

BID-Positionspapier zur Europawahl

- Kurzversion -

in der BID sind folgende Verbände zusammengeschlossen:

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



Inhalt

Einleitung	3
Darstellung der BID	3
Wirtschaftsfaktor Immobilie	3
Europäisches Semester	4
Strukturpolitik, Stadtentwicklung	4
Kohäsionspolitik.....	4
Demografie und barrierefreies Wohnen	4
Breitbandnetzausbau.....	5
Energie- und Klimapolitik	5
Energiepläne 2030; Energieeffizienzrichtlinie	5
Strom- und Wärmeerzeugung in kleinem und kleinstem Maßstab (Mikrogeneration)	5
Ökobilanz von Gebäuden; Bautechnik/ -normung/ -produkte	5
Ecodesign / Ökodesign.....	6
IKT, Smart Metering	6
Berufsanerkennungsrichtlinie	6
Finanzierung, Beihilfe, Steuern	7
EU-Finanzmarktregulierung.....	7
Leverage Ratio	7
Langfristfinanzierung	7
Solvency II	8
Beihilfen	8
Steuerpolitik	8
Geldwäsche-Gesetz in Europa.....	8
EU- Bilanzierungsrichtlinien.....	9

Einleitung

Darstellung der BID

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, bsi und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten.

Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.

Wirtschaftsfaktor Immobilie

- Immobilien sind von hohem gesellschaftlichem sowie gesamtwirtschaftlichem Wert und tragen in erheblichem Maß zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei.
- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hatte 2012 einen Anteil von etwa 19 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung (434 Mrd. €).
- Trug fast zwei Mal mehr als der Handel, über zweieinhalb Mal mehr als die Gesundheitswirtschaft und rund fünf Mal mehr als der Fahrzeugbau zur Wertschöpfung in Deutschland bei.
- Insgesamt waren 2012 etwa 7,45 Billionen Euro allein in Immobilien angelegt
- Während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise hat der Immobilienmarkt in Deutschland eine stabilisierende Wirkung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung gehabt.
- Dennoch steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor tiefgreifenden Herausforderungen wie z.B.: Internationalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte, Regionalisierung der Wohnungsmärkte, Energie- und Klimawende, demographische Entwicklung, steigende Nachfrage in Ballungszentren und Abwanderungen im ländlichen Raum.

Europäisches Semester

- Mit dem Jahreswachstumsbericht leitet die KOM alljährlich das europäische Semester ein.
- Am Ende des Prozesses stehen die länderspezifischen Empfehlungen.

Unsere Forderungen

- Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Stabilitätsanker in der Wirtschaft der an vielen Stellen unmittelbar von Empfehlungen der EU-Institutionen betroffen ist.
- Direkte Einbindung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Ansprechpartner bei der Findung von Lösungen und Entscheidungen zur Priorisierung des identifizierten Handlungsbedarfs.

Strukturpolitik, Stadtentwicklung

Kohäsionspolitik

- Wirtschaftlicher, sozialer und territorialer Zusammenhalt sind Kernanliegen der Europäischen Union. Im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik stehen unterschiedliche Fonds zu deren Verwirklichung bereit (der Europäische Fonds für regionale Entwicklung und der Europäische Sozialfonds).
- Der Mehrjährige Finanzrahmen sieht eine Summe von 325 Milliarden Euro für die Kohäsionspolitik von 2014 bis 2020 vor, davon 17,14 Mrd. Euro für Deutschland.
- Fördermittel für die Bereiche Energie und Klimawandel, Soziale Infrastrukturen und städtische Entwicklung stehen auch der Wohnungsindustrie zur Verfügung.

Unser Standpunkt

- Die in der BID zusammengeschlossenen Verbände begrüßen die Fortführung der bisher erfolgreichen Kohäsionspolitik und die nun ausgeweitete Möglichkeit sowohl der Förderung der nachhaltigen Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen als auch sozialer Infrastrukturen.

Demografie und barrierefreies Wohnen

- Im Bereich sozialer Infrastrukturen sieht die Kommission Ausgaben vor, sofern der Wohnungsbestand in einer Region bzw. einem Gebiet saniert werden soll.
- Darüber hinaus wird angesichts des allgemeinen demografischen Wandels, der ökonomischen Strukturkrisen und der sozialen Erosionen der strukturelle Wohnungsleerstand zu einem immer größeren Handlungsfeld.
- Daneben wird die bauliche oder wirtschaftliche Erneuerung von benachteiligten städtischen oder ländlichen Gemeinden angestrebt.

