



Hauptverband der  
Deutschen Bauindustrie e.V.

DER  
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER

Michael Knipper  
Rechtsanwalt

Postanschrift: 10898 Berlin

Kurfürstenstraße 129  
10785 Berlin  
Telefon (0 30) 2 12 86-1 50  
Telefax (0 30) 2 12 86-1 49  
e-mail:  
michael.knipper@bauindustrie.de

24. November 2008  
Kp/Ig

Herrn  
Eduard Oswald, MdB  
Vorsitzender  
des Finanzausschusses  
CDU/CSU-Fraktion  
Deutscher Bundestag  
11011 Berlin

Sehr geehrter, lieber Herr Oswald,

vielen Dank für die freundliche Einladung zur öffentlichen Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung steuerrechtlicher Regelungen des Maßnahmenpakets Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“.

Da der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie am 27. November seine außerordentliche Mitgliederversammlung u. a. zur Wahl eines neuen Präsidenten durchführt, können wir ausnahmsweise keinen Experten zur o. g. Anhörung stellen. Wir bitten hierfür sehr um Ihr Verständnis.

Gerne nehmen wir aber die Gelegenheit wahr, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahme finden Sie in der **Anlage**.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.



RA Michael Knipper

**Anlage**

**Stellungnahme des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie zum Entwurf eines  
Gesetzes zur Umsetzung steuerrechtlicher Regelungen des Maßnahmenpakets  
Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung**

Die steuerrechtlichen Regelungen des Maßnahmenpakets, insbesondere die Ausweitung der Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf 1200 Euro, werden seitens der Bauindustrie positiv eingeschätzt. Die stärkere Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen kann dazu beitragen, Schwarzarbeit einzudämmen und kurzfristig zusätzliche Nachfrageimpulse zu bewirken.

Neben der zeitlich befristeten Wiedereinführung der degressiven AfA halten wir es konjunktur- und umweltpolitisch für erforderlich, wenn auch steuerrechtliche Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsbaus und damit zur Erhaltung der Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft ergriffen würden. Im Einzelnen regen wir an, zur Stimulierung des energiesparenden Neubaus von Mietwohnungen in den ersten 6 bis 10 Jahren eine degressive Abschreibung von 4 % bis 5 % einzuführen. Diese Regelung könnte kombiniert werden mit zusätzlichen Steuervergünstigungen bei entsprechenden energetischen Maßnahmen im Wohnungsneubau und Wohnungsbestand.

In diesem Zusammenhang dürfen wir auf eine Initiative für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz der bauwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Verbände hinweisen. Die gemeinsamen Vorschläge sind als **Anlage** beigefügt.

**Anlage**

## **Initiative für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz**

Die an dieser Initiative beteiligten Verbände vertreten – ungeachtet einiger Auffassungsunterschiede über die bestehenden Rahmenbedingungen und Regulierungen – gemeinsam die folgenden Vorschläge zur Förderung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes im Wohngebäudebestand und -neubau.

Rund 21 % der Energie wird in Deutschland für Heizwärme in Wohngebäuden verbraucht. Im Kampf gegen den Klimawandel kommt deshalb gerade der energetischen Sanierung von Bestandsbauten eine große Bedeutung zu. In rund 40 Millionen Wohnungen in Deutschland, von denen wiederum rund 60 % vermietet werden, könnten nach gesamtwirtschaftlichen Studien 46,5 Megatonnen Kohlendioxidäquivalente eingespart werden.

Diese Potenziale werden jedoch bis heute trotz öffentlicher Förderung nicht erschlossen.

Im Mietwohnungsbestand führt die Energiepreissteigerung auch dazu, dass die Mieter zunehmend über die steigenden Energiekosten höhere Mietnebenkosten verzeichnen und damit eine höhere Bruttowarmmiete bezahlen müssen. Dabei könnte gerade im Mietwohnungsbau durch eine energetische Sanierung eine Win-Win-Situation für Mieter und Vermieter entstehen. Der Mieter profitiert von höherem Komfort und langfristig von geringer steigenden Energiekosten. Der Vermieter profitiert langfristig von einem höheren Marktwert und einer besseren Vermietbarkeit seiner Wohneinheit.

Es gibt aber Hemmnisse, die den Eigentümer und den Vermieter davon abhalten, in die Sanierung seines Wohnungsbestandes zu investieren. Diese sind u. a.

- die hohen Kosten der Investition und zu lange Refinanzierungszeiten von Investitionen,
- die Konkurrenz von Energiesparinvestitionen zu anderen notwendigen Investitionen,
- die deutliche Erschwerung der Kreditaufnahme für bestimmte Investoren (ältere Personen und Wohnungseigentümergeinschaften) wegen der erhöhten Bonitätsanforderungen,
- fehlender wirtschaftlicher Anreiz, da die Energieeinsparung dem Mieter zugute kommt und selbst die gesetzlich mögliche Mieterhöhung auf vielen Teilmärkten nicht umgesetzt werden kann.

Es ist daher notwendig, die Rahmenbedingungen für mehr und schnellere Investitionen in die energetische Sanierung des Mietwohnungsbestandes zu verbessern.

Dazu sollten:

1. die rechtlichen Vorgaben verstetigt und die Förderungsbedingungen angepasst werden,
2. das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung und die Förderung erneuerbarer Energien in angemessener Höhe, langfristig planbar und stetig fortgesetzt werden,
3. zusätzliche Anreize im Steuerrecht zur energetischen Sanierung bzw. zum energiesparenden Neubau verankert werden.

Folgende Maßnahmen sind denkbar:

- **Mietwohnungsneubau in Wachstumsregionen und Regionen mit erhöhtem Bedarf:** Investitionszulage in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes der Herstellungskosten bzw. alternativ erhöhte Abschreibungssätze in der Anfangsphase (z. B. 5 % bis 8 % in den ersten fünf Jahren).
- **Mietwohnungsbestand:** Für private Vermieter bei umfangreichen Maßnahmen der energetischen Sanierung und des altengerechten Umbaus: Ermöglichung der Verteilung der Erhaltungsaufwendung auf bis zu 5 Jahre. Für alle Vermieter: Ermöglichung der erhöhten Abschreibung der energetischen Sanierungskosten bzw. der Umbaukosten für altengerechtes Wohnen, soweit es sich um Herstellungskosten handelt, über 10 Jahre bzw. alternativ Gewährung einer Investitionszulage in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes der Herstellungskosten.
- **Selbstgenutztes Wohneigentum:** Werden durch Neubau bzw. Sanierungsmaßnahmen die Werte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung unterschritten oder bei Sanierungsmaßnahmen erreicht, sollte dies durch eine einmalige Steuerermäßigung oder alternativ durch eine Investitionszulage unterstützt werden.

4. Wirksamere Anreize für energetische Modernisierung im Mietrecht sollen geprüft werden.
5. Gesetzliche Regelungen zum investiven Wärmecontracting bei genereller Warmmietenneutralität sollen eingeführt werden.

Für dieses Papier zeichnen verantwortlich:

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft

Deutscher Mieterbund e.V.

Bundesverband Baustoffe Steine und Erden e.V.

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

Haus & Grund