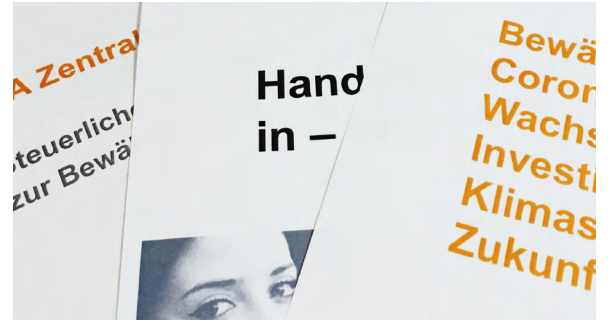


Mit der Immobilienwirtschaft die Corona-Krise meistern – Bewertung des Konjunkturprogramms der Bundesregierung



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

es ist Zeit, auch einmal Freude zu zeigen! Freude über ein ganz überwiegend gelungenes **Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket** der Bundesregierung. Mit diesem Hauptstadtbrief wollen wir daher zum einen anerkennen, dass wichtige Forderungen des Zentralen Immobilien Ausschusses von der Politik gesehen, erkannt und umgesetzt wurden, zum anderen Ihnen aber mit unserer Bewertung des Pakets noch die ein oder andere Überlegung aufzeigen, die in die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen einfließen sollte, um dieses historische Konjunkturprogramm in voller Wucht zur Wirkung kommen zu lassen.

Wir alle müssen uns immer wieder vor Augen führen, dass durch den Shutdown vor allem Handels-, Hotel- und Gastronomieimmobilien in die Quarantäne geschickt wurden. Allein in den ersten vier Wochen des Shutdown beliefen sich die Umsatzverluste auf 30 Milliarden Euro im Handelsbereich. In der Hotellerie lag dieser bei 10 Milliarden Euro. Insgesamt sind auf Seiten der Vermieter im Vergleich zum Vorjahr bis zu 70 Prozent der Mieten weggebrochen. Liquiditätsverluste und Insolvenzen bedrohen die Arbeitsplätze hundertausender Menschen. Für eine Branche wie die Immobilienwirtschaft sind diese Entwicklungen dramatisch. Für die Volkswirtschaft der Bundesrepublik sind sie verheerend. Denn unsere Branche vereint unter sich rund 3,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, der Anteil an der deutschen Bruttowertschöpfung beträgt 19 Prozent. Die Gewerbemieten belaufen sich jährlich netto auf rund 120 Milliarden Euro, das Transaktionsvolumen lag 2019 allein bei Handelsimmobilien bei etwa 11,5 Milliarden, bei Hotels 5 Milliarden Euro. Die Auswirkungen machen aber nicht bei Handel und Hotellerie Halt. Auch Büroimmobilien und ihre Flächen müssen sich den veränderten Gegebenheiten stellen, damit sie auch künftig zur wirtschaftlichen Stärke unserer Städte und Gemeinden beitragen können. All dies sollte also mitberücksichtigt werden, wenn es nun darangeht, die Milliarden, die sich mit den Maßnahmen verbinden, gezielt und richtig anzuwenden. Mit unserer Bewertungsampel erkennen Sie sehr schnell, dass vieles auf Grün steht, manches auf Gelb, also der ein oder andere Vorschlag unsererseits noch berücksichtigt werden sollte, um sich positiv auf die Wirtschaft auszuwirken.

Die außerordentlichen wirtschaftlichen Belastungen durch den Shutdown können wir nur gemeinsam schultern. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft haben wir uns seit Beginn der Corona-Krise darüber Gedanken gemacht, wie die mit der Krise verbundenen Herausforderungen gestemmt und die negativen Auswirkungen möglichst weich abgefedert werden können. Für uns galt immer, dass wir mit einer Vielzahl von konkreten Vorschlägen die Politik beraten und begleiten wollen, um Lösungen für die fundamentale Krise, die uns alle erschüttert hat und noch lange in Atem halten wird, aufzuzeigen. In diesem Hauptstadtbrief stellen wir Ihnen unsere Bewertung der beschlossenen Maßnahmen vor und zeigen weitere Wege für die Bewältigung der Krise vor. Gemeinsam und in engem Dialog mit Ihnen wollen wir positiv nach vorne schauen.

Blieben Sie gesund!

