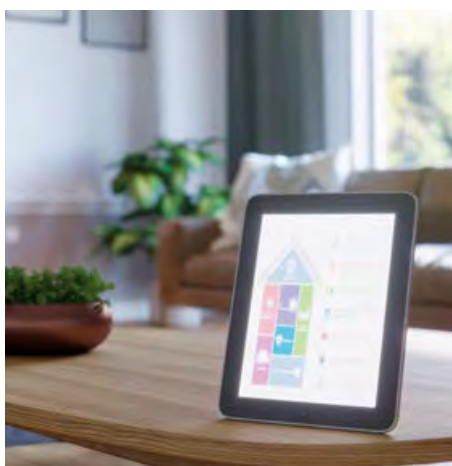
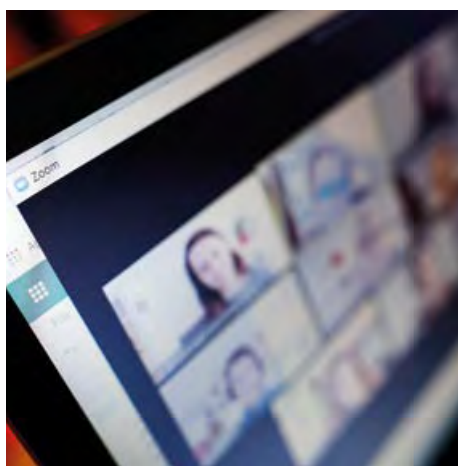
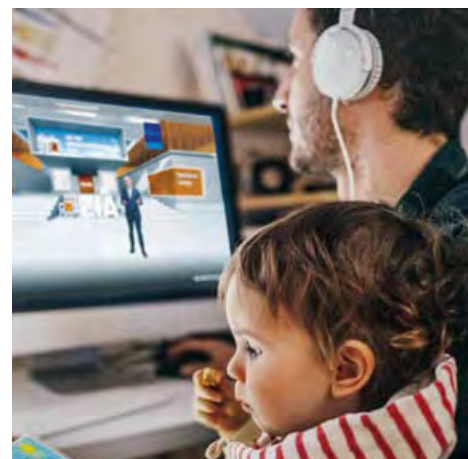


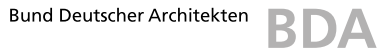
Immobilienwirtschaft 2020

Verantwortung verpflichtet.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Mitgliedsverbände



Immobilienwirtschaft 2020

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Dr. Andreas Mattner

Ein (?) Ausnahmejahr

Die Immobilienwirtschaft im Krisenmodus

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vor Ihnen liegt der Jahresbericht 2020 des Spitzenverbandes der Immobilienwirtschaft. Doch im Gegensatz zu vielen Jahresberichten vorher geht es dieses Mal nicht nur um die neuesten immobilienwirtschaftlichen Trends und Empfehlungen zur Verbesserung der politischen Rahmenbedingungen für eine der bedeutendsten Branche Deutschlands. Vielmehr geht es darum, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und den Shutdown im Frühjahr 2020, eine der größten wirtschaftlichen Krisen der vergangenen Jahrzehnte in den Fokus zu stellen, aus dieser Krise gestärkt hervorzugehen und im ZIA in diesen schwierigen Zeiten zusammenzustehen.

Der Shutdown traf die Immobilienwirtschaft ins Mark. Handel, Hotellerie und Gastronomie waren von einem auf den anderen Tag geschlossen, auch mit entsprechenden negativen Folgen für die dahinterstehenden Immobilienunternehmen. Mieten fielen weg, Zahlungen konnten nicht mehr geleistet, Kredite nicht mehr bedient werden. Die Bauwirtschaft in Deutschland musste glücklicherweise keine stillgelegten Baustellen, durchaus aber Bauverzögerungen beklagen, die langfristigen Auswirkungen auf die Büro- und Logistikflächen müssen sich noch zeigen. Und auf den Bereich der Wohnimmobilien hat sich die Krise bislang nicht – und hoffentlich auch künftig nicht wie von manchem prognostiziert – in voller Härte durchgeschlagen. Das liegt auch daran, dass die Unternehmen der Immobilienwirtschaft vorbildlich und partnerschaftlich gehandelt und individuelle Lösungen mit ihren Mieterinnen und Mietern gefunden haben. Auch deshalb haben wir uns mit Erfolg dafür stark gemacht, dass das Mietenmoratorium nicht über drei Monate hinausgeht.

Ohnehin hat allein der Shutdown dafür gesorgt, dass zehntausende Unternehmen in Existenznot geraten sind. Das Aussehen und die Struktur unserer Innenstädte werden sich infolge der Pandemie verändern, das ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt an einigen Stellen erkennbar. Lebendige und dynamische Marktplätze, wie wir sie kannten, werden an vielen Stellen der Vergangenheit angehören.

Ich will das Bild nicht zu negativ zeichnen, aber die jetzige Lage insbesondere für den Handel und die Hotellerie ist zweifelsohne dramatisch. Schätzungen gehen davon aus, dass rund 50.000 Handelsunternehmen Insolvenz-bedroht sind. Die Hotellerie kommt weiterhin nicht an ihre Vorjahrsumsätze heran. Diese Entwicklungen haben direkten Einfluss auf die Gebäude, die unsere Stadtbilder prägen. Auf der Vermieterseite kämpft man um Liquidität und ebenso den Erhalt von Arbeitsplätzen.

Unternehmen werden ihrer Verantwortung gerecht

In zahlreichen Gesprächen mit Bundesministern, Staatssekretären, Fraktionsvorsitzenden und Gesundheitsexperten des Landes haben wir uns dafür eingesetzt, dass die Gewerbeimmobilien den Zustand des Shutdowns so schnell wie möglich wieder verlassen. Und die Immobilienunternehmen haben auch an dieser Stelle durch entsprechende Hygiene- und Gesundheitskonzepte gezeigt, dass sie ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Zehn Millionen Kurzarbeiterinnen und Kurzarbeiter sowie eine wachsende Zahl an Arbeitslosen verursachen eben mehr als nur ökonomische Schäden. Wir wissen dies aus früheren Weltwirtschaftskrisen.

Der ZIA hat in diesen Krisenzeiten die Politik für die Probleme der Immobilienwirtschaft sensibilisiert und die Tragweite des Shutdowns für die Unternehmen deutlich gemacht – auch mithilfe zahlreicher Positions- und Strategiepapiere und mit Vorschlägen, wie diese Krise zu meistern ist. Wir haben die Lockerungen in Bund und Land begleitet, auf unsere Initiative hin setzte die Regierung einen ministeriellen Round Table zu Gewerbeimmobilien ein, um künftig noch schneller reagieren zu können. Wir haben uns mit Partnern anderer Branchen zusammengeschlossen, waren Trendsetter bei neuen hybriden Veranstaltungsformaten und haben trotz widriger Umstände auch 2020 gezeigt, dass der Tag der Immobilienwirtschaft die Leitveranstaltung der Branche ist, bei dem Politik und Immobilienwirtschaft in den direkten Dialog treten.

Das Jahr geht vorüber – die Krise bleibt

Die Mehrwertsteuersenkung und das Überbrückungshilfeprogramm waren wichtige Starthilfen für die vom Shutdown schwer getroffenen Branchen. Und auch mit dem Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket der Bundesregierung insgesamt wurden wichtige Forderungen des ZIA von der Politik gesehen, erkannt und umgesetzt. Doch auch wenn das Jahr bald rum ist: Die Krise wird bleiben. Für den Handel wären ausgewählte Sonntagsöffnungen der nächste Schritt, insbesondere im bald startenden Vorweihnachtsgeschäft.

Mein großer Dank in diesen außergewöhnlichen Zeiten gilt den zahlreichen Ehrenamtlichen im Verband sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ZIA-Geschäftsstelle. Durch den unermüdlichen Einsatz für die Belange der Immobilienwirtschaft schaffen wir es gemeinsam, die richtigen Impulse zu setzen und unsere Branche durch diese schwierige Zeit zu führen.

All das, liebe Leserinnen und Leser, zeigt: Die Immobilienwirtschaft ist sich ihrer verantwortungsvollen Rolle bewusst – für die Mieterinnen und Mieter, für die Städte und Kommunen sowie für die Unternehmen und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. All das zeigt auch: Die Branche ist dem Leitbild ‚Verantwortung verpflichtet‘ im Krisenjahr 2020 nachgekommen und wird dies auch weiterhin tun.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und aufschlussreiche Lektüre.

Bleiben Sie gesund.



Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Peter Altmaier

Grußwort für den Jahresbericht 2020 des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA)

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nichts hat uns in diesem Jahr so beschäftigt, wie die Coronakrise. Sie hat uns in allen Bereichen unseres Lebens viel abverlangt und dabei auch die Wirtschaft mit aller Wucht getroffen. Nach einem zehnjährigen Aufschwung mit Rekordbeschäftigung in Deutschland hat uns die Krise in eine schwere Rezession gestürzt. Geschäfte, Gaststätten, Hotels und viele andere Unternehmen mussten ihren Betrieb einstellen, gleichzeitig brach die Nachfrage in vielen Branchen erheblich ein. Hinzu kommt, dass auf internationaler Ebene viele Lieferketten unterbrochen wurden.

Glücklicherweise erlaubten es unsere gesunden Staatsfinanzen, dass wir vielen Unternehmen und ihren Beschäftigten mit umfangreichen Rettungsmaßnahmen schnell helfen konnten. Unser Fokus in der Bundesregierung war und ist es dabei, Arbeitslosigkeit und Insolvenzen gesunder Unternehmen zu verhindern. Geholfen hat uns dabei auch der stete und sehr konstruktive Dialog mit der Wirtschaft, unter anderem mit dem ZIA. Die Gespräche haben dazu beigetragen, dass wir die Wirksamkeit der Rettungsmaßnahmen kontinuierlich verbessert haben. Hierfür möchte ich auch dem ZIA ausdrücklich danken!

Mit einem konjunkturellen „Kraftpaket“ haben wir schließlich den Neustart eingeleitet und ein Aufbruchssignal ausgesendet. Wir wollen eine schnelle und kräftige konjunkturelle Belebung. Dazu fördern wir insbesondere auch Zukunftstechnologien, um die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands nachhaltig zu sichern.

Dabei sollen von den Konjunkturmaßnahmen alle Branchen profitieren. Für die Immobilienwirtschaft haben etwa die Überbrückungshilfen, die Senkung der Mehrwertsteuer und die Verlängerung des Kurzarbeitergeldes eine große finanzielle Entlastungswirkung.

Liebe Leserinnen, lieber Leser, mittlerweile sind Deutschland und Europa auf einem gemeinsamen und guten Weg, die Pandemie und ihre Auswirkungen in den Griff zu bekommen. Die weitere Bewältigung der Krise ist daher auch ein Schwerpunkt unserer EU-Ratspräsidentschaft. Ich bin mir sicher: Wenn wir auch auf europäischer Ebene klug und entschlossen handeln, werden wir dem Motto unserer Präsidentschaft gerecht: „Gemeinsam. Europa wieder stark machen.“

Ihr

Peter Altmaier, MdB

Bundesminister für Wirtschaft und Energie

IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2020

Vorwort

Dr. Andreas Mattner

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Grußwort

Peter Altmaier, MdB

Bundesminister für Wirtschaft und Energie | CDU

DIE CORONA-KRISE UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Das Corona-Jahr

Zwischen Herausforderung und Chance

Klaus-Peter Hesse, Gero Gosslar, Sun Jensch | ZIA

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Die Kraft der Marktwirtschaft nutzen

Die Corona-Krise mit Mut überwinden

Dieter Kempf | Bundesverband der Deutschen Industrie e.V.
(BDI)**Leistungsfähiger Konjunkturmotor**

Die Bauindustrie in Zeiten von Corona

Dipl.-Ing. Peter Hübner | Hauptverband der Deutschen
Bauindustrie e.V. (HDB)**Corona und die Folgen für die Immobilienwirtschaft**

Ruhe bewahren, Trends antizipieren, flexibel reagieren

Ulrich Höller | ABG Real Estate Group

Corona ist ein Beschleuniger für globale MakrotrendsZurück zu Dynamik und Wachstum mit Optimismus,
Kreativität und Verantwortung

Christian Ulbrich | JLL

**Covid-19 – drei Beobachtungen aus Sicht
der Immobilienwirtschaft**Eine gewaltige und komplexe Herausforderung
in unserer modernen ZeitHans Volkert Volckens | KPMG AG Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaft**Gemeinsam durch die Krise**

Investoren und Mieter sitzen in einem Boot

Jochen Schenk | Real I.S. AG

**Das Real Estate Asset Management
muss sich verändern**Schwarze Schwäne, Coronavirus und strukturelle
Herausforderungen

Martin Eberhardt | Real Asset Investment Manager

Ein Neustart muss „grün“ werden

Die Megatrends wirken unverändert

Rolf Buch | Vonovia SE

Gemeinsam durch die KriseAuswirkungen, Herausforderungen und Perspektiven
für die Handels(immobilien)branche

Alexander Otto | ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

In einer symbiotischen Partnerschaft

Handel und Immobilienwirtschaft

Josef Sanktjohanser | Handelsverband Deutschland (HDE)

Der tiefste Punkt ist überwunden

Perspektiven der Hotellerie in der zweiten Krisenphase

Dieter Müller | Motel One

Die Stunde der digitalen GesundheitWie die Corona-Pandemie zum Booster der Digitalen
Medizin wirdProf. Dr. med. Jörg F. Debatin | hih health innovation hub
des Bundesministeriums für Gesundheit**Corona als Katalysator der Digitalisierung der Pflege**

Kommt jetzt der Durchbruch im Markt?

Thomas Eisenreich | Home Instead GmbH & Co. KG

Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-KriseHerbstgutachten 2020 des Rates
der Immobilienweisen – Kurzfassung

IMMOBILIENPOLITISCHE PERSPEKTIVEN

Gastbeitrag des Bundesbauministers

64

Horst Seehofer, MdB | CSU

Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat

Klimaschutz als Chance nutzen

66

Mit klaren Zielen und Rahmenbedingungen
in eine klimaneutrale ZukunftSvenja Schulze | Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit**Finanzpolitik in turbulenten Zeiten**

68

Grundsteuerreform, Share Deals und energetische
GebäudesanierungDr. Rolf Bösing, Staatssekretär im Bundesministerium
der Finanzen | SPD**Alter und Pflege – Impulse aus Nordrhein-Westfalen** 70

Innovative Konzepte für heutige Bedürfnisse

Karl-Josef Laumann, MdL | CDU

Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes
Nordrhein-Westfalen**Durch die Krise mit den klügsten Köpfen**

72

Neue Ideen entwickeln und Chancen nutzen

Christian Lindner, MdB | FDP

Der Berliner Mietendeckel

74

Ökonomisch verfehlt, sozial ungerecht,
verfassungswidrig

Dr. Jan-Marco Luczak, MdB | CDU

Solidarisch durch die Krise

77

Klimaschutz vorantreiben

Katrin Göring-Eckardt, MdB | Bündnis 90/Die Grünen

Kein Klimaschutz ohne moderne Gebäude

79

Die Weichen müssen heute gestellt werden, damit
wir spätestens 2050 klimagerecht wohnen und
wirtschaften können

Dr. Julia Verlinden, MdB | Bündnis 90/Die Grünen

Effizient geht nur gemeinsam

81

Schnell(er) planen und bauen auf Basis verbindlicher
Grundlagen

Petra Wessler | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN

Schaffensprozesse und ihre Folgen

86

Steuerliche Transparenz im internationalen Kontext

Prof. Dr. Adrian Cloer | Mazars Berlin

**Grundsteuerreform – die entscheidende Phase
hat begonnen!**

89

Über den verfassungsrechtlichen Reformauftrag
der Länder

Prof. Dr. Gregor Kirchhof | Universität Augsburg

Die Zukunft gehört Real Estate Token

92

Illiquide Immobilienanlagen mit Blockchaintechnologie
zu liquiden Anlagemodellen für Jedermann machen

Eric Romba | lindenpartners

Portfolio-Digitalisierung

94

Eine Strategie aus der Perspektive
eines institutionellen Investors

Annette Kröger | Allianz Real Estate GmbH

Wohnungsmarkt Wien

97

Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht

Prof. Dr. Harald Simons | empirica ag

Klimaschutz im Bausektor

100

Es lohnt sich, den Blick zu erweitern

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker | Expertenkreis BMI
Zukunft Bau**CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor
und notwendige Zusatzinstrumente**

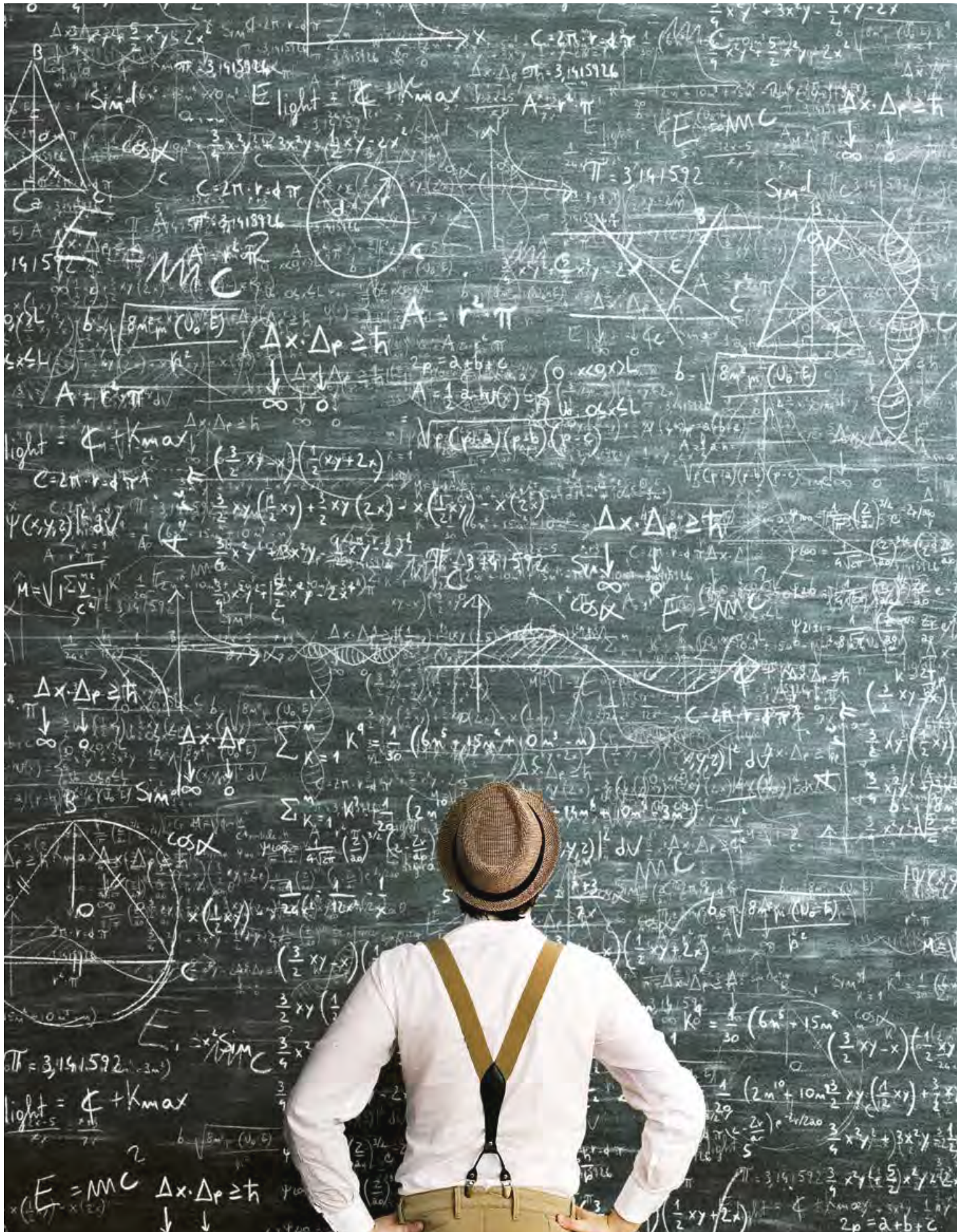
103

Ein wissenschaftlicher Impuls für die klimapolitische
Diskussion

Michael Thöne, Max Gierkink | Universität zu Köln

Klimaneutrale Gebäude und Quartiere – aber wie?	106	Hotelimmobilien in Deutschland – erfolgreich bis Corona!	130
Energie und Klimaschutz im Gebäudesektor		Olaf Steinhage MRP Hotels	
Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch			
Serviced Apartments fliegen weiter, nur weniger hoch	110	Der Corona Impact auf die Beschäftigungs- verhältnisse in der Immobilienwirtschaft	131
Laut „Marktreport Serviced Apartments 2020“ von Apartmentservice wächst das Segment bis Ende 2022 um 50 Prozent		Prof. Dr. Wolfgang Schäfers IREBS International Real Estate Business School	
Annett Gregorius Apartmentservice			
Die neue Messlatte für die ESG-Klassifizierung von Immobilienfonds	113	Neue Arbeit, neue Regeln – die Zukunft der Büroimmobilie	132
Was die Taxonomie für Immobilien und Immobilienfonds bedeutet		Andreas Wende NAI apollo group	
Jan von Mallinckrodt Union Investment Real Estate GmbH			
Das „G“ in ESG	116	Erfolg durch Transformation	134
Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft		Dr. Zsolt Sluitner Siemens Real Estate	
Dr. Johannes Conradi Freshfields Bruckhaus Deringer			
STANDPUNKTE: IMMOBILIENPOLITISCHE POSITIONEN		Neustart des Ausschusses Gewerbeimmobilien: politisch, fachlich, vernetzt	136
Kommunikation als Orientierungshilfe – der ZIA findet Gehör in Krisenzeiten	122	Marcel Abel JLL	
Steffen Uttich BEOS AG			
Mit einer wettbewerbsfähigen Realwirtschaft aus der Krise	124	Die Krise als Innovationstreiber	138
Dr. Hans Volkert Volckens KPMG AG		Martin Rodeck EDGE Technologies	
Narben im Stadtgesicht – Transformationsprozess begleiten und zweiten Shutdown verhindern	126	Digitale Potenziale der Immobilienwirtschaft ausschöpfen	139
Andreas Hohlmann Unibail-Rodamco Germany GmbH		Annette Kröger Allianz Real Estate	
Stärkung der Innenstadt – Omnichannel verhilft zur Resilienz	127	Plädoyer für mehr Transparenz	140
Iris Schöberl BMO Real Estate Partners		Prof. Dr. Thomas Beyerle Catella Property Valuation GmbH	
Pflegeimmobilien und Corona – ein Zwischenfazit	128	Trend zu stärkerer Regulierung der Immobilienwirtschaft setzt sich fort	141
Jan-Hendrik Jessen PATRIZIA Immobilien AG		Dr. Hinrich Thieme Hogan Lovells International LLP	
		Basel III Finalisierung und die Folgen für die Immobilienfinanzierung	142
		Burkhard Dallosch Dekra Immobilien GmbH	
		Immobilienbilanzierungen vor neuen Herausforderungen	143
		Alexander Dexne alstria office REIT-AG	

