

WOHNIMMOBILIENFINANZIERUNG JETZT STÄRKEN

KERNFORDERUNGEN ANLÄSSLICH DES FOLGEGESPRÄCHS ZUM APPELL
DER 17 VERBÄNDE UND KAMMERN „DRAMATISCHE LAGE IM WOHNUNGS-
BAU – WAS JETZT ZU TUN IST“

Stand: 22.02.2023



Inhaltsverzeichnis

A. Hintergrund / Anmerkungen.....	3
I. Wohnimmobilienkreditrichtlinie	3
II. Antizyklischer Kapitalpuffer und sektoraler Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen	5
III. Basel III Regulierung.....	6
IV. KfW-Förderung	7
V. Degressive Gebäude-AfA.....	8
VI. Nachhaltigkeitsberichterstattung	9
B. Zusammengefasste Kernforderungen.....	10

A. Hintergrund / Anmerkungen

Die Herausforderungen in der Immobilienfinanzierung sind derzeit das größte Problem im Hinblick auf den Zusammenbruch der Wohnungsneubauaktivitäten. Wenn die durchschnittlichen **Renditen bei 2-3 %** liegen und die **Zinsen bei über 4 %**, kann von neuen Wohnbauprojekten nicht mehr ausgegangen werden. Zwar ist das regulatorische Umfeld nicht neu, wirkt sich aber derzeit besonders stark aus. Die verschiedenen regulatorischen Maßnahmen prägen dabei das Kreditumfeld für **private Wohnungskäufer** auf der einen Seite und **Firmen, also Projektentwickler und Investoren** auf der anderen Seite auf ganz unterschiedliche Art und Weise.

Da sich die **Zinsen** in kürzester Zeit vervierfacht haben, sind die durchschnittlichen Monatsraten bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen innerhalb eines Jahres von 1.166 Euro (Ende 2021) auf 1.505 Euro (Ende 2022) gestiegen – eine spürbare Mehrbelastung für den privaten Verbraucher.

Im Sommer 2022 ist dieser Markt faktisch zum Erliegen gekommen. Die Mehrheit von Menschen, die **eine Eigentumswohnung kaufen** wollen, damit im Wohnungsmarkt noch eine Mietwohnung freimachen (**Sickereffekt**), trifft auf willige Banken, denen nunmehr regulatorisch die Hände gebunden sind.

Außerdem kommt hinzu, dass aufgrund der **allgemeinen Risikoversorge** der Kreditinstitute mehr Eigenkapital bei der Gewährung eines Immobilienkredits benötigt wird. Immer mehr Menschen wird ein Kredit verwehrt, wenn sie denn überhaupt einen beantragen.

Die Gründe für diese **Kreditklemme** sind dabei unterschiedlich:

I. Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die restriktiven Vorschriften der **Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR)**, die in Niedrigzinszeiten keine Rolle gespielt haben, treffen nun mit voller Wucht den Markt.

2016 wurde die Wohnimmobilienkreditrichtlinie der Europäischen Union in nationales Recht umgesetzt. Dadurch ist die deutsche WIKR entstanden, mit dem Ziel den privaten Verbraucher bei der Vergabe von Immobilienkrediten vor einer übermäßigen Verschuldung zu schützen. Leider hat Deutschland die EU-Richtlinie überbordend transformiert. Die Probleme bei der Umsetzung waren immens: **Breite Bevölkerungsschichten** wurden von der Kreditvergabe ausgeschlossen, vor allem Selbstständige, ältere Menschen oder auch junge Familien, da die Rückzahlungsmöglichkeit von der Regulatorik mit einem

Fragezeichen versehen war. Der ZIA hatte bei der Einführung auf das Problem hingewiesen.

Eine 2021 vom Bundesjustizministerium in Auftrag gegebene Evaluierung zur Wirkung der WIKR¹ zeigt, dass die **Kreditlehnungsquote** unmittelbar nach Einführung der Maßnahmen rasant zugenommen hatte, einerseits aufgrund der Rechtsunsicherheit bei der Anwendung der neuen Vorschriften, andererseits aufgrund der plötzlich mangelnden Kreditwürdigkeit der privaten Verbraucher.

