoßen sich diese Anforderungen aber mit den konkreten Ansprüchen der Mietvertragsparteien. Das geltende Mietrecht wird daher dem Klimaschutzziel nicht gerecht, sodass Hürden abgebaut und Neuregelungen erfolgen müssen.

1 Duldungspflicht und Ausschluss eines Mangels für energiesparende Modernisierungen einführen

Im Recht zur Modernisierungsmieterhöhung muss künftig rechtsicher formuliert werden, dass alle energetisch- und klimaschutzwirksamen Maßnahmen vom Mieter zu dulden sind und zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechnen. Energiesparende Maßnahmen an Gebäuden dürfen mietrechtlich keinen Mangel darstellen. Zurzeit kann die Miete während der Baumaßnahmen erheblich gemindert werden. Dies sollte gesetzlich ausgeschlossen werden.

2 Ankündigungsverfahren für energiesparende Modernisierungen vereinfachen

Die Ankündigung von Modernisierungen muss vereinfacht werden. Für energiesparende Modernisierungen bestehen unverhältnismäßig hohe mietrechtliche Hürden, besonders für gerichtsfeste Ankündigungen. Insbesondere die restriktiven Interpretationen der gesetzlichen Regelungen durch die Instanzgerichte führen dazu, dass die Anforderungen an die Ankündigungen kaum zu erfüllen sind.

3 Bei Staffel- und Indexmiete Mieterhöhung für energiesparende Modernisierung erlauben

Bei Index- oder Staffelmietvereinbarungen sind nach geltendem Recht Mieterhöhungen wegen Modernisierung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss muss für energie- und klimaschutzeffiziente Modernisierungsmaßnahmen aufgehoben werden, da sonst bei diesen Mietverhältnissen die angestrebten Maßnahmen unterbleiben.

4 Umlagefähigkeit für neue Betriebskosten aufgrund energiesparender Modernisierung sicherstellen

Zukünftig muss auch geregelt werden, dass die Umlage von solchen Betriebskosten, die durch energie- und klimaschutzeffiziente

Maßnahmen neu entstehen, oder Kosten für Energiemanagement umgelegt werden dürfen, auch wenn dies im Mietvertrag nicht vereinbart ist.

5 Refinanzierung der Investitionen zur Energieeffizienzsteigerung objektkonkret ermöglichen

Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen gehen nach der derzeitigen Rechtslage in wenigen Jahren in den Mietspiegelmieten bzw. Vergleichsmieten unter. Im Vergleich zum nicht-modernisierten Gebäude besteht dann kein Mietvorteil mehr und der modernisierende Vermieter ist damit gegenüber dem nicht-modernisierenden benachteiligt. Zur Verbesserung der Refinanzierung der Investitionen sollte daher die Mieterhöhung aufgrund von Energieeffizienzmaßnahmen oberhalb der Vergleichsmiete verbleiben.

Ökomietspiegel können das Investor-Nutzer-Dilemma nicht lösen. Empirische Ermittlungen eines Zuschlags zur Vergleichsmiete hängen stark von der Struktur der Modernisierung, d. h. dem Modernisierungsstand der jeweiligen Kommune ab. Auch werden nicht alle Kommunen derartige Mietspiegel erstellen bzw. aus Kostengründen zu unqualifizierten Mietspiegeln greifen. Sollte sich im Ökomietspiegel neben dem Zuschlag für energiesparende Gebäude ein Abschlag für nichtenergiesparend modernisierte Gebäude ergeben, würde dies die Investitionsfähigkeit der Unternehmen beeinträchtigen.

6 Rechtssicheres Contracting für die Bestände ermöglichen, für die keine Regelung besteht

Das Energieeffizienz-Contracting ist zurzeit aufgrund der Rechtsprechung des BGH für ab März 1989 abgeschlossene Mietverträge mit entsprechender Vereinbarung unkompliziert möglich. Für Mietverträge, die vor März 1989 geschlossen wurden oder keine Formulierung entsprechend dem GdW-Mustermietvertrag enthalten, muss Rechtsicherheit für die Umstellung auf ein Wärmecontracting durch eine gesetzliche Regelung geschaffen werden. Diese neue Regelung darf die Möglichkeit des unkomplizierten Contracting, die bisher durch den BGH gegeben ist, nicht gefährden.