Das geschlossene Sondervermögen – ein Fondsvehikel mit Zukunftspotenzial	144	DER VERBAND	
Martina Hertwig Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft		ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.	162
		Der Spitzenverband	
Der ZIA setzt Standards für die ganze Branche	145	Stimmen aus den Mitgliedsverbänden	170
Thomas Zinnöcker ista International GmbH		Die Mitgliedsverbände im ZIA	174
Mit wissenschaftlicher Begleitung von politischen Vorhaben zur Versachlichung beitragen	146		
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers IREBS International Real Estate Business School		GREMIEN UND MITGLIEDER	
Jahresbericht des ZIA zum CSR-Ausschuss	148	Vorstand	186
Stefanie Frensch Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG		Präsidium	187
Tue Gutes und rede darüber	150	Regionalvorstände	191
Kruno Crepulja Instone Real Estate Group		Ausschüsse	194
Klimaneutraler Gebäudebestand durch Technologie und Innovation bis 2050	151	Wissenschaftlicher Beirat	199
Rolf Buch Vonovia SE		ZIA-Kommunalrat	200
Bezahlbarer Wohnraum – die neue soziale Herausforderung	152	Rat der Immobilienweisen	203
Dr. Eva Lohse Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen a.D.		ZIA-Nachhaltigkeitsrat	204
Klimaschutz muss ganzheitlich gedacht werden	154	Innovation Think Tank	205
Maria Hill ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG		ZIA-Task Force Energie	206
Logistikimmobilien – auf dem Weg zum Beamen	156	ZIA-Task Force Handel	207
Dr. Thomas Steinmüller CapTen AG		Geschäftsstelle	208
Konjunktur steigern und CO₂-Ausstoß senken	158	Ansprechpartner	209
Thomas Zinnöcker ista International GmbH		Mitgliedsverbände	213
Quartiere der Zukunft – unsere Vision für die Stadt von morgen	159	Mitgliedsunternehmen	214
Eckhard Horwedel DSK Deutsche Stadt und Grund- stücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG			





DIE CORONA-KRISE UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Die Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 allgegenwärtig – mit entsprechenden Folgen auch für die Immobilienwirtschaft. Ob im Handel, der Hotellerie oder bei Büroimmobilien. Corona wird Spuren hinterlassen. Diese außergewöhnliche Situation – sowohl für den ZIA als auch für die Branche – wird in diesem Kapitel ausgeführt.



Klaus-Peter Hesse, Gero Gossler, Sun Jensch

Das Corona-Jahr

Zwischen Herausforderung und Chance

Wenn Sie diesen Jahresbericht in wenigen Jahren durchblättern, dann werden Sie sich daran erinnern, dass 2020 das Corona-Jahr war, das die Wirtschaft, Politik und Gesellschaft nach vielen Jahren des Wohlstands vor herausragende und historisch einmalige Herausforderungen stellte.

Beim Tag der Immobilienwirtschaft 2019 konnte noch keiner ahnen, dass ein Jahr später alles anders sein wird. Aber von vorne: Der Tag der Immobilienwirtschaft (TDI) stand damals unter dem Motto „Miteinander statt gegeneinander“ – mit dabei waren unter anderem Bundesumweltminister Svenja Schulze, Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer, die Staatssekretärin Anne Katrin Bohle, sowie die beiden Fraktionsvorsitzenden der CDU/CSU, Ralph Brinkhaus, und der FDP, Christian Lindner.

Das Leitbild ist nicht nur für den Tag der Immobilienwirtschaft gewählt – im Gegenteil: „Miteinander statt gegeneinander“ prägt auch durchgängig unser Handeln als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft.

Als verantwortungsvoll agierende Branche und eine der zentralen volkswirtschaftlichen Säulen der Bundesrepublik ist es unser Selbstverständnis, nicht lediglich als konstruktiver Kritiker aufzutreten. Vielmehr wollen wir auch Ideengeber und Lösungsanbieter sein.

Bei der Bewertung des Ergebnisrapports der Baulandkommission haben wir dies auch einmal mehr unter Beweis gestellt. Hier fanden sich zwar wertvolle Ansätze, um den bezahlbaren Bau von dringend benötigten Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland voranzutreiben, aber eben auf überflüssige. Bei unserer Kritik hieran haben wir konkrete Vorschläge geliefert, um Planen und Bauen zu beschleunigen und Bauland zu mobilisieren.

Auch das Thema Grundsteuer hat uns im Verlauf des Jahres natürlich weiter beschäftigt. In zahlreichen Gesprächen mit der Politik haben wir auf die Problematik des wertabhängigen Modells aufmerksam gemacht, denn insbesondere Wirtschaftsimmobilien sind als Spezialimmobilien nur schwerlich einer einfachen Bewertung zu unterziehen. Durch die Länderöffnungsklausel bekommen die einzelnen Länder nun zumindest die Möglichkeit, die Grundsteuer in Form eines einfachen und unbürokratischen Flächenmodells zu erheben.

Im Jahr 2019 fand auch erstmals der ZIA Finance Day statt. Im Rahmen von Fachvorträgen und Panels wurden Trendthemen, Marktentwicklungen und regulatorische Rahmenbedingungen der Branche

mit Akteuren aus der Finanz- und Immobilienwirtschaft sowie aus Politik und Wissenschaft diskutiert – unter anderem mit Dr. Jörg Kukies, Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen, Antje Tillmann MdB, finanzpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Lothar Binding MdB, finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion und Lisa Paus MdB, finanzpolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Ein ähnlich erfolgreiches Format war auch im letzten Jahr der ZIA-Innovationskongress. Dieser ist wie kein zweites Event in der Branche geeignet, den fundierten Austausch rund um Transformation, Digitalisierung und Innovation zu fördern. Auch hier stellte der ZIA seine enge Zusammenarbeit mit politischen Kräften unter Beweis als wir Linda Teuteberg MdB, Generalsekretärin der FDP, begrüßen durften.

Natürlich spielten auch viele andere für die Immobilienwirtschaft entscheidende Themen eine Rolle: Die SPD schlug vor, die Gewinne privater Pflegeheime zu deckeln, die Diskussion um den Berliner Mietendeckel nahm Fahrt auf, wir haben eine weitere Diversity-Studie vorgestellt, die Koalition hat ihre wohnungspolitische Beschlüsse vorgelegt, die EU-Kommission hat ihren Green Deal vorgestellt und aus einem vom ZIA in Auftrag gegebenen Gutachten haben wir die Schlussfolgerung gezogen, für ein Sektor-spezifisches, nationales Emissionshandelssystem mit Mindest- und Höchstpreis für den Immobiliensektor zu plädieren. Hierbei haben wir betont, dass die CO₂-Bepreisung nur ein Baustein eines ganzheitlichen Konzepts sein kann und ein intelligentes Zusammenspiel mit weiteren begleitenden Maßnahmen braucht – so etwa mit Anreizen bei den steuerlichen Ab-

schreibungsmöglichkeiten von Investitionen in die energetische Gebäudesanierung.

Und dann begann 2020. Noch zu Beginn des Jahres orientierte sich unsere Branche an den lobenden Worten der Minister Seehofer und Altmaier auf dem Verbände-Neujahrsempfang im Januar oder an den optimistischen Aussagen des ZIA-Frühjahrgutachtens im Februar. Wenige Wochen vor dem dann alles bestimmenden Thema lauteten die Schlagzeilen:

/ Wohnimmobilien: Neuvertragsmieten steigen langsamer an

/ Unternehmensimmobilien: Neuer Höchststand beim Investitionsvolumen

/ Hotelimmobilien: Mittelstädte nehmen an Bedeutung zu

/ Einzelhandel: Erreichbarkeit des stationären Handels nicht einschränken

Doch dann kam die Pandemie, erst fern in Asien, dann in Italien und mit der Absage der MIPIM in Cannes wurde klar, es wird nichts mehr sein wie vorher. Deutschland stand am Anfang des massivsten Wirtschaftseinbruchs in der deutschen Geschichte seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Politik und Verwaltung mussten schnell reagieren, ohne Drehbuch, ohne Netz und doppelten Boden. Der ZIA änderte wenige Tage nach Verkündung des Shutdown bereits seine Pläne für den Tag der Immobilienwirtschaft und stellte in erstaunlichem Tempo von real auf virtuell, von Geschäftsstelle auf Homeoffice um.

Wettrennen der Programme

So berechtigt das Tempo war, das die Bundesregierung in ihren Hilfsprogrammen vorlegte, so verständlich war auch, dass einige Fehler gemacht wurden. So entstand ein Wettrennen zwischen Hilfsprogrammen der Regierung und Förderungsprogrammen des ZIA. Die „schwarze Null“ war in Sekundenschnelle Politik von gestern und schon heute war man voll des Lobes für die eiserne Sparpolitik der letzten Jahre, die Deutschland auch im Wettbewerb mit anderen Ländern ein beherztes Handeln ermöglichte. Massive Eingriffe in die Vertragsfreiheit wie etwa beim Justizpaket oder in Grundrechte wie beim Shutdown konnten so gemeinsam noch halbwegs verträglich gestaltet werden. So wurde durch engagiertes Lobbying des ZIA die Laufzeit des Kündigungsmoratoriums von pauschal sechs Monaten auf drei Monate reduziert. Der ZIA setzte zusätzlich die Corona-Beweislast für ausbleibende Mieten durch. Das Auslaufen des Kündigungsmoratoriums zum 30. Juni konnten wir ebenfalls als Erfolg verbuchen. Eine Verlängerung dieses Eingriffs in die Privatautonomie wäre nicht nur unverhältnismäßig, sondern ein denkbar fatales Zeichen für die zu belebende Konjunktur gewesen.

Unsere Mitglieder traf der Shutdown vor allem in den Bereichen Handel, Hotel und Gastronomie. Pro Shutdown-Monat gingen allein in diesen Sparten 50 Milliarden Euro verloren. Es gelang uns, in vielen erklärenden Gesprächen, die Politik auf die Longstop-Problematik in der Bauwirtschaft hinzuweisen. Hier galt es, die Abhängigkeiten und die Komplexitäten in der Bauwirtschaft darzulegen, um letztlich erfolgreich zu verhindern, dass es in Deutschland zu stillgelegten Baustellen kommt.



Narben in den Gesichtern unserer Städte

Eins aber werden wir in den nächsten Monaten, wenn nicht Jahren, in unseren Städten sehen: die Narben, die Corona dort hinterlässt. 50.000 Handelsunternehmen sind jüngsten Experten-Einschätzungen zufolge hochgradig insolvenzgefährdet. Unsere Städte werden nur dann Schaden minimieren, wenn sie endlich schnellere Planungs- und Baubeschleunigung ermöglichen und ein investitionsfreundliches Klima schaffen. In der Krise liegen bekanntlich aber auch Chancen. Ein Großteil des Konjunkturprogrammes der Bundesregierung sind auch Investitionen in Klima und Digitalisierung und vielleicht gelingt uns jetzt der seit Jahren diskutierte Paradigmenwechsel, den unsere Wirtschaft so dringend braucht.

Eine Lehre konnten wir schnell aus der Krise ziehen. Vermieter und Mieter sind eine Schicksalsgemeinschaft, die nur gemeinsam durch die Krise kommt. Deshalb taten sich ZIA und HDE zusammen und entwickelten einen Verhaltenskodex für Gewerbetreibenden. Er regelt den fairen Umgang mit ausbleibenden Mieten im Handel. Für den ebenfalls stark betroffenen Hotelbereich haben wir im Nachgang ähnliche Verhaltensmaßnahmen entwickelt, wenngleich hier die strukturelle Not nicht ganz so groß wie im Handelsbereich war.

Mit Erscheinen dieses Jahresberichts im September 2020 kann es sein, dass eine zweite Infektionswelle unmittelbar vor uns liegt. Die Folgen eines erneuten Shutdowns wären für unsere Wirtschaft katastrophal.

Die Erarbeitung eines zielgenauen Maßnahmenkatalogs mit der Politik wird eine bedeutende Aufgabe der Task Force Handel für unsere Branche sein.

Schnelle Informationsmaßnahmen des ZIA

Ein ganz wesentlicher Erfolg unserer intensiven Arbeit in der Corona-Zeit spiegelt sich in unseren zahlreichen Aktivitäten im Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wider. Es gab drei erfolgreiche ZIA-Corona-Info-Calls, u.a. mit Dr. Jan-Marco Luczak aus der CDU/CSU-Bundestagsfraktion. Die Calls dienten den Mitgliedern gerade zu Beginn der Pandemie als Orientierung. Auch regelmäßige Präsidentenbriefe haben aktuell und ausführlich über die zahlreichen Aktivitäten informiert. Eine wichtige



Orientierung bot die rasch aufgebaute Extra-Kategorie auf der ZIA-Homepage zum Thema Corona. Hier wurden Informationen geclustert, Mitglieder konnten von politischen Maßnahmen über praktische Hilfen bis hin zu Studien gebündelt und umfangreich Informationen abrufen. In dieser Zeit war es wichtiger denn je, zu zeigen, dass der ZIA sich mit aller Kompetenz für die Interessen seiner Mitglieder einsetzt.

Zugleich ist es fast eine Binsenweisheit, aber berechtigt: In jeder Krise steckt eine Chance. Diese Chancen zu identifizieren und zu benennen war das Anliegen unserer Artikelserie „Mit den klügsten Köpfen durch die Krise“. Hier zeigten sich führende Branchenvertreter, wie zum Beispiel Christian Ulbrich aber auch Politiker wie Christian

Lindner, FDP-Chef, als Vordenker für die Zeit nach der Corona-Krise.

Auf der politischen Ebene konnte sich der ZIA mit zahlreichen Positionspapieren in fast allen Nutzungsklassen einmischen. Vieles von dem, was dort in enger und vor allem schneller Abstimmung mit den Mitgliedern der jeweiligen Ausschüsse entwickelt wurde, war immens zielführend für unsere täglichen Gespräche mit den höchsten Ebenen der Politik – insbesondere mit dem BMWi, dem BMI und dem BMF. Die Arbeit hat sich gelohnt. Vieles von den unterschiedlichsten Forderungen floss ein in das, was die Bundesregierung dann am 30. Juni als „Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket“ endgültig auf den Weg gebracht hat.

Politisch durchgesetzt im Konjunkturpaket

Die zeitlich begrenzte Senkung der Mehrwertsteuer, die sicherlich bei der Umstellung Herausforderungen für die Unternehmen mit sich bringt, war für die Psychologie der Verbraucher und damit für den Handel enorm wichtig. Diese zentrale ZIA-Forderung hat die Regierung auf TOP 1 ihres Handelns gesetzt – was auch ein Zeichen der Mitgestaltungsfähigkeit und -kompetenz des ZIA ist. Nach dem Muster anderer Staaten wie Kanada, Österreich, Dänemark oder Tschechien schlug der ZIA ein Mietenhilfsprogramm vor. In gewisser Weise finden sich Ansätze davon im Programm für Überbrückungshilfen. Denn es sieht vor, unter anderem die Mieten aus dem Shutdown mit bis zu 25 Milliarden

Euro zu ersetzen. Zu den weiteren Punkten des ZIA, die sich im Konjunkturpaket zeigen, gehören auch unsere Vorschläge wie die Verbesserungen des steuerlichen Verlustrücktrags und die Beibehaltung der Flexibilisierung des Kurzarbeitergeldes.

Das alles zeigt: Der ZIA hat in den vergangenen 14 Jahren ein enges, verlässliches Netzwerk aufgebaut, um sich erfolgreich einzubringen in die Entscheidungsfindungen der Politik. Dennoch zeigten fachlich nicht zu rechtfertigende Regelungen, wie zunächst nur Läden mit einer Fläche bis 800 Quadratmeter offen zu lassen: In der Politik bedarf es nicht nur des Sachverständes von Virologen, sondern auch von den unmittelbar von Corona betroffenen Branchen – es braucht den ökonomischen Sachverstand. Die Lösung: ein interdisziplinär besetztes Begleitgremium für die Ministerien, gerade auch beim Thema Gewerbeimmobilien.

Es ist dem ZIA zu verdanken, dass dieses Gremium jetzt im BMI installiert wurde. Im Konjunkturpaket ist aber auch die zukunftsweisende Handschrift des ZIA erkennbar. Punkte wie die Ausweitung des Gebäudesanierungsprogramms und die Förderung der Elektromobilität sowie der Digitalausbau sind starke Signale.

Zukunftsweisend: der Tag der Immobilienwirtschaft 2020

Ein ebenso starkes Signal, dass der ZIA sich sehr flexibel auf die neue Zeit einstellen konnte, ging vom Tag der Immobilienwirtschaft 2020 aus. An dem Tag, an dem sich sonst über 2.000 Besucher getummelt hätten, reduzierte sich die Zahl der tatsächlich vor Ort teilnehmenden auf gerade mal 50. Sie waren unter strengen hygienischen Vorgaben am 25. Juni in das innerhalb von wenigen Wochen konzipierte und aufgebaute



ZIA-Hauptstadtstudio in der Geschäftsstelle in Berlin gekommen. Aber: 3.000 Teilnehmer waren virtuell dabei. An PCs, Laptops, Pads und Smartphones verfolgten sie in diesem Jahr einen TDI, der hybrid stattfand. Vor Ort und im Netz, im Format einer zweistündigen Fernsehshow. In einer Mischung aus Live und Video gaben sich drei Bundesminister, Altmaier, Scholz und Spahn, die Fraktionschefin von Bündnis 90/Die Grünen, Göring-Eckardt und zwei Parteivorsitzende, Walter-Borjans und Lindner, ein Stelldichein beim ZIA.

Es war ein anderer TDI also sonst, aber einer, der zeigte, wie innovativ und kreativ der ZIA die Corona-Bedingungen nutzte, um etwas Denkwürdiges aus dem TDI 2020 zu machen. Die realen und die virtuellen Be-

sucher jedenfalls zogen ein positives Fazit dieses Tages, der 120 Minuten „Branche trifft Politik“ realisierte und das ohne jegliche technische Probleme. Der ZIA wird diese Erfahrungen in seiner weiteren Arbeit weiterentwickeln, unser Hauptstadtstudio wird bereits zur EXPO REAL als Außenstelle der Messe genutzt und auch andere hybride Veranstaltungen können jetzt optimal durchgeführt werden.

Neue Themen liegen vor uns

Viele Skeptiker des mobilen Arbeitens und der Möglichkeiten der Digitalisierung wurden in den letzten Monaten eines Besseren belehrt. Auch nach Corona wird einiges so bleiben, wie es während Corona war. Die Forderungen daraus sind klar: Wir brauchen eine flexible Gestaltung des Ar-



beitszeitgesetzes. Insbesondere die starre Orientierung an der werktäglichen Arbeitszeitgrenze sollte abgeschafft werden. Auch hier sind unsere Ausschüsse wie der für die Assetklasse Büro unterwegs und haben sich positioniert.

Mit der deutschen EU-Ratspräsidentschaft, dem europäischen Green Deal, der Sustainable Finance-Strategie der EU, dem Baulandmobilisierungsgesetz und dem ab Ende 2020 langsam aber sicher einsetzenden Wahlkampf für die Bundestagswahl 2021 liegen gewaltige Themen vor dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Unser Auftrag bleibt dabei eindeutig: Wir müssen die Politik davon überzeugen, die konjunkturellen Anreize im Klimaschutz zum Nutzen der Immobilienwirtschaft aus-

gestalten. Nur so wird es gelingen, aus der Krise gestärkt herauszugehen. Und es wird auch um das Image unserer leistungsstarken und systemrelevanten Branche gehen, an dessen Verbesserung wir weiter täglich arbeiten werden.

