



# IVD-Wahlprüfsteine

Wohnungs- und immobilienpolitische Positionen der  
Bundestagsparteien und Forderungen des Immobilienverbands IVD  
zur Bundestagswahl 2013

## Wahlprogramme im Vergleich \*

	CDU/CSU	SPD	FDP
<b>Mietrecht / Regulierung der Mieten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Begrenzung der Mieterhöhungen bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausnahme: Erstvermietung in Neubauten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einführung einer Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen von maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausnahme: Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen.</li> <li>■ Einschränkung von Mieterrechten rückgängig machen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ablehnung von Mietpreisdeckelungen und Sanierungsverboten</li> </ul>
<b>Wohnungsbau-/ Eigentumsförderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wiedereinführung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau</li> <li>■ Stärkere Unterstützung des Erwerbs von Bestandsimmobilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verstetigung der Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnraumförderung</li> <li>■ Vergabe von Bauland der Kommunen und der Länder nicht nur an den Meistbietenden</li> <li>■ Stärkung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wiedereinführung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau</li> <li>■ Weiterentwicklung von Modellen der Eigenheimförderung wie genossenschaftliches Wohnen, Eigenheimrente, Eigenkapitalersatzdarlehen, Bauherrngemeinschaften</li> <li>■ Vereinfachung von Umnutzung, Verdichtung und Rückbau</li> </ul>
<b>Maklergebühren / Berufsstand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können</li> <li>■ Klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen, um mehr Rechtssicherheit zu erzielen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Neuregelung der Maklergebühren nach dem Grundsatz: Wer bestellt, der bezahlt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ablehnung von Eingriffen in die Vertragsfreiheit von Maklergeschäften</li> </ul>
<b>Energiepolitik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anreize durch steuerliche Förderung privater Investitionen bei der Gebäudesanierung</li> <li>■ Fortführung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms</li> <li>■ Prinzip der Technologieoffenheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine einseitige Belastung der Mieter durch die Kosten für energetische Sanierungen</li> <li>■ Senkung der Stromsteuer</li> <li>■ Ausbau der Fernwärme</li> <li>■ Stärkung dezentraler Strukturen (KWK) durch Anreize</li> <li>■ Aufstockung des KfW-Programms zur energetischen Gebäudesanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anreiz statt Zwang: Fortführung des KfW-Gebäudesanierungsprogramms auf mindestens bisherigem Niveau</li> <li>■ steuerliche Förderung der energetischen Sanierung</li> <li>■ Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots</li> </ul>
<b>Vermögenssteuer / Erbschaftsteuer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gegen die Wiedereinführung der Vermögenssteuer und Erhöhung der Erbschaftsteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anhebung der Vermögenssteuer bei hohen Freibeträgen für Privatpersonen und unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Mittelstandes</li> <li>■ Koppelung von Begünstigungen bei der Erbschaftsbesteuerung an den dauerhaften Erhalt von Arbeitsplätzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ablehnung der Wiedereinführung der Vermögenssteuer</li> </ul>
<b>Grundsteuer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine explizite Aussage zur Grundsteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine explizite Aussage zur Grundsteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aufkommensneutrale Reformierung des Grundsteuerrechts</li> <li>■ Abschaffung des heutigen Bewertungsgesetzes</li> <li>■ Flexible Hebesätze in den Kommunen</li> </ul>

\* Auszüge aus den Regierungsprogrammen der CDU/CSU und SPD 2013 – 2017, dem Bürgerprogramm 2013 der FDP, dem Grünen Wahlprogramm 2013 sowie dem Wahlprogramm 2013 von Die Linke.

Bündnis 90/Die Grünen	Die Linke
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Begrenzung der Wiedervermietungsrenten auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten, wo Wohnraum-mangel herrscht</li> <li>■ Drosselung der regelmäßigen Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete</li> <li>■ Begrenzung des Anstiegs von Gewerbemieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Deckelung der Mieten</li> <li>■ Mehr Wohnungen mit Sozialbindung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Koppelung von Neubauprojekten an die Schaffung bezahlbaren Wohnraums</li> <li>■ Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus</li> <li>■ Stärkung des Erbbaurechts</li> <li>■ Bevorzugung nachhaltiger und stadtpolitischer Faktoren gegenüber dem Höchstgebot beim Verkauf kommunaler Flächen</li> <li>■ Kein Verkauf von Wohnungen der öffentlichen Hand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Übertragung der Wohnungswirtschaft in öffentliche oder genossenschaftliche Hand</li> <li>■ Stärkung der Genossenschaften im Wohnungsbau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Derjenige, der den Makler beauftragt, soll ihn bezahlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine explizite Aussage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Warmmietenneutralität</li> <li>■ Absenkung der Modernisierungumlage auf neun Prozent</li> <li>■ Aufstockung des KfW-Gebäudesanierungs-programms</li> <li>■ Stärkung des Energiebedarfsausweises</li> <li>■ Einführung ökologischer Mietspiegel</li> <li>■ Einführung eines Klimawohngelds</li> <li>■ Keine Neuinstallierungen von Ölheizungen ab 2015</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verstärkte Förderung von Blockheizkraftwerken</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einführung einer einmaligen Vermögens-abgabe für Vermögen über 1 Mio. Euro</li> <li>■ Begrenzung der Vermögensabgabe bei Betriebsvermögen auf 35 Prozent des Gewinns</li> <li>■ Danach Wiedereinführung einer Vermögenssteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einmalige Abgabe auf Vermögen ab 1 Mio. Euro</li> <li>■ Für Betriebsvermögen wird ein gesonderter Freibetrag berücksichtigt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reform der Grundsteuer: Berechnung der Grundsteuer nach den aktuellen, pauschalierten Verkehrswerten</li> <li>■ Vermeidung ökologische Fehlanreize</li> <li>■ Kommunales Hebesatzrecht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine explizite Aussage zur Grundsteuer</li> </ul>