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner
Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA

Im Überblick – Positionspapiere des ZIA in der Corona-Krise



Planungs- und Baubeschleunigung als Wachstumsmotor



Steuerliche Maßnahmen für die Immobilienbranche in Deutschland



Arbeitsmarktpolitik



Mietenhilfsprogramm – Wirtschaftsimmobilien und -mieter aus der Krise holen



Wachstums- und Investitionsprogramme auf Klimaschutz und Zukunftstechnologien ausrichten



Hotelimmobilien



Handelsimmobilien



KfW-Fördermittel für Immobilienbestandhalter und Immobilienfonds



Pragmatische Lösung für Mobiles Arbeiten

1. Zur Stärkung der Binnennachfrage in Deutschland wird befristet vom 1.7.2020 bis zum 31.12.2020 der **Mehrwertsteuersatz** von 19% auf 16% und von 7% auf 5% gesenkt. {Finanzbedarf: 20 Mrd. Euro}



Die zeitlich begrenzte Senkung der Mehrwertsteuer begrüßen wir sehr. Die gewählte Zeitschiene birgt jedoch Herausforderungen. In Anlehnung an diese Maßnahme sollten dem Einzelhandel zudem flexible Ladenöffnungszeiten im zweiten Halbjahr ermöglicht werden.

Als weitere umsatzsteuerliche Maßnahme regt der ZIA an, dass die Besteuerung krisenbedingt gestundeter Forderungen im Wege des § 17 UStG – und aus ertragsteuerlicher Sicht mittels Wertberichtigungen – ausgesetzt und erst bei Zahlungseingang vorgenommen wird.

3. Die **EEG-Umlage** droht im Jahr 2021 aufgrund des Corona-bedingten Rückgangs der Wirtschaftsleistung und des damit verbundenen Rückgangs des Börsenstrompreises stark anzusteigen, trotz der beginnenden Zuführung von Einnahmen aus dem nationalen Brennstoffemissionshandel. Um für mehr Verlässlichkeit bei den staatlichen Strompreisbestandteilen zu sorgen, wird ab 2021 zusätzlich zu diesen Einnahmen aus dem BEHG ein weiterer Zuschuss aus Haushaltsmitteln des Bundes zur schrittweisen verlässlichen Senkung der EEG-Umlage geleistet, sodass diese im Jahr 2021 bei 6,5 ct/kWh, im Jahr 2022 bei 6,0 ct/kWh liegen wird.



Grundsätzlich positiv ist die beabsichtigte Senkung der EEG-Umlage, da sie die hohen Strompreise entlastet. Erreicht werden soll dies durch Zuschüsse aus dem Bundeshaushalt. Zudem werden Mittel aus dem künftigen nationalen Emissionshandel dafür eingesetzt. Hier ist es aus unserer Sicht notwendig, dass die Einnahmen aus dem künftigen nationalen Emissionshandel für die Sektoren Wärme und Verkehr nicht ausschließlich für die Senkung der EEG-Umlage verwendet werden, sondern ein erheblicher Anteil davon wieder in den Gebäudesektor zurückgeführt wird. Ohne begleitende Maßnahmen wird der CO₂-Preis im Gebäudesektor keine Wirkung haben.

5. Der **steuerliche Verlustrücktrag** wird – gesetzlich – für die Jahre 2020 und 2021 auf maximal 5 Mio. Euro bzw. 10 Mio. Euro (bei Zusammenveranlagung) erweitert. Es wird ein Mechanismus eingeführt, wie dieser Rücktrag unmittelbar finanzwirksam schon in der Steuererklärung 2019 nutzbar gemacht werden kann, z.B. über die Bildung einer steuerlichen Corona-Rücklage.



Der ZIA fordert neben der angedachten Ausdehnung des Verlustrücktragsvolumens auch die Erweiterung des Verlustrücktragszeitraums auf weitere Vorjahre sowie hinsichtlich des Verlustvortrags die Aussetzung der Mindestbesteuerung (§ 10d Absatz 2 EStG) für Corona-Verluste.

6. Als steuerlicher Investitionsanreiz wird eine **degressive Abschreibung** für Abnutzung (AfA) mit dem Faktor 2,5 gegenüber der derzeit geltenden AfA und maximal 25% Prozent pro Jahr für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens in den Steuerjahren 2020 und 2021 eingeführt.



Der ZIA hat die Wiedereinführung der degressiven Gebäude-AfA gefordert. Hier muss klargestellt werden, dass sich die degressive AfA nicht nur auf bewegliche Wirtschaftsgüter bezieht, sondern auch auf Gebäude.