Viel Arbeit, die der ZIA mit gewohnter, aber immer wieder auch neuer Energie angehen wird, um die Mitgliederinteressen einzubringen und sich stark zu machen für die immerhin nicht ganz unerheblichen 3,3 Millionen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die einen Anteil von 19 Prozent an der Gesamtwertschöpfung erwirtschaften, im Wert von 601 Milliarden Euro. Es lohnt sich, für Sie im Einsatz zu sein, und es lohnt sich für Sie dabei zu sein, im ZIA.

Wenn Sie diesen Jahresbericht in wenigen Jahren durchblättern werden Sie sich erinnern, dass der ZIA frühzeitig die Chancen aus der Krise erkannt und die Branche bei ihrem neuen Weg erfolgreich begleitet hat.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Die ZIA-Geschäftsstelle
im Überblick*

PDF/DOWNLOAD

*Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019
des Rates der Immobilienweisen*

Der ZIA in den Regionen





Dieter Kempf

Die Kraft der Marktwirtschaft nutzen

Die Corona-Krise mit Mut überwinden

Die wirtschaftlichen Schockwellen der Corona-Pandemie sind die schwersten seit Ende des Zweiten Weltkriegs. Die besonnene und entschlossene Reaktion der Bundesregierung und der Länder hat maßgeblich dazu beigetragen, die Auswirkungen auf Gesundheit und Wirtschaft soweit wie möglich zu begrenzen. Das hat ihre Handlungsfähigkeit unter Beweis gestellt. In diesen Krisenzeiten muss der Primat der Politik gelten und verlässlich sein.

Das „Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket“ war ein kraftvolles Signal der Bundesregierung, das durch die enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft entstanden ist. Ein Großteil der beschlossenen Maßnahmen wird noch in diesem Jahr Wirkung entfalten. Vor allem die Stützung der privaten Konsumausgaben soll die drohende Rezession deutlich abmildern. Zentrale Elemente sind die für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis Jahresende 2020 vorgesehene Absenkung der Umsatzsteuersätze von 19 Prozent auf 16 Prozent bzw. von 7 Prozent auf 5 Prozent und der Kinderbonus in Höhe von 300 Euro. Ein Programm für Überbrückungshilfen soll die Existenz von kleinen und mittelständischen Unternehmen sichern. Allein diese drei Maßnahmen umfassen ein Volumen von knapp 50 Milliarden Euro.

Trotz dieser im internationalen Vergleich guten Voraussetzungen für eine Erholung der Wirtschaft müssen wir den Realitäten

ins Auge blicken: Neben dem immer noch stockenden, ungewissen Verhandlungen mit Großbritannien zu einem „Brexit-Abkommen“ ist die Corona-Pandemie ein weiterer schwerer Schlag gegen den europäischen Binnenmarkt und die exportorientierte deutsche Wirtschaft. Beide Krisen haben keinerlei Beziehung zueinander, jedoch verstärken beide einen Trend: Die Abkehrtendenzen von der Globalisierung und die Schwächung des Multilateralismus aus nationalpopulistischen Motiven. Deutschland muss sich deshalb über seine Anstrengungen im Rahmen des Konjunkturpakets hinaus dafür einsetzen, dass die Europäische Union (EU) neue Stärke entwickelt und solidarisch handelt. Die EU muss sich geschlossen der Aufgabe stellen, durch diese schwierigen geoökonomischen Fahrwasser zu navigieren und die Gesellschaft zusammenhalten. Erhalt und Vertiefung des europäischen Binnenmarkts haben deshalb oberste Priorität.

Innovationen und Investitionen durch die Kraft der Marktwirtschaft anschieben

Damit die Weichen für eine langfristige Erholung gelegt werden, muss der Übergang in die Phase der Stabilisierung im engen Dialog zwischen Politik und Wirtschaft – wie dies in den vergangenen Monaten zur Eindämmung vorbildlich geschehen ist – fortgesetzt werden. Es müssen gezielte Impulse in Europa für eine stärkere Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen durch die privaten Haushalte und für Entlastungen der Unternehmen gesetzt werden. Steuerliche Erleichterungen, öffentliche Ausgaben und mittelfristige Wachstumsakzente für Klimaschutz und Digitalisierung müssen ausreichend dimensioniert werden, um Europa wieder auf Wachstumskurs zu bringen.

Ziel muss sein, den Weg zu neuem Wachstum durch unternehmerische Investitionen und Innovationen zu entfesseln. Nach der Eindämmung des Virus durch die jetzt vor-

liegenden hygienischen Standards kommt es darauf an, die wirtschaftliche Aktivität vor allem im Verarbeitenden Gewerbe wieder schnellstmöglich zum Laufen zu bekommen, Verkehr und Logistikketten wiederherzustellen und dies europäisch eng zu koordinieren. Auch für ambitionierten Klimaschutz ist die Grundvoraussetzung eine hohe Investitionsfähigkeit und -bereitschaft von Verbrauchern, Unternehmen und Staaten. Es muss national und europäisch sehr genau abgewogen werden, wie die Notwendigkeiten des Wiederaufbaus in eine gute Balance mit den politischen Zielen des Klimaschutzes gebracht werden können.

Der Staat muss die richtigen Stellschrauben drehen

Trotz Corona-Krise müssen wir uns auf die Stärke der sozialen Marktwirtschaft besinnen. Auch in Krisenzeiten ist der Staat nicht der bessere Unternehmer. Die Tendenz zum Staatsdirigismus ist deshalb mit Sorge zu betrachten. Staatliche Beteiligungen nach dem Wirtschaftsstabilisierungsfondsgesetz sollten zeitlich begrenzt und immer nur als Ultima Ratio eingesetzt werden, um Unternehmen vor einer krisenbedingten Insolvenz zu bewahren.

Die Politik kann die Unternehmen an anderer Stelle entlasten. Insbesondere im Bereich der Energie- und Klimapolitik gibt es zahlreiche Meldefristen bzw. Verbrauchsschwellenwerte, von deren Einhaltung bzw. Erreichung die Gewährung wichtiger Kostentlastungen gerade für energieintensive Unternehmen abhängt. Ohne diese Entlastungen drohen unmittelbar Insolvenzen. Daher braucht es für zentrale Entlastungen rasch eine rechtssichere Regelung, die krisenbedingte Entlastungsausfälle verhindert. In dieser Phase der Stabilisierung sind

auch Maßnahmen mit längerfristigem Charakter entlang eines Wachstumsprogramms notwendig. Dazu zählen etwa die Erhöhung der öffentlichen Investitionstätigkeit, die Verbesserung der Infrastruktur, die Absenkung der steuerlichen Belastung von Unternehmen, die höhere Förderung von Forschung und technischem Fortschritt und die Umsetzung der deutschen Industriestrategie 2030, zudem die Verfolgung einer ambitionierten Industrie- und Digitalstrategie in der EU. Die Bundesregierung hat einzelne Aspekte in ihrem Konjunktur- und Zukunftsprogramm aufgegriffen, wie z.B. die Verdoppelung der Forschungszulage für Unternehmen.

» Auch in Krisenzeiten ist der Staat nicht der bessere Unternehmer. Die Tendenz zum Staatsdirigismus ist deshalb mit Sorge zu betrachten. «

Die Einbindung der vier EU-Dossiers „Grüner Deal“, „Digitalisierung“, „Industriestrategie“ und „Nachhaltige Finanzierung“ in die Ausgestaltung des Erholungsprogramms muss gut abgestimmt erfolgen. Die nationale Umsetzung der einzelnen Politikfelder muss wiederum mit den EU-Initiativen in Einklang stehen. Grenzüberschreitender Handel und Investitionen werden in der Erholungsphase auf Impulse durch Handelserleichterungen und vertrauensbildende Maßnahmen wie verlässliche internationale Regelungen angewiesen sein. Weder die Bundesregierung noch die EU sollten die Restrukturierung von Wertschöpfungsketten von Amts we-

gen vorantreiben. Die Unternehmen sind selbstständig in der Lage, mehr Resilienz in ihre Lieferketten und Wertschöpfungsverbünde zu bringen, um Verwundbarkeiten durch stärkere Diversifizierung abzufedern.

Ausblick: Europäische Souveränität entwickeln

Die Entfesselung des Innovations- und Investitionspotenzials auf Grundlage eines marktwirtschaftlich organisierten Binnenmarkts ist der beste Weg, um Europa widerstandsfähig und souverän zu machen. Souveränität bedeutet nicht Autarkie und Protektionismus, sondern selbstbestimmt zu handeln und fähig zu sein, eigene strategische Ziele ganzheitlich zu definieren und zu verfolgen. China als Ursprung des Corona-Virus nimmt wieder wirtschaftlich Fahrt auf, deshalb muss die EU rasch und geschlossen handeln. Der erwartete Rückgang der Weltwirtschaftsleistung um knapp fünf Prozent bedeutet einen herben Dämpfer für die EU und insbesondere Deutschland, das knapp die Hälfte seiner Wirtschaftsleistung durch den Außenhandel erwirtschaftet. Sinkende Ex- und Importe und rückläufige Konsumausgaben sind bedrohliche Vorzeichen.

In diesen schweren Zeiten muss Deutschland mutig in Europa auf zügige Maßnahmen für ein auf Innovation und Nachhaltigkeit fokussiertes Konjunkturprogramm setzen und längst überfällige Schritte wie eine Vertiefung des digitalen Binnenmarkts angehen. Die Verteidigung des europäischen Binnenmarkts und ein von allen EU-Mitgliedern getragener Wiederaufbauplan sind die Gebote der Stunde.

Dieter Kempf ist Präsident des Bundesverbands der Deutschen Industrie e.V. (BDI).



Dipl.-Ing. Peter Hübner

Leistungsfähiger Konjunkturmotor

Die Bauindustrie in Zeiten von Corona

Die Bauindustrie hat, als das private und öffentliche Leben Corona-bedingt fast zum Stillstand gekommen war, ihre Leistungsfähigkeit als Motor der deutschen Volkswirtschaft eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Mit schneller und zweckmäßiger Flankierung durch die Politik von Bund und Ländern ist es gelungen, Baustellen weitgehend weiterzubetreiben. Planungen, Ausschreibungen und Vergaben sind weitergelaufen. Die Unternehmen haben dabei weder Kosten noch Aufwand gescheut, die hohen behördlichen Hygieneanforderungen zu erfüllen, um ein sicheres Arbeitsumfeld zu schaffen. Damit konnten hunderttausende Arbeitsplätze erhalten werden.

Die Bauindustrie ist mit einer guten Auftragslage und Kapazitätsauslastung in das Jahr 2020 gegangen. Durch den aufgrund der Corona-Krise zu erwartenden Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 4,2% geht die Bauindustrie von einer nominalen Stagnation des baugewerblichen Umsatzes, d.h. real von einem Rückgang um 3% aus. Nun kommt es darauf an, die Leistungsfähigkeit der Bauindustrie als Konjunkturmotor zu erhalten und die Nachfrage nach Bauleistungen vonseiten der öffentlichen und privaten Auftraggeber stabil zu halten und auszuweiten.

Schon heute ist absehbar, dass die Corona-Krise enorme Auswirkungen auf die öffentlichen, vor allem die kommunalen Haushalte haben wird. Die Gewerbesteuererinnahmen werden zusammenbrechen und mittelfristig sinken, auch die Einnahmen aus der Umsatz- und Einkommen-

steuer. Nur mit zielgerichteter, mittelbarer staatlicher Unterstützung kann langfristig sichergestellt werden, dass die dringend notwendigen Infrastruktur- und Baumaßnahmen weiter in vollem Umfang realisiert werden können. Die finanzielle Stärkung und Stabilisierung der privaten und öffentlichen Auftraggeber wirkt sich mittelbar auf die Bauwirtschaft aus:

Ihre Auftragslage wird erhalten und verstetigt und somit ihre Leistungsfähigkeit als essenzieller Beitrag zur deutschen Volkswirtschaft gesichert. Bauinvestitionen haben eine unmittelbare Multiplikatorwirkung für die gesamtwirtschaftliche Produktion und Beschäftigung. Laut RWI erzeugen Bauinvestitionen in Höhe von 1 Euro gesamtwirtschaftliche Produktionswirkungen von 2,44 Euro. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit kommt also nicht nur der Bauindustrie, sondern der gesamten Wirtschaft zugute.

Vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen sind Bund und Länder gefordert, durch gezielte Investitionen und weitere steuerliche Anreize ein für die Erbringung von Bauleistungen günstiges Umfeld zu schaffen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur (v.a. Verkehr und Hochbau), zum schnellen Ausbau der digitalen Infrastruktur und zum Klimaschutz zu leisten.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Digitalisierung in der Bauindustrie. Im Zuge der Corona-Pandemie haben wir festgestellt, dass die Digitalisierung das A und O ist. Ohne digitale Prozesse hätte die Branche nicht diesen hervorragenden Beitrag leisten können.

Als Bauunternehmen hat man zwei wesentliche Aspekte, die von der Digitalisierung maßgeblich beeinflusst werden.



Das ist zum einen die Planung, in der die Digitalisierung derzeit verstärkt sichtbar wird. Vor der Corona-Pandemie war dabei das Thema Building Information Modeling (BIM) für unsere Mitgliedsunternehmen von hoher Bedeutung. Dies hat sich angesichts der Corona-Krise auch nicht geändert. Corona hat gezeigt, dass unsere Bemühungen, auch den Mittelstand und kleinere Unternehmen mit an Bord zu nehmen, nicht umsonst waren. Die Bauindustrie war sehr gut vorbereitet und konnte sehr gut auf digitales Arbeiten umstellen.

Aber auch beim Arbeiten auf der Baustelle, hat der Digitalisierungsprozess eine wichtige Rolle gespielt. Baustellenbesprechungen fanden als Videokonferenzen statt. Und auch das Nachtrags- und Genehmigungsmanagement hat reibungslos digital funktioniert. Zudem beobachteten wir, dass viele Baustoffe auf Online-Platt-

formen bestellt wurden – unter der Voraussetzung, dass diese tatsächlich auch vorhanden waren und „just-in-time“ geliefert werden konnten. Vor diesem Hintergrund haben regionale Lieferketten zunehmend an Bedeutung gewonnen. Darüber hinaus haben wir festgestellt, dass auch neue Impulse, wie die Automatisierung im Bereich des modularen bzw. seriellen Bauens, stark an Bedeutung gewonnen haben. Im modularen bzw. seriellen Bauen und der damit verbundenen Vorfertigung der Bauteile in den Betriebshallen findet durch die Robotik ein ganz anderes Zusammenwirken von Mensch und Maschine statt.

Die Corona-Krise hat gezeigt, dass wir in der Lage sind zügig unsere Arbeitswelten zu modernisieren. Diese Entwicklung wird jetzt noch schneller voranschreiten und zur Folge haben, dass schwere und repetitive Arbeiten noch mehr automatisiert werden.

Es werden neue attraktive Arbeitsplätze entstehen.

Wenn die Digitalisierung konsequent weiter eingesetzt wird, dann wird sie zu einer Erfolgsgeschichte. Die Grundlage dafür bildet die verbesserte, transparentere Kommunikation und Kollaboration aller Beteiligten. In diesem Sinne wird die Bauindustrie die Digitalisierung nicht nur in technischer Hinsicht als Innovationsmotor nutzen, sondern auch als Weichensteller für einen Kulturwandel des partnerschaftlichen Zusammenarbeitens.

Dipl.-Ing. Peter Hübner ist Vorstand der STRABAG AG und Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V.



Ulrich Höller

Corona und die Folgen für die Immobilienwirtschaft

Ruhe bewahren, Trends antizipieren, flexibel reagieren

Die Corona-Pandemie stellt alle gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereiche vor die Frage, wie es mit der Pandemie und danach weitergeht. Auch wir in der Immobilienwirtschaft interessieren uns in erster Linie dafür, welche weitere Entwicklung auf dem deutschen (Gewerbe-) Immobilienmarkt erwartbar ist.

Wir beobachten seit Beginn der Pandemie eine gewisse Zurückhaltung an den Märkten. Viele Marktteilnehmer, ob Mieter, Anleger oder Investoren, fahren auf Sicht. Das ist bis zu einem gewissen Grad auch sinnvoll, denn die letztlichen Effekte der Krise dürften frühestens gegen Jahresende vollständig absehbar sein. Hinzu kommt, dass der boomende Immobilienmarkt der letzten Jahre auch Akteure angezogen hat, die mit den Auswirkungen schwankender Konjunktur und gesellschaftlicher Krisen auf die Immobilienmärkte schlicht noch nie konfrontiert waren. Speziell deren Paralysisierung ist zumindest psychologisch nachvollziehbar. Eine kategorische Zurückhaltung ist dennoch nicht angebracht, denn der Immobiliensektor steht im Vergleich zur letzten Finanzkrise deutlich besser da. Und speziell qualitativ nachhaltige und konsequent durchdachte Projekte finden in Krisenzeiten erst recht ihren Markt.

Wir haben es bei Corona mit einem sogenannten exogenen Schock zu tun – nicht

mit einer Strukturkrise des Finanz- und Immobiliensektors selbst. Das ist ganz wichtig und fundamental anders, als beispielsweise 2008. Speziell der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ging in die Corona-Zeit mit einem lange bestehenden Nachfrageüberhang und Leerstandsquoten, die wir seit knapp 20 Jahren nicht mehr kannten. Quoten von 1,2 Prozent in Berlin oder 2 Prozent in anderen Märkten sprechen hier Bände und sind aus einer objektiven volkswirtschaftlichen Betrachtung eigentlich deutlich zu niedrig. Die bis zum Frühjahr oft gestellte Frage war deshalb ja zu Recht, wie man die Kapazitäten gerade auch im Büroimmobilienbereich adäquat erhöhen sowie das bedarfsgerechte Bauen besonders seitens des Gesetzgebers beschleunigen und voranbringen kann. Diese Frage ist nicht gelöst und wird wieder umso mehr akut werden.

Wenn bisherige Krisen mich eines gelehrt haben, dann, dass man sich nicht von Angst leiten lassen und jede Woche seine Meinung ändern sollte. Wenn der grund-

sätzliche strategische Ansatz stimmt, dann kann es jetzt nicht darum gehen, in Panik oder Aktionismus zu verfallen und alles umzukrempeln. Es gilt umso mehr, Risiken sowie Trends frühzeitig zu antizipieren und beispielsweise bei Nutzungsarten und Projektkonzeptionen flexibel zu sein. Muss es ein Hotel sein oder ergibt ein Mix aus anderen Nutzungsarten mehr Sinn?

Erfolgreiche und nachhaltige Unternehmer verändern ihr Verhalten in Krisenzeiten nicht grundsätzlich, sondern passen es flexibel an die neue Situation an. Persönlich kann ich darauf zurückgreifen, dass ich während meiner Karriere mit dem Zusammenbruch des ostdeutschen Immobilienmarktes über Dotcom- bis zur Finanzmarktkrise die großen wirtschaftlichen Verwerfungen der letzten Jahrzehnte erlebt und durchgestanden habe. Da sieht man gewisse Dinge doch etwas gelassener. Natürlich nutze ich mein Netzwerk, um mich mit wesentlichen Playern aus unterschiedlichen Bereichen vertraulich auszutauschen. Dieser Aus-

tausch von „Fronterfahrungen“ ist extrem hilfreich und gibt mir wichtige Rückschlüsse für unsere spezifischen Unternehmens- und Projektthemen. Von zentraler Bedeutung erscheint mir, in Krisen vor allem als Unternehmer und Führungskraft den Kollegen bzw. Mitarbeitern Orientierung und Leitung zu geben. Transparente Kommunikation sowie ein offenes Ohr sind in diesen Zeiten besonders wichtig.



Unser Geschäftsmodell ist auf Langfristigkeit und Verlässlichkeit angelegt. Wir sind kein neuer Player, der temporären Trends hinterherrennt, sondern seit mehr als fünf Jahrzehnten am Markt erfolgreich etabliert. Zusätzlich hilft uns jetzt natürlich, dass wir inhabergeführt sind. Das macht Entscheidungswege und Reaktionszeiten kurz. Mit unserem neuen Geschäftsbereich ABG Capital, den wir gerade aufbauen, bieten wir jetzt nationalen und internationalen institutionellen Investoren die Möglichkeit, an unserer Erfahrung im Umgang mit Chancen und Risiken zu partizipieren. Und diese strategische Ergänzung unseres Geschäftsmodells erscheint mir nun übrigens sinnvoller denn je.