Unsere Forderungen:

- Nahezu alle Mitgliedstaaten sind – unter der Voraussetzung haushaltspolitischer Restriktionen – vom ökonomischen Strukturwandel sowie vom demografischen Wandel betroffen.
- Die Verknüpfung von EFRE und ESF (Europäischer Sozialfonds) kann die integrierte Entwicklung in den Städten gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel befördern.
- Es ist dringend geboten, dass die Förderung der "sozialen Infrastrukturen" und die Einbeziehung der Herausforderungen des demografischen Wandels in einen integrierten Ansatz der Stadtentwicklung Schwerpunkte bilden.

Breitbandnetzausbau

- Hochgeschwindigkeitsfähige Breitbandinfrastruktur soll künftig in allen neuen und renovierten Gebäuden verfügbar sein.
- Ferner will die Kommission durch die Verordnung den Ausbau auch in schwer zu erschließenden ländlichen Regionen voranbringen.
- Der Entwurf der Kommission betrifft Betreiber elektronischer Kommunikationsnetze, Eigentümer und Inhaber von Nutzungsrechten.

Unsere Forderungen:

- Verpflichtende Infrastrukturvorgaben für Gebäude sind weder sachlich notwendig, noch entsprechen sie den Anforderungen an ein kostensparendes, bezahlbares Wohnen.
- Die BID lehnt daher jegliche Bestrebungen für verbindliche Infrastrukturvorgaben für Wohngebäude ab.

Energie- und Klimapolitik

Energiepläne 2030; Energieeffizienzrichtlinie

- Derzeit ist eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 40% unter den Stand von 1990 und mindestens ein Anteil von 27% erneuerbarer Energiequellen seitens der Kommission vorgeschlagen worden, sowie keine neuen Energieeffizienzziele.
- Die in 2012 verabschiedete Energieeffizienzrichtlinie schreibt eine 3%ige Sanierungsverpflichtung von Gebäuden in Besitz (Eigentum oder Miete) von Zentralregierungen ab 500qm (250qm ab 9. Juli 2015) vor. Für Juni 2014 ist ein Kommissionsbericht zum Umsetzungsstand der Richtlinie und den Zielen vorgesehen.

Unsere Forderungen:

- Die BID spricht sich für die Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes aus, dazu zählt ein klares ordnungspolitisches Umfeld, das Verlässlichkeit und Planungssicherheit mit einem realistischen Zeitplan bietet.
- Insbesondere sind Sanierungspflichten, verpflichtende Sanierungsraten oder Pflichtanteile zum Einsatz erneuerbarer Energien ungeeignete Instrumente.

Strom- und Wärmeerzeugung in kleinem und kleinstem Maßstab (Mikrogeneration)

- Im Rahmen einer Entschließung des EP sollen Einpersonenhaushalten, kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) sowie Gemeinschaften durch die Stromerzeugung in kleinstem Maßstab die Möglichkeit gegeben werden, Stromerzeuger zu sein.

Unsere Forderungen:

- Stromerzeugung im kleinsten Umfang muss so weit gehen, dass ein Vermieter seine Gebäude mit Allgemeinstrom und seine Mieter mit Haushaltsstrom versorgen kann.
- Die Entschließung des EP unterstützt die Argumentation der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für eine dezentrale Energieerzeugung als Baustein des Energiesystems.

Ökobilanz von Gebäuden; Bautechnik/ -normung/ -produkte

- Künftig könnten neben der reinen Betrachtung der Energieeffizienz von Gebäuden ebenso die Verwendung ökologisch sinnvoller Baumaterialien, der Wasserverbrauch oder z.B. die Abfallentsorgung innerhalb von Zertifikaten berücksichtigt werden, entsprechend einer lifecycle-Betrachtung.

- Dabei soll auch die Ökobilanz der Baumaterialien – vom Abbau bis zur Entsorgung – einbezogen werden.

Unsere Forderungen:

- Zentral ist es aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, weder auf ein bürokratisches noch auf ein nicht zielgerichtetes Unterfangen in Form einer Zertifizierung für Gebäude im Rahmen von umweltpolitischem Aktionismus zu drängen.
- Technikoffenheit und die Innovationskraft des freien Marktes müssen erhalten bleiben.
- Es sind daher in der EU harmonisierte Bedingungen nötig, um einen freien Wettbewerb zu ermöglichen.

Ecodesign / Ökodesign

- Die Ökodesign-Richtlinie legt EU-weite Mindeststandards energieverbrauchsrelevanter Produkte fest und soll die ineffizientesten und leistungsschwächsten Produkte aus dem Markt drängen.
- Die Europäische Kommission ist verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2014 die Energiekennzeichnungsrichtlinie (2010/30/EU) gemäß Artikel 14 zu bewerten.

