

**Pressemitteilung**

**ZIA zur Bundesratssitzung:**

**ZIA warnt vor unnötigen Eingriffen in das Gewerbemietrecht**

* **Modernisierung des Gewerbemietrechts schon im Ansatz falsch**
* **Sonder-AfA: Anwendungszeitraum zu knapp bemessen**
* **Politik riskiert Modernisierungsbremse**
* **Anwendung des Mieterstrommodells auf Gewerbeimmobilien wichtig**

**Berlin, 18.10.2018 –** Auf Antrag des Landes Berlin soll der Bundesrat in seiner morgigen Sitzung die Bundesregierung darum bitten, eine Modernisierung des Gewerbemietrechts zu prüfen. Insbesondere solle für den Gewerbemieter ein gesetzlicher Anspruch gegen den Vermieter auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu den bislang geltenden Konditionen geschaffen werden. Auf der Grundlage dieses Verlängerungsanspruchs solle der Mieter erreichen können, dass das Mietverhältnis eine Dauer von zehn Jahren ab der Überlassung erhält. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, sieht diese Vorschläge skeptisch. „Hierbei handelt es sich um einen wieder einmal unnötigen Eingriff in den Markt“, so Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Das Land Berlin, das vielmehr auf Anreize zur Schaffung neuer Büroflächen setzen sollte, schaut stattdessen, wie der Mangel an Arbeitsmöglichkeiten verwaltet werden könnte. Diese Herangehensweise ist schon im Ansatz falsch und funktioniert nicht, wie sich nicht zuletzt an den weiter steigenden Mietpreisen im Wohnungssektor zeigt.“

**Sonder-AfA: richtiges Instrument zur falschen Zeit**

Darüber hinaus widmet sich der Bundesrat dem Gesetzesentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus „Das Setzen neuer Anreize für das Bauen ist ein gleichermaßen wichtiges wie auch richtiges Ziel der Bundesregierung. Dennoch müssen die Instrumente stimmen. Eine zusätzliche Subventionierung wie die geplante Sonder-AfA ist jedoch eher für abschwingende Märkte geeignet. Sinnvoller wäre es, bestehende und etablierte Instrumente wie die lineare AfA nach oben anzupassen. Eine Erhöhung von derzeit zwei auf drei Prozent würde beispielsweise den wirtschaftlichen Alltag besser abbilden, eine Erhöhung auf vier Prozent wäre ein tatsächlicher Anreiz. Zudem würde die Bundesregierung damit dem erhöhten Instandhaltungsaufwand Rechnung tragen, der sich insbesondere durch die gestiegenen Anforderungen an die Gebäudetechnik ergibt“, sagt Mattner.

Darüber hinaus sei der Anwendungszeitraum vom 31. August 2018 bis zum 1. Januar 2022 zu knapp bemessen, wenn die Bauunternehmen für die mit der Sonderabschreibung bezweckten gesteigerten Bauaktivitäten mit einem dafür notwendigen Aufbau der personellen Kapazitäten reagieren sollen. „Sinnvoll wäre darüber hinaus eine Erweiterung des Gesetzentwurfes um die Baubeginnanzeige gewesen“, meint Mattner. „In der Praxis liegen für eine Vielzahl von Vorhaben aus unterschiedlichsten Gründen bereits Bauanträge beziehungsweise Baugenehmigungen vor. Insbesondere diese Fälle könnten zeitnah realisiert werden, wenn sie den geplanten steuerlichen Anreiz erhalten könnten.“

**Politik riskiert Modernisierungsbremse**

Auch der Gesetzesentwurf zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache soll morgen im Bundesrat behandelt werden. Hiermit geht eine Senkung der Modernisierungsumlage in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auf acht Prozent für die Dauer von fünf Jahren einher. „Wir können nur immer wieder betonen: Damit gefährden wir die energetische Sanierung des Gebäudebestands in Deutschland“, so Mattner. „Sobald Maßnahmen aus Vermietersicht nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind, riskiert die Politik eine Modernisierungsbremse für deutsche Wohnimmobilien. Das ist kontraproduktiv, wenn wir die Klimaziele für unseren Sektor erreichen wollen.“

**Anwendung des Mieterstrommodells auf Gewerbeimmobilien wichtig**

In einem weiteren Entschließungsantrag der Länder Berlin und Thüringen geht es um die Einbeziehung der urbanen Zentren in die Energiewende. Demnach solle der Bundesrat unter anderem anregen, eine Regelung zu treffen, nach der das Mieterstrommodell auch auf Gewerbeimmobilien Anwendung finden kann. „Bislang können Vermieter ihre erzeugte Energie nicht einspeisen, da sonst sämtliche Immobilienerträge gewerbesteuerpflichtig werden“, erklärt Mattner. „Diese Gewerbesteuerinfektion ist ein enormer Stolperstein, der in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass viele Vermieter ihre Potenziale im Bereich der erneuerbaren Energien nicht ausschöpfen konnten. Die Einkünfte, die aus der Erzeugung und Einspeisung erneuerbarer Energien im Quartier erzielt werden, sollten daher als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden.“ Die Betonung des Quartierskonzepts im Entschließungsantrag sei ebenso wichtig, um die Klimaziele zu erreichen. „Wir begrüßen den Vorschlag, Quartiersstromkonzepte im EEG-Mieterstrommodell ausdrücklich zuzulassen. Wir fordern bereits lange, diese gezielter zu fördern und umzusetzen und sehen nun erste Schritte in die richtige Richtung“, so Mattner.

**Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 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.

**Kontakt**

Andy Dietrich

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 17

E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)