7 Keine Mietminderungs- und Heizkostenkürzungsrechte

Mietminderungs- und Heizkostenkürzungsrechte wegen Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben dürfen nicht in Erwägung gezogen werden. Sie würden das Mieter-/Vermieterverhältnis mit äußerst streitanfälligen Fragen stark belasten und durch zu erwartende ungerichtlich gerechtfertigte Kürzungen die Investitionsfähigkeit einschränken. Dieses Instrument zur Durchsetzung staatlicher Vorgaben durch privatrechtliche Ansprüche ist systemwidrig und nicht verfassungskonform.

Ansprechpartner zu diesem Themenkomplex:

WP/StB Ingeborg Esser
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-132
E-Mail: esser@gdw.de

Dr. Christian Lieberknecht
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-111
E-Mail: lieberknecht@gdw.de

Eckhard Bachmann
Justitiar, Referent Grundsatzfragen aller Rechtsgebiete
Telefon: + 49 (0)30 82403-141
E-Mail: bachmann@gdw.de

Detaillierte Begründung und zusätzliche Informationen zur Verhinderung neuer gesetzlicher Barrieren

1

Betreutes Wohnen nicht behindern

Das betreute Wohnen, ein Konzept, bei dem in vielfältigen praxisgerechten Varianten neben der Vermietung von Wohnungen auch Dienstleistungen für Senioren angeboten werden, schließt die Lücke zwischen der normalen Vermietung und der Heimunterbringung. Das betreute Wohnen ist daher, insbesondere mit Blick auf die demographische Entwicklung, ein Konzept, das allgemeine Anerkennung gefunden hat und den Betroffenen bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht, weil ihnen die Sicherheit gegeben wird, gegebenenfalls auf die vorgehaltenen Dienstleistungen zurückzugreifen.

Dieses Konzept darf vom Gesetzgeber nicht dadurch gefährdet werden, dass er bei der geplanten "Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform" das betreute Wohnen den vertragsrechtlichen Regelungen für das Wohnen in Heimen unterwirft. Es muss bei der im bisherigen Heimgesetz normierten und bewährten Abgrenzung zwischen betreutem Wohnen und Wohnen in Heimen bleiben.

2

Diskriminierungsschutz im Mietrecht

Der Diskriminierungsschutz in Deutschland wird durch das AGG gewährleistet. Der GdW lehnt daher die Absichten der EU zur Verschärfung der geltenden Gleichbehandlungsrichtlinien ab.

Das Ziel, die Diskriminierung von Minderheiten zu verhindern, befürwortet der GdW ausdrücklich. Die deutsche Rechtsordnung und besonders das seit 2006 geltende Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gewährleisten dies aber bereits ausreichend. Die Absicht der EU-Kommission, den im Arbeitsrecht bestehenden Diskriminierungsschutz künftig auch im Zivilrecht zu verankern, ist in Deutschland schon umgesetzt. Für jeden Zugang zu und jede Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, ist nach dem AGG eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität verboten und sanktioniert. Dies gilt auch für den Wohnraum. Eine weitere Regulierung durch eine neue Richtlinie würde die bereits durch das AGG bedingte eingeschränkte Vertragsfreiheit verschärfen. Vor allem die im AGG enthaltene Beweislastverteilung darf nicht erschwert und die Beteiligung der Antidiskriminierungsverbände nicht erleichtert werden. Der GdW appelliert an die Bundesregierung, sich den Brüsseler Bestrebungen zu widersetzen und überflüssige sowie mit dem deutschen Recht nicht kompatible europäische Normen zu verhindern.

