



Die Immobilienwirtschaft

Bewertung des Zukunftsprogramms der SPD aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

PRÄAMBEL

Die im ZIA organisierte Immobilienwirtschaft erkennt ihre große gesellschaftliche Verantwortung an. Um die Dekarbonisierung der deutschen Wirtschaft voranzutreiben und gleichzeitig neue, zukunftssichere und gut bezahlte Jobs zu schaffen, braucht es ein starkes Engagement des Immobiliensektors. Wir wollen die Klimaziele von Paris erreichen – ohne Wenn und Aber. Die ersten der im ZIA organisierten Unternehmen haben darüber hinaus schon eine verbindliche Strategie entwickelt, die Klimaneutralität 2050 Realität werden lässt. Daher können wir viele Punkte aus dem Wahlprogramm nur unterstützen.

Besonders große Chancen sehen wir darin, Deutschland zum Vorreiter grüner Technologie zu machen. Das gilt im Fall der Immobilienwirtschaft nicht nur für Sanierungen, sondern auch für intelligente Energiekonzepte und ressourcenschonendes Bauen. Wir sehen ebenfalls keinen Widerspruch zwischen Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz, sondern die große Chance für die gesamte deutsche Wirtschaft.

Der Erhalt unserer Innenstädte in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen vor Ort liegt uns ebenfalls sehr am Herzen. Die Immobilienwirtschaft will die Stadt der kurzen Wege Realität werden lassen und so den täglichen Verkehrskollaps mittelfristig verhindern. So machen wir unsere Städte lebendiger und attraktiver. Wir setzen uns zudem dafür ein, das mehr in Metropolregionen geplant wird. Wenn das Umland besser angebunden ist, sinkt der Druck auf den Wohnungsmarkt in den Metropolen erheblich. Wohnen im Grünen und Urbanität dürfen sich nicht weiter ausschließen!

Kritisch sieht der ZIA die von der SPD vorgesehenen Ansätze, um die Wohnungsmärkte zu entspannen. Auch wir wollen den Preisanstieg, vor allem in den Groß- und Universitätsstädten deutlich senken, wünschen uns dafür aber einen stärkeren Dialog aller am Mietmarkt beteiligten Akteure. Wir haben Verständnis dafür, dass die SPD die Bestandsmieter vor Verdrängung schützen will und sehen dabei auch große Verantwortung bei der Immobilienwirtschaft. Aber der Druck auf die Bestandsmieten wird nur durch den Neubau auch langfristig reduziert. Dieser wird aber durch eine weitere Regulierung des Mietmarktes nur noch weiter unattraktiv gemacht. Wir würden uns freuen, wenn wir in einem echten Bündnis für mehr Neubau gemeinsam und langfristig Mieterinnen und Mieter entlasten können.

Um unser gemeinsames Ziel zu erreichen, stehen wir Ihrer Partei als Partner zur Verfügung!

Wir haben dazu das Zukunftsprogramm der SPD, das die Partei am 9. Mai 2021 auf ihrem Bundesparteitag beschlossen hat, mit Bezug zur Immobilienwirtschaft analysiert und bewertet. Mit dieser Übersicht hoffen wir, in einen konstruktiven Dialog mit den politischen Vertretern der Partei gehen zu können.

Energie und Klima

Punkte des Programms

(2.1.: S. 8) Den Klimawandel zu stoppen, ist eine Menschheitsaufgabe. Unsere Politik richtet sich nach dem Klimaabkommen von Paris: Wir müssen die globale Erderwärmung auf möglichst 1,5 Grad Celsius begrenzen. Darum haben wir uns zum Ziel gesetzt, in **Deutschland bis spätestens 2045 komplett klimaneutral** zu sein. Mit dem Klimaschutzgesetz haben wir dafür gesorgt, dass das Klimaabkommen konkret wird: Es bietet einen wirkungsvollen Kontrollmechanismus zur Erreichung der Klimaziele. Dementsprechend werden wir im Einklang mit den europäischen Klimazielen unser Minderungsziel für 2030 deutlich (auf 65 %) anheben; auch für 2040 werden wir ein Minderungsziel festschreiben (88 %).

(2.1.: S. 9) Unser Ziel: Leben, Arbeiten und Wirtschaften hat spätestens 2045 keine negativen Auswirkungen mehr auf unser Klima. Die Energieversorgung Deutschlands basiert dann vollständig auf erneuerbaren Energien, unsere **Gebäude werden effizient mit erneuerbaren Energien beheizt**. Unsere Industrie ist auf den Weltmärkten weiterhin führend, gerade weil sie CO₂-neutral produziert und Technologien exportiert, die die klimaneutrale Welt von morgen braucht. So sichern wir die Arbeitsplätze für die Zukunft und erreichen gleichzeitig unsere ökologischen Ziele. Klimaschutz ist die soziale Aufgabe der nächsten Jahrzehnte.

(2.1.: S. 9) Um in Deutschland bis spätestens 2045 treibhausgasneutral leben, arbeiten und wirtschaften zu können, werden wir dafür sorgen, dass wir unseren Strom spätestens bis zum Jahr 2040 vollständig aus erneuerbaren Energien beziehen. Unser Strombedarf wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich steigen, weil wir anstatt fossiler Energieträger deutlich mehr Strom im Verkehr und der Industrie einsetzen werden. Allein bis 2030 brauchen wir jährlich ungefähr 10 tWh Strom zusätzlich das entspricht dem Stromverbrauch von Hamburg. Wir brauchen deshalb ein Jahrzehnt des entschlossenen Ausbaus der erneuerbaren Energien. Dafür müssen jetzt die richtigen Entscheidungen getroffen werden: Beim Ausbau der erneuerbaren Energien und der Digitalisierung der Stromnetze, bei der Steigerung der Energieeffizienz, beim Aufbau von Speichertechnologien und einer Wasserstoffproduktion sowie eines

Bewertung durch den ZIA

Der ZIA bekennt sich klar zum Pariser Klimaabkommen. In Deutschland konnte der Gebäudesektor durch seine Anstrengungen bereits erhebliche CO₂-Reduktionen erzielen – **zwischen 1990 und 2020 gingen die sektoralen Emissionen bereits von 209 auf 120 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente zurück**. Trotzdem besteht nach wie vor erhebliches Einsparungspotential, für dessen Erreichung auf wirtschaftlichem und technologieoffenem Wege wir uns einsetzen. Die **Immobilienwirtschaft unterstützt die Energie- und Wärmewende sowie die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung**. So plädiert der Verband u.a. dafür, die Rahmenbedingungen zur Nutzung aller erneuerbaren Energien im Gebäude zu verbessern und in die sektorale Bilanzierung einzubeziehen. Für das Erreichen des geplanten ambitionierten höheren Ziels für 2030 (-65% statt -55%) und des neuen 2040er-Ziels von -88% schlägt der ZIA einen breiten Maßnahmenmix samt ausreichender Förderung vor.

Der ZIA sieht mit der Verschärfung des Klimaschutzgesetzes große Herausforderungen auf die Immobilienwirtschaft zukommen. Während das deutsche Klimaziel für 2030 angehoben und ein neues Zwischenziel für 2040 gesetzlich festgelegt werden soll, soll auch das Zieldatum für Klimaneutralität in Deutschland um fünf Jahre auf 2045 vorgezogen werden. Insbesondere bei letzterem sind aus Sicht des ZIA die technischen und wirtschaftlichen Auswirkungen vorab genau seitens der Bundesregierung zu prüfen.

Der ZIA unterstützt das **Ziel eines klimaneutralen Europas**. Die Ziele des Green Deal für den Gebäudesektor formulieren eine gewaltige Aufgabe, mit einem enormen Investitionsbedarf, bei der alle Akteure an einem Strang ziehen müssen. Dabei ist wichtig, dass dies **unter den Voraussetzungen von Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit geschieht und alle Nutzungsklassen miteinbezogen** werden. Eine nachhaltige Energieerzeugung ist ein wichtiges Element auf dem Weg zur Klimaneutralität und ein wichtiger Wachstumsmotor.

Zur Erreichung der Klimaneutralität und zur Beschleunigung der Energiewende im Wärmesektor ist der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich – neben weiteren Fortschritten bei der Energieeffizienz – zentral. Notwendig ist ein beschleunigter und planbarer Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung sowie eine intelligente Integration in das Energiesystem. Der Grundsatz der Technologieoffenheit muss hinsichtlich der Wahl der jeweiligen Maßnahmen bei Anlagentechnik, Einsatz erneuerbarer Energien und der Gebäudehülle sowie anderer Effizienztechnologien, wie Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme, erhalten bleiben. Die energetisch günstigste, emissionsärmste und wirtschaftlichste Lösung für das in Frage stehende Gebäude, Gebäudeensemble oder Quartier mit seinen standortbedingten Gegebenheiten sollte weiterhin auf Grundlage bewährter marktwirtschaftlicher Prinzipien gefunden werden können.