Nach massiver Kritik versuchte man mit der Verabschiedung des **Finanzaufsichtsergänzungsgesetzes 2017** die Maßnahmen aus der WIKR teilweise wieder rückgängig zu machen oder sie abzuschwächen. Zwar enthält die Reform zahlreiche Erleichterungen, die im Endeffekt nachweislich zu einer Entschärfung bei den bankinternen Kreditrichtlinien geführt haben, allerdings wurde auch hier mit nationalen Zusatzregelungen eine Unsicherheit eingebaut, die in Krisenzeiten – also jetzt – zu Verwerfungen führt.

Durch die Überarbeitung hat der Gesetzgeber der BaFin ein **Instrumentarium** zur Bekämpfung einer Überhitzung des Wohnungsmarktes an die Hand gegeben. Diese basieren nicht auf der ursprünglichen EU-Richtlinie. Die **BaFin** hat die Befugnis im Krisenfall folgende Instrumente in Kraft zu setzen:

- eine Obergrenze für das Verhältnis von Darlehenshöhe und Immobilienwert (Beleihungsgrenze),
- die Vorgabe eines Zeitraums, in dem ein Anteil der Immobilienfinanzierung zurückgezahlt werden muss,
- die Vorgabe einer maximalen Kreditlaufzeit,
- eine Begrenzung der Kreditvergabe durch eine strenge Definition der Schuldendienstfähigkeit bezogen auf das verfügbare Einkommen oder die Gesamtverschuldung.

Zwar hat die BaFin das Instrumentarium noch nicht aktiviert, dieses allerdings in einigen Fällen bereits angedeutet, z.B. durch die Möglichkeit der Einführung einer Obergrenze für

¹ Institut für Finanzdienstleistungen e.V. (iff): Forschungsprojekt - „Evaluierung der Entwicklungen im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilienverbraucherdarlehensverträgen“ (2021); siehe: https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachinformationen/Abschlussbericht_Kurzfas-sung.pdf;jsessionid=522643BC2CBDAFBCAC538219B8D05CEB.1_cid297?_blob=publicationFile&v=2

den Fremdkapitalanteil bei Wohnimmobilienfinanzierungen.² Dadurch wird eine „**Drohku-
lisse**“ für die Kreditinstitute geschaffen, die zu präventivem Handeln bzw. zu einer Ver-
schärfung der Kreditvergabestandards führt.

Als Ergebnis finden sich für Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser immer weniger Ab-
nehmer. Dadurch entsteht ein neues **gesellschaftliches Problem**, mit entsprechenden
Folgen für alle Bürgerinnen und Bürger. Dies gilt umso mehr, als damit die gemietete Vor-
wohnung nicht frei wird und der sogenannte Sickerneffekt nicht eintreten kann.

***Forderung: Die Kriterien der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind zu flexibilisieren
und grundsätzlich zu überprüfen. Das vorgesehene Instrumentarium der BaFin
muss für einen Übergangszeitraum suspendiert werden.***

II. Antizyklischer Kapitalpuffer und sektoraler Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen

Der **Rückgang in der privaten Baufinanzierung** lässt sich noch anhand weiterer Zahlen
feststellen. Ende des Jahres 2022 sind die Neuanträge für Baufinanzierungen um 43%
gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Das ist ein Negativrekord, den es bisher in
dieser Form nicht gegeben hat. Als ein Problem ist dabei der genannte steile Anstieg der
Zinsen zu nennen – aber das ist nicht der alleinige Auslöser für diesen Rückgang.

Banken sind gezwungen vorsichtiger zu agieren, nicht nur aufgrund der allgemeinen Risi-
kovorsorge, sondern auch aufgrund einer **zunehmenden Bankenregulierung**, die zu ge-
gebener Zeit womöglich angemessen war, nun aber Immobilienfinanzierungen in großem
Umfang verhindert. Dies spiegelt sich vor allem in den Anforderungen für die risikogewich-
teten Aktiva wider (RWA). Die RWA sind knapp und werden bei Banken unter strikt öko-
nomischen Gesichtspunkten nur auf die Geschäftsfelder verteilt, die die beste RWA-Pro-
duktivität (Verhältnis Marge zu RWA) haben. Da nun bestimmte Maßnahmen greifen, die
die RWA-Anforderungen für Wohnimmobilienfinanzierungen verschärfen, sinkt die ent-
sprechende Kreditvergabemöglichkeit der Banken.