7. Um die Wettbewerbsbedingungen für Unternehmen zu verbessern, wird das **Körperschaftsteuerrecht** modernisiert: u.a. durch ein Optionsmodell zur Körperschaftsteuer für Personengesellschaften und die Anhebung des Ermäßigungsfaktors bei Einkünften aus Gewerbebetrieb auf das Vierfache des Gewerbesteuer-Messbetrags.



Der ZIA fordert weitergehende Reformen, um die Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen in Deutschland auf ein international wettbewerbsfähiges Niveau zu senken.

10. Der Bund wird in allen Bereichen prüfen, inwieweit geplante Aufträge und **Investitionen jetzt vorgezogen** werden können. Insbesondere sollen Digitalisierungsvorhaben in der Verwaltung, [...], die noch in den Jahren 2020 und 2021 beginnen können, sofort umgesetzt werden.



Der ZIA begrüßt die Beschleunigung der Digitalisierungsvorhaben in der Verwaltung und mahnt eine schnelle Umsetzung an.

11. Um die öffentlichen Investitionsfördermaßnahmen schnell in konkrete Investitionsprojekte umsetzen zu können, soll das Vergaberecht temporär vereinfacht werden, etwa durch eine Verkürzung der Vergabefristen bei EU-Vergabeverfahren und die Anpassung der Schwellenwerte für beschränkte Ausschreibungen und freihändige Vergaben in Deutschland. [...]



Der ZIA begrüßt die Beschleunigung des Planungsrechts und mahnt eine schnelle Umsetzung an. Abseits dieser Maßnahmen könnte eine weitere Entbürokratisierung z. B. im Bereich des Steuerrechts durch die Verschiebung der Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen erreicht werden.

12. Das **Kurzarbeitergeld** bewährt sich wie schon in der Finanzkrise auch in der Corona-bedingten Wirtschaftskrise. Wir werden bereits im September im Lichte der pandemischen Lage eine verlässliche Regelung für den Bezug von Kurzarbeitergeld ab dem 1. Januar 2021 vorlegen.



Hier ist mit einer Ausweitung der Bezugsdauer zu rechnen, die wir insbesondere in der Hotellerie begrüßen.

13. Zur Sicherung der Existenz von kleinen und mittelständischen Unternehmen wird für Corona-bedingten Umsatzausfall ein **Programm für Überbrückungshilfen** aufgelegt. Das Volumen des Programms wird auf maximal 25 Mrd. Euro festgelegt. Die Überbrückungshilfe wird für die Monate Juni bis August gewährt. Die Überbrückungshilfe gilt branchenübergreifend, wobei den Besonderheiten der besonders betroffenen Branchen wie Hotel- und Gaststättengewerbe, [...] angemessen Rechnung zu tragen ist.

[...]



Die Überbrückungshilfen begrüßen wir und sollten zielgerichtet für alle notleidenden Unternehmen jeglicher Größe eingesetzt werden. Finanzielle Hilfen sollten dort ankommen, wo diese benötigt werden. Dies gilt insbesondere für Mietzahlungen bei Gewerbeimmobilien. Eine zweckgebundene Mittelverwendung, bei der die fixen Betriebskosten unterschiedlich behandelt werden, lehnen wir ab.

19. Damit die Kommunen weiter finanziell handlungsfähig bleiben, ist der Bund bereit, die für den größten Teil der öffentlichen Investitionen in Deutschland zuständigen Kommunen deutlich zu stärken und damit die Länder bei ihren Aufgaben zu unterstützen. Mit einem **kommunalen Solidarpakt 2020** werden die aktuellen krisenbedingten Ausfälle der **Gewerbesteuereinnahmen** kompensiert. Dazu gewährt der Bund für 2020 den Gemeinden gemeinsam mit den zuständigen Ländern hälftig finanziert einen pauschalierten Ausgleich. Bei der Gewerbesteuer wird ein Freibetrag für die existierenden Hinzurechnungstatbestände auf 200.000 Euro erhöht.



Dies begrüßen wir grundsätzlich. Aus unserer Sicht sollten aber insbesondere die Städtebaufördermittel erhöht werden.

Die Erhöhung des Freibetrags für die existierenden Hinzurechnungstatbestände auf 200.000 Euro ist ebenfalls grundsätzlich zu begrüßen. Aus Sicht des ZIA sollte jedoch die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen sowie von Schuldzinsen grundsätzlich abgeschafft werden.