Die schrittweise Abkehr von fossilen Energieträgern sowie der Ausbau der erneuerbaren Energien ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Dekarbonisierung und daher grundsätzlich der richtige Weg. Dabei ist jedoch darauf zu achten, die Bedeutung von Klimaschutz, Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands sowie wirtschaftliche Perspektiven gleich zu gewichten. Für eine erfolgreiche Sektorkopplung müssen dringend die bestehenden Hemmnisse und Beschränkungen bei der gebäudenahen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie beim Einsatz aller erneuerbarer Energien im Gebäudebereich beseitigt werden.

Eine **intelligente und funktionierende Sektorkopplung** sieht auch der ZIA als notwendig für das Gelingen von Energiewende und Klimaschutz an. Aufgrund der Heterogenität der Gebäude sollte die bislang bestehende Technologieoffenheit bei der Wahl der Maßnahmen an der Gebäudehülle, zur Verbesserung der Anlagentechnik oder beim Einsatz erneuerbarer Energien erhalten bleiben. Maßstab sollte vor allem

Transportnetzes, bei Investitionen in klimafreundliche Produktionsprozesse in der Industrie, bei der **Modernisierung von Wohngebäuden, Fabriken und Schulen**.

eine größtmögliche Reduktion von CO₂-Emissionen sein. Der Quartiersansatz kann hier einen erheblichen Beitrag leisten und ist zu stärken. Für eine vermehrte und erfolgreiche Integration erneuerbarer Energien in den Gebäudesektor müssen dringend bestehende Hemmnisse abgebaut werden, etwa beim Mieterstrom. Zudem muss die Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien im Gebäudebereich verbessert werden.

Nach dem **Prinzip der Technologieoffenheit** müssen Wasserstoff bzw. seine Folgeprodukte auch im Gebäudesektor eingesetzt werden können. Oftmals wird eine Exklusivität für andere Sektoren, wie den Verkehrs- und den Industriesektor, diskutiert, was der ZIA ablehnt.

(2.1.: S. 9) Wir brauchen mehr Tempo beim Ausbau der Stromnetze, Bahnstrecken, Wasserstoffleitungen und **Ladesäulen für Elektroautos**. Der Ausbau dieser Infrastrukturen muss dem Bedarf vorausgehen. Unsere Planungen für den Aufbau einer nachhaltigen Infrastruktur müssen über das Jahr 2025 hinausreichen. Der massive Ausbau der erneuerbaren Energien und die Beteiligung der Bürger*innen vor Ort, beispielsweise durch Energiegenossenschaften, werden das Herzstück unserer Klimaschutz- und Energiepolitik.

In Bezug auf die Förderung nachhaltiger Mobilität begrüßt der ZIA generell Bemühungen, gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität weiter voranzutreiben. Die Schaffung der Voraussetzung für das Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause, am Arbeitsplatz und im öffentlichen Raum kann einen wichtigen Beitrag für die Nutzung von Elektrofahrzeugen und der Reduzierung von CO₂-Emissionen leisten.

Der ZIA begrüßt den Kompromissvorschlag zum GEIG.

In der Praxis muss der **Aufbau einer Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich wirtschaftlich, technologieoffen und bedarfsgerecht erfolgen**. Hierfür regt der ZIA ein intelligentes Förderprogramm für gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur in Form einer finanziellen Förderung, zusätzlich attraktive Abschreibungsmöglichkeiten und die Beseitigung bestehender steuerlicher Hemmnisse im Bereich der Gewerbe- und Investmentsteuer auf nationaler Ebene an. Bei der Förderung gilt es, alle Komponenten der privaten Infrastruktur adäquat zu adressieren.

Dabei ist essenziell, dass die CO₂-Emissionen des Stroms bilanziell nicht dem Gebäudesektor zugerechnet werden. Der Gebäudesektor darf nicht dafür bestraft werden, kostenintensive Klimaschutzbestrebungen zugunsten anderer Sektoren durchzuführen. Diese CO₂-Emissionen müssen dem Verkehrssektor zugerechnet werden.

(2.1.: S. 9) In einem Zukunftspakt zwischen Bund, Ländern, Kommunen und kommunalen Spitzenverbänden vereinbaren wir verbindliche Ausbauziele für erneuerbare Energien wie Sonne, Wind und Geothermie. Damit die Energiewende vor Ort zur Win-Win-Situation für alle wird, laden wir Bürger*innen und Gemeinden zum Mitmachen ein, indem wir **Mieterstrom** und gemeinschaftliche Eigenversorgung stärken, kommunale Beteiligungsmodelle ausweiten und nachhaltige Stromanleihen auflegen. [...]

Insbesondere bei der Erzeugung grünen Stroms auf Dächern und der Nutzung des Stroms im Gebäude bzw. Quartier sehen wir ein großes Potenzial für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Damit Photovoltaikanlagen auf Gebäuden sowie in Quartieren einen größeren Beitrag zur Energiewende leisten können, sind die Rahmenbedingungen hierfür weiter zu verbessern. So muss die Gesetzgebung **Mieterstromkonzepte auf Nichtwohngebäuden stärker in den Fokus** nehmen, da es zur Erreichung der Klimaschutzziele keine Rolle spielen darf, auf welchem Gebäudetyp erneuerbare Energien erzeugt werden. Außerdem müssen noch weitere steuerliche Hemmnisse abgeschafft werden, die eine Ausweitung von Mieterstromkonzepten behindern. Zudem müssen für eine erfolgreiche Sektorkopplung die Beschränkungen bei der gebäudenahen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie beim Einsatz aller erneuerbarer Energien im Gebäudebereich beseitigt werden.

(2.1.: S. 9) Wir wollen dafür sorgen, dass alle dazu geeigneten **Dächer eine Solaranlage bekommen**. In einem ersten Schritt sorgen wir dafür, dass auf öffentlichen Gebäuden und gewerblichen Neubauten Solar-Strom erzeugt wird. Unser Ziel ist eine Solaranlage auf jedem Supermarkt, jeder Schule und jedem Rathaus. Wir werden innovative Formen der erneuerbaren Stromerzeugung wie integrierte Photovoltaik in der Gebäudehülle und auf landwirtschaftlichen Flächen gezielt fördern und neue strategische Energiepartnerschaften aufbauen.

Der ZIA unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energieerzeugung und den Einsatz „grüner“ Energieträger im Gebäudesektor. Die Rahmenbedingungen dafür müssen auf den **Prinzipien der Technologieoffenheit und des Wettbewerbs** beruhen, anstatt einseitig den Ausbau einer Technologie, wie PV-Anlagen auf Dächern, zu forcieren. Es sollte jeweils die konkrete Situation des Gebäudes vor Ort darüber Ausschlag geben, wie erneuerbare Energien in das Gebäude oder das Quartier eingebunden werden. Eine allgemeine PV-Pflicht sieht der ZIA auch aufgrund des sehr heterogenen Gebäudebestandes kritisch. Anstatt auf PV-Pflicht, sollte der Berliner Senat stärker auf marktwirtschaftliche und technologieoffene Maßnahmen in Verbindung mit Anreizen setzen, um die Ausweitung der Nutzung grüner Energien im Gebäudesektor anzukurbeln.

Die Politik bitten wir, sich weiterhin für Mieterstromkonzepte – auch im Nichtwohngebäudebereich – stark zu machen. Hierzu müssen noch weitere steuerliche Hemmnisse auf Seiten der Gebäudeeigentümer abgebaut werden. So müssen trotz erster begrüßenswerter Anpassungen im Gewerbesteuerrecht

Einnahmen durch die Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie die Bereitstellung von Energie an Mieter für Zwecke der E-Mobilität im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ noch weitergehend als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden. Es ist darauf zu achten, dass die Anpassungen für alle Assetklassen Berücksichtigung finden.

(2.1.: S. 9) Mit dem Umstieg auf erneuerbare Energien müssen wir Energie zugleich effizienter nutzen. Wir werden die Energieeffizienzziele und -standards weiterentwickeln.