Ansprechpartner zu diesem Themenkomplex:

Dr. Christian Lieberknecht
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-111
E-Mail: lieberknecht@gdw.de

Eckhard Bachmann
Justitiar, Referent Grundsatzfragen aller Rechtsgebiete
Telefon: + 49 (0)30 82403-141
E-Mail: bachmann@gdw.de

Detaillierte Begründung und zusätzliche Informationen zu den GdW-Forderungen zur Beseitigung überflüssiger Regulierungen und zum Vorantreiben des Bürokratieabbaus

Detailinformation: Abschaffung der Bauabzugsteuer (§§ 48 ff. EStG)

Die Bauabzugsteuer (§§ 48 ff. EStG)

1 Was ist die "Bauabzugsteuer"?

Der Empfänger einer Bauleistung ist grundsätzlich verpflichtet, vom Rechnungsbetrag einen 15 %igen Steuerabzug vorzunehmen und an das Finanzamt abzuführen.

2 Wann ist die Bauabzugsteuer nicht einzubehalten?

Legt der Bauunternehmer eine sog. Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes vor oder unterschreitet der Rechnungsbetrag bestimmte Bagatellgrenzen, muss kein Steuerabzug vorgenommen werden.

Freistellungsbescheinigungen werden von den Finanzämtern – so hat es bereits der Bundesrechnungshof festgestellt – in mehr als 95 % der Fälle erteilt.¹

3 Was bedeutet die Bauabzugsteuer für die Wohnungsunternehmen?

Die Bauabzugsteuer stellt für die Wohnungsunternehmen als Auftraggeber von Bauleistungen einen hohen Verwaltungsaufwand dar, da sie das Vorliegen einer Freistellungsbescheinigung prüfen müssen und die Freistellungsbescheinigungen, die in der Regel für drei Jahre erteilt werden, verwalten müssen.

¹ vgl. Bundestag-Drucksache 15/1495 vom 03.09.2003, TOP 2.4

Forderung des GdW:

Die Bauabzugsteuer ist abzuschaffen, da sie seit der Einführung ein völlig wirkungsloses bürokratisches Monster ist!

Durch die Bauabzugsteuer sollte die Schwarzarbeit im Baugewerbe bekämpft und Steueransprüche, insbesondere von ausländischen Bauunternehmen, die im Inland Bauleistungen erbringen, gesichert werden. Da fast alle Bauunternehmer eine Freistellungsbescheinigung erhalten, eignet sich die Bauabzugsteuer nicht zur angestrebten Bekämpfung der Schwarzarbeit im Baugewerbe. Die Vorschrift läuft damit ins Leere, bedeutet aber einen kostspieligen und völlig unnötigen Verwaltungsaufwand für Wohnungsunternehmen, die Bauleistungen in Auftrag geben.

Die Bauabzugsteuer muss daher endlich abgeschafft werden.

**Detailinformation:
Abschaffung der Sonderregelung für ehemals gemeinnützige
Wohnungsunternehmen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG)**

**Verlustverrechnungsbeschränkung (§ 13 Abs. 3 Satz 2 – 9
KStG)**

Welcher Betrag unterliegt der Verlustverrechnungsbeschränkung?

Der Verlustverrechnungsbeschränkung unterliegt der sog. Abschreibungsunterschiedsbetrag. Das ist die Differenz zwischen den Abschreibungen auf die Teilwerte, also die Verkehrswerte, und den Abschreibungen auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Gebäude jeweils bei Beginn der Steuerpflicht 1990.

Welche Bedeutung hat das Investitionsvolumen?

Die Verlustverrechnungsbeschränkung kommt nicht zum Tragen, wenn die Wohnungsunternehmen in ausreichendem Maße investieren. Das sog. begünstigte Investitionsvolumen ergibt sich aus dem Doppelten der jährlichen Modernisierungskosten. Ist das begünstigte Investitionsvolumen mindestens so hoch wie der Abschreibungsunterschiedsbetrag läuft die Verlustverrechnungsbeschränkung ins Leere.