In diesem Zusammenhang ist vor allem auf die Aktivierung des **antizyklischen Kapital-
puffers** oder die Einführung des **sektoralen Systemrisikopuffers für Wohnimmobili-
enfinanzierung** durch die BaFin hinzuweisen. Die Januar-Ergebnisse 2023 der Umfrage

² Siehe: Pressemitteilung der BaFin zum makroprudenziellen Maßnahmenpaket (12.01.2022)
https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Pressemitteilung/2022/pm_2022_01_12_antizyklischer_Kapitalpuffer.html

zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey – BLS) in Deutschland³ stellen dabei einen direkten Zusammenhang zwischen den restriktiven Kreditrichtlinien der Banken und den regulatorischen bzw. aufsichtsrechtlichen Anforderungen in Form der zusätzlichen Kapitalpuffer fest. Somit wird der negative Effekt auf die Kreditvergabe nochmals verstärkt. Darüber hinaus ist anzumerken, dass der sektorale Systemrisikopuffer nicht nur für private Wohnimmobilienkredite anzuwenden ist, sondern auch für die gewerbliche Wohnimmobilienfinanzierung. Das bedeutet entsprechend ebenfalls Konsequenzen für den Bau von Wohnungen im größeren Umfang, also auch für den sozialen Wohnungsneubau.

Diese Maßnahmen sind Anfang 2022 unter vollkommen anderen Vorzeichen auf den Weg gebracht worden. Instrumente aus der Hochkonjunktur jetzt weiter aufrechtzuerhalten, wird sich vor allem in der einkommensschwachen Bevölkerung und der Mittelschicht auswirken, die man gerade mit enormen Entlastungspaketen zu unterstützen sucht. Derzeit werden die antizyklischen Puffer **prozyklisch** eingesetzt, was auch auf eine Zeitverzögerung bei der Datenerhebung zurückzuführen ist. Sie wirken somit nicht zielgenau und verstärken die Probleme in der Wohnimmobilienfinanzierung.

Laut den verfügbaren Informationen möchte die Europäische Kommission im laufenden Anpassungsverfahren der CRR zudem die Voraussetzungen dafür schaffen, dass nationale Aufsichtsbehörden freiwillig einen **fixen antizyklischen Kapitalpuffer** festlegen können, der unabhängig vom Konjunkturzyklus bestehen bleibt. Solchen Bestrebungen ist entschieden entgegenzutreten, da es weitere Kapitalerhöhungen in unbekannter Höhe bedeuten würde.

Forderung: Der antizyklische Kapitalpuffer und der sektorale Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen sollten aufgrund der neuen Gegebenheiten alleamt überprüft und angepasst werden.

III. Basel III Regulierung

Ein wesentlicher Baustein für die Kreditvergabefähigkeit der Banken stellt die Basel III Regulierung dar. Die nationale Bankenregulierung ist eng mit den europäischen Gesetzgebungsmaßnahmen verflochten. Die deutsche Regierung hat über den Europäischen Rat die Möglichkeit gezielt auf die Auswirkungen der **Basel III Umsetzung** aufmerksam zu machen, um die negativen Folgen in Grenzen zu halten. Von dieser Möglichkeit sollte sie unbedingt Gebrauch machen. In der letzten Fassung der Basel III Regeln vorgesehene **Übergangsregelungen** für die Risikogewichtung von Wohnimmobilienfinanzierungen im Zuge der Anwendung des neuen Output-Floors sind auf den ersten Blick positiv, lösen

³ Siehe: <https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/januar-ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaeft-bank-lending-survey-in-deutschland-670052>

aber langfristig kein einziges Problem. Es ist nicht vermittelbar, warum risikoarme Wohnimmobilienfinanzierungen nach den Übergangszeiträumen ein höheres Risiko aufweisen sollen, als das jetzt der Fall ist, zumal Kreditinstitute durch einen aufwendigen institutsspezifischen Hard-Test niedrige Verlustquoten nachweisen müssen. Zudem sind Immobilienfinanzierungen öfters auf 10, 15 Jahre oder auch mehr ausgelegt. Deutsche Banken werden also bereits jetzt das „höhere“ Risiko einpreisen. Warum risikoarme erst-rangige **Gewerbeimmobilienfinanzierungen** bei den ganzen Überlegungen größtenteils unbeachtet bleiben, ist ebenfalls ein Rätsel. Hier muss dringend nachgesteuert werden.