Eine wirtschaftliche und technologieoffene, damit erfolgversprechende und bezahlbare Energiepolitik muss auf mehreren Säulen basieren: Einbindung erneuerbarer Energien am Gebäude, Energieeffizienz, Förderung und Anreize sowie Einbeziehung des Nutzerverhaltens bei der Ausgestaltung rechtlicher Rahmenbedingungen im Gebäudesektor, da der Nutzer einen wichtigen Einfluss auf den Energieverbrauch eines Gebäudes hat.

Bei entsprechend ausgestalteten Rahmenbedingungen wird sich der Gebäudebestand durch klimafreundlichen Neubau und Sanierungen von Bestandsgebäuden mit Blick auf die Klimaziele stetig verbessern. Dabei ist zu beachten, dass bei weiterer Verschärfung von z.B. Gebäudestandards die Wärmeversorgung nicht mehr mit allen Energieträgern möglich ist bzw. unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle stellt. Das widerspricht den zur Erreichung der Klimaziele unverzichtbaren Grundsätzen der Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit. Mithin ist es wichtig, die **Integration von erneuerbaren Energien im Gebäudesektor verstärkt über wirtschaftliche Anreize** voranzutreiben und auch deren Anrechnung am Gebäude zu ermöglichen. Klimaneutralität ergibt sich durch Gebäude-individuellen Mix aus Energieeffizienz und erneuerbarer Wärmeversorgung.

(2.1.: S. 10) Seit Anfang 2021 gilt im Zuge des nationalen Emissionshandels ein CO₂-Preis. In Kombination mit anderen Maßnahmen wie dem Umweltbonus beim Kauf eines Elektroautos oder Förderprogrammen zum Heizungstausch sorgt er dafür, dass klimafreundliche Alternativen attraktiver werden. Um den Einsatz erneuerbarer Energien im Verkehr und der Gebäudewärme zu unterstützen („**Sektorenkopplung**“), werden wir die EEG-Umlage in der bestehenden Form bis 2025 abschaffen und aus dem Bundeshaushalt finanzieren. Dazu dienen auch die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung.

Aus unserer Sicht handelt es sich bei einer CO₂-Bepreisung um ein geeignetes, relativ marktwirtschaftliches Instrument zur Reduktion der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor. Ein CO₂-Preis allein reicht nicht aus, um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen. Es sind gezielte flankierende Maßnahmen, wie etwa **verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** oder ein ausreichend ausgestattetes Investitionsprogramm zur Gebäudesanierung mit breiter Wirkung erforderlich.

Es ist sinnvoll und notwendig, Mehrbelastungen aus ökologisch lenkenden Instrumenten auszugleichen, um soziale Schieflagen zu vermeiden. Der ZIA hat im Rahmen der Diskussion um die CO₂-Bepreisung für eine **vollständige Rückführung der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung** geworben. Es muss darum gehen, soziale Zerwürfnisse zu verhindern und gleichzeitig klimaschützende Investitionen zu steigern. Wir fordern, mindestens die Hälfte des Aufkommens aus der CO₂-Bepreisung in energetische Maßnahmen im Gebäudesektor zu investieren. Ferner gilt es, das Investor-Nutzer- bzw. Vermieter-Mieter-Dilemma zu adressieren.

Die Einnahmen aus dem künftigen nationalen Emissionshandel für die Sektoren Wärme und Verkehr sollten nicht ausschließlich für die Senkung der EEG-Umlage verwendet werden. Ein erheblicher Anteil davon sollte wieder in den Gebäudesektor zurückgeführt werden. Ohne begleitende Maßnahmen wird der CO₂-Preis im Gebäudesektor keine Wirkung haben.

Für eine erfolgreiche Sektorkopplung müssen zudem dringend weitere Hemmnisse und Beschränkungen bei der gebäudenahen Erzeugung von erneuerbaren Energien sowie beim Einsatz aller erneuerbarer Energien im Gebäudebereich beseitigt werden.

(2.1.: S. 10) Auch der Gebäudesektor muss schrittweise CO₂-neutral werden. Mit dem CO₂-Preis wollen wir vor allem Investitionen lenken und Vermieter*innen zur Modernisierung motivieren. Gerade im Bestands-Mietwohnungsbau gibt es noch viel zu tun. Wir haben das Ziel, dass bis 2030 fünf Millionen Häuser über innovative Heiz- und Energiesysteme (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden. Wir werden gesetzliche Regelungen schaffen, dass der **CO₂-Preis von den Vermieter*innen getragen** wird. Dabei orientieren wir uns am Ziel der Warmmieten-Neutralität.

Der ZIA kritisiert die im Klimapakt der Bundesregierung festgelegte pauschale 50:50-Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Eigentümern und Mietern. Diese Regelung erschwere sogar den Kampf gegen den Klimawandel. Die hier vorgeschlagene 100%ige Zuweisung des CO₂-Preises an die Vermieter verstärke diesen Effekt noch massiv. Aus Sicht des ZIA muss der **energetische Zustand einer Immobilie bei der CO₂-Bepreisung Berücksichtigung finden**. Der Gebäudebestand ist sehr heterogen. Eine pauschale 50:50-Aufteilung oder gar 100%-Zuweisung an den Vermieter setzt keinen Anreiz, den Gebäudebestand zu modernisieren und verschärft das Investor-Nutzer-Dilemma weiter.

Die Positionierung des ZIA betrachtet sowohl die Interessen von Vermietern als auch Mietern und bringt sie in einem ausgewogenen Vorschlag zusammen. Ein gemeinsames Handeln im Sinne der oft betonten aber noch nicht gelebten gesamtgesellschaftlichen Verantwortung ist unbedingt notwendig, um das hoch gesteckte Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 erreichen zu können. Insbesondere ist dem Mieter-Vermieter-Dilemma Sorge zu tragen und sind Mieter- und Immobilienhalterinteressen im Sinne des Klimaschutzes zusammen zu bringen.

Der energetische Zustand von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist sehr heterogen und muss bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit Berücksichtigung finden. Die begrenzte Umlagefähigkeit ist zu differenzieren: **Je umfangreicher ein Gebäude bereits energetisch saniert ist, desto geringer muss der Teil des CO₂-Preises beim Vermieter sein.** Auf diese Weise wird sogar ein größerer Anreiz für Vermieter/Investoren erzeugt, in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Sanierungen sind bereits heute in vielen Fällen wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine pauschale Begrenzung der Umlagefähigkeit würde dieses Problem weiter verstärken. Das Investor-Nutzer-Dilemma würde weiter vertieft. In diesem Zusammenhang müssen Eigentümer vielmehr zusätzliche Möglichkeiten erhalten, um Sanierungen wirtschaftlich und technologieoffen durchführen zu können, etwa durch steuerliche Förderung für alle Arten von Immobilien, deutliche Aufstockung der Förderung oder Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien am Gebäude.

s.a. [Positionierung des ZIA zu einer möglichen Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vom 5.3.2021](#)

(2.1.: S. 10) Zugleich werden wir **Investitionen in Wärmenetze und Quartierskonzepte staatlich fördern.**

Die Immobilienwirtschaft ist sich ihrer Verpflichtung bewusst und grundsätzlich dazu bereit, für mehr Akzeptanz sowie zum Ziel der Energieeffizienzsteigerung im Bereich der Fernwärme und Fernkälte durch mehr Transparenz und zur Verfügungstellung von Verbrauchsdaten beizutragen. Die sich daraus in zahlreichen angrenzenden Bereichen ergebenden Herausforderungen müssen mitgedacht und insbesondere die bürokratischen und technischen Hürden bei der Ausgestaltung einer zukunftsorientierten Gesetz- und Verordnungsgebung Beachtung finden. Die Sensibilisierung der Kunden mittels verbesserter Information über ihren tatsächlichen Verbrauch ist insoweit eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, dass der tatsächliche Nutzen den Aufwand überwiegt. Hingegen dürfen die aus der Verordnung resultierenden Pflichten zur Ausweisung von Energieverbräuchen den Kunden nicht zu missverständlichen Rückschlüssen aufgrund fehlender Vergleichbarkeit dieser Energieverbräuche leiten. Die dazu notwendige **Fernablesung und Ausgestaltung der zu übermittelnden Daten muss technologieoffen und unbürokratisch erfolgen** sowie Rücksicht auf die Bestandteile der Preisbildung nehmen.

Eine stärkere Berücksichtigung der Kreislauffähigkeit von Baumaterialien sowie der „Grauen Energie“ führt zu mehr Ehrlichkeit bzgl. der CO₂-Emissionen und ist daher positiv zu bewerten.