Spannend ist natürlich, was passiert, wenn der Höhepunkt der Corona-Krise überschritten ist und wir uns dem Normalzustand wieder annähern. Wir werden eine Marktbereinigung und -neuausrichtung erleben. Das betrifft zum einen die Akteure. Unerfahrene Player und in Boomzeiten auf kurzfristige Renditemaximierung angelegte Geschäftsansätze wird der Markt aussortieren. Zum anderen werden die schon vor Corona angelegten Umbrüche in der Nachfrage nach Gewerbeflächen und auch die Digitalisierung unserer Branche schneller vorantreiben. Corona wirkt hier ganz sicher als beschleunigender Katalysator. Ein

Beispiel: Die schon vorhandene Krise des Einzelhandels wird durch Corona verstärkt, während der Nachfrageüberhang bei der u.a. durch den Onlinehandel boomenden Logistik sogar steigen dürfte. Hier wirkt Corona an den Topstandorten eher als Entlastung denn als Belastung. Im Hotelbereich wird es durch die weggefallenen Geschäftsreisen zwar erhebliche Dellen geben. Bleiben weltweit Auslandsreisebeschränkungen bestehen, dürfte der sowie so schon starke Inlandstourismus weiter wachsen. Hier wird die Neuanmietung und -bewertung aber sicherlich länger dauern. Im Bürobereich hingegen sind zwei Trends der letzten Jahre ganz klar auf dem Prüfstand: Inwieweit Homeoffice und Coworking nach Corona noch als nachhaltig wachsende oder eben nur ergänzende Lösung gesehen werden, gilt es abzuwarten. So erscheint mir die Homeoffice-Debatte deutlich überhöht. Es gibt keine zwei Meinungen, dass sich Homeoffice als Alternative und Ergänzung bewährt hat. Dennoch erscheint mir die tatsächliche Produktivität der Arbeitsleistung nicht so hoch wie am Büroarbeitsplatz und hält vor allem auf die „lange Strecke“ nicht an. Ich erwarte sicherlich mehr Homeoffice-Arbeitsplätze als bisher, aber grundsätzlich halte ich es für eine flexiblere Ergänzungsvariante und gut funktionierende „Fall-back-Alternative“.

Als Assetklasse insgesamt rechne ich mit einer nach wie vor starken Position der Immobilien. Dafür spricht neben dem beschriebenen reinigenden Gewitter schon allein das noch nie dagewesene Niedrigzinsumfeld, dessen Ende überhaupt nicht abzusehen ist. Darüber hinaus hat sich der Standort Deutschland mit seiner funktionierenden Gesellschaft bzw. Verwaltung und seiner Rechtssicherheit gerade in dieser besonderen und überraschenden Krise erneut als herausragend im weltweiten Vergleich bewährt. Daher rechne ich mit einem noch stärkeren Interesse internationaler Investoren nach Beendigung der Krise.

Auch langfristig kann ich allen Marktteilnehmern nur raten: Ruhe bewahren. Schon heute die Partner suchen, mit denen man die interessante Zeit und die Chancen nach dem ersten Corona-Schock meistern möchte. Denn es war immer so und ist mir klar: Krisen und Umbrüche bieten auch immer viele Chancen, die es zu nutzen gilt! Das wird dieses Mal nicht anders sein!

Ulrich Höller ist geschäftsführender Gesellschafter der ABG Real Estate Group und Vizepräsident des ZIA.



Christian Ulbrich

Corona ist ein Beschleuniger für globale Makrotrends

Zurück zu Dynamik und Wachstum mit Optimismus, Kreativität und Verantwortung

Seit mehr als sechs Monaten beeinflusst Corona unser aller Leben. Viele wünschen sich die Rückkehr zur Normalität. Leider gibt es keinen Corona-Off-Schalter. Der Weg in das von uns gekannte „normale“ Leben wird deshalb ein sehr langwieriges Unterfangen sein. Das „new normal“ muss zunächst entwickelt werden. Die Rückkehr zu Dynamik und Wachstum sind eine weltweite Kraftanstrengung, die Realismus, Weitblick, eine klare Strategie, aber auch Flexibilität erfordern.

Wie schnell sich die Wirtschaft erholen wird, hängt zunächst davon ab, wie gut, aber auch wie schnell es gelingt, wirksame Medikamente gegen die Pandemie zu entwickeln. Ein wirklicher Normalzustand kann aber nur wieder eintreten, wenn es gelungen ist, einen ausreichenden Teil der Weltbevölkerung zu impfen. Bis dahin müssen wir immer wieder mit lokalen Ausbrüchen und in der Folge mit entsprechenden Einschränkungen umgehen.

Das Gebot der Stunde: Liquidität

Das zweite Quartal hat einen drastischen Einschnitt in den Bilanzen vieler Unternehmen verursacht. Auch wenn das laufende Quartal eine deutliche Verbesserung bringt, so wird die Zahl der Insolvenzen dennoch weiter steigen.

Insofern war es zu Beginn der Krise entscheidend, die Weichen richtigzustellen. Priorität hatte die Liquiditätssicherung – und sie hat sie immer noch. Gerade in

Deutschland haben viele Unternehmen – auch in der Immobilienbranche – die Möglichkeiten der Kurzarbeit genutzt, um einerseits Liquidität zu sichern und Kosten zu senken und andererseits die Talente und das Knowhow im Unternehmen zu halten – aber auch, um einen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt zu leisten. Mit der Rückkehr vieler Kurzarbeiter zu ihren regulären Stundenzahlen, ist ein erster wichtiger Schritt getan. Dennoch bleibt das Liquiditätsmanagement Priorität. Die tatsächlichen Kreditausfälle der Banken sind noch nicht absehbar und die Kapital- und Finanzmärkte haben sich getrieben durch die Liquiditätsbereitstellung der Notenbanken in den letzten Monaten immer wieder von der Realwirtschaft entkoppelt. Früher oder später werden sie aber die tatsächlichen Verhältnisse abbilden.

Neudefinition von Risiken

Die Wiederbelebung der Wirtschaft wird lokaler, vorsichtiger und ernsthafter sein.

Der gekannte Lebensstil, das soziale Miteinander, das Reisen und viele andere gelebte Gewohnheiten wurden unterbrochen. Auch der erlittene Vermögensverlust wird uns bei Neuanschaffungen und Investitionen zu größerer Sorgfalt und einer Neubewertung von Risiken veranlassen. Gerade bei Immobilieninvestitionen wurden in den vergangenen Jahren die Risiken von niedrigen Zinsen und möglichen Mietsteigerungen überdeckt. Man wird das Qualitätssiegel Core wieder trennschärfer definieren müssen, aber auch die Assetklasse wird wieder eine größere Rolle bei der Risikokalkulation spielen. Am Ende definiert sich der langfristige Wert einer Immobilie durch den damit erzielbaren Cashflow. Deshalb wird es zu einer Neubewertung von Einzelhandels- und Hotelimmobilien kommen. Bürohäuser werden noch viel stärker unter der Überschrift „Responsible Real Estate“ zu beurteilen sein. Inwieweit repräsentieren die Gebäude die Werte und die Marke der Nutzer? Ein Unternehmen, das sich zu einer



fortschrittlichen Nachhaltigkeitsstrategie, zur Inklusion und dem Wohl der Mitarbeiter und der Gesellschaft bekennt, wird und muss das auch mit der Auswahl der entsprechenden Immobilien dokumentieren.

Makrotrends werden die Immobilienwelt auch nach Corona prägen

Vier globale Makrotrends, die auch das „new normal“ prägen werden, kennen wir aus der Vor-Corona-Zeit: Wachsende internationale Kapitalströme, Outsourcing von Corporate Real Estate Services, Digitalisierung und Urbanisierung. Alle werden sich aber mehr oder weniger stark verändern.

Die globalen Kapitalströme werden auch weiterhin über Kontinente hinweg in Immobilien fließen. Das Niedrigzinsumfeld und

die erhöhte Volatilität der Finanzanlagen sprechen für eine Portfoliodiversifizierung und zusätzliche Investitionen in Immobilien. Lokale Regulierung und verlässliche Governance werden aber einen höheren Stellenwert bekommen. Transparenz wird noch wichtiger und entsprechend werden transparente Märkte überproportional zusätzliches Kapital anziehen.

Der Trend zum Outsourcing wird sich noch beschleunigen. In vielen Unternehmen hat die Liquiditätssicherung höchste Priorität, entsprechend werden Kosten im eigenen Leistungsportfolio eingespart. Nutzer werden daher zunehmend auf Immobiliendienstleistungen durch Dritte zurückgreifen und ihre Aufmerksamkeit auf die Stabilisierung ihres eigenen Kerngeschäfts legen.

Gleichzeitig werden die Anforderungen an die Immobilien und deren Betrieb erheblich ansteigen. Flexibilität in den Flächen und Gebäuden, Zugangssicherungen, technische Ausstattung wie Luftwechsel, Filteranlagen sind nur einige Aspekte, die viel stärker in den Fokus rücken werden. Der Anspruch an den Gebäudemanager wird nicht nur beim Wiederanfahren nach der Krise hinsichtlich der sanitären und gesundheitsbezogenen Überwachung steigen. Datenschutzrechtliche Bedenken, die hier in Deutschland zumeist im Weg stehen, werden neu diskutiert werden. Sensoren, die Infrarot-Scans durchführen, um in Echtzeit Risikopersonen zu identifizieren und Warnmeldungen versenden, sind in vielen Ländern Asiens nach der Corona Epidemie verpflichtend geworden.

Die Corona-Pandemie hat Unternehmen den Spiegel im Hinblick auf ihre technische Infrastruktur vorgehalten. Daneben wurden alle Unternehmen dem Stresstest unterzogen, inwieweit sie ihre Produkte und Services auch online verkaufen und liefern können. JLL musste beispielsweise innerhalb von zehn Tagen mehr als 50.000 Mitarbeiter ins Homeoffice schicken. Auch alle Shared Service Center und Callcenter mussten auf diese Weise ohne jede Unterbrechung für den Kunden operieren. Gleiches galt für die Verbindung zu mehr als 40.000 Mitarbeitern, die ihren festen Arbeitsplatz in Kundenimmobilien haben. Bei den Firmen, bei denen das alles nicht so gut funktioniert hat, wird es zu einer massiven Investitionsinitiative kommen. Aber auch bei allen anderen wird die Digitalisierung mit großen Schritten voranschreiten. Eine intelligente Infrastruktur, von der Datenverfügbarkeit über die Sensortechnologie bis zur Automatisierung ganzer Arbeitsprozesse, wird zum festen Bestandteil unserer Lebens- und Arbeitsweise werden. Dieser Trend ist bereits seit einigen Jahren sichtbar – Corona wirkt jetzt wie ein Beschleuniger, die Schritte der nächsten 20 Jahre werden wir in fünf Jahren gehen.

Städte werden die Krisensituation künftig strategisch einplanen

Vor diesem Hintergrund wird sich die Urbanisierung trotz der aktuellen Restriktionen nicht verlangsamen – aber sie wird ein Umdenken in der Stadtplanung erzwingen. Städte bieten eine hohe Anziehungskraft in Bezug auf Arbeit und Lebensqualität. Diese Kombination wird aktuelle Befürchtungen zur Ansteckungsgefahr in urbanen Gebieten schnell wieder übertrumpfen.

Dennoch wird die Notwendigkeit wachsen, wirklich skalierbare und intelligente Lösun-

gen urbanen Lebens zu entwickeln – wie zum Beispiel den Einsatz von Technologie zur Kontrolle von Gesundheit und Mobilität.

Die Corona-Krise könnte außerdem zu mehr öffentlichen und privaten Investitionen in die städtische Infrastruktur wie sanitäre Einrichtungen, Schulen oder Krankenhäuser führen. Regierungen und Gesellschaft wird die Bedeutung der Gesundheitssysteme in Zeiten einer Pandemie schockartig bewusst. Das rückt den Bedarf an qualitativ hochwertigen Einrichtungen und Dienstleistungen wieder stärker in den Mittelpunkt. Interessanterweise könnte gerade dieser Aspekt zu einer Beschleunigung der Urbanisierung führen. Menschen werden viel stärker den Aspekt der öffentlichen Infrastruktur im Bereich Gesundheit als Differenzierungsfaktor ihres Aufenthaltsortes schätzen.

Es keimt somit die Hoffnung auf, dass möglicherweise ein fünfter Megatrend Einzug in die Immobilienwelt halten wird: die Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeit nicht als Feigenblatt für die bessere Vermietung oder den Verkauf einer Immobilie, sondern als Kernanforderung an jedes Gebäude. Als Beitrag der Immobilie für eine bessere und gesündere Welt. Nachhaltigkeit in Denken und Handeln für eine lebenswertere Gemeinschaft und intakte soziale Interaktionen in urbanen Räumen.

Für einen kleinen, aber dauerhaften Beitrag zur Verbesserung des Weltklimas hat die Corona-Pandemie schon gesorgt. Denn die Reisebudgets der Firmen werden auch in Zukunft eingeschmolzen bleiben. Der Erfolg der Videotelefonie wird nachhaltigen Einfluss nehmen. Mit New York, Rio, Tokio wird man weiterhin in Kontakt bleiben – aber zukünftig häufiger nur virtuell.

Auf die US-Wirtschaft kommt es an

Doch auch alle diese Trends und Entwicklungen können sich nur dann wieder voll entfalten, wenn die wirtschaftliche Prosperität zurückkommt. Erst die Medikamente und dann der Impfstoff sind die Grundvoraussetzungen, aber darüber hinaus bedarf es eines starken Motors. China mag zwar kurzfristige relative Gewinne aus der weltweiten Pandemie ziehen, insgesamt wird es dennoch vor allem davon abhängen, wie schnell die USA die massiven Infektionszahlen – und die auch daraus entstandene Führungskrise überwinden können. Die Welt braucht das Comeback der US-Wirtschaft. Die Vereinigten Staaten sind nach wie vor der Taktgeber für die Weltwirtschaft und damit auch für die Immobilienbranche.

Die Immobilienwirtschaft selbst hat die ersten konkreten Schritte gemacht und Strategien entwickelt, durch die der Betrieb in den Büros, im Handel und allen anderen Bereichen sinnvoll und mit Augenmaß wieder hochgefahren werden konnte, um das „new normal“ schrittweise zum Alltag zu machen. Gehen wir mit dieser Erfahrung auch die nächsten Monate mit Optimismus, Kreativität und Verantwortung an.

Christian Ulbrich ist President und Global CEO von JLL.



Dr. Hans Volkert Volckens

Covid-19 – Drei Beobachtungen aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Eine der gewaltigsten und komplexesten Herausforderungen in unserer modernen Zeit

Die Corona-Krise hat innerhalb von Wochen unser bekanntes soziales und wirtschaftliches Leben auf den Kopf gestellt. Die Auswirkungen sind gravierend, die Belastungen für Eltern, Kinder, Unternehmer und Unternehmen gewaltig; es ist eine Zeit, in der bei deren Beschreibung nicht an Superlativen gespart wird. Nach den Wochen des Shutdowns, also dem Weg in die Krise, wagt Deutschland seit Anfang Mai erste Lockerungsübungen. Allerdings wird immer deutlicher, dass die Corona-Krise erhebliche Spuren in der deutsche Wirtschaft hinterlassen wird.

Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind im Ansatz bereits erkennbar, auch wenn aufgrund des Zeitverzugs, mit dem Entwicklungen der Realwirtschaft die Immobilienwirtschaft treffen, wesentliche Herausforderungen noch vor ihr liegen dürften.

Gleichwohl können bereits heute drei Beobachtungen mit einer gewissen Allgemeingültigkeit geteilt werden:

1. Der Schwarze Schwan – Es gibt ihn wirklich!

Es wurde immer darüber philosophiert, was den jahrelangen Immobilienboom zum Einsturz bringen würde. Alle bekannten oder denkbaren Risiken wurden inventarisiert, bezüglich ihrer möglichen Auswirkung gewogen und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Noch Anfang des Jahres deutete kein Risikomanagementsystem auf eine solch kurzfristige, scharfe Korrektur hin, wie wir sie aktuell erleben.

Der Schwarze Schwan, also der gänzlich unbekannte, plötzliche schwere Schlag, wurde von Marktteilnehmern viele Jahre lang als surreales Gespenst qualifiziert. Man hielt entsprechende Warnungen Einzelner für phobisch getriebene Gedanken der Spielverderber. Heute muss man konzedieren, dass es den Schwarzen Schwan gibt – und in Gestalt der Covid-Krise sogar überlebensgroß. In einer komplexen, interdependenten Welt sind unerwartete und „unerwartbare“ exogene Schocks also nicht nur theoretisch denkbar; sie sind vielmehr Realität und damit ein ernstzunehmendes Risiko.

Eine andere Frage ist allerdings, wie mit dieser Realität umgegangen werden soll. Können Unternehmen entsprechende gravierende plötzliche Entwicklungen antizipieren, in ihrem Risikomanagement abbilden und unternehmerische Entscheidungen hierauf ausrichten? Die Antwort ist ernüchternd, da leider einfach:

Wenn der Schwarze Schwan das gänzlich Unbekannte darstellt, kann man ihn nur grundsätzlich als reale Gefahr anerkennen, nicht aber konkret modellieren. Denn Unbekanntes verweigert sich selbstverständlich einer konkreten Analyse. Das Udenkbare zu denken, das Unmögliche als möglich anzusehen ist ein unlösbares unternehmerisches Paradoxon. Allerdings erinnert der Schwarze Schwan an die grundsätzlichen Pflichten eines jeden Verantwortlichen, sein Unternehmen möglichst resilient aufzustellen und bestmöglich gegen endogene oder exogene Risiken abzusichern. Insofern ist der Schwarze Schwan ein nicht planbarer aber stets mahnender Bote einer zukünftigen Realität.

2. Mehr Fokus auf die Realwirtschaft!

Eigentlich handelt es sich um eine Selbstverständlichkeit: Die Immobilienwirtschaft bedient den Bedarf ihrer Kunden, d.h. der Mieter. Je mehr Fläche diese Kunden be-

nötigen, desto mehr Flächen müssen seitens der Immobilienwirtschaft bereitgestellt werden bzw. desto teurer können nachgefragte Flächen vermietet werden. Die wirtschaftliche Entwicklung der Kunden der Realwirtschaft beeinflusst also die immobilienwirtschaftlichen Handlungen.

Die Corona-Krise zeigt eindrucksvoll, wie unmittelbar diese Wechselwirkungen ausgestaltet sind: Mieter ohne Umsatz und ohne unternehmerische Perspektive disponieren ihr Nutzerverhalten, ihre mietvertraglichen Verpflichtungen oder ihren zukünftigen Flächenbedarf kurzfristig gänzlich neu, um einer drohenden Illiquidität zu begegnen. Mieter mit erheblichem, Corona-bedingtem Restrukturierungsbedarf planen kosteneffizient und sehen Flächenverbrauch als einen Hebel an, Sachkosten zu reduzieren.

In einer nie dagewesenen Geschwindigkeit hat die Corona-Krise die Realwirtschaft beinahe in ihrer gesamten Breite erfasst und hinterlässt – je nach Nutzungsart – bereits erhebliche Spuren. Die mittel- und langfristigen Folgen der Corona-Krise sind für die Realwirtschaft noch nicht zu ermessen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind heute seriös nicht zu beziffern.

Die Corona-Krise ruft uns in Erinnerung, dass die Immobilienbranche neben allen immobilienwirtschaftlichen und objektspezifischen Analysen, neben allem Verständnis für technische Gebäudewelten und den Cashflow optimierende Finanzierungen vor allem die Entwicklungen der Realwirtschaft verfolgen und verstehen muss. Immobilienwirtschaftliche Erfahrung muss also mit einem ausgeprägten volkswirtschaftlichen Verständnis einhergehen.

Wir sollten uns fragen, ob wir in den vergangenen Jahren nicht zu einseitig auf das Niedrigzinsumfeld vertraut haben, anstatt die Herausforderungen der Realwirtschaft kritischer zu verfolgen. Denn unser Standort stand schon vor Corona vor gewaltigen Herausforderungen, die durch Corona noch einmal deutlich größer geworden sind. Wir haben diese Herausforderungen aber im kollektiven Rausch der goldenen Jahre zu wenig diskutiert und zu wenig antizipiert.

Zukünftig müssen wir uns wieder deutlich intensiver und differenzierter mit den Entwicklungen der Realwirtschaft auseinandersetzen, um kluge immobilienwirtschaftliche Entscheidungen treffen zu können. Denn eine gesunde Entwicklung der Realwirtschaft ist das zentrale Interesse der Immobilienwirtschaft!

3. Die Immobilienwirtschaft ist indirekter Profiteur der Rettungsmaßnahmen!

Schon in der Finanzkrise zeigte sich, wie schnell die Kapitalmärkte austrocknen und Liquidität zu einem raren Gut werden kann. Deshalb hat man im Zuge der Corona-Krise frühzeitig die regulatorischen Zügel für Banken gelockert und darüber hinaus seitens Europäischer Zentralbank und mithilfe eines staatlichen Rettungsschirms viel für die Liquiditätssicherung getan.

In historischer Dimension und historischer Schnelligkeit wurden Maßnahmenpakete geschnürt, die den Zusammenbruch der Kredit- und Kapitalmärkte verhindern sollten. Man muss aus heutiger Sicht konzedieren, dass diese Bemühungen weitgehend gegriffen haben, denn eine Illiquidität des deutschen Wirtschaftsstandortes droht – zumindest aktuell – nicht.

Aus Sicht der Politik ging es bei allen Maßnahmen um die Rettung der Real- und Kreditwirtschaft. Die Immobilienwirtschaft hatte dagegen trotz kräftiger verbandspolitischer Anstrengungen und manchem Einzelerfolg keine starke Lobby. Es herrscht die politische Perzeption, die Immobilienbranche habe in den vergangenen Jahren ausreichend verdient und bedürfe aktuell keiner Rettung. Dass diese Wahrnehmung in gleich mehrfacher Hinsicht falsch ist, braucht an dieser Stelle nicht ausgeführt zu werden.

