

Immobilien Zeitung vom 07.05.2009

Immobilienbranche

Interessenvertretung unter Tage

Dass die Immobilienwirtschaft als Wirtschaftsriese ein Schattendasein in der Wahrnehmung von Öffentlichkeit und Politik führt, wird von Verbänden und Unternehmen des Öfteren beklagt. Nun hat sich bereits im Herbst vergangenen Jahres innerhalb des CDU-Wirtschaftsrats die Arbeitsgruppe Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung konstituiert – und kaum jemand im Lande weiß davon. Vertraulichkeit sei die Basis der Arbeit, lässt der Wirtschaftsrat verlauten. Ob die auch erste Früchte trägt, wird in Kürze am Wahlkampfprogramm der CDU ablesbar sein: Eingebettet in ein 24-seitiges Diskussionspapier des Wirtschaftsrats sind zehn Forderungen der Arbeitsgruppe.

Der Arbeitskreis Immobilienwirtschaft ist Teil der Wirtschaftsrats-Kommission Umweltpolitik und setzt sich aus etwa 70 Vertretern von Unternehmen, Politik, Wissenschaft und Verbänden zusammen – namhaften Entscheidungsträgern, worauf schon die Vergabe des Vorsitzes an Marc Weinstock, Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate, schließen lässt. Unter den Teilnehmern sind Andreas Ibel, Chef der TAG Tegernsee, Wolfgang Weinschrod, Vorsitzender der Geschäftsführung von Pirelli RE, und Hans Volkert Volckens, Geschäftsführer der Hannover Leasing, zudem Alexander Rychter, Bundesgeschäftsführer des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

Keine Fensterreden

Die Arbeitsgruppe, die sich schon vor mehr als einem Jahr zusammengefunden und im Oktober 2008 konstituiert hat, arbeitet nach außen hin geräuschlos. Wer nicht auf der Website des Wirtschaftsrats über den Hinweis auf die Existenz der Gruppe gestolpert ist, dürfte erstmals von ihr in einer Mitteilung des BFW erfahren haben; darin "begrüßt" der Verband die Forderungen des CDU-Wirtschaftsrats zur Bundestagswahl, ohne einen Hinweis auf die Arbeitsgruppe und die Teilnahme des Verbands zu geben. "Niemand drängt sich hier in den Vordergrund", sagt BFW-Chef Rychter. Und Ratssprecher Erich Lamberts erklärt: "Ziel ist es, Konsens herzustellen, um dann mit einer starken Stimme Position zu beziehen und Einfluss auf die Politik zu nehmen. Partikularinteressen werden nicht vertreten." Mit anderen Worten: Fensterreden sind nicht erwünscht.

Der Arbeitskreis wurde auf Betreiben der Kommission Umweltpolitik des Wirtschaftsrats ins Leben gerufen, die dem Thema Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung mehr Aufmerksamkeit schenken will. Während jedoch die insgesamt acht Kommissionen stetige Einrichtungen sind, lösen sich die

Gruppen, nachdem man Positionen erarbeitet und womöglich politisch etwas bewegt hat, wieder auf. Einige gab es sechs Monate, andere ein Jahr, manche, wie die Arbeitsgruppe zum Dauerbrenner-Thema Gesundheitswirtschaft, bestehen schon seit mehreren Jahren, so Lamberts.

Der Arbeitskreis Immobilienwirtschaft wurde gegründet, um Einfluss auf ordnungspolitische Rahmenbedingungen in puncto Klimaschutz, Bildung und Schutz von Immobilieneigentum sowie Stadtentwicklung zu nehmen. Die zehn Punkte in dem Forderungspapier des Wirtschaftsrats fürs CDU-Wahlprogramm zielen allerdings in erster Linie darauf, durch Fördermittel und Steuersubventionen Investitionen in Neubau und Bestand zu mobilisieren, letztlich der Baubranche Auftrieb zu geben.

"Viele Punkte sind kostenneutral"

Die Punkte sind – wie immer, wenn es Konsens herzustellen gilt – schwammig und nicht mit Zahlen hinterlegt, aus denen hervorgeht, welche Summen nötig sind, um dieses und jenes Ziel zu erreichen. Gefordert werden Mittel für den Rückbau nicht marktgängiger Wohnungsbestände, den altersgerechten Umbau von Wohnungen, das Ankurbeln des Mietwohnungsneubaus und eine kleine Version der Eigenheimzulage. Die Zinsschranke will man für die Dauer der Wirtschaftskrise ausgesetzt, die Erbschaftsteuer gestrichen wissen; die Reit-Gesetzgebung muss dem Arbeitskreis zufolge nachgebessert, die degressive AfA für energetische Maßnahmen verkürzt und durch Sanierung erzielte Nebenkostensenkungen bei der Kaltmiete berücksichtigt werden.

Als Subventionen will BFW-Chef Rychter die Forderungen, die stark denen seines Verbands ähneln, nicht verstanden wissen – weil sie sich, wie im Fall der Steuersubventionen, "wieder durch Investitionen einspielen" oder "komplett kostenneutral" sind. Letzteres sei durch eine Umstrukturierung der KfW-Förderprogramme zu erzielen, infolge dessen die vorhandenen Mittel effektiver eingesetzt, Erhöhungen der Fördertopf-Summen vermieden werden könnten.

Etliche Forderungen stoßen auf Zuspruch. Reiner Braun, Vorstand des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica, Berlin, ist ebenfalls der Ansicht, dass durch den Umbau der Förderprogramme viel zu erreichen ist. Die Töpfe aufzufüllen, lehnt er ab: "Der Staat hat dafür zu sorgen, dass jeder ein Dach über dem Kopf hat. Qualitative Verbesserungen wie Energieeffizienz, familien- oder altersgerechte Wohnungen sollte er über die Änderung des Mietrechts, Informationsarbeit und die Förderung von Pilotprojekten und neuen Technologien gewährleisten."

Um Wohnungsknappheit in Zuzugsräumen zu verhindern, hält er eine erhöhte degressive AfA auf 18 bis 24 Monate befristet für zulässig, um den Rückfall in alte Mitnahmeeffekt-Zeiten zu verhindern.

Auch die FDP spricht sich für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung, die Abschaffung der Zinsschranke und eine Änderung des Mietrechts aus, ist aber "gegen jedes Subventionspflasterchen für einzelne Branchen", wie Patrick Döring, FDP-Fraktionsmitglied im Bauausschuss des Bundestags, erklärt. Für einen "weiteren Steuersenkungswettlauf" sei ihre Partei nicht zu haben, lässt dagegen SPD-Bauausschuss-Mitglied Petra Weiss wissen. Auf die Frage nach mehr direkten Fördermitteln antwortet sie vage: "Wir werden Programme wie das fürs altengerechte Umbauen und das CO2-Gebäudesanierungsprogramm weiterhin vorantreiben." Dass Mietrechtsänderungen mit der SPD schwer hinzubekommen sind, ist bekannt.

BFW-Chef Rychter ist optimistisch, dass der ein oder andere Punkt des Arbeitskreises ins für Ende Juni angekündigte Wahlprogramm der CDU einfließen und damit zur Grundlage der Koalitionsverhandlungen wird. Die Gruppe, die sich in den nächsten Sitzungen mit den Auswirkungen der Finanzkrise, der Umsetzung der Klimaschutzziele und Steuerrechtlichem, Mietrecht und der Privatisierung staatlicher Immobilien befassen wird, hält er für wichtig: "Damit rückt die Branche in den Fokus der Politik und ist nicht mehr nur Teil von Themenbereichen wie Steuern und Energie." (cr)