(2.2.: S. 11) Wir machen das Stromtanken so einfach wie bisher das Tanken von Benzin und Diesel. Den Fortschritt beim **Ausbau der Ladesäulen für Elektroautos** wollen wir vierteljährlich evaluieren und wo nötig mit **Versorgungsaufgaben** und staatlichem Ausbau die notwendige verlässliche Erreichbarkeit von Ladepunkten herstellen.

In Bezug auf die Förderung nachhaltiger Mobilität begrüßt der ZIA generell Bemühungen, gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität weiter voranzutreiben. Die Schaffung der Voraussetzung für das Laden von Elektrofahrzeugen zu Hause, am Arbeitsplatz und im öffentlichen Raum kann einen wichtigen Beitrag für die Nutzung von Elektrofahrzeugen und der Reduzierung von CO₂-Emissionen leisten.

Der begrüßenswerte Kompromiss der Regierungsparteien beim GEIG unter der Berücksichtigung der wesentlichen Forderungen des ZIA war ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Wichtig ist, dass im Bestand nicht über das EU-Recht noch hinausgegangen wurde, wie ursprünglich geplant. Die Schaffung einer Flexibilisierungsoption für den Neubau ist zudem ein Kompromiss, den wir mittragen können. Diese Option sieht vor, dass Unternehmen mit mehreren Standorten ihren Verpflichtungen ortsunabhängig nachkommen können. Zusätzliche Versorgungsaufgaben lehnen wir ab. Das gefundene Kompromiss-Paket gilt es nun in der Praxis umzusetzen und nicht schon wieder aufzuschnüren.

In der Praxis muss der **Aufbau einer Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich wirtschaftlich, technologieoffen und bedarfsgerecht** erfolgen. Hierfür regt der ZIA

ein intelligentes Förderprogramm für gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur in Form einer **finanziellen Förderung, zusätzlich attraktive Abschreibungsmöglichkeiten und die Beseitigung bestehender steuerlicher Hemmnisse** im Bereich der Gewerbe- und Investmentsteuer auf nationaler Ebene an. Bei der Förderung gilt es alle Komponenten der privaten Infrastruktur adäquat zu adressieren.

Dabei ist essenziell, dass die **CO₂-Emissionen des Stroms bilanziell nicht dem Gebäudesektor zugerechnet werden**. Der Gebäudesektor darf nicht dafür bestraft werden, kostenintensive Klimaschutzbestrebungen zugunsten anderer Sektoren durchzuführen. Diese CO₂-Emissionen müssen dem Verkehrssektor zugerechnet werden.

Wohnen

Punkte des Programms	Bewertung durch den ZIA
<p>(3.3.: S. 33) Wir haben wegen der Corona-Pandemie die Vermögensprüfung weitestgehend ausgesetzt. Man läuft nicht mehr Gefahr, aus der Wohnung ausziehen zu müssen. Dadurch können sich die Behörden und die Betroffenen in den ersten Monaten mit voller Energie auf eine sinnvolle Wiederaufnahme der Beschäftigung konzentrieren. Die guten Erfahrungen aus diesen vorübergehenden Maßnahmen haben uns darin bestätigt, dafür zu sorgen, dass auch in Zukunft Vermögen und Wohnungsgröße innerhalb der ersten zwei Jahre nicht überprüft werden und das Schonvermögen erhöht wird.</p>	<p>Die Immobilienwirtschaft verzeichnet im Wohnbereich nur wenige Mietausfälle aufgrund der Corona-Krise und dort, wo Zahlungsfälle auftreten, bemühen sich unsere Mitglieder um den Dialog und einvernehmliche Lösungen.</p>
<p>(3.5.: S. 36) Bei Pflegebedürftigkeit wollen viele in der eigenen Wohnung bleiben. Dabei sind sie oft auf eine 24-Stunden-Pflege angewiesen. Dabei entsteht viel Rechtsunsicherheit zu den wechselseitigen Pflichten und Rechten. Wir werden bei der Pflege und der Hilfe im Alltag für rechtliche Klarheit sorgen.</p> <p>(3.6.: S. 38) Wir werden generationenübergreifende, alternative und barrierefreie Wohnformen in Städten und Quartieren fördern.</p>	<p>Die Gesellschaft muss eine Antwort auf den demografischen Wandel finden. Der ZIA hat bereits 2016 das Konzept Wohnen Plus vorgestellt. Unser Ziel ist es, z.B. durch einen weiter forcierten und geförderten barrierearmen Umbau einen noch größeren Beitrag für ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Alter zu ermöglichen.</p>
<p>(3.6.: S. 37) Eine Wohnung zu finden wird in vielen Lagen zu einer immer größeren Herausforderung – selbst mit mittlerem Einkommen.</p> <p>(3.6. S. 37) Wir werden bezahlbaren Wohnraum erhalten und neuen schaffen. Dazu werden wir alle Beteiligten an einen Tisch bringen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, aber auch private Wohnungsunternehmen und Vermieter*innen, die sich einer sozialverträglichen Vermietung verpflichtet fühlen, sollten dabei sein wie auch die Bauwirtschaft und die Gewerkschaften.</p> <p>Es gibt eine gemeinsame Verantwortung aller Beteiligten vor allem für den erforderlichen Neubau sowie die Quartiersentwicklung und den Klimaschutz. Nach wie vor ist der Neubau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich erforderlich.</p>	<p>In der Tat sind die Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren angestiegen. Wir treten ein für eine gesunde soziale Mischung unserer Quartiere. Allerdings kann es keine Wohngarantie für die begehrtesten Lagen geben.</p> <p>Dass Bündnisse für bezahlbaren Wohnraum tatsächlich funktionieren können, hat die Stadt Hamburg eindrücklich bewiesen. Solche Modelle können auch von der Immobilienwirtschaft unterstützt werden.</p> <p>Ebenso setzen wir uns ein für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und für die Erreichung der Klimaschutzziele.</p> <p>Allerdings bevorzugen wir anstelle des Baus von Sozialwohnungen gezielte individuelle Förderung von bedürftigen Personen. Zu oft hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass Sozialwohnungen hohe Fehlbelegungsquoten aufweisen.</p>
<p>(3.6.: S. 37) Daneben führen wir eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein und fördern damit ein zusätzliches nicht gewinnorientiertes Segment auf dem Wohnungsmarkt.</p>	<p>Die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit lehnen wir ab. Sie würde den Staat finanziell belasten und die Erfahrung wie z.B. mit der „Neue Heimat“ hat gezeigt, wie anfällig solche Modelle für Misswirtschaft sind. Die Leid Tragenden solcher Konzepte sind letztlich die Mieter.</p>

(3.6.: S. 37) In angespannten Wohnlagen werden wir daneben ein **zeitlich befristetes Mietemoratorium** einführen, das bedeutet: Mieten können für eine bestimmte Zeit nur im Rahmen der Inflationsrate erhöht werden. Mietwucher werden wir wirksam unterbinden.

(3.6.: S. 37) Wir werden außerdem die **Mietpreisbremse entfristen** und Schlupflöcher schließen. Das Instrument des **qualifizierten Mietspiegels** wollen wir bundesweit nach einheitlichen und damit rechtssicheren Kriterien ausgestalten und seine Bedeutung stärken. Mietspiegel dürfen keine bloßen Neumietenspiegel sein. Deshalb werden wir künftig mindestens die vertraglich vereinbarten Mieten der **vergangenen acht Jahre** ihrer Aufstellung heranziehen.

(3.6.: S. 37) **Wohneigentum** dient nicht nur der Versorgung mit Wohnraum, sondern auch der Vermögens- und Alterssicherung. Um insbesondere jungen Familien den Weg zu den eigenen vier Wänden zu erleichtern, werden wir in angespannten Wohnlagen den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erleichtern. Wir werden Mietkaufmodelle fördern und ein Programm „Jung-Kauft-Alt“ für den Erwerb von Bestandsimmobilien insbesondere in vom Leerstand betroffenen Ortskernen auflegen.

Mietmoratorien lösen keine Probleme und schaffen keinen neuen Wohnraum. Im Gegenteil, sie sind **kontraproduktiv und verschlimmern Wohnraumangel**. Denn in Zeiten steigender Investitionskosten in Wohnraum sind eingefrorene Mieten ein Deckel, der Investitionen unmöglich macht. Vermietungen werden immer unattraktiver und Wohnungsmangel ist die Folge.

Eine Entfristung der Mietpreisbremse lehnen wir ab, da dieses Instrument nicht für den dauerhaften Einsatz geschaffen wurde. Dauerhaft kann der **Wohnraumangel nur durch Neubau beseitigt** werden. Mietspiegel sollten über die aktuell anzutreffenden örtlichen Mieten marktgerecht Auskunft geben, nicht über die Situation vor acht Jahren.