**Wenn die Vorschrift ins Leere läuft, warum sind dann die
Wohnungsunternehmen belastet?**

Um die erforderlichen Daten, die mit der sog. Anlage "WoBau" im Rahmen der Körperschaftsteuererklärung erhoben werden, beizubringen, sind erhebliche steuerliche Nebenrechnungen erforderlich – konkret eine getrennte Rechnungslegung der verschiedenen Ergebnisse des Wohnungsunternehmens, die sog. Spartenrechnung. Das bedeutet einen erheblichen Verwaltungsaufwand für die Wohnungsunternehmen.

Forderung des GdW:

Der GdW setzt sich seit Jahren für eine Abschaffung der Sonderregelung nach § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG ein. Bislang wurde aber von Seiten der Finanzverwaltung darauf hingewiesen, dass die Vorschrift sinnvoll und wirkungsvoll sei. Daten lagen aber nicht vor, die dies belegt hätten. Deshalb hat der GdW im Sommer 2008 eine Befragung aller betroffenen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vorgenommen:

Die Ergebnisse dieser Befragung sind eindeutig!

Insgesamt wurden alle 660 ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die nicht steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften sind, befragt. Von diesen 660 Unternehmen konnten die Daten von 509 Unternehmen in die Auswertung einbezogen werden. Das entspricht einer Rücklaufquote von fast 80 %.

Die Befragung ergab auch, dass 16 Unternehmen (3 %) in Abstimmung mit ihren Finanzämtern die Anlage "WoBau" nicht mehr führen, da offensichtlich keine Ergebnisse aus der Verlustverrechnungsbeschränkung zu erwarten sind. Für die restlichen 493 Unternehmen ergibt sich ein kumuliertes Vortragsvolumen von rd. 48 Mrd. EUR bei einem (grundsätzlich in der Verrechnung beschränkten) Abschreibungsunterschiedsbetrag von rd. 820 Mio. EUR.

Das heißt: Das Vortragsvolumen, das eine Nutzung der grundsätzlich verrechnungsbeschränkten Abschreibungsverluste ermöglicht, beträgt heute bereits das 60-fache des Abschreibungsunterschiedsbetrages.

Anders ausgedrückt: Auch wenn die Unternehmen in der Zukunft nicht mehr investierten, würden sie in den nächsten 60 Jahren von der Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG nicht betroffen werden.

Da die Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG nachweislich ins Leere läuft, aber einen immensen Verwaltungsaufwand verursacht, muss sie abgeschafft werden.

Veräußerungsgewinnbesteuerung (§ 13 Abs. 3 Satz 10 KStG)

Wozu dient die Veräußerungsgewinnbesteuerung?

Es soll verhindert werden, dass sich ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen durch die Veräußerung ihrer Bestände der (wirkungslosen) Verlustverrechnungsbeschränkung (§ 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG) entziehen können.

Die Vorschrift kommt nur zur Anwendung, wenn Bestände von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an andere (nicht steuerbefreite) ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen veräußert werden.

Wie wirkt die Veräußerungsgewinnbesteuerung?

Bei Veräußerungen von Wohnungsbeständen zwischen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erfolgt nicht die Besteuerung des tatsächlich entstehenden steuerlichen Gewinns, sondern eines fiktiven Gewinns, der um ein Vielfaches höher ist als der tatsächlich entstehende.

Was bedeutet diese Veräußerungsgewinnbesteuerung wohnungspolitisch?

Seit vielen Jahren werden wohnungspolitisch wünschenswerte Veräußerungen von Beständen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, insbesondere auch an Wohnungsgenossenschaften, verhindert. Dadurch wird der Kreis potenzieller Erwerber von Beständen insbesondere kommunaler oder sonstiger öffentlicher Wohnungsunternehmen eingeschränkt.

Forderung des GdW:

Da die Verlustverrechnungsbeschränkung wie dargestellt völlig wirkungslos ist, braucht man auch die Veräußerungsgewinnbesteuerung nicht, um deren Umgehung zu vermeiden.