Die Immobilienwirtschaft ist jedoch indirekter Profiteur der Rettungsmaßnahmen, denn sie benötigt ihrerseits eine starke Realwirtschaft und eine funktionierende Kreditwirtschaft (s.o.). Sie muss allerdings – etwas gekränkt – mit einer (temporären) Redimensionierung ihrer politischen Bedeutung leben.

Die Corona-Krise wird uns noch lange begleiten, sowohl epidemiologisch als auch konjunkturell. Realitäten werden sich ändern, Beobachtungen einen neuen Blickwinkel erhalten. Sie ist aber schon heute – und insofern zum Abschluss doch noch ein Superlativ – eine der gewaltigsten und komplexesten Herausforderungen unserer modernen Zeit.

Dr. Hans Volkert Volckens ist Head of Real Estate und Head of Asset Management bei der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



Jochen Schenk

Gemeinsam durch die Krise

Investoren und Mieter sitzen in einem Boot

Die Covid-19-Pandemie und der folgende schwere Einbruch der Weltkonjunktur ab März 2020 trafen die Immobilienwirtschaft in einer Phase, in der ein faktisch ein Jahrzehnt währender Immobilienboom zurücklag – zumindest in Deutschland und einigen anderen Ländern Europas.

Die Real I.S. hat dieses Jahrzehnt genutzt und viel in die eigene Organisation investiert, insbesondere in den Aufbau eines strategie- und risikoprüfenden Investmentprozesses. Diese Abbildung der Funktionstrennung war und ist in solch schnellleibigen Zeiten ein zusätzlicher Kraftakt bei der Erfüllung von Investmentzielen und allgemein unter Druck stehenden Renditen. Heute aber liegen alle Instrumente vor, um das Wichtigste in einer Krise abbilden zu können: fundierte und austarierte Transparenz, strategiebasierte Perspektiven und darauf aufbauende Handlungsalternativen. Mit erstellten Szenarien können durchdachte Entscheidungen getroffen werden. Die Effekte der Veränderungen werden sicht- und bewertbar, und es kann schnell reagiert werden, wenn sich wichtige Kennziffern ändern. Auf dieser Basis können die getroffenen Entscheidungen gegenüber den Investoren nachhaltig begründet werden.

Eine wichtige Lehre aus der Krise: Ohne den Sachverstand plus die Erfahrung von Spezialisten geht es nicht – und das sind weiterhin

mitdenkende Menschen in gut aufgestellten Teams. Die Unwägbarkeiten einer solchen Krise können durch keinen Algorithmus zielführend abgebildet oder sogar entschieden werden. Darin sehen wir uns in unserer bisherigen Auffassung bestätigt. Auf der anderen Seite können die digitalen Instrumente die notwendige Dateninfrastruktur und die Voraussetzung für eine zielführende Kommunikation schaffen. Es gibt wahrscheinlich kaum ein Unternehmen, welches in letzter Zeit die digitalen Tools nicht deutlich verbessert hat. Wir haben frühzeitig gehandelt und konsequent seit Jahren auf den Ausbau der IT-Infrastruktur und die IT-Ausstattung der Mitarbeiter gesetzt. Damit waren wir in der Lage, von heute auf morgen auf das Arbeiten aus dem Homeoffice umzuschalten. Die Real I.S. konnte damit wichtige Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umsetzen und die aufsichtsrechtlichen Vorgaben trotzdem einhalten.

Welche langfristigen Auswirkungen werden die Erfahrungen aus der Corona-Kri-

se, wenn sie einmal überwunden ist, auf die Immobilienmärkte und die einzelnen Nutzungsarten haben? Was im Homeoffice alles möglich ist, wird in Erinnerung bleiben und die Arbeitsprozesse dauerhaft verändern. Gleichzeitig wurde in vielen Fällen aber auch schlagartig die Bedeutung des Büros als persönliche Begegnungsstätte bewusst. Die durch Covid-19 ausgelöste Krise läuft langsam aus durch ein Herantasten an den wirtschaftlichen Normalzustand. Wenn die Menschen wieder mobil werden, schrittweise mehr Reisen unternehmen und einkaufen dürfen und wollen, werden alle davon profitieren.

Ein Teil der wertschöpfenden Dienstleistung in den besonders betroffenen Assetklassen Einzelhandel und Hotel ist aber unwiederbringlich verloren und kann nicht wieder aufgeholt werden. Die staatlichen Hilfsinstrumente wie die mögliche Mietstundung und die gezahlten Direktleistungen an die Mitarbeiter über Kurzarbeitergeld sind ein wichtiger Beitrag. Wie weit reicht das? Die Nutzungsart Wohnen ist bislang am

wenigsten betroffen. Dort würden erst mit deutlichem Zeitverzug negative Entwicklungen auf der Nachfrageseite einsetzen. Büroimmobilien sind aktuell kaum betroffen. Zwar haben viele Unternehmen ihre Mitarbeiter aus Vorsicht zunächst nach Hause geschickt, um diese, soweit möglich, im Homeoffice arbeiten zu lassen. Die Nachfrage nach Flächen würde aber erst spürbar korrigieren, wenn es zu größeren Unternehmensinsolvenzen käme oder eine längere Rezession zum nachhaltigen Abbau von Arbeitsplätzen führen würde. Dieses Szenario kann aktuell nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ist aber auch nicht unausweichlich.

Für Investoren mit Bestandsimmobilien müssen wir die Gesamtrendite im Auge behalten. Nicht jede Mietstundung ist gerechtfertigt und nicht jede Mieteleistung kann aus heutiger Sicht vollständig nachgezahlt werden. Das ist aber nur individuell zu entscheiden, es muss also einen intensiven Austausch zwischen Assetmanagern und Mietern geben. Viele betroffene Mieter haben inzwischen ihren Geschäftsbetrieb wieder aufgenommen, oftmals jedoch bei geringeren Umsätzen. Ob eine einmal gestundete Miete eine werthaltige Forderung ist und bleibt, muss deshalb immer wieder neu geprüft werden. Gleichzeitig ist ein Gebäude, das kaum noch nachhaltig zahlungskräftige Mieter hat, der Gefahr ausgesetzt, auf dem Transaktionsmarkt deutlich an Wert zu verlieren. Viele Finanzierungen stellen auf den Wert der Immobilie ab, das heißt, bei einem Wertabschlag müsste gegebenenfalls die Finanzierung durch Eigenkapital ersetzt werden. Im Zweifelsfall muss beispielsweise ein Immobilienfonds sich ein Sicherheitspolster durch einbehaltene Ausschüttungen, gestundete Steuerzahlungen und weitere Maßnahmen aufbauen. Hierbei würde es wichtig sein, dass Fonds und

Objektgesellschaften in die Förderung der KfW fallen. Die Fondsanleger können also durch die Krise auch direkt betroffen sein, wenn auch nach aktueller Einschätzung nur temporär. Es ist im gegenseitigen Interesse, nachhaltige, aber individuelle Lösungen zu finden, um gemeinsam aus der Corona-Krise und ihren Nachwirkungen herauszukommen. Die aktuelle Phase einer schrittweisen Öffnung und Beendigung der Maßnahmen gibt vielen von den Lockdown-Maßnahmen betroffenen Betrieben Grund zur Hoffnung – und damit auch den womöglich ebenfalls betroffenen Vermietern.

Ausblick: Was kommt nach dem Sturm?

Die Corona-Krise ist mit vergangenen Krisen nicht zu vergleichen. Negative Auswirkungen auf Konjunktur, Mieten, Kaufpreise und Werte sind zum Teil bereits zu registrieren, die Quantifizierung ist aber noch immer schwierig. Je nach Nutzungsart können die Entwicklungen zu steigenden Leerständen und/oder sinkenden Mieten führen und damit zu niedrigeren laufenden Erträgen eines Immobilieninvestments. Im Ergebnis führt dies tendenziell zu sinkenden Kaufpreisen und Bewertungen. Dennoch ist im Investmentmarkt nicht unmittelbar von sinkenden Multiplikatoren auszugehen. Auf kurzfristige Sicht warten Investoren – das ist die Erfahrung aus vergangenen Krisen – die weitere Entwicklung erst einmal ab.

Die Hilfsmaßnahmen der Regierungen in Kombination mit den geldpolitischen Maßnahmen der Notenbanken machen einen Zinsanstieg in absehbarer Zeit undenkbar. Dadurch wird der Anlagedruck in Immobilieninvestments weiter hoch bleiben. Spannend bleibt, ob Unternehmen den „Erfolg“ des Homeoffice in Flächeneffizienzprogramme umsetzen. Kosteneinsparungsziele

gewinnen in solchen Situationen leicht die Oberhand über Kultur- und Recruitingziele. Der War for Talents ist aber nur vorübergehend in den Hintergrund getreten und wird das Pendel in den Unternehmen auf Mehrjahressicht wieder in die andere Richtung ausschlagen lassen. Bei Logistikdienstleistern gibt es ein zweigeteiltes Bild: Dienstleister, die die tägliche Versorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln im Handel sicherstellen, verzeichnen eine hohe Nachfrage. Hingegen leiden Dienstleister mit der Zielgruppe Industrieunternehmen unter den teilweise eingeführten Produktionsstopps, beispielsweise in der Automobilindustrie. Logistikimmobilien werden weiterhin wichtig sein, denn der krisenbedingte erhöhte E-Commerce-Anteil wird weitgehend bleiben und die Lieferketten dürften durch mehr zwischengelagerte Vorprodukte entspannt werden. Für den Non-Food-Einzelhandel und Hotels dürfte es zu einem höheren Risikobewusstsein und damit einer anderen Bepreisung des Risikos kommen, im Einzelhandel dauerhaft, bei Hotels für längere Zeit.

Die Auswirkungen

Ebenfalls noch unklar ist, wie stark sich Änderungen von Spitzenmieten und gegebenenfalls Vervielfältigern in den von Maklerhäusern veröffentlichten Benchmarkdaten und den Gutachten der Bewerter niederschlagen, die als Vergleichsmaßstab bei Immobilienankäufen verwendet werden. In einer Marktphase, in der angesichts der Unsicherheit der Marktteilnehmer über zukünftige Mietentwicklungen und potenzielle Mieterinsolvenzen die Anzahl der Transaktionen im Investmentmarkt zurückgeht, ist es schwierig, eindeutige Aussagen über Spitzenvervielfältiger und Kaufpreise zu treffen. Gleiches gilt für den Vermietungsmarkt: Auch dort werden die Transaktionen abneh-

men und damit werden die Belastbarkeit und die Ermittlung der Spitzen-Benchmarkmieten schwieriger. Obwohl viele Marktteilnehmer von fallenden Kaufpreisen ausgehen, ist im Ergebnis die Quantifizierung dieser nicht einfach. Der Spread für Risiken, also unterschiedliche Investitionsarten, dürfte wieder größer werden.

Was bedeutet das für große Immobilienbestandshalter wie unsere Fonds?

Für Bestandsimmobilien könnte sich eine Tendenz zu niedrigeren Werten einstellen. Da Gutachter jedoch einen langfristig orientierten Bewertungsansatz für Immobilien verfolgen, ist analog zu vergangenen Zyklen, zumindest vorerst, nur von moderaten Wertanpassungen auszugehen. Vergangene Immobilienmarktzyklen haben gezeigt, dass Gewerbeimmobilien im Euroraum auch in schwierigeren Marktphasen vergleichsweise stabile laufende Erträge erwirtschaftet haben.

Wie geht es also weiter?

Man wird sich vorsichtig an ein neues, wahrscheinlich verändertes Marktniveau herantasten. Man wird nicht extreme Szenarien einpreisen, sondern eine vernünftige Entwicklung annehmen. Der Rückgang der Infektionszahlen und die schrittweisen Lockerungen der Maßnahmen geben Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Allerdings könnte eine zweite Infektionswelle viele Hoffnungen wieder zunichtemachen. Deshalb werden wir weiter vorsichtig auf Sicht fahren und behalten mit Blick auf unsere Bestandsinvestments die Ruhe.

Jochen Schenk ist Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement und Vizepräsident des ZIA.





Martin Eberhardt

Das Real Estate Asset Management muss sich verändern

Schwarze Schwäne, Coronavirus und strukturelle Herausforderungen

Er ist wieder da, der Schwarze Schwan. Und er breitet seine Flügel über die gesamte Welt aus. Mit Schwarzem Schwan bezeichnet der Risikoforscher und Publizist Nassim Taleb das Eintreten unerwarteter Ereignisse mit erheblichen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Und ganz offensichtlich hat die Corona-Pandemie erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaft und damit auch auf den Immobiliensektor. Neben der akuten Krise haben Real Estate Asset Manager aber auch strukturelle Veränderungen zu meistern, deren Ursprünge bis weit vor den Ausbruch der Corona-Krise reichen. Covid-19 verstärkt den Veränderungsdruck nochmals.

Besonders alarmierend an der Corona-Pandemie ist, dass sie sowohl einen Angebots- als auch einen Nachfrageschock ausgelöst hat. Die Realwirtschaft ist infiziert. Mietstundungen oder -erlasse sind vielfach angeraten, um den Mietern Luft zu verschaffen. Covid-19 wird einen stark negativen Einfluss auf die Cashflows vieler Bestandshalter haben.

In der Vergangenheit führte jede große Krise zu Trendbrüchen und vielfältigen Veränderungen – wie zum Beispiel die Ölkrise in den 1970er Jahren oder die Finanzmarktkrise. Die mittel- bis langfristigen Umwälzungen durch das Coronavirus sind sicherlich noch nicht absehbar. Dennoch zeichnen sich schon heute deutliche Tendenzen ab. Schwächen werden wie unter einem Brennglas vergrößert und viele Trends verstärken sich.

Schon vor Ausbruch der Corona-Pandemie hatten Asset Manager und ihre Organisationen Herausforderungen zu meistern: Zum einen stieg durch das anhaltende Niedrigzinsumfeld mit seinen sehr niedrigen Immobilienrenditen der Druck, durch ein optimales Management eine höhere Performance zu generieren. Zum anderen gerieten durch die niedrigen Renditen die Kosten der Bewirtschaftung in den Fokus. Noch ist nicht klar, ob die Immobilie ihren Nimbus als „Safe Haven“ der Kapitalanlage behalten wird und die Renditen niedrig bleiben. Aber ganz sicher ist durch die Krise nicht mehr Geld zu verteilen. Demgegenüber ist im Rahmen eines aktiven Krisenmanagements mehr zu leisten und für die Zeit danach scheint der Nachfrageboom nicht unmittelbar zurückzukehren. Das bedeutet: mehr Aufwand, weniger Ertrag. Ein Dilemma für die Immobilien Asset-Manager.

Bereits vor der Pandemie veränderte der kulturelle, ökonomische, soziodemografische und technologische Wandel die Immobilienmärkte. Das neue „Work, Live, Play, Shop“ und damit die Nutzung von Immobilien wandelt sich bereits seit einigen Jahren – insbesondere durch den Megatrend der Digitalisierung. Ganz offensichtlich verstärkt Corona diesen Megatrend. Ein paar Beispiele: Selbst Unternehmen, die das Homeoffice bisher skeptisch betrachten, nutzen es als letzten Zufluchtsort. Schüler und Studenten bekommen ihren Lernstoff nach Hause. E-Commerce etabliert sich noch stärker und die ohnehin gebeutelten Einzelhändler kämpfen vielfach um das Überleben.

Was bedeutet der nachhaltige und nun beschleunigte Wandel für Bestandsportfolios? Der immanente Wert von Immobilien sinkt und das Risiko für die Eigentümer steigt.

Schwächen im Asset Management sind abzustellen und neue Kompetenzen rücken in den Fokus, um stabile und nachhaltige Erträge aus der Immobilie zu sichern. So vergrößert sich das Aufgabengebiet im Asset Management, weitere Themen rücken in den Vordergrund und neue Kompetenzen sind gefragt. Notwendige Investitionen in neue Technologien, Kostendruck und erweiterte Aufgaben werden zu Konsolidierungen im Markt für Asset-Management-Dienstleistungen führen.

Zu oft vernachlässigt:

Kommunikation mit dem Mieter

Der Mieter steht im Mittelpunkt. Das ist eigentlich eine Binsenweisheit. Daher ist es immer wieder verblüffend, wie oft er in der Praxis vernachlässigt wird. Zu häufig herrscht bei Bestandshaltern das Prinzip der Objektorientierung, statt der Nutzerorientierung vor. In den letzten Jahren war zudem die Aufmerksamkeit des Topmanagements weit mehr auf die Ankaufsseite, als auf die Mieterbetreuung gerichtet. Das rächt sich gerade in der aktuellen Phase des Corona-Krisenmanagements. Im Vorteil ist, wer seine Mieter gut kennt, ein Vertrauensverhältnis aufgebaut hat und nun zu einvernehmlichen Lösungen kommt. Daher ist jetzt die Zeit, die Vielzahl der Mieter zu analysieren, mit ihnen in Kontakt zu treten und Einzelfallentscheidungen zu treffen, ob und in welchem Umfang man Mietern entgegenkommt, um ihnen einen Überleben zu ermöglichen. Mit pauschalen Entscheidungen auf der Portfolioebene ist es nicht getan. Denn die Subvention Corona-unabhängiger Schieflagen sollte vermieden werden.

Auch ohne Corona verstärken sich strukturelle Veränderungen. Internetportale haben die Markttransparenz für die Bestandsmieter wesentlich erhöht. Dies steigert

die Marktmacht der Mieter und senkt die Wechselbarrieren und damit die Mieterloyalität. Dabei sind Mieterwechsel mit sehr hohen Transaktionskosten und oft mit Leerstands- und Ausbaukosten verbunden. Eine echte Kundenorientierung und ein Mieterbindungskonzept tun daher Not. It's the customer, stupid!

Wichtiger denn je: mit ganzheitlicher Objektstrategie Werte stabilisieren und Potenziale heben

Zum Erhalt und bestenfalls zur Steigerung des Immobilienwerts wird in Theorie und Praxis ein wichtiges Element in der Toolbox des Asset Managements meist unterschätzt: die Entwicklung einer ganzheitlichen Objektstrategie, die den Namen „Strategie“ auch verdient.

Heute sind Asset Manager noch zu viel mit Routinetätigkeiten beschäftigt. Sie müssen mehr Freiräume erhalten, um sich zunehmend der Strategieentwicklung und damit der Wertschöpfung am Objekt widmen zu können. Es empfiehlt sich eine Verschiebung von Routinetätigkeiten ins Property Management und die Nutzung digitaler Werkzeuge um solche Freiräume zu schaffen.

Ein zentrales Element der Objektstrategie ist die Positionierung der Immobilie. Welche Zielgruppe soll mit welchem Leistungsversprechen zu welchen Mieten angesprochen werden? Mit welchen Maßnahmen kann das Objekt im Vergleich zum Wettbewerb herausgehoben werden, damit es für bestehende und potenzielle Mieter attraktiv erscheint und diese bestenfalls bereit sind eine höhere Miete zu bezahlen? Hierbei sind insbesondere die oben beschriebenen Verhaltensänderungen des „Work, Play, Eat, Shop & Socialize“ zu beachten.

Das Heben von Wertschöpfungspotenzialen und eine Positionierung erfolgen vor allem auf der Grundlage einer SWOT-Analyse: Was sind die Stärken und Schwächen des Objekts. Wo liegen die Chancen und Risiken. Wie mit einem Radargerät „screent“ der Asset Manager die Immobilie und ihre Umwelt. So findet er bestenfalls Alleinstellungsmerkmale, um die Immobilie vom Wettbewerb abzugrenzen. Und bitte nicht vergessen: Der Kunde steht im Mittelpunkt – der Wurm soll dem Fisch schmecken und nicht dem Angler!

ESG: Mensch, Immobilie und Natur im Einklang

Auch wenn die Nachrichten derzeit von anderen Themen geprägt sind: Nachhaltigkeitsaspekte werden zukünftig für die Objektstrategie und das Tagesgeschäft noch wichtiger. Auch hier sind die Gründe vielfältig: Immer mehr institutionelle Anleger investieren nach den Prinzipien verantwortungsbewusster Investments. Nicht zuletzt setzen Regulatoren wie die EU-Nachhaltigkeitsaspekte und ESG ganz oben auf die politische Agenda.

Aus den Forderungen der verschiedenen Stakeholder ergibt sich ein erheblicher Handlungsdruck für das Asset Management. Nach der im Dezember 2019 veröffentlichten Offenlegungsverordnung der EU sind Fondsanbieter und andere Finanzmarktteilnehmer bald dazu verpflichtet, Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Anlageentscheidungen einzubeziehen und diese zu dokumentieren. Es empfiehlt sich daher als ein Element der Objektstrategie, eine Nachhaltigkeitsstrategie für die Immobilie zu entwickeln. Das „Manage to Green“ erweitert somit nochmals das Aufgabenspektrum des Asset Managers. Konkrete Elemente sind:

/ Mit Zertifizierungen und Ratings von Immobilien darzulegen, dass und inwieweit Immobilien im Bestand Nachhaltigkeitskriterien entsprechen.

/ Bei der Vertragsgestaltung mit Mietern und Dienstleistern ESG-Klauseln einfließen zu lassen.

/ Mit einer Verbesserung der Datenqualität sind ESG-Maßnahmen gegenüber relevanten Stakeholdern zu belegen.