Die **staatliche Vermögensbildungs-Förderung** auch und gerade bei Investitionen in Immobilien muss aufgestockt werden. Konzeptionell sind hierzu mehrere Förderungsarten denkbar, bei denen die konkrete Ausgestaltung über ihre Zweckmäßigkeit entscheidet.

Stadtentwicklung

Punkte des Programms

(2.8.: S. 25) Außerdem muss die Umsetzung in den zuständigen **Verwaltungseinheiten**, durch hinreichende **Personalausstattung** und geeignete Fortbildungsmaßnahmen sichergestellt werden.

(3.6.: S. 37) Unsere Bodenpolitik wird am Gemeinwohl orientiert. Bund, Länder und Kommunen sollen **öffentliches Eigentum an Grundstücken** sichern und vermehren, um die Spekulation mit Grund und Boden zu stoppen. Dazu ist das Vorkaufsrecht für Kommunen zu fairen Preisen wichtig.

Bewertung durch den ZIA

Der ZIA unterstützt die Bemühungen, die kommunale Verwaltung zu stärken. Dies muss auch durch eine **bessere Personal- und Ressourcenausstattung** unterfüttert werden. Daneben sollte die **Digitalisierung der Verwaltung** vorangebracht werden.

Dies unterstützen wir grundsätzlich, allerdings nur, wenn (i) es **keine Beschränkung auf Wohnungsbau** trotz Flächenengpässen auch in anderen Nutzungsarten gibt. Und (ii) Bauland an alle vergeben wird, **keine Investorengruppe bevorzugt** wird; dies birgt ansonsten die Gefahr der Diskriminierung anderer Investorengruppen und der Verteuerung von deren Entwicklungsvorhaben.

Stattdessen schlagen wir vor, haushaltsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern. Durch eine Anpassung der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sollte die verbilligte Vergabe von Baugrund generell erlaubt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen, wenn diskriminierungsfrei an alle Marktteilnehmer vergeben wird. Dies hat Signalwirkung für die Länder, dies ebenso in den Landeshaushaltsordnungen festzuschreiben.

Der ZIA spricht sich klar **gegen eine erneute Erweiterung bei Vorkaufsrechten** aus. So ist bereits im Zuge der letzten BauGB-Novelle im Jahr 2021 sichergestellt worden, dass keine überhöhten Preise im Rahmen des Vorkaufsrechts Anwendung finden. Neu eingeführt wurde in der Novelle, dass die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. Ein noch darüberhinausgehendes Recht zur Einwirkung auf die Kaufpreishöhe würde einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen und dem Gedanken der sozialen Marktwirtschaft widersprechen.

(3.6.: S. 37) Wir werden dazu beitragen, dass kommunale Wohnbauflächen nicht veräußert werden, Flächen zurückerworben werden und öffentliches Bauland nur auf dem Weg der **Erbpacht** für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Erbaurechtskonstruktionen schränken Realisierung und Platzierung und damit Re-Investitionen ein und führen oft zu Problemen bei der Bankenfinanzierung; zudem ergibt sich ein bedenklicher Kumulierungseffekt bei gleichzeitiger Ausdehnung der kommunalen Vorkaufsrechte. Wir sehen Erbaurechte kritisch. Allerdings wollen wir uns einer Diskussion über deren Weiterentwicklung nicht verschließen. Vorstellbar ist die Weiterentwicklung der Ausgestaltung des Erbaurechts durch Neufassung der Musterverträge. Die Wirtschaftlichkeit muss aber im Vordergrund stehen.

(3.6.: S. 37) Mit der Schaffung von Bodenfonds unter Einbeziehung bundeseigener Grundstücke erhalten Kommunen ein Instrument für die nachhaltige Stadtentwicklung und bezahlbaren Wohnungsbau. Die Liegenschaftspolitik des Bundes wird sich auch in Zukunft an städtebaulichen Prioritäten ausrichten und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Kommunen unterstützen.

Die Baulandmobilisierung ist zu begrüßen; es darf jedoch nicht zu nutzungsdiskriminierenden Einschränkungen des betreffenden Baulands kommen; der **ganzheitliche Ansatz der Stadtentwicklung** muss gewahrt sein.

(3.6.: S. 38) Die Corona-Pandemie verstärkt die Strukturveränderungen in unseren Innenstädten und Stadtteilzentren. Das betrifft den Einzelhandel, die Gastronomie und das Hotelgewerbe ebenso wie Museen, Theater, Büchereien und Kinos. Die gemeinsam mit den Ländern getragene Städtebauförderung sichern wir ab. Wir unterstützen die Städte dabei, die Innenstädte lebendig zu halten und notwendige Nutzungsänderungen mitgestalten zu können [...]

Die Idee der Stärkung der Innenstädte ist zu unterstützen. Aber es fehlen zwei Themen:
 1. Wir müssen **schneller planen und bauen** und dafür die Regeln entschlacken.
 2. Wir müssen mehr über Prozesse und Prozesskulturen reden.

Wir müssen eine gemeinsame Stimme der Kommunen und Immobilienwirtschaft beim Bauen finden. Widerstände der Bevölkerung gegen Projekte können durch eine **frühe, breite Bürgerbeteiligung**, vor allem bei der Vorplanung, abgebaut werden. Hier brauchen wir zwingend einen Mentalitätswechsel und mehr Akzeptanz für Neubau. Investoren und Kommunen sollten gemeinsam nach den besten Lösungen suchen.

Finanzierung und Kapitalanlage

Punkte des Programms

(2.7.: S. 24) Um den Finanzstandort Deutschland zum Motor einer nachhaltigen Transformation der Finanz- und Realwirtschaft in Einklang mit den Pariser Klimaschutzzielen zu machen, werden wir künftig noch mehr nachhaltige Staatsanleihen auflegen und auf weitere als **nachhaltig zertifizierte Finanzprodukte** hinwirken. Das Ziel ist, private Kapitalflüsse in den Auf- und Ausbau nachhaltiger Wirtschaftsstrukturen zu lenken.

Bewertung durch den ZIA

Finanzinvestitionen und -Produkte in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken ist grundsätzlich zu befürworten. Nationale Maßnahmen müssen aber unbedingt **mit den sehr umfassenden europäischen Vorgaben (Sustainable Finance Action Plan, Green Deal etc.) im Einklang stehen** und sollten auch nicht über diese hinausgehen, sonst droht ein Wettbewerbsnachteil. Sofern bspw. ein System für die Bewertung von nachhaltigen Produkten entwickelt werden soll, dann sollte das EU-weit stattfinden und auf EU-Grundlagen basieren (Taxonomie, Offenlegungs-VO).

(3.6.: S. 37) Um die Spekulation mit Wohnraum einzudämmen, werden wir die Eigentümerstrukturen über ein zentrales Immobilienregister transparent machen.

Der ZIA unterstützt das Ziel der Geldwäschekämpfung. Geldwäsche darf in unserer Branche kein Thema sein! Gleichwohl sind die administrativen Bürden für viele auch kleine Marktteilnehmer erheblich. Das absolut berechtigte Interesse der Geldwäschekämpfung sollte den hohen Professionalisierungsgrad der Branche berücksichtigen und eine große Anzahl von immobilienwirtschaftlichen **Tätigkeiten nicht unter einen Generalverdacht stellen**. Es sollte angestrebt werden, bestehende Register zu den vorgenannten Zwecken bei Bedarf anzupassen, wobei dies unter Abwägung der bürokratischen Lasten zu erfolgen hat. Mehrfachmeldungen müssen in jedem Falle vermieden werden.