20. Die nationale Klimaschutzinitiative sieht **Förderprogramme** in einer Größenordnung von jährlich 300 Mio. Euro vor, die auch durch einen kommunalen Eigenanteil mitfinanziert werden. Um den Mittelabfluss insbesondere bei finanzschwachen Kommunen zu beschleunigen, werden wir den kommunalen Eigenanteil in einzelnen Programmen absenken und hierfür jeweils 50 Mio. Euro in den Jahren 2020 und 2021 bereitstellen.



Dies begrüßen wir, da auch finanzschwache Kommunen dabei sind, sodass auch sie Förderprogramme im Bereich des Klimaschutzes wirklich nutzen können. Es gibt zu viele Fördertöpfe, die aufgrund von zu hohen Eigenmittelquoten, Bürokratie und Komplexität nicht abgerufen werden.

35 f) Wir investieren zusätzlich 2,5 Milliarden Euro in den Ausbau moderner und sicherer **Ladesäulen-Infrastruktur**, die Förderung von Forschung und Entwicklung im Bereich der **Elektromobilität** und die **Batteriezellfertigung**, unter anderem in weitere mögliche Standorte. Der Ausbau der Ladeinfrastruktur als notwendige Voraussetzung zum Hochlauf der E-Mobilität wird beschleunigt. Dazu soll der Masterplan Ladeinfrastruktur zügig umgesetzt werden. Insbesondere soll das einheitliche Bezahlssystem für Ladesäulen nun zügig umgesetzt werden. Durch eine Versorgungsaufgabe soll geregelt werden, dass an allen Tankstellen in Deutschland auch Ladepunkte angeboten werden. Der Aufbau öffentlich zugänglicher Ladeinfrastruktur (zum Beispiel bei Kitas, Krankenhäusern, Stadtteilzentren, Sportplätzen) wird im Rahmen des Masterplans intensiviert. Zudem wird geprüft, ob die Errichtung von Schnellladesäulen als Dekarbonisierungsmaßnahme der Mineralölwirtschaft behandelt werden kann. {Finanzbedarf: 2,5 Mrd. Euro}



Grundsätzlich ist die zusätzliche Investition i.H.v. 2,5 Mrd. Euro sehr zu begrüßen. Es muss in diesem Rahmen ein Förderprogramm für gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur zum Stichtag des 10.03.2021 in Form einer finanziellen Förderung, attraktiver Abschreibungsmöglichkeiten und der Beseitigung bestehender steuerlicher Hemmnisse im Bereich der Gewerbe- und Investmentsteuer geschaffen werden.

Ferner ist der Aufbau eines parallelen Monitoring-Systems essentiell für den bedarfsgerechten Ausbau. Der Ausbau nicht öffentlicher Ladeinfrastruktur muss so angepasst sein, dass nicht die Gefahr einer zu starken Konkurrenz zur öffentlichen Infrastruktur besteht und die folglich geringe Auslastung im Betrieb der in (Nicht-)Wohngebäuden errichteten Ladeinfrastruktur diese unwirtschaftlich macht. Die Errichtung von Ladesäulen sollte nicht allein durch den Gebäudesektor geschehen, ebenso wenig sollte die Anrechnung der resultierenden CO₂-Einsparung nicht an den Mineralölsektor gehen.

36. Die Bundesregierung wird kurzfristig die „**Nationale Wasserstoffstrategie**“ vorlegen. [...] {Finanzbedarf: 7 Mrd. Euro}



Dies begrüßen wir, doch Wasserstoff muss gemäß dem Prinzip der Technologieoffenheit auch im Gebäudesektor eingesetzt werden können. Bisher ist dies fast ausschließlich für andere Sektoren vorbehalten.

38. Um den **Ausbau der Erneuerbaren Energien** weiter zu forcieren, wird der Deckel für Photovoltaik unmittelbar abgeschafft und das Ausbau-Ziel für die Offshore-Windkraft von 15 auf 20 GW in 2030 angehoben. Die Länder erhalten die Möglichkeit, zur Steigerung der Akzeptanz von Windkraft-Anlagen Mindestabstände von 1.000 Metern gesetzlich festzulegen. Darüber hinaus wird eine Möglichkeit geschaffen, mit der Kommunen und Anwohner stärker von den finanziellen Erträgen der Windkraft profitieren.



Die Abschaffung des PV-Deckels begrüßen wir, wurde aber längst beschlossen und muss jetzt endlich gesetzlich umgesetzt werden.