## IVD

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, die ca. 1,8 Millionen Wohnungen betreuen, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

# Die zentralen Forderungen des Immobilienverbands IVD zur Bundestagswahl 2013

## Keine Regulierung der Neuvertragsmieten

- Die Situation auf den angespannten Mietmärkten wird sich auf lange Sicht nur durch den Neubau von Wohnungen entspannen.
- Eine Deckelung der Neuvertragsmieten würde die Wohnungsknappheit verewigen, da keine marktgerechten Anreize für den Wohnungsneubau mehr bestehen.
- Investoren werden ihr Kapital anderweitig investieren und keine Wohnungen errichten, da sich die steigenden Baukosten bei niedrigen Mieten nicht amortisieren können. Das Wohnungsangebot wird noch knapper als bisher und die Mieter sind am Ende die Leidtragenden.

## Keine Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV)

- Der Entwurf zur EnEV 2014 sieht vor, die primärenergetischen Anforderungen im Neubaubereich in den Jahren 2014 und 2016 um jeweils 12,5 Prozent zu erhöhen. Diese Anforderungen sind zu hoch und sollten zurückgenommen werden.
- Die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz und die steigenden Baukosten und Grundstückspreise führen schon heute dazu, dass sich der Neubau in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment oder für Eigentumswohnungen rechnet.
- Die Umsetzung des Entwurfs zur EnEV 2014 wäre daher eine massive Bremse für die Errichtung des in Ballungsräumen dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraums.

## Steuerliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen schaffen

- Um die Herausforderungen der Energiewende zu bewältigen, müssen steuerliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden. Eigenheimbesitzer sollten die Möglichkeit erhalten, über zehn Jahre die Kosten einer Maßnahme in Höhe von drei Prozent jährlich von der Steuerschuld abzuziehen.
- Bei vermieteten Wohnungen wird durch die steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungsmaßnahmen die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme in der Investitionsrechnung des Eigentümers verbessert.
- Die Sonderregelung über den anschaffungsnahen Aufwand in § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG sollte eine Ausnahme für Maßnahmen zur energetischen Sanierung erhalten.

## Keine Wiedereinführung der Vermögenssteuer

- Eine Vermögenssteuer kann nicht verfassungsgemäß ausgestaltet werden. Als reine Substanzsteuer würde sie gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes verstoßen. Als typisierte Ertragssteuer würde sie gegen das Gebot der Gleichbehandlung in Art. 3 Grundgesetz verstoßen.
- Der Verwaltungsaufwand für eine zeitnahe Bewertung der Vermögensgegenstände wäre so hoch, dass sich die Erhebung letztlich nicht lohnen würde.
- Die Einbeziehung vermieteter Immobilien in die Vermögenssteuer würde die Wirtschaftlichkeit des Mietwohnungsneubaus erheblich einschränken und die Investitionstätigkeit in diesem Bereich hemmen.
- Die Vermögenssteuer würde die deutsche Immobilienwirtschaft, deren Betriebsvermögen zu 90 Prozent aus Grundbesitz besteht, massiv schädigen und die ohnehin knappe Eigenkapitaldecke weiter schmälern.

## Aufwärtsspirale bei der Grunderwerbsteuer stoppen

- Dem Wettlauf der Bundesländer um die höchsten Grunderwerbsteuersätze muss ein Ende gesetzt werden, da die Erhöhungen den Erwerb eines Eigenheims verteuern.
- Der Bund sollte die Gesetzgebungsbefugnis bei der Grunderwerbsteuer daher wieder an sich ziehen oder zumindest den Steuersatz durch Bundesrecht deckeln.
- Der Länderfinanzausgleich muss geändert werden, damit die Länder mit niedrigen Steuersätzen nicht benachteiligt werden.

## Einführung des Sach- und Fachkundenachweises für Immobilienmakler

- Die Aufgaben und die Verantwortung der Makler und Verwalter steigen zunehmend und sind in den letzten Jahren so umfangreich geworden, dass Marktkenntnis und Fachkompetenz zwingend erforderlich sind.
- Vor Erteilung einer Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO sollten Immobilienmakler und -verwalter ihre Qualifikation für den Beruf nachweisen und einen gesetzlich verankerten Fach- und Sachkundenachweis erbringen müssen, analog der Regelung für die Finanzmakler.

## Keine Neuregelung des Wohnungsvermittlungsgesetzes

- Einige Bundesländer wollen die Maklerprovision neu regulieren und das so genannte Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz festschreiben. Eine entsprechende Gesetzesinitiative wurde von der Bundesregierung bisher abgelehnt.
- Der IVD sieht bei der Vermittlung von Wohnungen keinen Bedarf für eine weitere Einschränkung der Vertragsfreiheit. Das Wohnungsvermittlungsgesetz stellt einen ausreichenden Schutz für Wohnungssuchende dar. Bisher hat der Markt die Verteilung der Maklergebühren ausreichend geregelt.
- Sollte ein Bestellerprinzip eingeführt werden, muss es sich um ein echtes Bestellerprinzip handeln, bei dem derjenige, der den Makler beauftragt, auch dessen Provision zahlen soll. Besteller kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein.



### Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.  
Littenstraße 10, 10179 Berlin  
Tel. (030) 2 75 72 60, Fax (030) 27 57 26 49  
info@ivd.net, www.ivd.net