Steuern

Punkte des Programms	Bewertung durch den ZIA
<p>(2.3.: S. 15) Online-Handel und Plattformökonomie verändern den Handel dramatisch. Damit nicht nur die großen Digitalkonzerne profitieren, werden wir Plattformen für den regionalen Handel und regionale Dienstleistungen fördern. Der Handel vor Ort darf steuerlich nicht gegenüber dem Onlinehandel ins Hintertreffen geraten.</p>	<p>Der ZIA unterstützt ausdrücklich die Bekämpfung von Steuerbetrug sowie die intensive Befassung mit den Innenstädten.</p> <p>Die Innenstädte Deutschlands stellen die zentralen Identifikations- und Wirtschaftsorte in Deutschland dar. Aus finanzieller Sicht sollten die Unternehmen durch gewerbesteuerliche Begünstigungen unterstützt werden: Durch die Abschaffung der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung von Mieten und Schuldzinsen könnten Unternehmen in Innenstädten finanziell entlastet und im Wettbewerb zum Onlinehandel gestärkt werden.</p> <p>Ebenfalls sollten die Grunderwerbsteuersätze bundeseinheitlich gesenkt werden, da diese ein Investitionshemmnis darstellen. Ein bundeseinheitlich niedriger Grunderwerbsteuersatz könnte unter anderem dazu beitragen, notwendige Investitionen zur Revitalisierung der Städte zu fördern.</p>
<p>(2.7.: S. 22) Wir werden der Steuergerechtigkeit Geltung verschaffen – Steuerhinterziehung ist kein Kavaliersdelikt. Gegen Steuerhinterziehung, Steuervermeidung und Steuerbetrug werden wir konsequent vorgehen. Wir haben grenzüberschreitende Steuer Gestaltungsmodelle der Anzeigepflicht unterworfen und werden eine nationale Anzeigepflicht einführen. Wir werden die Umgehung der Grunderwerbsteuer (Share Deals) beenden. Der Umsatzsteuerbetrug bei Karussellgeschäften auf europäischer Ebene muss beendet werden. Die öffentliche Transparenz ist ein gutes Mittel, um Unternehmen in die Pflicht zu nehmen. Wir werden Steuervermeidung mit einem öffentlichen Reporting großer, international agierender Unternehmen eindämmen (Public Country-by-Country Reporting).</p>	<p>Der ZIA unterstützt das Ziel, Steuerhinterziehung und rechtsmissbräuchliche Steuerumgehung mit allen Mitteln zu bekämpfen. Im Bereich der legitimen Nutzung gesetzlich vorgesehener Gestaltungsspielräume muss im Sinne einer vertrauensfördernden Zusammenarbeit mit den Steuerpflichtigen darauf geachtet werden, dass keine Kriminalisierung gesetzestruher Unternehmen erfolgt. Dies gilt auch im Bereich der Share Deals. Hier wurde in der 19. Legislaturperiode eine Verschärfung vorgenommen, die weitreichend Share Deal-Transaktionen der Grunderwerbsteuer unterwirft. Vielmehr gilt es die Neuregelung zu evaluieren und überschießende Wirkungen zu beseitigen.</p> <p>Ein öffentliches Country-by-Country Reporting (CbCR) ist abzulehnen, da es zum einen zu erheblichen Wettbewerbsnachteilen gegenüber Wettbewerbern führen kann, die nicht dem öffentlichen CbCR unterliegen. Zum anderen erscheint es sehr wahrscheinlich, dass aus der komplexen Datenmaterie aufgrund des Interpretationsspielraums falsche Rückschlüsse durch Dritte gezogen würden.</p>
<p>(2.7.: S. 22) Die Besteuerung von Einkommen werden wir gerechter gestalten. Das aktuelle Steuersystem nimmt gerade mittlere Einkommen zu stark in Anspruch. Die finanziellen Lasten der Krisenbewältigung dürfen für die ohnehin stark strapazierte große Mehrheit der Bürger*innen nicht zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen. Im Gegenteil: Wir wollen die Steuern für die Mehrheit senken. Wir werden eine Einkommensteuerreform vornehmen, die kleine und mittlere Einkommen besserstellt, die Kaufkraft stärkt und dafür im Gegenzug die oberen fünf Prozent stärker für die Finanzierung der wichtigen öffentlichen Aufgaben heranzieht. Für diejenigen, die besonders viel verdienen, halten wir zudem an dem Aufschlag von drei Prozentpunkten zur Einkommensteuer fest. Er soll künftig bei Verheirateten für den zu versteuernden Einkommensanteil oberhalb von 500.000 Euro im Jahr, bei Ledigen ab 250.000 Euro im Jahr gelten.</p>	<p>Der ZIA unterstützt das Ansinnen einer gerechten Besteuerung. Hierbei müssen jedoch Besonderheiten des Steuerrechts und von Einzelfällen berücksichtigt werden. So würden beispielsweise Unternehmungen in Form von Personengesellschaften durch eine Erhöhung des Einkommensteuersatzes tendenziell stärker belastet. Es darf am Ende kein Wettbewerbsnachteil für deutsche Personengesellschaften entstehen.</p>
<p>(2.7.: S. 23) Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Manager*innengehältern werden wir begrenzen, und zwar auf das 15-fache des Durchschnittseinkommens der Beschäftigten in dem Betrieb, in dem die Manager*in beschäftigt ist.</p>	<p>Bereits jetzt sieht das deutsche Steuerrecht vor, dass unangemessene Betriebsausgaben nicht in Abzug gebracht werden dürfen – einer Sonderregelung für Managergehälter bedarf es somit nicht. Insbesondere würde sich die Anwendungsfrage stellen, wer „Manager“ im Sinne einer solchen Regelung sein soll. Rechtsunsicherheit und Rechtsstreitigkeiten wären die Folge. Darüber hinaus läge hierdurch auch ein Verstoß gegen das Leistungsfähigkeitsprinzip vor. Da das Gehalt auch beim Empfänger besteuert wird, käme es somit zu einer Doppelbesteuerung.</p>

(2.7.: S. 23) Wir wollen die **Vermögensteuer wieder in Kraft setzen**, auch um die Finanzkraft der Länder für wichtige Zukunftsaufgaben zu verbessern. Wer sehr viel Vermögen hat muss einen größeren Beitrag zur Finanzierung unseres Gemeinwesens leisten. Deshalb werden wir unter anderem einen maßvollen, einheitlichen Steuersatz von einem Prozent für sehr hohe Vermögen einführen. Gleichzeitig wird es hohe persönliche Freibeträge geben, so dass sich die Steuerbelastung auf besonders vermögende Teile der Bevölkerung konzentriert. Wir stellen sicher, dass mit der Vermögenssteuer keine Arbeitsplätze gefährdet werden. Die Grundlage von Betrieben wird bei der Vermögenssteuer verschont.

Die Wiedereinführung einer Vermögensteuer würde einen erheblichen Eingriff in die Freiheit des Eigentums aus Art. 14 Abs. 1 GG darstellen. Die Wirksamkeit einer Abgrenzung einer Verschonungsregelung für die „Grundlage von Betrieben“ scheint fraglich. Vielmehr steht zu befürchten, dass gerade in einer Krise notwendige Investitionen und die Beschäftigung von Arbeitnehmern gefährdet wird. Denn die Vermögensteuer belastet den Steuerpflichtigen sogar im Verlustfall (Substanzbesteuerung). Sie verursacht hohe regelmäßige Administrations- und Erhebungskosten. Unabhängig von der Abgrenzungsfrage bei der Verschonungsregelung ist sie streitanfällig bei der Bewertung von Vermögensgegenständen. Ferner ist fraglich, wie die Finanzverwaltung die jährliche Bewertung von Vermögensgegenständen (auch im Privatbesitz) nachvollziehen und überprüfen will. Daher hat die Mehrzahl der europäischen Staaten die Vermögensteuer nie eingeführt oder sie längst abgeschafft. Deutschland muss **auf die Wiedereinführung einer Vermögensteuer verzichten**.

(2.7.: S. 23) Die **Erbschaftssteuer** ist reformbedürftig. In ihrer gegenwärtigen Form ist sie ungerecht, da sie vermögende Unternehmenserben bevorzugt. Mit einer effektiven Mindestbesteuerung werden wir die Überprivilegierung großer Betriebsvermögen abschaffen. Auch für vermögenshaltende Familienstiftungen werden wir eine Mindestbesteuerung einführen.

Aus Sicht des ZIA muss bei der Wahl eines erbschaftsteuerlichen Reformkonzeptes der herausragenden wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Rolle der Unternehmen Rechnung getragen werden. Hierbei muss es eine Regulatorik geben, die den **generationsübergreifenden Fortbestand der Unternehmen nicht gefährdet** und dem **Schutz und Erhalt von Arbeitsplätzen** in den besteuerten Unternehmen dient.

(2.7.: S. 23) Wir werden eine **Finanztransaktionssteuer** einführen, möglichst im Einklang mit unseren europäischen Partnern.

Die **Einführung einer Finanztransaktionssteuer ist abzulehnen**, da hierbei große Schwierigkeiten bestehen, die Steuer ohne negative Auswirkungen auf die Altersvorsorge, Kleinanleger und die Realwirtschaft zu verwirklichen. Denn die Folgen einer Finanztransaktionssteuer treffen – wie bei jeder Verkehrssteuer – die Verbraucher, zu denen die Belastungen durchgereicht werden.