Steigerung der Managementeffizienz

Der Kostendruck macht eine Steigerung der Managementeffizienz erforderlich. Es bestehen Möglichkeiten durch eine zunehmende Digitalisierung die Gebäude kostengünstiger zu managen. Erste Schritte auf dem Weg zur integrierten IT-Landschaft sollten schon heute vollzogen werden. Einzelne Elemente des Gesamtbilds sind bereits erkennbar:

/ Immer mehr Informationen werden im Rahmen eines „Big-Data-Ansatzes“ digital erhoben.

/ „Smart Data“ generiert auf der Grundlage einer hohen Quantität und Qualität von Daten transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen.

/ Die Kommunikation zwischen Investoren-, Asset-Management- und Property-Management-Ebene geschieht schnittstellenoptimiert auf digitalem Weg.

/ Die Verbindung des Asset Managers mit seinen Dienstleistern und insbesondere mit den Mietern erfolgt zunehmend über Apps.

/ Genehmigung und Freigabe von Vorgängen erfolgen digital. Künstliche Intelligenz unterstützt zunehmend beim Auslesen von vorhandenen Dokumenten.

/ Die Nutzung von mobilen Endgeräten steigt.

Neben der Digitalisierung gibt es noch weitere Möglichkeiten für Effizienzgewinne. Hierzu gehören im Teamplay des Asset Managements vor allem klare Aufgaben und Rollen, Strukturen und Prozesse sowie sauber definierte Schnittstellen. Der Asset Manager ist dabei allein für die Performance seiner Objekte gegenüber dem Eigentümervertreter, wie zum Beispiel dem Fonds- oder Portfoliomanager, verantwortlich. Er dirigiert und steuert hierzu ein Orchester von Experten zu einem harmonischen Ganzen.

... auch das Berufsbild des Asset Managers verändert sich

Insgesamt wird sich der Tätigkeitsinhalt des Asset Managers verändern und damit auch das Berufsbild:

/ Der Asset Manager entwickelt mit seinen Spezialisten eine stimmige Objektstrategie und stellt dabei den Kundennutzen in den Vordergrund.

/ Er beachtet insbesondere Nachfrageveränderungen, die durch Covid-19 noch verstärkt werden.

/ Er ist ein guter Kommunikator und spricht mit den Mietern und anderen wichtigen Stakeholdern aber auch mit den am Asset-Management-Prozess beteiligten Spezialisten.

/ Er versteht sich nicht als verwaltender Objektmanager, sondern stellt proaktiv eine nachhaltige Performance der Immobilie sicher – „Wertorientierung first“!

/ Er zieht die richtigen Rückschlüsse aus Big Data – humane Intelligenz nutzt künstliche Intelligenz.

/ Er versteht und steuert die Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus – und nicht nur zu einem bestimmten Zeitpunkt. Im besonderen Fokus stehen dabei Nachhaltigkeitsaspekte.

Zusammenfassend sieht sich das Real Estate Asset Management mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Performance- und Kostendruck, Digitalisierung, Verhaltensänderungen der Nutzer, Regulierung, Nachhaltigkeit und nun Corona-Krise sind nur die wichtigsten Stichworte. In Zeiten von Covid-19 sollte der Blick nicht nur auf akutes Krisenmanagement gerichtet sein, sondern auf eine wertorientierte Weiterentwicklung der Immobilien sowie eine gezielte Evolution des Asset Managements. Die Auswirkungen von Corona wird die Immobilienwirtschaft noch eine Zeit beschäftigen. Danach ist kein Ausruhen angesagt. Der nächste Schwarze Schwan kommt bestimmt! Im Vorteil ist dann der, dessen Organisation und Immobilienbestand sich als innovativ und robust erweist.

Martin Eberhardt FRICS ist Real Asset Investment Manager. Er ist Mitglied des ZIA Präsidiums und vertritt Kontinentaleuropa im höchsten Gremium der RICS, dem Governing Council.



Rolf Buch

Ein Neustart muss „grün“ werden

Die Megatrends wirken unverändert

Auf Sicht fahren: Das ist eine Empfehlung, die wir in Zeiten, in denen die Covid-19-Pandemie unser gewohntes Leben in vielen Bereichen durcheinandergewirbelt hat, oft hören. Aus gutem Grund. Wir ahnen, dass die Welt, in der wir uns nach Corona wiederfinden werden, in vielen Punkten anders sein wird als wir sie bis vor ein paar Wochen kannten. Aber wir wissen nicht, welche Spuren die Krise im Detail hinterlassen wird. Wie schnell wird sich die Wirtschaft erholen? Welche Herausforderungen wird uns die Pandemie noch abverlangen, bis wir ein „new normal“ erreichen? Müssen wir möglicherweise lernen, dauerhaft mit dem Virus zu leben? Und werden die Erfahrungen, die wir in der Krise gemacht haben, unser Handeln möglicherweise dauerhaft verändern?

Bei so vielen Unbekannten lässt sich die Zukunft schwer planen. Deshalb ist es klug, zunächst nur kleine Schritte zu machen. Flexibel zu bleiben, um auf Veränderungen stets angemessen reagieren zu können. Eben auf Sicht zu fahren – ohne dabei jedoch die langfristigen Ziele aus den Augen zu verlieren. Und mit dem festen Bekenntnis, trotz aller Unwägbarkeiten ein verlässlicher Marktteilnehmer und Partner zu bleiben. Mit dieser Form des Krisenmanagements haben wir bei Vonovia die mit dem Corona-Virus verbundenen Herausforderungen bisher gut gemeistert. Wir haben zu jeder Zeit sowohl die Bewirtschaftung als auch die Sicherheit unserer Gebäude und Wohnungen gewährleisten können. Bereits zu Beginn der Krise haben wir klar kommuniziert, dass sich kein Mieter Sorgen um sein Zuhause machen muss. Deshalb

haben wir frühzeitig, noch bevor es gesetzliche Regelungen gab, etwa 350.000 Mieter angeschrieben und ihnen finanzielle Unterstützung zugesagt, zum Beispiel in Form einer Stundung der Miete. Bis September verzichten wir zudem auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Auch damit gehen wir über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

Megatrends wirken unverändert

Die Corona-Krise hat uns die Bedeutung des eigenen Zuhauses als zentraler Zufluchtsort deutlich vor Augen geführt. Das unterstreicht einmal mehr die gesellschaftliche Verantwortung, die wir als großes Wohnungsunternehmen besitzen.

Zu dieser Verantwortung gehört, in langen Zeiträumen zu denken – auch wenn es in

diesen Monaten nahezu unmöglich ist, im Detail zu sagen, was morgen sein wird. Sicher ist: Unsere Gesellschaft wird nach der Pandemie in vielen Punkten eine andere sein als zuvor. Aber die Megatrends, die die Wohnungswirtschaft prägen und antreiben, wirken unverändert.

Die Krise fordert uns nunmehr heraus, noch entschiedener, mitunter vielleicht sogar noch fundamentaler als bisher darüber nachzudenken, wie wir mit diesen gesellschaftlich prägenden Themen umgehen. Zum Beispiel mit dem Schutz des Klimas. Es ist ein ermutigendes Zeichen, dass die Bundesregierung signalisiert hat, bei den angedachten Konjunkturprogrammen Klimaschutzmaßnahmen zu integrieren. Das ist der richtige Weg. Ein wirtschaftlicher Neustart muss „grün“ werden. Die im Pa-



riser Abkommen von 2015 formulierten Ziele zum Schutz des Klimas bis 2050 sind nur zu erreichen, wenn Klimaschutz fest im Konjunkturprogramm verankert ist.

Betrachtet man die Sektoren Wärme und Gebäude in Summe – schließlich wird faktisch die Entscheidung, wie viel CO₂ emittiert wird, in den Gebäuden getroffen – so sind sie für etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Diese Größenordnung macht deutlich, dass markante Fortschritte beim Klimaschutz und damit auch bei der Energiewende nur möglich

sind, wenn man die Gebäude energetisch saniert.

Energetisch sanieren und forschen

Der größte Hebel, über den wir als Wohnungswirtschaft zum Schutz des Klimas beitragen können, ist die Aufwertung des Bestandes. Die aktuelle bundesweite Sanierungsquote von weniger als einem Prozent reicht jedoch nicht aus. Wir bei Vonovia haben uns zum Ziel gesetzt, in jedem Jahr mindestens drei Prozent des Bestandes energetisch zu sanieren. Diese Marke haben wir 2019 sogar noch übertroffen: Mit

Investitionen von knapp einer Milliarde Euro haben wir rund vier Prozent unseres Bestandes unter Klimagesichtspunkten modernisiert.

Seit 2015 haben wir ungefähr zehn Prozent unseres CO₂-Fußabdrucks von insgesamt einer Million Tonnen CO₂, der vor allem auf Warmwassererzeugung und Heizen der Immobilien zurückzuführen ist, eingespart. Wir haben uns verpflichtet, die Emissionen bis 2050 auf null zu reduzieren. Einen Teil davon schaffen wir, indem wir die bestehenden Modernisierungsmaßnahmen

fortsetzen. Weitere Fortschritte sind technisch möglich, etwa durch die Isolierung von Dächern und Fenstern. Aber sie sind heute wirtschaftlich noch nicht umsetzbar. Deshalb suchen wir nach günstigeren technischen Lösungen und wünschen uns aber auch eine stärkere öffentliche Förderung. Denn eines sollten wir alle aus der Covid-19-Pandemie gelernt haben: Wir müssen unseren Blick gezielter nach vorne richten und dazu gehört, stärker in neue Technologien zu investieren.

Aber selbst, wenn wir alle unsere Gebäude energetisch sanieren, wird ein Rest an Emissionen bleiben, wenn wir unseren Mietern die gleiche Qualität im Bereich Warmwasserversorgung und Heizen bieten möchten oder sogar auf höhere Verbräuche reagieren müssen. Unsere Idee dazu ist, neue Technologien zu erforschen und zur Strom- und Wärmeproduktion mehr erneuerbare Energien einzusetzen, um letztlich Klimaneutralität zu erreichen. Zusammen mit verschiedenen Fraunhofer-Instituten und anderen Unternehmen testen wir derzeit in einem „Quartier der Zukunft“ in Bochum-Weitmar verschiedene Methoden, wie ein gesamtes Quartier energetisch unabhängig gemacht werden kann.

Vonovia ist dabei weniger Entwickler als Koordinator verschiedener Neuerungen und arbeitet daran, Innovationen zu einem ganzheitlich funktionierenden System zusammenzuführen. Es ist unsere feste Überzeugung, dass wir als großes Wohnungsunternehmen einen Teil des Überschusses, den wir erwirtschaften, in Forschungsmaßnahmen investieren müssen, um die Probleme der Zukunft zu lösen.

Konzepte für altersgerechte Wohnungen

Die Corona-Krise hat die Digitalisierung in vielen Bereichen mit hohem Tempo vorangetrieben. Viele Vonovia-Mitarbeiter in der Zentrale, in den Regionen oder auch im Kundenservice haben ihren Arbeitsplatz innerhalb kürzester Zeit ins Homeoffice verlegt. Unsere Mieter können viele Services rund um das Mietkonto, die Nebenkostenabrechnung und die Vereinbarung von Reparaturterminen in unserer Kunden-App selbst erledigen. In dieser App stellen wir auch regelmäßig neue Informationen zum Umgang mit der Situation bereit und unterstützen Nachbarschaftshilfen.

Die Digitalisierung wird mit großen Schritten voranschreiten. Deshalb begrüßen wir den politischen Willen, diese Entwicklung auch in Verwaltungsprozessen weiter voranzutreiben. Das ist insbesondere für Bauvorhaben ein wichtiges Signal. Deren Genehmigung und Abwicklung muss schneller und unkomplizierter werden. Schließlich besteht ein erheblicher Mangel an bezahlbaren und qualitativ guten Wohnungen, vor allem in Metropolregionen und Großstädten.

Diese Lücke droht in den nächsten Jahren größer zu werden, denn die Urbanisierung geht weiter. Auch künftig werden Städte für viele Menschen eine hohe Anziehungskraft entfalten, weil dort Jobangebote, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie eine gute medizinische Infrastruktur locken. Somit braucht es Konzepte für neuen bezahlbaren Wohnraum. Aber auch viele bereits existierende Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß, weil sie – neben energetischen Mängeln – nicht barrierearm gebaut sind und somit immer weniger die Ansprüche ihrer zunehmend älter werdenden Bewohner erfüllen.

Derzeit gibt es in Deutschland etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen. Bereits 2030 werden wir etwa drei Millionen solcher Immobilien benötigen. Um diesen Mangel zu beheben, müssen wir unsere Anstrengungen deutlich verstärken. Nur dann können ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Menschen bis ins hohe Alter in ihrem gewohnten Umfeld leben. Das entlastet Pflegekassen, Sozialhaushalte und Senioreneinrichtungen, von denen viele – auch das ist uns durch die Covid-19-Pandemie vor Augen geführt worden – bereits heute an der Kapazitätsgrenze arbeiten.

So lässt sich inmitten aller Verwerfungen und Verwirrungen, die uns das Corona-Virus gebracht hat, vielleicht doch etwas Gutes finden: Dass wir sensibler werden für die Herausforderungen, die Megatrends für die Wohnungswirtschaft mit sich bringen.

Rolf Buch ist Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, Vizepräsident des ZIA und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen.



Alexander Otto

Gemeinsam durch die Krise

Auswirkungen, Herausforderungen und Perspektiven
für die Handels(immobilien)branche

Der Shutdown und die Auswirkungen der Corona-Krise haben den stationären Einzelhandel wie viele andere Branchen auch wie ein Schock getroffen. In kürzester Zeit mussten die meisten Geschäfte schließen, die Umsätze sind nahezu über Nacht für mehrere Wochen weggebrochen, die Besucherfrequenzen sind stark gefallen und lagen monatelang – auch nach dem erfolgten Restart – deutlich unter dem üblichen Niveau. Gleichzeitig ist – trotz gesetzlicher Unterstützungsmaßnahmen wie Kurzarbeit, Mietstundungen oder Soforthilfen – ein Großteil der Kosten weitergelaufen, die Liquidität der Händler damit weiter unter Druck geraten. Zumal die Lager voll sind und bereits geordnete Ware bezahlt werden musste.

Inzwischen hat sich die Lage auf den ersten Blick wieder etwas beruhigt: Die Geschäfte dürfen wieder öffnen, wenn auch unter Auflagen. Die Frequenzen sind wieder deutlich gestiegen und nähern sich vielerorts dem üblichen Niveau. Auch die Umsätze haben wieder angezogen, bleiben aber in bestimmten Branchen weiter deutlich hinter dem bisherigen Niveau zurück.

Der erste Anschein einer schnellen Rückkehr zur Normalität trügt. Die Hoffnung auf ein schnelles Überwinden der Krise ist nachvollziehbar und verständlich – aber sie unterschätzt die Wucht der Krise und ihre längerfristigen Auswirkungen, insbesondere auch auf den stationären Handel. Die ersten Vorboten sind bereits da, das zeigt die zunehmende Zahl an Insolvenzen und die anhaltende Konsumzurückhaltung der Kunden.

Die Folgen für die Handelsbranche sind hart:

Während des Shutdowns sind die Umsätze komplett ausgeblieben – und zum großen Teil wohl unwiederbringlich verloren. Zwar haben die Umsätze nach dem Restart wieder angezogen, aber sie sind oftmals noch immer deutlich vom üblichen Niveau entfernt. Vor allem Modegeschäfte und die Gastronomie haben es schwer.

Die weiterhin erforderlichen Auflagen wie Zutrittsbeschränkungen, Abstandsregelungen und Maskenpflicht schränken das klassische Shopping-Erlebnis ein. Die Kunden bummeln und verweilen weniger und suchen ganz gezielt die Geschäfte für ihren Bedarf auf. Auch darunter leiden die Umsätze. Die Frequenzen reichen vielerorts zwar erfreulicherweise wieder an das übliche Niveau heran – aber die Werte vor der

Krise sind noch immer nicht wieder erreicht. Bestimmte Standorte wie große Innenstadt-Center leiden zudem aktuell stärker als etwa Stadtteil-Center mit Nahversorgungscharakter, da ihnen ganze Besuchergruppen wie Touristen, Büroangestellte oder Shopping-Begeisterte fehlen.

Ein Teil der Umsätze hat sich während des Shutdowns zudem auf Online-Kanäle verschoben – und wird vermutlich nicht gänzlich wieder in den stationären Handel zurückzuholen sein. Gerade Händler, die bisher keine Online-Aktivitäten entwickelt haben, werden das zu spüren bekommen.

Die ausbleibenden Umsätze führen zu einem weiteren Verlust von Liquidität. Dadurch drohen zum einen weitere Insolvenzen. Und selbst starke Unternehmen verlieren das dringend benötigte Kapital,



um angesichts der sehr grundsätzlichen Herausforderungen im stationären Handel in die Zukunft zu investieren.

Die Eigentümer von Handelsimmobilien sehen sich in der Krise mit ausbleibenden oder reduzierten Mieten konfrontiert, müssen aber weiterhin das Gebäude instand halten, öffentliche Abgaben zahlen und natürlich ihre Darlehen bedienen.

Die Lage bleibt folglich extrem herausfordernd. Nichtsdestotrotz müssen wir damit umgehen und gemeinsam Wege finden, wie wir die Krise zusammen bestmöglich bewältigen.

Im bisherigen Verlauf der Krise haben sich dabei bereits erste Notwendigkeiten sowie erfolgreiche Ansätze gezeigt:

Staatliche Unterstützung war und ist erforderlich und unumgänglich. Mit der Senkung der Mehrwertsteuer und dem Kinderbonus, Soforthilfen und Kreditprogrammen hat die Politik bereits einige Maßnahmen zur Unterstützung des Handels umgesetzt. Weitere unterstützende Maßnahmen wie etwa eine Lockerung der Öffnungszeiten, insbesondere im vierten Quartal, sollten folgen.

Partnerschaftlichkeit und Vertrauen sind gerade in der Krise von höchster Bedeutung. Händler und Immobilieneigentümer haben beide sowohl ein Interesse an einem nachhaltig erfolgreichen Einzelhandel wie an einem funktionierenden Gebäude in einer lebendigen Stadt. Es muss daher miteinander an smarten und fairen Lösungen gearbeitet werden, wie die Nebenkosten gesenkt und die Miete insbesondere für die Schließungszeit auf mehrere Schultern verteilt werden kann.

Die Vorschläge und Ziele des Verhaltenskodex von ZIA und HDE haben sich dabei grundsätzlich als gute Richtschnur erwiesen, um zwischen Mietern und Vermietern einen geeigneten und partnerschaftlichen Ausgleich zu finden.

Kompetenz im Betrieb von Handelsimmobilien und ein professionelles Management haben sich in der Krise als Erfolgsfaktor erwiesen, etwa beim koordinierten Wiederhochfahren der Geschäfte oder bei der Umsetzung einheitlicher Hygienekonzepte.

Langfristig wird die Krise die bereits bestehenden Entwicklungen und Veränderungsprozesse im Handel weiter beschleunigen und intensivieren.

Daraus ergeben sich für die Handels(immobilien)branche mehrere Handlungsfelder:

Die Vernetzung von Online- und Offline-Aktivitäten wird von den Kunden und Händlern immer stärker nachgefragt werden. Ein omnichannel-fähiges Angebot ist kein Kann mehr, sondern wird zum Muss für den Handel. Gerade für kleinere Händler ohne eigene Online-Plattform wird es in Zukunft besonders wichtig sein, an eine größere, partnerschaftlich ausgerichtete Plattform angeschlossen zu sein und die eigenen Geschäfte auch als Lager für eine Auslieferung aus dem Store zu nutzen.

Die Planung und Umsetzung kluger strategischer Konzepte zur Weiterentwicklung von Handelsstandorten wird noch wichtiger. Dazu gehören die Diversifizierung des Branchenmixes mit ergänzenden Angeboten aus dem Gastronomie- und Entertainment-Bereich, aber auch die Erweiterung und Kombination bestehender Handelsstandorte um zusätzliche Nutzungsformen

wie Hotels, Wohnen oder Büros, um sich gegenseitig zu stärken und aufzuwerten – Stichwort „Placemaking“.

Die Forderungen nach einer höheren Flexibilität von Mietverträgen, mit kürzeren oder flexibleren Laufzeiten und einer stärkeren Ausrichtung am Umsatz, werden weiter zunehmen. Aber es kann auch hier keine einseitigen, sondern nur partnerschaftliche Lösungen geben. Forderungen nach hohen Baukostenzuschüssen kombiniert mit einer reinen Umsatzmiete und kurzfristigen Kündigungsrechten werden nachhaltig nicht durchsetzbar sein und gefährden die Qualität genau der Standorte, die der Einzelhandel auch in Zukunft braucht.

Einzelhändler und Immobilieneigentümer müssen sehr grundlegend verstehen, dass für ein langwieriges Feilschen um Vertragsdetails schlicht keine Zeit mehr ist. Beide brauchen alle Energie, um im Wettbewerb mit einem kapitalkräftigen Quasimonopolisten die Kunden auch in Zukunft zu begeistern und zu überzeugen. Manch heute insolventes Unternehmen hat in den letzten Jahren zu viel Geld in Juristen und zu wenig Geld in Zukunftsideen investiert.