Unsere Forderungen:

- Den Wunsch nach mehr Transparenz und Information teilt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
- Für die Instandsetzung benötigte Produkte dürfen nicht durch Ökodesign-Anforderungen am Inverkehrbringen gehindert werden, wenn der Einbau effizienterer Produkte zum Umbau eines Systems oder zu erheblichen Nebenarbeiten führt.

IKT, Smart Metering

- Die „EU-Richtlinie zur Energieeffizienz“ fordert die Einführung von Zählern, sogenannten „Smart Metern“, die den tatsächlichen Verbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit feststellen, soweit dies technisch machbar, finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen angemessen ist.

Unsere Forderungen:

- Für Verbraucher, d.h. vor allem für die Eigentümer von kleineren Wohngebäuden und Mieter, muss eine sachgerechte, technikoffene und neutrale Energieberatung sichergestellt werden.
- Die BID begrüßt das bisherige Vorgehen der EU-Kommission, anhand von Kosten-Nutzen-Analysen die Einführung von Zählern nicht verpflichtend vorzuschreiben.
- In diesem Zusammenhang muss auch das Thema Datenschutz, bei Systemen, die innerhalb eines intelligenten Kommunikationssystems arbeiten, berücksichtigt werden.

Berufsanerkennungsrichtlinie

- Die Freiheit der Berufe ist eine wichtige Leitlinie der EU-Politik (2013 überarbeitete EU-Berufsanerkennungsrichtlinie), der zufolge jeder Mitgliedstaat seine Vorschriften über Berufsqualifikationen, die den Zugang zu Berufen oder Berufsbezeichnungen regeln, zu überprüfen und zu modernisieren hat.
- Wesentlicher Bestandteil der Berufsanerkennungsrichtlinie ist die sogenannte „Professional Card“. Mit diesem Ausweis soll die Freizügigkeit von Berufstätigen in der EU im Rahmen einer möglichen künftigen Modernisierung der Richtlinie über Berufsqualifikationen erleichtert werden.

Unsere Forderungen:

- Die BID fordert klare Regulierungen für die immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten hinsichtlich Zugang und Ausübung.
- Immobilienverwalter und Immobilienmakler sollten EU-weit als Berufe anerkannt und in die Professional Card einbezogen werden.
- Das EU-Recht darf nationalen Anforderungen an eine Tätigkeit oder einen Beruf zum Zwecke des Verbraucherschutzes nicht entgegenstehen.

Finanzierung, Beihilfe, Steuern

EU-Finanzmarktregulierung

- Die Europäische Union hat mit verschiedenen Regulierungsinitiativen auf die Finanz- und Wirtschaftskrise reagiert.
- Obwohl die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überwiegend dem Bereich der Realwirtschaft zuzuordnen ist, ist sie durch die Regulierung des Finanzsektors direkt oder indirekt betroffen (CRD IV, Solvency II, Schattenbanken, Langfristfinanzierung).

Unsere Forderungen:

- Für eine kapitalintensive Branche wie den Wohnungs- und Immobiliensektor sind stabile Finanzmärkte von großer Bedeutung.
- Von entscheidender Bedeutung sind klare und vorhersehbare Rahmenbedingungen sowie die verstärkte Wahrnehmung und Berücksichtigung der Anliegen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei neuen Vorschlägen zur Finanzmarktregulierung.

Leverage Ratio

- Basel III hat für international tätige Kreditinstitute eine absolute Verschuldungsobergrenze (Leverage Ratio) von 3% eingeführt.
- Die Einführung einer Leverage Ratio als verbindliche Verschuldungsquote trafe spezialisierte Immobilienfinanzierer (wie z.B. die Pfandbriefbanken) daher in besonderem Maße.

Unsere Forderungen:

- Die BID spricht sich dafür aus, die Leverage Ratio nicht als absolute Verschuldungsobergrenze, sondern dauerhaft als Meldekennziffer in den Berichtspflichten (Säule II) zu verankern.
- Hilfsweise gilt es sicherzustellen, dass das risikoarme Immobilienfinanzierungsgeschäft in den Genuss einer entsprechend diversifizierten, niedrigeren Leverage Ratio kommt, um negative Auswirkungen auf langfristig bewährte, risikoarme Geschäftsmodelle, auf die Pfandbriefrefinanzierung und auf die Bepreisung von Immobilienfinanzierungen zu verhindern.

Langfristfinanzierung

- Schwerpunkt des Grünbuchs zur langfristigen Finanzierung ist die Erschließung alternativer Finanzierungsquellen für Langfristinvestments – z.B. European Long-Term Investment Funds „ELTIF“.
- Die Initiativen zur Langfristfinanzierung sind für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von maßgeblicher Bedeutung.