(2.7.: S. 23) Zugleich werden wir die von uns maßgeblich mit unterstützten internationalen Verhandlungen zur **Einführung einer effektiven Mindestbesteuerung** und einer fairen Besteuerung so genannter Digitalunternehmen zum Abschluss bringen und in Deutschland und Europa umsetzen. Google, Amazon, Facebook und andere große Digitalunternehmen müssen einen angemessenen Beitrag zur Finanzierung des Gemeinwesens leisten.

Der ZIA unterstützt grundsätzlich die Bemühungen, das Steuersystem zeitgemäß an die digitale Realität anzupassen. Bei der konkreten Ausgestaltung muss jedoch darauf geachtet werden, dass sich steuerliche Reformen im internationalen Vergleich **nicht zu Lasten Deutschlands** auswirken und es hierdurch zu einer Verringerung des nationalen Steuersubstrats kommt. Ferner **müssen zusätzliche Belastungen durch administrativen Aufwand aber auch durch mögliche Doppelbesteuerungen für deutsche Unternehmen verhindert werden**.

(3.6.: S. 37) Wir werden die bislang nach einer Zehn-Jahres-Frist geltende **Steuerfreiheit für Veräußerungsgewinne nicht selbst genutzter Grundstücke abschaffen** [...].

Eine **Abschaffung der Steuerfreiheit bei privaten Veräußerungsgeschäften ist abzulehnen**. Während es bei Veräußerungsgeschäften im Rahmen der Gewinneinkünfte regelmäßig zur Versteuerung der stillen Reserven kommt, unterliegt der Vermögenszuwachs bei den Überschusseinkünften grundsätzlich richtigerweise nicht der Einkommensteuer. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass bei einer zehn Jahre übersteigenden Haltedauer keine tauglichen Objekte eines gewerblichen Grundstücks-handels mehr vorliegen. Für Geschäfte, die zum Zweck einer gewinnbringenden Wiederveräußerung erworben werden, sieht das Gesetz bereits jetzt entsprechende Regelungen vor.

(3.6.: S. 37) Wir werden [...] einen **Planungswertausgleich** einführen, um leistungslose Bodenwertgewinne der Allgemeinheit zukommen zu lassen.

Die Immobilienwirtschaft trägt mit ihren Investitionen und Beschäftigten im Konsens mit dem Handeln der Kommunen und Ländern zur hohen Lebensqualität in Deutschlands Städten und Gemeinden bei. Hier von leistungslosen Gewinnen zu sprechen, diskreditiert die Innovationen und den Beitrag der Unternehmen ihrer Mitarbeiterschaft.

Der Planungswertausgleich wurde bereits in der Vergangenheit diskutiert und ist **in der Umsetzung schwierig**. So ist zum einen die **Bestimmung der planungsbedingten Wertsteigerung problematisch**. Zum anderen nutzen viele Gemeinden bereits andere Instrumente wie städtebauliche Verträge, die ebenfalls auf die planungsbedingten Wertsteigerungen zugreifen. Darüber hinaus müsste die Auswirkung auf den Haushalt bedacht werden, da ein Planungswertausgleich im Falle von Wertminderungen auch zu leistende Ausgleichszahlungen vorsehen müsste.

(4.1.: S. 55) Wirtschaftliches Zusammenwachsen und die Herstellung von Steuergerechtigkeit sind für uns zwei Seiten einer Medaille. Deshalb treten wir ein für die Überwindung des Einstimmigkeitsprinzips in Steuerfragen und die **Beendigung des Steuerdumpings** zwischen den Mitgliedstaaten, insbesondere im Bereich der Unternehmensbesteuerung.

Die Frage nach Steuergerechtigkeit im nationalen und internationalen Kontext sollte kontinuierlich Beachtung finden. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass im Zuge internationaler Abstimmungsprozesse der **Wirtschaftsstandort Deutschland nicht belastet** und Deutschland im internationalen Vergleich nicht schlechter gestellt wird. Deutschland ist im internationalen Vergleich ohnehin schon ein Hochsteuerland. Insbesondere bei den Unternehmenssteuern, muss die **Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Deutschland erhöht** werden.

(4.5.: S. 62) **Internationale Steuerkooperation** kann verhindern, dass Vermögen und Unternehmensgewinne der Besteuerung entzogen werden. Darum brauchen wir ein globales Register für mehr Transparenz.

Der ZIA unterstützt alle Maßnahmen, mittels derer die Steuergerechtigkeit auch im internationalen Kontext gefördert wird. Es muss jedoch **vermieden werden, die Unternehmen zu Doppelmeldungen zu belasten und hierdurch zusätzlichem bürokratischem Aufwand für die Steuerpflichtigen** zu generieren.

(4.5.: S. 62) Global agierende Konzerne müssen sich an der Finanzierung des Gemeinwesens beteiligen. Dafür muss der weltweite Dumpingsteuere Wettbewerb um die niedrigsten Unternehmenssteuern beendet werden. Deshalb hat die SPD in der Bundesregierung das Konzept einer **globalen Mindestbesteuerung für Unternehmen** entwickelt und internationale Verhandlungen hierzu initiiert. Die neue US-Regierung hat sich nun hinter dieses Konzept gestellt. Wir werden diese historische Chance für eine globale Steuerreform ergreifen. Wir werden den Aufbau einer globalen Steuerkoordinationsstelle bei der UN und die OECD in ihrem Kampf gegen Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung unterstützen. Unser Ziel ist es Steueroasen trocken zulegen und gerechte Steuersysteme unter angemessener Beteiligung auch der Eliten im Globalen Süden zu fördern und fordern.

Der ZIA unterstützt grundsätzlich die Bemühungen, das Steuersystem zeitgemäß an die digitale Realität anzupassen. Bei der konkreten Ausgestaltung muss jedoch darauf geachtet werden, dass sich steuerliche Reformen im internationalen Vergleich **nicht zu Lasten Deutschlands** auswirken und es hierdurch zu einer Verringerung des nationalen Steuersubstrats kommt. Ferner **müssen zusätzliche Belastungen durch administrativen Aufwand aber auch durch mögliche Doppelbesteuerungen für deutsche Unternehmen verhindert werden**.

Wirtschaftsimmobilien

Punkte des Programms

(3.1.: S. 29) Wir werden einen **Rechtsanspruch auf mobile Arbeit** einführen. Grundsätzlich sollen Beschäftigte bei einer Fünf-Tage-Woche mindestens 24 Tage im Jahr mobil oder im Homeoffice arbeiten können, wenn es die Tätigkeit erlaubt. Klar ist, dass das nicht in Rundum-die-Uhr-Arbeiten ausarten darf – auch im Homeoffice müssen Arbeits- und Ruhezeiten gelten, die Arbeitszeit muss jeden Tag vollständig erfasst werden und es braucht ein Recht auf Nichterreichbarkeitszeiten, auf technische Ausstattung sowie guten Unfallversicherungsschutz. Um betriebliche Regelungen zur mobilen Arbeit zu fördern, schaffen wir ein Mitbestimmungsrecht zur Einführung und bei der Ausgestaltung mobiler Arbeit. Der Grundsatz der Freiwilligkeit der mobilen Arbeit für Arbeitnehmer*innen ist für uns Voraussetzung.

Bewertung durch den ZIA

Die Einführung eines Rechtsanspruchs auf mobile Arbeit ist nicht zielführend. Das fängt schon damit an, dass das **Konzept der mobilen Arbeit nicht auf Dauer und Regelmäßigkeit angelegt** ist – aber genau das will der Gesetzgeber hier festlegen. Auf diese Weise hebt er die geltenden Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung aus und schickt Arbeitnehmer zur Arbeit an den Küchentisch. Der Schwelle zwischen Telearbeit und mobiler Arbeit wird keine Berücksichtigung geschenkt.

Ein Recht auf Homeoffice ist darüber hinaus ein **unverhältnismäßiger Eingriff in die Produktionsabläufe** von Unternehmen und spiegelt den Geist moderner Arbeitswelten nicht wider. Innovation braucht direkte soziale Vernetzung. Letztlich ermöglichen die wohnungsspezifischen Gegebenheiten mitunter auch kein produktives, gesundes oder gar vertrauliches arbeiten. Freiwilligkeit und Geeignetheit müssen gegeben sein, wenn Arbeitgeber und Arbeitnehmer sich gemeinschaftlich auf dezentrale Arbeitsmodalität einigen.

Der bestehende Rechtsrahmen zur Arbeitszeit ist ausreichend und muss nicht um die Dimension der Nichterreichbarkeitszeiten erweitert werden. Richtig wäre eine **Erweiterung des Unfallversicherungsschutzes** für die Arbeit von Zuhause und alle Wege, die bei der Versorgung von hilfsbedürftigen Familienmitgliedern anfallen.