Langfristig setzt sich Qualität durch – das gilt für Handelskonzepte ebenso wie für Betreiber und Handelsstandorte. Gerade bei den Standorten werden sich attraktive Lagen, große innerstädtische Objekte und Standorte mit Nahversorgungs-Charakter auch zukünftig gut schlagen und voraussichtlich nur wenig Schwierigkeiten in der Nachvermietung haben. Weniger attraktive Standorte und Lagen werden hingegen keine Zukunft haben.

Und nicht zuletzt müssen wir in der gesamten Branche den Weg aus der Krise dafür

nutzen, mehr und stärker auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu setzen. Neben der Digitalisierung ist und bleibt der Klimaschutz das große Zukunftsthema – und wir können hier gemeinsam einen großen Beitrag leisten. Gerade hier kommt es aber auch auf intelligente Lösungen und ein partnerschaftliches Miteinander von Mietern, Eigentümern und dem Staat an. Solange der Betrieb einer Solaranlage auf dem Dach dazu führt, dass die Mieteinnahmen aus dem Gebäude gewerbesteuerpflichtig werden und solange der Eigentümer investiert, aber der Mieter die Nebenkosten spart, wird viel Potenzial ungenutzt bleiben. Hier wäre es zudem sinnvoll, die geplanten nationalen und europäischen Konjunkturprogramme mit Maßnahmen zum Klimaschutz zu verknüpfen und dabei die Belange der Immobilienwirtschaft zu berücksichtigen.

Ich weiß, dass es sehr viele kluge Köpfe im Einzelhandel, in der Immobilienbranche und in der Politik gibt. Und dass der ZIA es versteht, diese Köpfe zusammenzubringen, um gemeinsam Wege aus der Krise zu finden. Daher bin ich bei aller aktuellen Sorge optimistisch, dass es uns gelingt, auch diese Krise hinter uns zu lassen und mit neuen Ideen und Ansätzen die Zukunft des Einzelhandels erfolgreich zu gestalten. Packen wir es an!

Alexander Otto ist Vorsitzender der Geschäftsführung (CEO) der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG.



Josef Sanktjohanser

In einer symbiotischen Partnerschaft

Handel und Immobilienwirtschaft

Stadt- und Alltagsleben werden seit jeher überragend vom Handel und von den Immobilien geprägt. In der jüngeren Vergangenheit erleben wir jedoch einen großen Wandel im Kundenverhalten und im Aussehen der Städte, in der Spreizung zwischen Stadt und Land sowie zwischen Ober- und Mittelzentren. Die Besucherzahlen sinken seit Jahren kontinuierlich.

Die neue „Customer Journey“ mit der Nutzung digitaler Endgeräte bis hin zum Zahlungsvorgang an der Ladentheke oder zu Hause ist Ursache für diese Frequenzrückgänge. Der Kunde kauft zunehmend hybrid ein und löst damit fundamentale Veränderungen bei den etablierten Vertriebsformen aus. Die neuen Geschäftsmodelle der Pure Player und Multichannel-Händler stellen neue Anforderungen an die Handelsimmobilien und die öffentliche Infrastruktur, die diese umgibt.

Wandel im Handel ist jedoch grundsätzlich nicht neu. Zu allen Zeiten gab es eine Dynamik der Betriebsformen mit all ihren Auswirkungen auf die Handelsimmobilien. Jedoch gab es zu keiner Zeit eine solch tiefgreifende und dynamische Zäsur, im Wesentlichen ausgelöst durch die Digitalisierung.

Diese ohnehin größte gegenwärtige Herausforderung wird durch die Corona-Krise in eine neue Dimension katapultiert, deren Tragweite die Immobilien- und Handels-

branche vor völlig neue Fragen stellt. Die Krise hat die klassischen Handelsunternehmen in einer Zeit der Metamorphose mit Neupositionierungen und kapitalintensiven Umstrukturierungen völlig unerwartet erwischt. So hätte niemand zu Beginn des Jahres gedacht, dass die Frage, ob eine Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB darstellt und der Gesetzgeber hier zur weiteren Klärung angehalten ist, einen solch hohen Stellenwert erreichen würde.

Der Lockdown mit in der Regel Umsatzausfällen von 100 Prozent über mehrere Wochen im Non-Food-Handel hat auch die Mietparteien unter Druck gesetzt. Die Umsatzverluste beliefen sich allein im April 2020 im Einzelhandel mit Bekleidung als prägende innerstädtische Branche auf 75 Prozent. Warenhäuser mussten einen Umsatzrückgang von 40 Prozent verkraften. Diese alarmierenden Zahlen korrespondieren mit den weit unterdurchschnittlichen Besucherzahlen in den Innenstädten.

Auch wenn sich die Frequenzen nach dem Lockdown erholt haben, sind wir weit von den Vorjahreszahlen entfernt. Auch in den Wochen nach dem Lockdown stellen wir fest, dass der Anstieg der Frequenzen nicht kontinuierlich verläuft. Düstere Prognosen sagen voraus, dass sich die Bürger temporär von ihren Innenstädten und somit von den Versorgungs- und Identifikationskernen entfremdet haben. Und wegen der hinzugewonnenen Erfahrung über die bequemereren Online-Zielkäufe wird das alte Niveau nie wieder erreicht werden können. Sollen die Schäden für die Innenstadtqualität und die wirtschaftlichen Folgen von Händlern und Immobilienbesitzern wirksam eingedämmt werden, ist konzertiertes und konzeptionelles Handeln der wichtigsten Akteure aus Wirtschaft und Politik oberstes Gebot.

Aus unserer Sicht ist der mit dem ZIA gemeinsam entwickelte und beschlossene „Verhaltenskodex des Handels und der Immobilienwirtschaft“ ein bedeutender Schritt in diese Richtung und ein wichtiges Signal



in Richtung Politik. Inhaltlich stellen die Regelungen zur „Mietreduzierung von 50 Prozent für den Schließungszeitraum und einem geringeren Wert für die folgenden drei Monate als Richtschnur“ einen guten und sachgerechten Kompromiss für beide Seiten dar. Die Verhandlungspartner dokumentieren damit wechselseitiges Verständnis und ihre Bereitschaft, sich über den Verhandlungsweg auf eine Lastenteilung des krisenbedingten unverschuldeten Verlustes angemessen zu einigen. Politisch betrachtet ist der Verhaltenskodex ein nicht zu unterschätzender Beweis für die kollektive Gestaltungsfähigkeit im Interessenausgleich zwischen starken Wirtschaftsakteuren. Persönlich bin ich vom Inhalt überzeugt, jedoch mehr noch bin ich beeindruckt vom Zustandekommen des Kodex und entsprechend proklamiere ich das Ergebnis nach innen gegenüber den betroffenen Unternehmen beider Branchen und nach außen gegenüber den politischen Entscheidungsträgern als großen Erfolg – auch wenn es erst der Anfang ist! Ergänzend streben wir nach wie vor eine Klarstellung durch den Gesetzge-

ber an, damit bei zukünftigen Pandemien mit behördlich verfügten Schließungen Rechtssicherheit über eine angemessene Risikoverteilung besteht.

Für die Immobilienseite beschreibt der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. (BII) treffend, dass der Fokus auf dem Erhalt der Vermietungsquote liegen muss, da der Mieter, den man verliert, auch in drei Monaten nicht so leicht zu ersetzen ist.

Für den Handel und seine Beschäftigten geht es vielfach um nackte Existenzsicherung. Aus internen Umfragen unserer Verbandsorganisation wissen wir, dass jedes dritte Non-Food Handelsunternehmen seine Existenz als „massiv bedroht“ einschätzt. Insbesondere die Geschäftsschließungen bundesweit agierender Filialunternehmen und die Notlagen von Kauf- und Warenhäusern werden ihre Spuren in den Städten hinterlassen, da die Aufgabe eines Unternehmens gleich in über hundert Städten einen Leerstand bedeuten kann. Die aktuelle

Konzentration von zeitgleich auftretenden Leerständen beschleunigt jedoch massiv den strukturellen Leerstand, der weitere, sogenannte leerstandinduzierte Leerstände nach sich ziehen wird. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass viele Unternehmen sich eher mit der Konsolidierung der Filialnetze und der Verkleinerung der Verkaufsflächen an den bestehenden Standorten als mit der Expansion bzw. Flächenerweiterung beschäftigen.

Für die Kommunen geht es darum, die Innenstädte zum begehrten „Third Place“ zu entwickeln. Die Gestaltung des öffentlichen Raums, seiner Organisation und seiner Weiterentwicklung sind eine vordringliche Aufgabe für die politisch Verantwortlichen. Diese Aufgabe ist nicht trivial. Sie ist ein Spagat zwischen dem öffentlichen Interesse einer intakten Infrastruktur, dem Wunsch der Bürger nach Aufenthaltsqualität, den höheren Anforderungen der Kunden in Bezug auf die Gestaltung der Handelslagen und den berechtigten wirtschaftlichen Interessen von Immobilieneigentümern und Händlern.

Die Gesellschaft braucht ein starkes politisches Commitment für vitale Innenstädte. Gute Wirtschafts- und Strukturpläne für Wohnen, Kultur, Mobilität, Gastronomie, notwendige Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangebote sind die wichtigsten Voraussetzungen für die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer und der Handelsunternehmen. Nur so entstehen eine hohe Baukultur und Ästhetik sowie ein vielfältiges und attraktives Warenangebot.

Handel und Immobilienwirtschaft sind und bleiben eine Schicksalsgemeinschaft.

Josef Sanktjohanser ist Präsident des Handelsverbandes Deutschland (HDE).



Dieter Müller

Der tiefste Punkt ist überwunden

Perspektiven der Hotellerie in der zweiten Krisenphase

Durch die Corona-Pandemie befindet sich Deutschland in einer Ausnahmesituation, die sicherlich noch länger anhalten wird. Vor allem für die Hotellerie in Deutschland stieg mit dem Shutdown das Risiko für Insolvenzen, Konkurse und Liquiditätsengpässe. Wird sich der Hotelmarkt hiervon erholen? Welche Lehren lassen sich aus der Corona-Krise ziehen?

2019 noch mit einem Rekordergebnis

Wir haben im Geschäftsjahr 2019 mit einem Umsatz von 562 Millionen Euro einen neuen Rekordgewinn von 128 Millionen Euro erreicht und wollten dies gerade unseren Aktionären und der Presse vorstellen, als am 16. März die Pandemie mit dem Shutdown die seit 19 Jahren andauernde Erfolgsgeschichte jäh unterbrach.

Covid-19 und Lockdown

Ab Mitte März sind dann die Umsätze um bis zu 95 Prozent weggebrochen. Viele Hotels wurden behördlich geschlossen und wir mussten für unsere 2.600 Mitarbeiter, davon 1.800 in Deutschland, Kurzarbeit anordnen. Parallel wurde ein striktes Cost Saving Programm eingeleitet. Die Hotels wurden nur noch mit Notfallteams besetzt, das Head Office komplett auf Homeoffice umgestellt. Das gesamte Management ging mit Gehaltsverzicht voran. Trotz der rechtlichen Unsicherheit zu § 313 BGB haben wir die Mieten weiter vertragsgemäß gezahlt. Parallel wurden mit unseren Vermietern in-

dividuelle, partnerschaftliche Lösungen gesucht, was uns jedoch nicht in allen Fällen gelang. All diese Maßnahmen konnten den noch nicht verhindern, dass in der Phase des Lockdown von Mitte März bis Ende Mai rund 50 Millionen Euro an liquiden Mittel verbrannt wurden.

Re-Start und Hygienekonzept

Es sind ab Juni nun wieder alle Hotels geöffnet. Motel One ist bestens für den Re-Start vorbereitet: ein neues und umfangreiches Hygienekonzept, Frühstück to go oder Express Check-In. Nicht erst seit Corona sind bei Motel One strenge Sauberkeits- und Hygienevorschriften an der Tagesordnung. Die Bewertungen der Sauberkeit lagen vor Corona bei einem Spitzenwert von 9,3 von 10 Punkten. Perfekte Sauberkeit und Hygiene auf den Zimmern, verbesserte Technologien zur Virenbekämpfung über technische Vernebelung, Desinfektion in den öffentlichen Bereichen und eine intensive Schulung der Mitarbeiter sind Bestandteile des Konzeptes. Darüber hinaus haben

wir SGS Institut Fresenius beauftragt das Hygienekonzept jedes Motel One zu prüfen.

Die wieder steigenden Auslastungen unserer Hotels in den ersten Juniwochen und das Feedback der Gäste stimmen uns optimistisch, dass wir den tiefsten Punkt der Krise überwunden haben. Dennoch müssen wir davon ausgehen, dass bis mindestens Mitte nächsten Jahres weitere Verluste und Liquiditätsabflüsse zu verkraften sind. Wir sind dank unserer Rücklagen auch für diese zweite Phase der Krise gut aufgestellt und werden mit unserer starken Plattform auch die sich bietenden Wachstumschancen konsequent nutzen.

Wie wird Covid-19 das Reiseverhalten verändern

Wir glauben nicht, dass sich die Welt nach Covid-19 grundsätzlich verändert. Krisen haben jedoch die Eigenschaft bereits vorhandene Trends zu verstärken. In der kurzfristigen Betrachtung ist die Verunsicherung der Reisenden durch Covid-19 groß. Eine



Erholung wird es daher erst geben, wenn ein Impfstoff und Medikamente verfügbar sein werden. Die Tracing App könnte helfen eine zweite Infektionswelle zu vermeiden bzw. lokal einzugrenzen.

Die von der Trump Administration betriebene De-Globalisierung mit einer Abschottung der Märkte wird auch den weltweiten Tourismus belasten. Wir glauben jedoch, dass es in der rückblickenden Betrachtung nur eine Delle im Mega-Trend des globalen Tourismus sein wird.

Die Corona-Krise hat den Trend zum digitalen, mobilen Arbeiten, Home-Office und Video-Konferenzen explodieren lassen. Dies wird sowohl negative als auch positive Einflüsse auf die zukünftige Nachfrage haben. Wir werden nach Corona in einer hybriden Welt leben. Video-Konferenzen werden eine Vielzahl von Geschäftsreisen, insbesondere die Tagestrips ersetzen. Ohnehin sind rund zwei Drittel aller Geschäftsreisen ohne Übernachtung (Quelle: VDR Geschäftsreiseanalyse 2019).

Der Trend zum Homeoffice oder Remote-Work hebt den unbedingten Zwang zum Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes auf. Stellen werden zukünftig europaweit ausgeschrieben. Die Präsenztage in den Unternehmen werden zusätzliche Busi-

ness-Übernachtungen generieren. Das mobile Arbeiten bringt zudem eine neue Flexibilität und größeren Freiraum für Leisure-Reisen.

Einschätzung zur weiteren Geschäftsentwicklung

Die Hotellerie war vor Corona eine erfolgreiche Branche mit guten Wachstumsperspektiven und wird es auch nach Corona sein.

Der RevPAR Zyklus zeigte in Europa nach der Finanzkrise 2007 mit der sich anschließenden Rezession eine vollständige Erholung nach 54 Monaten, Deutschland bereits nach 24 Monaten (Quelle: STR Global). Für die Covid-19 Krise gehen wir für die Hotellerie, ohne Messen und Großveranstaltungen, zunächst von einem schmerzlichen Prozess mit zwei schwierigen Krisenjahren aus. Eine deutliche Erholung setzt erst ab 2022, nach der Verfügbarkeit von Impfstoffen und Medikamenten, ein. Das Vor-Corona-Niveau könnte dann Ende 2023 wieder erreicht werden und danach sollte sich die Erfolgsgeschichte der Branche fortschreiben lassen.

Welche Lehren lassen sich aus der Corona-Krise ziehen

Das Gesundheitswesen muss auf eine Pandemie insgesamt besser vorbereitet sein.

Die Digitalisierung sollte zukünftig helfen die Infektionsherde frühzeitiger zu erkennen und nachzuverfolgen, um sie mit lokalen Quarantäne Maßnahmen zu bekämpfen.

Bei dem Konjunktur- und Krisenbewältigungspaket der Bundesregierung gibt es mit den Instrumenten des Kurzarbeitergeldes und die KfW/LfA Darlehen wichtige und bewährte Säulen der Stabilisierung.

Von der temporären Reduzierung der Mehrwertsteuer wird die Branche nur wenig partizipieren, da sie in eine Phase von nur geringen Umsatzerwartungen fällt.

Versäumnisse oder Fehleinschätzungen sind aus meiner Sicht das zu kurz gegriffene Corona-Gesetz hinsichtlich des Miet-Moratoriums, die Begrenzung der Überbrückungshilfen auf Unternehmen mit nur bis zu 249 Mitarbeitern sowie der Cap der steuerlichen Verlustrückträge auf max. 5 Millionen Euro. Hier wäre im Hinblick auf § 313 BGB eine faire Verteilung der Lasten wichtig gewesen. Die Begrenzungen werden der Struktur der Branche und der Dimension der Krise nicht gerecht.

Krise als Chance für Europa

Insgesamt bin ich jedoch optimistisch, dass Deutschland gut aus der Krise kommt. Weiter habe ich die Hoffnung, dass Europa über die gemeinsamen Anstrengungen zur Konjunkturbelebung wieder enger zusammenwächst. Die Krise ist auch die Chance das einzigartige Friedensprojekt auf eine neue Ebene zu heben und mit einem starken Europa ein verbindendes Element zwischen den polarisierenden Weltmächten USA und China zu schaffen.

Dieter Müller ist CEO und Founder von Motel One.



Prof. Dr. med. Jörg F. Debatin

Die Stunde der digitalen Gesundheit

Wie die Corona-Pandemie zum Booster der Digitalen Medizin wird

Die Corona-Pandemie hat unser Gesundheitssystem vor bislang ungeahnte Herausforderung gestellt. Mit wenig Vorwarnung galt es, Vorkehrungen für die Versorgung vieler infizierter Menschen zu treffen. So waren die Gesundheitsämter mit der Nachverfolgung von Infektionsketten unmittelbar gefordert. Schnell wurde klar, dass diese Arbeit ohne digitale Unterstützung kaum möglich sein würde.

Diese Erkenntnis war die Geburtsstunde der contact tracing ‚Stop-Corona-App‘. Gleiches galt für die Steuerung der Intensivkapazitäten in Krankenhäusern. Vor dem Hintergrund der fürchterlichen Situation in Norditalien galt es, alle verfügbaren Intensivkapazitäten zu mobilisieren. Zu deren zielgenauen Steuerung, bedurfte es eines kontinuierlichen Überblicks. So entstand das „Register der Intensivbettenkapazitäten“ (kurz: „DIVI-Register“). Damit wurde in der Krise geschaffen, was sich die Rettungs- und Intensivmediziner seit langer Zeit gewünscht hatten: ein bundesweites, belastbares und aktuelles Dashboard zur Kapazität von Intensiv- bzw. Beatmungsbetten anhand einiger weniger standardisierter Parameter. Und natürlich ging es auch darum Menschen mit ihren Erkrankungen zu betreuen, ohne sie einem Infektionsrisiko auszusetzen. In der Konsequenz entwickelte sich die Video-Sprechstunde bei vielen medizinischen Interaktionen zwischen Arzt und Patient zum neuen Standard.

Innovative und unkonventionelle Lösungen waren und bleiben bei der Bewältigung der Krise gefragt. Bei der raschen, im internationalen Vergleich durchaus erfolgreichen Umsetzung konnte auf viele in den vergangenen drei Jahren erarbeitete regulatorische und technologische Grundlagen aufgebaut werden.

Regulatorische Grundlagen erst vor kurzem gelegt

Nach Jahren der Trägheit hatte es sich die neue politische Leitung des Bundesministeriums für Gesundheit seit Beginn der Legislatur zur zentralen Aufgabe gemacht, die regulatorischen Grundlagen für die Digitalisierung der Medizin in Deutschland zu erarbeiten. Mit über 20 gesetzlichen Initiativen wurde ein neuer Rahmen für die Anwendung digitaler Technologien in der Medizin mit dem Ziel geschaffen, die gesundheitliche Versorgung der Menschen sicherer, besser und effizienter zu gestalten. Parallel dazu hat eine ausgesprochen agile und in-

novative digitale Tech-Szene in Deutschland das Gesundheitswesen als lohnendes Geschäftsfeld erkannt. In der Konsequenz hat die Digitalisierung nunmehr auch die Gesundheitsbranche erfasst, und das mit einer bislang unbekannten Dynamik. Gewissermaßen über Nacht ist ‚digital‘ zum Synonym von ‚innovativ‘ geworden. Egal, ob Pflegenotstand, Hygieneprobleme oder eine bessere, weil präzisere Behandlung von Tumorerkrankungen; die Digitalisierung scheint allgegenwärtig.

Begonnen hat diese Entwicklung, die in der Breite auch von Standesorganisationen wie z.B. der Bundesärztekammer getragen wird, mit dem Wegfall des Fernbehandlungsverbots im Mai 2017. Viele der in der Konsequenz entwickelten Telemedizin-Plattformen wurden im Laufe des vergangenen Jahres zertifiziert und standen somit mit Beginn der Pandemie als Basis für Video-Sprechstunden, Bots und Apps unmittelbar zur Verfügung. Sie ermöglichen



Datenaustausch und Kommunikation ohne menschliches Zusammentreffen. Ihr Einsatz hat das Infektionskurve ganz maßgeblich abgeflacht und auf diese Weise auch zum Schutz des medizinischen Personals beigetragen.