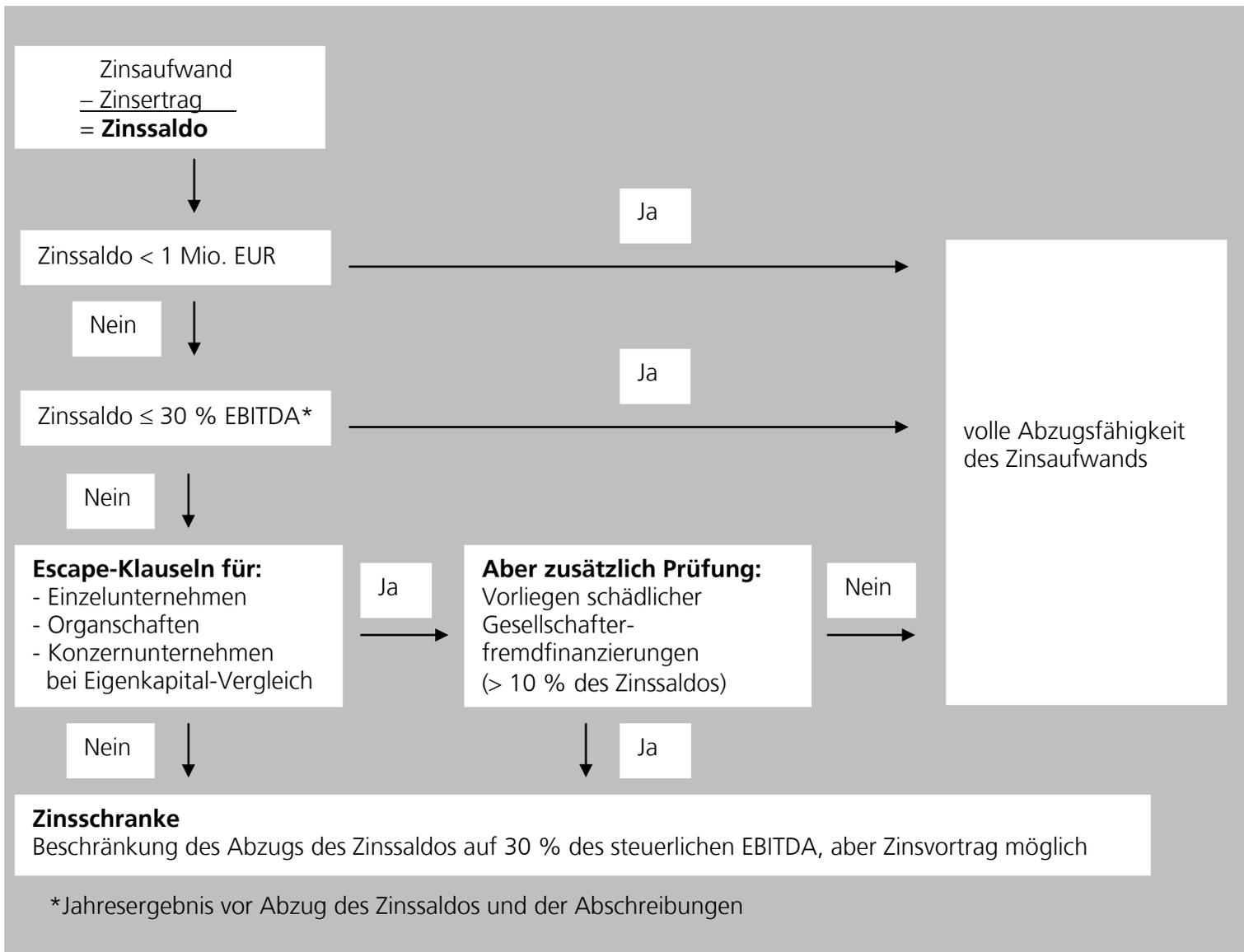
Die Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG führt zudem zu wohnungspolitisch unerwünschten Wirkungen!

Durch diese Vorschrift werden seit vielen Jahren wohnungspolitisch wünschenswerte Veräußerungen von Beständen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen verhindert. Der Kreis der potenziellen Erwerber von Beständen insbesondere kommunaler oder sonstiger öffentlicher Wohnungsunternehmen wird sehr stark eingeschränkt, was weder im Interesse der Kommunen noch der Länder oder des Bundes sein kann. Insbesondere steuerpflichtige Wohnungsgenossenschaften scheiden von vorneherein als Erwerber aus.