(3.1.: S. 29) Wir sorgen dafür, dass vom Wandel der Arbeitswelt alle profitieren. Dazu gehört, dass **Arbeitszeiten besser zum Leben** passen und Menschen mehr selbstbestimmte Zeit haben – etwa für Familie, soziales Engagement und Weiterbildung. Wir werden die Schutzfunktion des Arbeitszeitgesetzes erhalten. Eine Verlängerung der täglichen Arbeitszeit schließen wir aus. Wenn die Arbeit durch Produktivitätsgewinne weniger werden sollte, müssen alle davon profitieren. Da wo Gewerkschaften für die Absenkung von Arbeitszeit streiten, um mehr selbstbestimmte Zeit zu ermöglichen oder Beschäftigung zu sichern, stehen wir an ihrer Seite.

Die zunehmend digitalisierte und multilokale Arbeitswelt erfordert mehr Arbeitszeitflexibilität, um den Unternehmen im globalen Wettbewerb die erforderliche Beweglichkeit zu geben und Arbeitsplätze zu sichern. Der ZIA fordert eine Abschaffung der starren Orientierung an der werktäglichen Arbeitszeitgrenze und fordert eine Änderung des Arbeitszeitgesetzes in Anlehnung an die Europäische Richtlinie, die einen **wöchentlichen Gestaltungsspielraum** bietet. Die modernen Arbeits- und Lebensformen erlauben es unserer Wirtschaft nicht, durch veraltete Arbeitszeitvorstellungen, Wertschöpfungseinbußen zu verzeichnen und den dringend benötigten wirtschaftlichen Aufschwung zu blockieren.

(3.6.: S. 38) [...] unter anderem durch eine **Mietpreisbegrenzung, einen Mieterschutz im Gewerbeimmobilienbereich**, [...]

Die Einführung gesetzlicher **Beschränkungen für Gewerbemietverhältnisse** ist abzulehnen, da es ohnehin fraglich ist, ob die oft als Gründe angeführte Explosion von Gewerbemieten und die Knappheit von Gewerbemietflächen tatsächlich in weiten Teilen der Bundesrepublik Deutschland bestehen. Die Anstiege der Gewerbemieten bewegen sich im Rahmen der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Gewerbetreibende haben einen geringeren Verfassungsrang als Privatpersonen. Sowohl der Markt als auch das Ordnungsrecht bieten bereits unterschiedliche und vor allem ausreichende Instrumente zur Regulierung bzw. Förderung einzelner Mieter, so dass eine breitflächige Regulierung weder notwendig noch zielführend wäre. Eine **Verschärfung des Gewerbemietrechts** kann stattdessen zur Verdrängung von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen führen, Eingriffe in die Vertragsfreiheit sind abzulehnen. Eine Gewerbemietpreisbremse ist zudem materiell verfassungswidrig, da sie den Grad der Nutzungsdurchmischung und Investitionsbereitschaft mindert.

(3.6.: S. 38) [...] und die Förderung von **Co-Working-Spaces** in den Innenstädten.

Das ist grundlegend zu begrüßen. Der Bedarf an dezentralen Arbeitsmöglichkeiten wird in den kommenden Jahren zunehmen, um Arbeits- und Lebenswelten besser zu vereinbaren und zukunftsgerichtete Quartiere aufleben zu lassen. Die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und der technischen Regeln (ASR) werden hier im Rahmen von Neuentwicklung und Umnutzungen eine große Belastung für die Wirtschaft bedeuten. **Die Arbeitswelten werden flexibler, der Rechtsrahmen ist jedoch alt, willkürlich und starr.** Eine nachhaltige Vitalisierung der Innenstädte kann nur funktionieren, wenn hier die baurechtlichen Vorgaben entschärft und – unsere europäischen Nachbarn zeigen eindrucksvoll wie das gehen kann. Weiterhin ist es auch nötig, **dezentrale Arbeitsmöglichkeiten in strukturschwachen und ländlichen Regionen zu fördern**, um den Urbanisierungsdruck auf große Ballungsgebiete zu mindern. Für alle Vorhaben gilt nicht nur der zwingend nötige Ausbau der digitalen Infrastruktur, sondern auch Verbesserungen beim Unfallversicherungsschutz bei multilokaler Arbeit.

WAS WIR IM ZUKUNFTSPROGRAMM VERMISSEN

Digitalisierungsagenda und Bürokratieabbau als Wachstumsmotor (für Neubau)

Deutschland braucht nicht nur eine Modernisierungsoffensive mit einer Planungs- und Investitionsbeschleunigung. Neben dem schnellen Ausbau der digitalen Infrastruktur muss auch die Digitalisierung der Verwaltung schleunigst vorgebracht werden, um in der Corona-Krise nicht stehen zu bleiben. **Hier bedarf es einer konkreten Digitalisierungsagenda!** So werden notwendige Konjunkturimpulse für das Wieder-Anfahren nach der Krise gesetzt und das Funktionieren staatlicher Planung und Bauverwaltung auch in Krisenzeiten gewährleistet. Das deutsche Planungsrecht muss dabei auch so entschlackt und digitalisiert werden, dass der Bau gegen analoge Verfahrensprozessen immunisiert wird – etwa unter Einsatz von mobilem Arbeiten in Planung, Verwaltung und Gerichten oder der flächendeckenden Akzeptanz digitaler Bauanträge.

Der schnelle Abschluss von Bauvorhaben sichert den Aufschwung nach einer Krise und ist die **wichtigste Voraussetzung für den Neubau von Wohnungen** – denn nur durch Neubau kann der angespannte Wohnungsmarkt in den Metropolen nachhaltig entspannt werden.

Transformation der Städte in der Post-Corona-Zeit ermöglichen

Die Innenstädte sind durch die Pandemie massiv bedroht. Um Leerstände und Verödung zu vermeiden, ist ein Städtebau-Notfallfonds sehr zu unterstützen. Eine kluge Stadtentwicklungspolitik ist wichtig, es braucht aber auch die richtigen Grundlagen, um die Innenstädte zu vitalisieren. Eine rein auf den Handel ausgerichtete Innenstadt ist angesichts der aktuellen Entwicklungen nicht zukunftsfähig. Die bisherige, in vielen Städten dominierende Trennung unterschiedlicher Gebäudenutzungsarten muss sukzessive aufgehoben werden. **Nutzungsänderungen müssen schnell und mit einem geringen finanziellen Aufwand möglich sein**, um nutzungsdurchmischten, lebendigen Quartieren zum Durchbruch zu verhelfen. Neben dem Handel muss es Platz für (altersgerechtes) Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Büroflächen geben. Es muss eine Regelung geschaffen werden, die eine flexible Möglichkeit zur Zulassung von Befreiungen von geltenden Bebauungsplänen schafft, etwa über erleichterte Befreiungen von geltenden Bebauungsplänen (§ 31 BauGB) oder eine geänderte TA Lärm. Der ZIA hat entsprechende Vorschläge für die notwendigen Erleichterungen und Vereinfachungen des BauGB und der BauNVO zur Flexibilisierung und Beschleunigung der Innenstadtentwicklung unterbreitet.¹

Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums

Die Immobilienwirtschaft wird mit ihren unterschiedlichen Nutzungsklassen und deren Anforderungen immer komplexer. Vor dem Hintergrund sich ändernder Lebens-, Arbeits- und Konsumgewohnheiten müssen Immobilienkonzepte neu gedacht werden. Ein eigenständiges Bauministerium würde den Ansprüchen und dem Stellenwert dieses wichtigen Wirtschaftszweigs gerechter werden. Die Immobilienwirtschaft darf nicht nur ein Anhängsel eines anderen Ministeriums wie derzeit des BMIs sein – dafür sind **Bauen, Wohnen, Stadt- und Infrastrukturplanung** in den vergangenen Jahren immer dringlichere Themen geworden, die unter ein Dach gehören. Wir sprechen uns für ein eigenes Bauministerium aus, welches fokussierter und schneller wichtige immobilienwirtschaftliche Impulse und Entscheidungen herbeiführen kann.

¹ S. <https://www.bundestag.de/resource/blob/812834/1481581468db0805caba9e42ccd83ccf/Stellungnahme-SV-Schoeberl-data.pdf>

Stand

07.06.2021

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 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

Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer
Tel.: 030 / 2021 585 30
E-Mail: Oliver.Wittke@zia-deutschland.de

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

www.zia-deutschland.de