Auch im Bereich der **Unternehmen ohne externes Rating** sind Übergangsregelungen vorgesehen, falls eine sehr geringe Ausfallwahrscheinlichkeit nachgewiesen werden kann. Analog zu den Übergangsregelungen für Wohnimmobilienfinanzierungen sind hier die Maßnahmen ebenfalls zu entfristen. Um das externe Rating in der Europäischen Union zu stärken, bedarf es einer flächendeckenden Bewertung der Unternehmen durch europäische Ratingagenturen. Diese fehlen derzeit. Die Gründung solcher Agenturen, seien es private oder staatliche Akteure, benötigt Zeit. Erst bei einer zufriedenstellenden Verfügbarkeit von Rating-Möglichkeiten sollte die Thematik neu evaluiert werden.

Die Finanzierungsseite wird bei der grünen Transformation der Wirtschaft eine zentrale Rolle spielen. Sogenannte **ADC-Finanzierungen** (acquisition, development and construction) sollen durch die Basel III Regulierung Falle von Gewerbeimmobilien mit einem Risikogewicht von 150 Prozent belegt werden, was einem Risikogewicht für ausgefallene Kredite entspricht. Hier ist eine Rückführung des Risikogewichts auf 100% notwendig. Es ist unbedingt sicherzustellen, dass die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht durch regulatorische Maßnahmen verhindert werden.

Forderung: Die geplanten Übergangsregelungen für Wohnimmobilienfinanzierungen und Unternehmen ohne externes Rating sind zu entfristen. Für Gewerbeimmobilienfinanzierungen sind analoge, eigenkapitalmindernde Regelungen zu finden. Das Risikogewicht bei ADC-Finanzierungen ist auf 100% festzusetzen.

IV. KfW-Förderung

Erst, wenn diese Probleme in der Immobilienfinanzierung für Verbraucher gelöst sind, macht es Sinn über die Förderung zu sprechen. Denn ohne die Ermöglichung der Finanzierung durch die Vergabe von Fremdkapital ist eine Förderung obsolet.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist dabei seit Jahrzehnten ein **wichtiger Partner** für die Immobilienwirtschaft. Wir teilen gern auch weiterhin unsere praktische Expertise,

damit es Förderrichtlinien gibt, die Anreize für mehr Neubau schaffen. Solche Anreize braucht es nun umso mehr, um die Wirtschaftlichkeitslücke beim bezahlbaren Wohnraum zu schließen.

Die temporäre Einstellung der Neubauförderung hat den Wohnungsneubau stark belastet. Inwieweit die für den 1.3.2023 avisierte **neue Förderung klimafreundlicher Neubauten (KFN)** genügend Anreize für Kreditnehmer zur Realisierung der erforderlichen Effizienzhausstandards bietet, bleibt abzuwarten. Eine zeitnahe **Evaluation** der neuen Förderung für klimafreundliche Neubauten und Prüfung, ob die Anreizwirkung ausreichend ist, wäre daher empfehlenswert.

Für die Schließung der Wirtschaftslücke muss die Neubauförderung auf insgesamt **10 Milliarden Euro** ausgeweitet werden. Damit können auch Wohnungen gebaut werden, die momentan nicht rentabel sein würden, die der Wohnungsmarkt aber dringend benötigt.

Forderung: Es wird ein umfassendes Neubauförderungsprogramm mit einem Volumen in Höhe von zehn Milliarden Euro pro Jahr benötigt. Dieses sollte sich auf einem EH 55 - Gebäudestandard oder einem wirtschaftlich tragbaren EH 40 Gebäudestandard beziehen. Es bedarf zusätzlich eines Kreditprogramms, welches ein Zielniveau für Kreditzinsen unterhalb von 2 % ermöglicht. Dabei muss das Kreditprogramm ein marktgerechtes Volumen erreichen.

V. Degressive Gebäude-AfA

Durch die Wiedereinführung der degressiven Gebäude-AfA können durch die damit einhergehende **Liquiditätsverbesserung** zusätzliche Investitionsanreize gesetzt werden.

