

Um - Frage

Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages

„Mehr Rechte für Vermieter“. Die Koalition plant den Klimaschutz im Mietrecht zu verankern, die EnEV 2012 zurückzustellen und eine dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der Zinsschranke auf drei Mio. Euro. Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages kommentiert Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft.



„Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und FDP enthält einige gute Nachrichten für Immobilieneigentümer und Investoren“, kommentierte Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft. „Insbesondere im Bereich Klimaschutz wurden wesentliche Forderungen der Immobilienwirtschaft berücksichtigt. So soll es eine weitere Verschärfung der EnEV vorerst nicht geben. Zunächst wird die EnEV 2009 evaluiert. Wir begrüßen zudem, dass die mietrechtlichen Hürden bei energetischen Maßnahmen beseitigt werden sollen.“ Ebenso bewertete Rasch die geplanten Verbesserungen bei der Erbschaftsteuerreform sowie die dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der

Zinsschranke auf drei Millionen Euro als positiv.

„Enttäuschend sind die Beschlüsse zur Neubaugentwicklung“, betonte der BFW-Präsident. „Hier ist eine Chance verpasst worden. Die Fachleute sind sich einig, dass mit der Wiedereinführung einer degressiven AfA die Konjunktur schnell und kurzfristig hätte stimuliert werden und der Bedarf an zusätzlichen 400.000 neuen Wohnungen hätte gedeckt werden können. Gerade mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum für Familien und ältere Menschen wäre dies ein wichtiges Signal gewesen.“

Auch bei dem Thema Wohneigentum sieht der BFW im Verlauf der Legislaturperiode Nachbesserungsbedarf: „Zwar bekennt sich die Koalition zur Bedeutung von Wohneigentum, viele diskutierte Forderungen sind aber im Verlauf der Verhandlungen auf der Strecke geblieben“, so Rasch.

Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Foto BfW

Enttäuschend sind die Beschlüsse zur Neubaugentwicklung

Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages im Überblick

Mietrecht

Der Koalitionsvertrag sieht die Beseitigung aller mietrechtlichen Hürden bei energetischen Maßnahmen, Contracting, Bekämpfung von Mietnomaden sowie den Wegfall asymmetrischer Kündigungsfristen vor.

Auch die Option, bei Mietnomaden konsequenter vorgehen zu können, hält Rasch für wichtig: „Zwar machen so genannte Mietnomaden in Deutschland nur einen kleinen Prozentsatz aus, trotzdem sind die Folgen für betroffene Vermieter katastrophal: Mietausfälle, Anwalts-, Gerichts- und Zwangsvollstreckungskosten fordern ihren Tribut und summieren sich schnell auf rund 25.000 Euro pro Fall“, sagte der BFW-Präsident.

Summieren sich schnell auf rund 25.000 Euro pro Fall

EnEV 2012

Eine weitere Verschärfung der EnEV wird es vorerst nicht geben. Die EnEV 2009 wird zunächst evaluiert.

Erbschaftsteuerrecht

Das Erbschaftsteuergesetz wird nachgebessert und gegebenenfalls modifiziert. Der Verband wird am 17. November ein zweites Gutachten des Steuerrechtlers Professor Dr. Joachim Lang vorlegen, dass sich insbesondere mit dem Thema Erbschaftsteuer und Gewerbeimmobilien befasst.

Zinsschranke/krisenverschärfende steuerrechtliche Maßnahmen

Bei der Zinsschranke und weiteren krisenverschärfenden Maßnahmen wird deutlich nachgebessert. „Die dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der Zinsschranke auf drei Millionen Euro entlastet den inländischen Mittelstand deutlich“, begrüßte BFW-Präsident Rasch.

Unternehmensfinanzierung und KfW-Förderprogramme

Die Unternehmensfinanzierung auch über KfW-Programme, insbesondere über das KfW-Sonderprogramm 2009, soll verbessert werden. Daneben sollen die KfW-Programme optimiert und vereinfacht werden. „Wir hoffen hier, dass wir mit unserem Vorschlag, bei Bedarf im Energiebereich nicht nur die Sanierung, sondern auch den Ersatzneubau zu fördern, Gehör finden. Zudem wäre eine engere Verzahnung der Programme zur energetischen und zur altersgerechten Sanierung sinnvoll“, erläuterte Rasch.

Zudem wäre eine engere Verzahnung der Programme zur energetischen und zur altersgerechten Sanierung sinnvoll

Denkmal-AfA

Die Denkmal-AfA bleibt im bisherigen Umfang erhalten.

Stadtumbau Ost

Künftig soll sich der Stadtumbau auf die Aufwertung der Innenstädte und Sanierung der Altbausubstanz konzentrieren. „Stadtumbau darf nicht gleich Abriss heißen. Der Abriss am Stadtrand war ein wichtiger Zwischenschritt. Der Rückbau der Neubaugebiete hat jedoch nicht zur Stärkung der Innenstadt beigetragen, sondern trotz schrumpfender Märkte Stadtrandsiedlungen stabilisiert und letztlich der Innenstadt geschadet“, betonte BFW-Präsident Rasch.

Stadtumbau darf nicht gleich Abriss heißen

Altersgerechtes Wohnen

Die Bundesregierung will altersgerechtes Wohnen weiterentwickeln und ausbauen. Die finanzielle Aufstockung und Weiterentwicklung der KfW-Programme wird allerdings sehr vage gehalten.

Eigentumsförderung

Das Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester) wird vereinfacht. Ansätze wie der bayerische Vorschlag eines Baukindergeldes wurden im Koalitionsvertrag nicht berücksichtigt. Die BFW-Forderungen wurden damit teilweise erfüllt.

Mietwohnungsneubau

Zwar heißt es im Koalitionsvertrag, dass „insbesondere in Ballungsräumen ... zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich“ sei, doch wurde die Forderung des BFW und der Impulse für den Wohnungsbau, die degressive AfA wieder einzuführen, nicht aufgenommen.

Real Estate Investment Trusts (REIT)

Das REIT-Gesetz wird nachgebessert. Inwieweit Wohnimmobilien künftig eingebunden werden können, lässt die Textfassung offen.

Weitere Regelungen: Wohngeld bei Hartz IV-Empfängern

Positiv bewertet der Verband auch das Umdenken bei den staatlichen Geldern zur Miete von Hartz IV-Empfängern. „Wir haben immer wieder das Problem, dass die Gelder für die Miete am Ende nicht dort ankommen, wo sie hin sollen – beim Vermieter. Nicht selten häufen sich dadurch unnötig Mietschulden an. Den Jobcentern waren hier bislang aufgrund des SGB II die Hände gebunden. Insofern begrüßen wir es sehr, dass es Überlegungen gibt, die Unterkunftskosten künftig direkt von den Behörden an den Vermieter zu überweisen“, so Rasch.

*Unterkunftsleistungen künftig
direkt von den Behörden an den
Vermieter zu überweise*

Miriam Herke