Unsere Forderungen:

- Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstützt die Absicht, alternative Finanzierungsquellen für langfristige Investments zu erschließen.

- Insgesamt darf die europäische Finanzmarktregulierung nicht dazu führen, dass Banken als Intermediäre, die traditionell langfristige Finanzierungsmittel bereitstellen, aus dieser Funktion hinausgedrängt werden, indem beispielsweise kurzfristige Engagements belohnt und langfristige Engagements bestraft werden.

Solvency II

- Die Trilogparteien haben sich Mitte November 2013 auf die Details der sogenannten Omnibus-II-Richtlinie geeinigt, die wichtige Punkte von Solvency II reguliert.
- Der Stressfaktor zur Eigenkapitalunterlegung des Immobilienrisikos ist Gegenstand der politischen Diskussion - dieser liegt derzeit bei 25 % und ist damit für kontinentaleuropäische Verhältnisse zu hoch.

Unsere Forderungen:

- Neben Banken gehören Versicherungen zu den wichtigsten institutionellen Anlegern in Deutschland. Die Folgen der Neuregelung von Solvency II sind somit essentiell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
- Die BID tritt für eine Senkung des Stressfaktors zur Eigenkapitalunterlegung von Immobilienrisiken auf 15% und eine Differenzierung nach den realen Risiken ein.

Beihilfen

- Die Europäische Kommission hat im Mai 2012 ihre umfangreichen Pläne zur Modernisierung des EU-Beihilferechts ("State Aid Modernisation" - SAM) bekanntgegeben.
- Im Rahmen der Reform, die nach aktuellem Zeitplan bis Mitte 2014 abgeschlossen sein soll, überarbeitet die Kommission den Großteil ihrer beihilferechtlichen Verordnungen, Leitlinien und Mitteilungen.

Unsere Forderungen:

- Wir fordern die Kommission auf, die Befreiung der sozialen Wohnungsbauförderung von der Notifizierungspflicht in der anstehenden Revision in der Legislaturperiode 2014-2019 beizubehalten und langfristig zu garantieren, da Wohnraumversorgung eine essentielle Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse darstellt.

Steuerpolitik

- Mitgliedstaaten können das Steuersystem wählen, welches sie für angebracht erachten und das am besten ihren Präferenzen entspricht, sofern sie die EU-Regeln respektieren.
- Die Kommission hat im Oktober 2013 steuerpolitische Vorschläge unterbreitet, um Vereinfachungen im Steuersystem für Unternehmen und eine bessere Einhaltung der Vorschriften zu fördern, aber auch eine neue Finanztransaktionssteuer vorgeschlagen sowie eine Überprüfung des Mehrwertsteuersystems begonnen.

Unsere Forderungen:

- Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft benötigt einen angemessenen MwSt.- Rahmen für die Bereitstellung, Schaffung und Modernisierung von Wohnraum im Rahmen einer Sozialpolitik für breite Schichten der Bevölkerung.
- Im Gegenteil sollten in Anbetracht der Ziele im Energieeffizienzbereich weitere Anreize geschaffen werden.
- Die BID lehnt die Einführung einer Finanztransaktionssteuer ab.

Geldwäsche-Gesetz in Europa

- Bestimmungen in Bezug auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung neu zu regeln.
- Identifizierungsverpflichteten auch für Makler von Kauf- und Mietobjekten.

Unsere Forderungen:

- Der Immobilienmakler sollte von den Identifizierungspflichten befreit werden.
- Soweit in anderen Mitgliedstaaten, wie etwa Großbritannien, ein Regelungsbedarf besteht, sollte dies der nationalen Gesetzgebung vorbehalten bleiben.

EU- Bilanzierungsrichtlinien

- Die entsprechende Richtlinie will die Transparenz bestimmter großer Unternehmen in sozialen und ökologischen Fragen verbessern.
- Betroffene Unternehmen müssen Informationen über Strategien, Risiken und Ergebnisse in Bezug auf Umweltbelange, soziale und mitarbeiterbezogene Aspekte, die Achtung der Menschenrechte, und Fragen im Zusammenhang mit Compliance und Vielfalt in den Aufsichtsräten offenlegen.

Unsere Forderungen:

- Angesichts der derzeitigen Weiterentwicklung von Rahmenwerken zu Umwelt- und Sozialbelangen, aber insbesondere auch der Fortentwicklung des Integrated Reporting, sollten aus Sicht der BID im gegenwärtigen Zeitpunkt keine zusätzliche Offenlegungspflichten implementiert werden.