Auch bei der degressiven AfA werden die Anschaffungskosten/Herstellungskosten auf die Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Anders als bei der linearen AfA, bei welcher die Kosten gleichmäßig auf den Abschreibungszeitraum verteilt werden, bleiben die Beträge bei der degressiven Abschreibung nicht gleich, sondern sind zu Beginn höher und fallen mit jedem weiteren Jahr der Abschreibung. Hieraus ergibt sich in der Anfangsphase mehr Liquidität als bei der linearen AfA.

Die degressive Gebäude-AfA spiegelt steuerlich auch **die tatsächliche wirtschaftlichen Abnutzung** sachgerecht wider, da insbesondere technische Gebäudebestandteile in den ersten Jahren mehr an Wert verlieren als in späteren Jahren: In Anbetracht des technischen Fortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen erhöht sich der Anteil der technischen Gebäudebestandteile immer weiter. Lag der langlebige Rohbau-Bestandteil eines Gebäudes im Jahr 2000 noch bei rund 55 Prozent und der Anteil der kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteile bei 45 Prozent, so haben der technische

Fortschritt und die gestiegenen energetischen Anforderungen dazu geführt, dass sich im Jahr 2018 diese Prozentsätze vertauscht haben. Der Anteil der langlebigen Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes machte im Jahr 2018 somit nur noch 45 Prozent aus. Der Anteil kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten wird sich insbesondere mit Blick auf die steigenden Anforderungen bei der **Energieeffizienz** tendenziell weiter erhöhen. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Liquiditätsverbesserung sollte daher die degressive Gebäude-AfA wieder eingeführt werden.

In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die mit dem **Jahressteuergesetz 2022** verlängerte Sonderabschreibung in § 7b EStG unter Finanzierungsgesichtspunkten unzureichend ist. Sie gilt nur für die Herstellung neuer Mietwohnungen, es gelten beihilferechtliche Einschränkungen, sie setzt zu hohe energetische Standards (EH 40) und es wurde eine Herstellungskostenobergrenze (4.800 €/m²) gewählt, welche die Inanspruchnahme weitgehend verhindert.

Forderung: Es bedarf einer Überarbeitung der Sonder-AfA unter Berücksichtigung von Anwendungsgebiet und Marktgegebenheiten.

VI. Nachhaltigkeitsberichterstattung

Steigende Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobiliensektor sorgen für vermehrte Nachweispflichten bei der Beantragung von Wohnimmobilienfinanzierungen. Das erschwert Verbrauchern den Zugang zu Krediten zunehmend und führt zu Mehrkosten durch Verzögerungen für die Bereitstellung der Nachweise.

Eine Förderung für die Ausstellung von **Energieausweisen** und ein digitales öffentliches **Gebäudeenergiekataster**, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, können Verbraucher und Banken hier deutlich entlasten. Ein entsprechendes Kataster würde zudem eine genaue Bewertung des Gebäudebestandes in Deutschland ermöglichen und einen präzisen Hebel für das Gelingen der Energiewende schaffen. Zugleich könnten dadurch zentrale Taxonomie-Anforderungen bewältigt werden und somit auch die hieran geknüpfte Kreditvergabe erleichtern.

Forderung: Es bedarf einer Förderung der Ausstellung von Energieausweisen und digitales öffentliches Gebäudeenergiekataster, um die Kreditvergabe zu beschleunigen bzw. zu ermöglichen.

B. Zusammengefasste Kernforderungen

Vor diesem Hintergrund sind zusammengefasst folgende Punkte umzusetzen:

1. Kriterien der Wohnimmobilienkreditrichtlinie flexibilisieren und grundsätzlich überprüfen

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie dient zum besseren Schutz der Verbraucher bei der Vergabe von Immobilienkrediten und zur Verhinderung einer übermäßigen Verschuldung von privaten Kreditnehmern. In der jetzigen Phase führt sie dazu, dass Banken ihre Kreditvergabestandards verschärfen und somit bestimmte Bevölkerungsschichten von der Kreditvergabe ausgeschlossen werden. Der Effekt: Der Verbraucher wird vor Eigentumserwerb „geschützt“ und wieder entsteht weniger Wohnraum. Daher bedarf es einer Überprüfung der Kriterien. Die nationalen Zusatzregelungen der BaFin sorgen für eine unnötige Drohkulisse und sind deshalb grundsätzlich zu hinterfragen.