Die Veräußerungsgewinnbesteuerung des § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG muss daher abgeschafft werden.

**Detailinformation:
Überprüfung der Wirksamkeit der Zinsschrankenregelung und
Anpassung des Anwendungsbereichs (§ 4 h EStG und § 8 a KStG)**

**1
Funktionsweise der Zinsschranke**



2

Wie wirkt die Zinsschranke?

Durch die Zinsschranke sind Zinsaufwendungen nur noch beschränkt – d. h. in Abhängigkeit vom Gewinn – als Betriebsausgaben abzugsfähig.

Dieser beschränkte Abzug von Zinsaufwendungen kann sogar dazu führen, dass selbst in einer Verlustsituation Steuern zu zahlen sind!

3

Was war politische Intention für die Einführung der Zinsschranke?

Durch die Zinsschranke sollte verhindert werden, dass international tätige Konzerne ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerrländer verlagern.

Allerdings werden durch die Zinsschranke alle Unternehmen getroffen, also auch die, die ausschließlich im Inland tätig und finanziert sind. Sie aber standen nicht im Regelungsfokus des Gesetzgebers. Selbst eine Fremdfinanzierung, die aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen und nicht aus Gründen der Steuergestaltung erfolgt, um Gewinne der Besteuerung im Inland zu entziehen, wird stigmatisiert.

4

Welche Auswirkungen hat die Zinsschranke für Wohnungs- und Immobilienunternehmen?

Jede Investition und deren Finanzierung muss im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Zinsschranke überprüft werden!

Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen bedeutet die Beschränkung des Abzugs von Zinsaufwendungen eine wesentliche Verschlechterung ihrer Investitions- und Finanzierungsbedingungen. Der durchschnittliche Fremdkapitalanteil wohnungswirtschaftlicher Investitionen beträgt wegen der Volumen und der Kostenintensität regelmäßig bis zu 80 %. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanziert ihre Investitionen aber nicht deshalb mit Fremdkapital, weil dies steuerlich günstiger ist als eine Finanzierung aus Eigenmitteln, sondern weil andere Finanzierungsformen überhaupt nicht in Betracht kommen.

Es wurden zwar durch Auslegung Regelungen geschaffen, die vielen Unternehmen einen Umgang mit der Zinsschranke ermöglichen. Für größere Unternehmen, vor allem auch Unternehmen in Konzernstrukturen, bleibt die Zinsschranke aber eine extreme Belastung.

Forderung des GdW:

Die Wirksamkeit der Zinsschranke muss im Hinblick auf ihre ursprüngliche Zielsetzung schnellstmöglich überprüft werden. Für Unternehmen, die nicht im Regelungsfokus des Gesetzgebers standen und stehen, muss die Anwendung der Zinsschranke ersatzlos entfallen.

Seit 2008 gilt die sog. Zinsschrankenregelung – eine extrem komplexe und administrativ aufwändige Vorschrift. Entgegen der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers, international tätige Konzerne daran zu hindern, ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerländer zu verlagern, trifft die Zinsschranke alle Unternehmen, also auch die, die ausschließlich im Inland tätig und finanziert sind. Selbst eine Fremdfinanzierung, die aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen und nicht aus Gründen der Steuergestaltung erfolgt, wird stigmatisiert.

Die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanzieren ihre wohnungswirtschaftlichen Investitionen in hohem Maße fremd. Sie werden von der Zinsschranke besonders betroffen. Die Beschränkung des Abzugs von Zinsaufwendungen bedeutet eine wesentliche Verschlechterung ihrer Investitions- und Finanzierungsbedingungen.

Ansprechpartner für diesen Themenkomplex:

WP/StB Ingeborg Esser
Mitglied der Geschäftsführung
Telefon: +49 (0)30 82403-132
E-Mail: esser@gdw.de

Antje Große
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Referat Steuern
Telefon: +49 (0)30-82403-133
E-Mail: grosse@gdw.de

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>