Um beim Ausbau der erneuerbaren Energien voranzukommen, ist es wichtig, dass auch nicht gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien künftig im Gebäude eingesetzt und angerechnet werden können.

39. Das **CO₂-Gebäudesanierungsprogramm** wird für 2020 und 2021 um eine Milliarde Euro auf 2,5 Milliarden Euro aufgestockt. Auch die Förderprogramme des Bundes zur energetischen Sanierung kommunaler Gebäude werden aufgestockt und ein Programm zur Förderung von Klimaanpassungsmaßnahmen in sozialen Einrichtungen wird aufgelegt.



Die Förderkulisse für die energetische Gebäudesanierung deutlich zu erhöhen, begrüßen wir grundsätzlich. Das ist wichtig, um der oft fehlenden Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen entgegenzuwirken und das Investor-Nutzer-Dilemma abzumildern. Allerdings kommt die Aufstockung nur für 2020 und 2021 – es ist fraglich, ob das Geld in so kurzer Zeit investiert werden kann (lange Investitionszyklen der Immobilienwirtschaft, Fachkräftemangel, fehlende Kapazitäten in Handwerk und Bau). Wichtig ist zudem, dass künftig auch Wirtschaftsimmobiliien in stärkerem Maße Fördermittel erhalten können. Dafür dürfen insbesondere bei der Ausgestaltung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) für gewerbliche Vermieter wie für Selbstnutzer keine beihilferechtlichen Hürden aufgebaut werden.

Um die Wirtschaftstätigkeit in der gesamten Wertschöpfungskette im Bereich der erneuerbaren Energie anzuregen, fordert der ZIA zudem, steuerliche Hemmnisse bei der Förderung erneuerbarer Energien im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ (GewStG) und im Zusammenhang mit der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ (InvStG) abzuschaffen.

41. Das **Online-Zugangs-Gesetz** soll jetzt zügig und flächendeckend umgesetzt werden. Deshalb unterstützt der Bund Länder und Kommunen zusätzlich finanziell bei dieser Umsetzung, wenn diese das gemeinsame Architekturkonzept („einer für alle“) flächendeckend umsetzen.



Dies begrüßen wir.

42. Die Corona-Pandemie demonstriert auf vielerlei Weise, dass gerade in der öffentlichen Verwaltung ein **Digitalisierungsschub** notwendig ist. Aber auch viele Unternehmen sind mit dem Bedarf vermehrter digitale Kundenkontakte konfrontiert. Neben der Beschleunigung der Prozesse der digitalen Verwaltung werden Maßnahmen für die digitale Befähigung von Kommunen und den nachhaltigen Energieverbrauch angestrebt. Der Digitalisierung der Wirtschaft wird unverzüglich ein zusätzlicher Schub gegeben über die erweiterten Abschreibungsmöglichkeiten für digitale Wirtschaftsgüter, den Aufbau einer souveränen Infrastruktur sowie ein Förderprogramm zur Unterstützung des Auf- und Ausbau von Plattformen und die Befähigung von KMUs zur beschleunigten digitalen Transformation.



Der ZIA begrüßt die Digitalisierungsvorhaben in der Verwaltung und das Vorantreiben des Online-Zugangsgesetzes, da durch die besser digitalisierte Verwaltung die technischen Voraussetzungen bestehen, Planungs- und Genehmigungsverfahren digital durchzuführen.

48. Das Programm „**Smart City**“ setzen wir fort und stocken es um 500 Mio. Euro auf, damit auch die bisher nicht zum Zuge gekommenen Projekte in Städten und Gemeinden eine weitere Möglichkeit zur Förderung erhalten können. {Finanzbedarf: 0,5 Mrd. Euro}



Dies ist zu begrüßen, insbesondere sollten aber auch die Städtebaufördermittel erhöht werden.

Der ZIA fordert darüber hinaus ...

... Begleitkommissionen in den Bundesministerien, die aus Sicht von Vermietern und Mietern die beschlossenen Konjunkturmaßnahmen und deren Ausgestaltungen besprechen.

... ein Regulierungsmoratorium für investitionshemmende Gesetze und Verordnungen im Bund und in den Ländern und stattdessen Maßnahmen zur Planungs- und Baubeschleunigung.

... die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs von Politik, Verwaltung, Virologen und Immobilienbranche, um angemessen und zielgerichtet auf eine mögliche zweite Infektionswelle zu reagieren.