2. Überprüfung von Kapitalpuffern

Der Beschluss der BaFin zur Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers von 0 auf 0,75 % und der Einführung eines sektoralen Systemrisikopuffers für Wohnimmobilienfinanzierungen in Höhe von 2 % ist im Januar 2022 veröffentlicht worden, also zu einem Zeitpunkt, zu dem die Inflation und die geopolitischen Verwerfungen keine Rolle gespielt haben. Die Maßnahmen beschleunigen nun die Zyklusauswirkungen, d.h. den Rückgang bei den Immobilienkrediten um ein Vielfaches. Aufgrund dessen sind sie auf Aktualität zu überprüfen und rückgängig zu machen.

3. Geeignete Umsetzung von Basel III auf europäischer Ebene

Die Europäische Union muss bei der Umsetzung von Basel III mehr Mut zeigen. Übergangsregelungen im Zuge der Anwendung des Output-Floors für risikoarme Wohnimmobilienfinanzierungen und Unternehmen ohne externes Rating sind zu entfristen, da sie aufgrund der Antizipation zukünftiger Risikogewichte durch die Kreditinstitute ins Leere laufen. Es muss ebenfalls auf analoge, eigenkapitalminimierende Regelungen für Gewerbeimmobilien gedrängt werden, die auch den Bereich der ADC-Finanzierungen einschließen.

4. Stärkeres Engagement bei der Förderung des Wohnungsneubaus erforderlich

Im aktuell schwierigen Wirtschaftsumfeld müssen die Fördersummen für den Neubau absolut und relativ deutlich erhöht und verlässliche Rahmenbedingungen für die Neubauförderung, wie realistische Definitionen für die energetischen Förderstandards geschaffen werden.

Beispielrechnung: Bei 400.000 Wohnungen jährlich sprechen wir von 100 Mrd. Euro Investitionskosten = mindestens 30 Mrd. Euro Fördermittel pro Jahr für 10 Jahre!

Darüber hinaus ist eine zeitnahe Evaluation der neuen Förderung für klimafreundliche Neubauten und die Überprüfung erforderlich, ob die Anreizwirkung ausreichend ist.

5. Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung

Ein einfacher und unbürokratischer Weg, um Unternehmen kurzfristig mehr Liquidität zur Verfügung zu stellen, ist die Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung. Die degressive Abschreibung bietet den Vorteil der Inanspruchnahme höherer Abschreibungsbeträge in der Anfangsphase des Nutzungszeitraums eines Gebäudes. Da das Abschreibungsvolumen hierdurch insgesamt nicht erhöht, sondern die Nutzungsmöglichkeit nur vorverlagert wird, ist diese Maßnahme auch aus fiskalischer Sicht positiv zu bewerten. Wir fordern daher die Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung.

In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die mit dem Jahressteuergesetz 2022 verlängerte Sonderabschreibung in § 7b EStG unter Finanzierungsgesichtspunkten unzureichend ist. Sie gilt nur für die Herstellung neuer Mietwohnungen, es gelten beihilferechtliche Einschränkungen, sie setzt zu hohe energetische Standards (EH 40) und es wurde eine Herstellungskostenobergrenze (4.800 €/m²) gewählt, welche die Inanspruchnahme weitgehend verhindert.

6. Förderung der Ausstellung von Energieausweisen und digitales öffentliches Gebäudeenergiekataster

Die Anforderungen für die Berichterstattung von Kreditinstituten in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte sind enorm. Die Kreditvergabefähigkeit wird in Zukunft stark von der Datenverfügbarkeit hinsichtlich der zu finanzierenden Immobilien abhängen. Um die Kreditvergabe schnell und unkompliziert zu ermöglichen, müssen

zeitnah Möglichkeiten zur Förderung der Ausstellung von Energieausweisen geschaffen werden. Zusätzlich ist die Einrichtung eines digitalen öffentlichen Gebäudeenergiekatasters notwendig, um digitale Prozesse der Kreditprüfung in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte zu vereinfachen bzw. zu standardisieren.

Ansprechpartner

Oliver Wittke

Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 30

E-Mail: oliver.wittke@zia-deutschland.de

Frederik Voigt

Abteilungsleiter Investitionskapital, Head of Sustainable Finance

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 39

E-Mail: frederik.voigt@zia-deutschland.de

Aleksandar Denic

Senior Referent Immobilien- und Kapitalmärkte

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 28

E-Mail: aleksandar.denic@zia-deutschland.de

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 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.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)