Zentrale Grundlage für die digitale Gesundheitsversorgung ist die Einführung der elektronischen Patientenakte (ePA) zum 1. Januar 2021. Sämtliche Gesundheitsinformationen werden standardisiert, datensicher und zugreifbar für alle Healthcare-Professionals zusammengefasst, sofern der Patient dies wünscht. Cloud-basiert wird es möglich, digitale Gesundheitsdaten mit hoher Qualität und maximalem Schutz, datenschutzkonform, zu vertretbaren Kosten in

die Breite der Versorgung zu bringen. Aus den vielen, unsicheren und ineffizienten Einzellösungen, entwickelt sich eine zentrale Struktur, mit einem viel höheren Grad an Cybersecurity und Effizienz. Mit der anstehenden ersten Zulassung einer ‚App auf Rezept‘, sowie der Einführung des E-Rezepts und weiteren digitalen Innovationen im kommenden Jahr, verfügt Deutschland inzwischen über gute Voraussetzungen auch international zum digitalen Vorreiter zu werden.

Corona macht den Nutzen digitaler Unterstützung erlebbar

Mit der Corona-Pandemie erlebt Deutschland die Stunde der digitalen Gesundheit. Neu ist, dass der Nutzen digitaler An-

wendungen für Patienten, Ärzte und auch Pflegende erstmals erlebbar wurde. Der Nutzen bezogen auf einem Mehr an Sicherheit, Qualität und Bequemlichkeit wird gegen mögliche Gefahren abgewogen. Virenschutz und Datenschutz werden nun im Zusammenhang diskutiert.

Um rasch und unkompliziert in der Krise zu helfen und damit insbesondere Risiko-Patienten vor unnötigen Risiken zu schützen, stellen viele Unternehmen und Start-ups ihre Plattformen, Tools und Apps immer noch kostenlos zur Verfügung. Zwei Beispiele von vielen: Das Berliner Start-up Kinderheldin gibt wegen Corona verunsicherten Eltern und Schwangeren Orientierung und informiert über Schutzmaßnahmen.



Und über die App Keleya können digitale Geburtsvorbereitungskurse wahrgenommen werden. Patienten sollten auch weiterhin nur in medizinisch dringenden Fällen Arztpraxen und Krankenhäuser aufsuchen. Daher hatten Kassenärztliche Bundesvereinigung (KBV) und GKV-Spitzenverband die Begrenzungsregelungen bei den Videosprechstunden aufgehoben – eine Maßnahme, deren Fortsetzung aufgrund der Zustimmungsraten aktuell diskutiert wird.

Die Konsultation per Video als Ergänzung zum persönlichen Arzt-Patienten-Kontakt ist wertvoll, nicht nur aber vor allem während einer Pandemie. Digitale Physiotherapieanwendungen wie Kaia oder virtuelle Terminplattformen wie Physioflix verzeich-

nen eine Rekordnachfrage. Plötzlich ging und geht vieles, was wenige Wochen zuvor noch undenkbar schien! Die neue „digitale“ Normalität wird die Zukunft prägen, weil sie die Gesundheitsversorgung sicherer, besser und bequemer macht. Diese positiven Erfahrungen werden Patienten und Ärzte auch nach der Pandemie nicht missen wollen. So ist es nicht verwunderlich, dass eine große Mehrheit befragter Ärzte das Konzept der Videosprechstunden nicht nur auf derzeitigem Niveau erhalten, sondern noch ausbauen will.

Digitalisierung: nützlich auch für die Pflege

Die Corona-Pandemie hat nochmal ein Schlaglicht auf bestehende Digitalisierungs-Defizite insbesondere in der häuslichen Pflege (Pflegedienste) geworfen. In der Konsequenz werden nun Pflege- und Leistungsdokumentation digitalisiert und Pflegekräfte damit in die Lage versetzt auf medizinische Daten ihrer Patienten, sofern vom Patienten gewünscht, in vollem Umfang zuzugreifen.

Viel Skepsis in Sachen Digitalisierung der Pflege resultierte bisher aus dem Missverständnis, dass „Digitalisierung“ gleichbedeutend mit der Verdrängung menschlicher Pflegezuwendung durch z.B. Pflegeroboter sei. Genau das Gegenteil ist der Fall. Digitalisierte Pflege steht zunächst für digitale Dokumentation und Kommunikation – der Kern ist und bleibt die Pflege von Mensch zu Mensch. Digitale Technologien werden diese Kernleistung unterstützen: Wenn Routineaufgaben, interne Kommunikation oder Dokumentation digitalisiert ablaufen, können sich Pflegende auf das Zwischenmenschliche konzentrieren. Das zeigen auch Weiterbildungs-Plattformen für Pflegenden und Angehörige, die Vorhaben der

Konzertierten Aktion Pflege oder auch die Programmsäule „Pflege digital“ des Deutschen Pflegetags.

Vom Smart Home zum Healthy Home

Die Möglichkeiten smarter Sensorik hat in den letzten Jahren die Immobilienbranche erfasst. Das ‚Smart Home‘ ist vielerorts vom Klischee in Realität überführt worden. Sensorik wird auch zunehmend eingesetzt, um medizinisch relevante Daten zu erfassen. Das gilt für Vitalparameter wie Herzfrequenz, Blutdruck oder Ausscheidungen ebenso wie die Erfassung von Bewegungsabläufen bei Parkinson- oder anderen sturzgefährdeten Patienten. Durch die digitale Verbindung und intelligente Auswertung dieser Daten und deren Koppelung an robotergestützte Home Assist Devices werden erkrankte Menschen in ihrem häuslichen Umfeld aktiv und präventiv unterstützt. Mit zunehmender Digitalisierung der Gesundheitsversorgung wird auch dieser Trend hin zum ‚Ambient Assisted Living‘ eine erhebliche Verstärkung erfahren. Vorausschauende Immobilienunternehmen sollten sich deshalb intensiver mit diesen Technologien gerade vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft aktiv auseinandersetzen.

Ja, es ist die Stunde der Digitalen Medizin. Die Corona-Pandemie wirkt als Booster dieser Entwicklung. Bislang sind erst die Spitzen der riesigen Nutzenpotenziale digitaler Gesundheitsanwendungen sichtbar und erlebbar geworden. Dabei sollten und werden wir nicht verharren.

Prof. Dr. med. Jörg F. Debatin ist
Chairman des hih health innovation hub
des Bundesministeriums für Gesundheit.



Thomas Eisenreich

Corona als Katalysator der Digitalisierung der Pflege

Kommt jetzt der Durchbruch im Markt?

Das Schlagwort der letzten Jahre ist „Digitalisierung“. Und in vielen Branchen sind die Disruptionen schon heute erlebbar, wie beispielsweise im Einzelhandel. In der Langzeitpflege sind zwar viele digitale Services, Produkte und Prozessunterstützungen längst entwickelt, aber breit im Markt eingeführt sind nur wenige. Die strengen Regularien sowie hohe Zulassungshürden sind wesentliche Gründe. In Zeiten der Corona-Pandemie wird deutlich, welche Chancen die Digitalisierung hat. Bringt diese Krisenerfahrung nun den Durchbruch?

Schon seit Jahren berichten die Medien regelmäßig über die spürbaren Auswirkungen der Digitalisierung auf die verschiedensten Branchen. Ganz direkt erlebbar sind diese im Einzelhandel und der Bankenwelt. Große Handelskonzerne haben nicht rechtzeitig umgesteuert und kämpfen gegen neue Wettbewerber. Auch die Banken erleben mit neuen branchenfremden Wettbewerbern, dass es bei der Digitalisierung nicht mit ein paar Online-Services getan ist.

Ein Blick in die Pflege und Betreuung von Senioren zeigt ein sehr differenziertes Bild, aber grundsätzlich sind noch keine tiefergehenden Disruptionen wie in den beiden oben genannten Branchen zu verzeichnen. Dies ist einerseits dem Alter der Zielgruppen und andererseits der direkten, personenbezogenen Leistungserbringung geschuldet, die nicht einfach durch eine App und ein Shop-System ersetzt werden kann. Und noch etwas ist entscheidend: Zahlende

und Nutzende fallen zumindest im B2C-Bereich der Digitalisierung auseinander. Da die Pflegekassen bisher kaum digitale Pflegehilfsmittel zulassen, entsteht abseits eines kleinen Selbstzahlerbereichs kaum ein relevanter Markt für digitale Services und Produkte für nutzende Endkunden.

Digitalisierung ist mehr als Technik

Lange hat sich die Pflege gegen Digitalisierung gesträubt. Das Bild des die Pflege übernehmenden Roboters, meist mit Bildern aus japanischen Pflegeheimen unterlegt, schürte Ängste. Inzwischen hat sich die Einstellung geändert. Verstanden ist nun, dass Digitalisierung nicht die direkte Pflege- und Betreuungsarbeit ersetzt, sondern diese unterstützen und damit die Pflegenden und Betreuenden von vielen Nebentätigkeiten entlasten kann. Wie kann also die Digitalisierung, auch mit Blick auf die Mieter im Betreuten Wohnen, ihre Vorteile ausspielen?

B2B – Geschäftsprozesse unterstützen

Wer das Förderprogramm zur Digitalisierung in der Altenpflege in Anspruch nimmt, setzt auf die Digitalisierung seiner unterstützenden Geschäftsprozesse. Hier steht die digitale Prozesssteuerung im Vordergrund, perspektivisch auch mit Künstlicher Intelligenz (KI). Aus einer plattformgestützten, qualitativen Kundenanfrage kann dann beispielsweise direkt durch Abgleich mit Touren- und Einsatzplanung, Geomarketing und anderen Tools eine Rückmeldung zur Übernahme einer Pflege oder Betreuung generiert werden. Übertragen auf die Vermietung im Betreuten Wohnen können Interessenten online ein umfassendes Service- und Betreuungspaket zusammenstellen und so buchen, dass Einzug und Dienstleistungsstart ohne viel Koordinationsaufwand zeitgleich sind. Bei Home Instead sind beispielsweise die Zeiten für Interessentenanfragen und deren Bearbeitung ermittelt worden. Der Zeitbedarf liegt bis

zur Vereinbarung des Servicegesprächs bei 20 bis 30 Minuten. Alleine über direkte Terminusdispositionen für das Servicegespräch kann dieser Zeitbedarf um bis zu 50% reduziert werden. Zeit, die für die wichtigen Klärungsfragen mit anderen Interessenten zur Verfügung stehen, um schnelle Pflege- und Betreuungsübernahmen, zum Beispiel bei Krankenhausentlassungen, zu organisieren. Aber auch die digitale Dokumentation und Abrechnung mit den Pflegekassen würde erhebliche Effizienzreserven heben.



B2B – Unterstützung in der Leistungserbringung

Ein sehr plakatives Beispiel für diesen Digitalisierungsbereich sind Lifter in der stationären Pflege. Das oben beschriebene Bild des Roboters, der Transfers von bettlägerigen Menschen eigenständig erledigt, ist jedem vor Augen. Aber mehr Zeitersparnis bringen beispielsweise Lifter, die automatisch zum Zimmer des Patienten kommen, wenn sie dort benötigt werden. Langes Suchen entfällt und die Geräte können optimal eingesetzt werden. Oder auch Betten, die dekubitusgefährdete Menschen automatisch umlagern sind solche Beispiele. Dabei geht es nicht nur um die Mechanik. Es werden ebenso Daten erhoben, die den Pflegekräften wichtige Informationen zur Eigenbewegung des Körpers geben. Je geringer die technische Unterstützung ausfallen muss, desto geringer ist die Störung in Schlafphasen. Wer möchte schon regelmäßig geweckt werden, nur um umgelagert zu werden? Durch die Digitalisierung lassen sich somit wertvolle Personalkapazitäten besser einsetzen und die Lebensqualität von hochpflegebedürftigen Menschen verbessern.

Bei Home Instead sind erste Tests mit dem Einsatz von memoreBox im Betreuungsprozess erfolgreich verlaufen. memoreBox ist –

vereinfacht – die Weiterentwicklung der Wii für den therapeutischen und aktivierenden Einsatz in der Pflege und Therapie. Während den stundenintensiven Betreuungen wurde anleitend und aktivierend mit den Betreuungskunden gespielt. Fast alle der elf Testkunden haben auch zwischen den zwei oder drei Betreuungsbesuchen in der Woche anschließend das Spiel genutzt. Die Zufriedenheit mit der Tagesgestaltung hat laut der Betreuungskräfte merklich zugenommen. Interessanterweise haben die Kunden deutlich weniger Betreuungseinsätze wegen anderer Verpflichtungen abgesagt als außerhalb der Testphase. Dies würde, sollten sich in weiteren Test diese Daten verfestigen, bedeuten, dass es damit auch Indikatoren zur Zufriedenheitsmessung mit der Form der spielerisch-aktivierenden Digitalisierung (Care Gamification) geben kann. Auf jeden Fall hat es keine Substitution von direkten Betreuungsleistungen durch memoreBox gegeben.

B2B – Digitale Geschäftsmodelle

Die große Chance des B2B-Bereichs in der Digitalisierung sind tragfähige Geschäftsmodelle für die Entwickler und Anbieter, sofern Effizienzgewinne nicht direkt wieder bei den Pflegesatzverhandlungen durch

die Pflegekassen „einkassiert“ werden. Notwendig sind somit nicht umfangreiche Modellprojekte, sondern unternehmerische Gestaltungsmöglichkeiten, die den Pflegeanbietern ermöglichen, die Chancen aus der Digitalisierung auch wirtschaftlich nutzen zu können. Das kommt dann auch den pflegebedürftigen Menschen direkt zugute. Im Betreuten Wohnen können Geschäftsmodelle auch über die Zusammenarbeit mit den Investoren aufgebaut werden, beispielsweise zur Integration von digitalen Tools in der Wohnung, die über die Miete bzw. Betreuungspauschale finanziert werden.

B2C – Den Endkunden erreichen

Tragfähige Geschäftsmodelle für den B2C-Bereich sind auf den ersten Blick Mangelware, zumindest wenn es um die in der Pflegebranche vielfach entwickelten und vorgestellten Tools geht. Versuche von Home Instead, 50 komplette Sensorpakete zu verschenken, um Erfahrungen mit solchen Services in der Häuslichkeit zu sammeln, sind trotz intensiver Vertriebsaktivitäten und zahlreicher Kundenbesuche komplett gescheitert. Die Bereitschaft Geld für Technik auszugeben, oder auch geschenkt zu bekommen, die primär nicht als Komfort sondern als moderner Not-

fallknopf vermarktet wird, ist gering. Denn die geschilderten Notfälle will der Kunde ja gerade nicht erleben. Das kann man von den Verkaufsargumenten bei Lebensversicherungen lernen: Verkauft wird die Möglichkeit, sich Wünsche im Alter zu erfüllen. Die Todesfallabsicherung als solche ist ein Nebenargument.

Wahrscheinlich setzen mehr Senioren inzwischen Alexa und Siri als digitale Helfer ein, als sich das manches Start-ups für Pflege vorstellen mag. Und auch der Sturzsensoren in der Smartwatch ist kein Stigma des Alterns. Die Watch zeigt: Ich bin modern und gehöre dazu. Welcher rote Knopf des Hausnotrufes schafft dieses Bild? Für die Anbieter digitaler Services wird daher entscheidend werden, die Funktionsoptionen der Devices großer Player zu nutzen, statt auf eigene Hardwareentwicklungen zu setzen.

Daher muss bei Pflegehilfsmitteln dringend umgesteuert werden. Die Pflegekassen müssen insbesondere auch solche digitalen Produkte und Anwendungen, die auf den digitalen Devices der großen Anbieter basieren, als Pflegehilfsmittel zulassen und (teil-)refinanzieren. Auch wenn, oder gerade, weil die geforderten Sicherheitsfunktionen auch eine Alltagsfunktion haben. Die Services werden durch die Nutzung vorhandener Endgeräte deutlich preiswerter und es kommt zu einem Skaleneffekt bei den aufgeschalteten Services, was auch die laufenden Kosten und damit die Endpreise reduzieren wird. Denkbar sind dann Zuschussmodelle der Pflegeversicherung, die einhergehen mit Eigenbeiträgen der Nutzer, je nach Umfang der in Anspruch genommenen digitalen Care-Services. Diese Marktdurchdringung reduziert letztendlich die Folgekosten von Verletzungen oder

sich verschlechternder Pflegesituationen. Ein „Abfallprodukt“ können die über die Nutzung gewonnenen Daten sein. Über Datenspenden können neue Erkenntnisse für die Medizin und Pflege gewonnen werden.

Gemischte Geschäftsmodelle im Betreuten Wohnen

Für das Betreute Wohnen sind gemischte digitale Geschäftsmodelle gestaltbar. So kann beispielsweise der Investor in einem Neubau zahlreiche digitale Tools mit einbauen und dazugehörige Serviceverträge mit Dienstleistern abschließen. Durch die Rahmenvereinbarungen können günstigere Preise erzielt werden. Refinanziert werden können die investiven Aufwände beispielsweise durch die Miete und die Services über die Betreuungspauschale. Am Beispiel von Memory Lane, einem Angebot von Home Instead Niederlande, das jetzt auch in Deutschland getestet wird, wird dies deutlich. Der Vermieter stellt dem Mieter das eigentliche Gerät zur Verfügung. Die Grundservices, wie Betreuungs-Call, Notruffunktion, Kommunikations- und Dokumentations-Tools für Pflege- und Betreuungskräfte sowie Angehörige, Streamingdienste etc. werden über eine Monatspauschale abgerechnet. Weitere Zusatzfunktionen sind zubuchbar. Denkbar sind auch teilsubventionierte Preismodelle. Werden bestimmte Pflege-, Betreuungs- und Serviceumfänge monatlich fix gebucht, wird die Anwendung (ggf. sogar mit Endgerät) zu deutlich günstigeren Preisen oder sogar kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Hoffnung: Corona ist der Katalysator für die Digitalisierung

In der Corona-Krise zeigte sich, dass die analogen Strukturen und Prozesse der Pflege und Betreuung schnell an die Grenzen kamen. Die analogen bürokratischen An-

forderungen funktionierten plötzlich nicht mehr. So wurde kurzfristig auf die Unterschrift des Kunden auf dem Leistungsnachweis verzichtet. Beratungen und teilweise auch pflegerische Betreuungen konnten telefonisch durchgeführt und abgerechnet werden. Dies sind nur einige wenige Beispiele, wie zahlreiche bürokratische Regelungen temporär wegfelen. Da die digitalen Assistenzsysteme fehlten und noch immer fehlen, waren diese ersten virtuellen Schritte dann auch nicht zufriedenstellend, eher stolpernd und unsicher. Aber Familien, die untereinander via WhatsApp, Zoom und Skype auch bildhaften Kontakt hatten, werden nach mehrwöchigen Erfahrungen nicht mehr ganz darauf verzichten wollen. Es wird beispielsweise zu einem Mix von persönlichen und digitalen Treffen kommen. Die Vorteile der analogen und digitalen Welten werden auch im Endkundengeschäft genutzt werden. Aber auch beim Gesetzgeber und den Pflegekassen besteht die Hoffnung, die Erfahrungen aus der Corona-Zeit nun zu nutzen und digitale Assistenzsysteme und Services in die Regelfinanzierung aufzunehmen. Allerdings werden reine Kommunikationssysteme kaum verkauft werden, denn wer die kostenfreien Angebote genutzt hat, wird kaum bereit sein, dafür monatlich Geld zu bezahlen. Wir müssen also einen echten, kundenbezogenen Mehrwert für den Alltag entwickeln.

Wird dies so kommen, hat die Pandemie zumindest für die Pflege und Betreuung älterer Menschen einen digitalen Schub gebracht und die Einsamkeit durch Kontaktverbot hätte sich auf mittlere Sicht dann noch „gelohnt“.

Thomas Eisenreich ist Vice President of Business Development der Home Instead GmbH & Co. KG.



DIE CORONA-KRISE UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Hintergründe, Studien, praktische Hilfen und weiteres finden Sie auf unserer Internetseite.

WEB/LINK

www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/corona-informationen



Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise

Herbstgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen

Die Corona-Krise wird die Immobilienwirtschaft zweifelsohne verändern. Der Rat der Immobilienweisen, der seit Jahren durch sein Frühjahrsgutachten einen fundierten und inhaltsstarken Überblick zum Marktgeschehen und den wichtigsten Trends der Branche gibt, zeigt in einem gesonderten Herbstgutachten auf, wie sich die Immobilienwirtschaft in der Nachkrisenzeit aufstellt. Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld (Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung), Andreas Schulten (bulwiengesa), Michael Gerling (EHI), Prof. Dr. Harald Simons (empirica) und Carolin Wandzik (GEWOS) untersuchen, welche Auswirkungen Corona auf die einzelnen Assetklassen hat und wie politische Handlungsmöglichkeiten aussehen könnten, um gestärkt aus der Krise herauszukommen. Lesen Sie hier die Kurzfassung.

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Einem guten Start in das Jahr 2020 zum Trotz wurde die deutsche Volkswirtschaft durch die Corona-Pandemie und die seit Mitte März erfolgten Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen stark beeinträchtigt und in die **tiefste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg** geführt. Einzelne Branchen wie das Hotel- und Gastgewerbe oder der Einzelhandel sind erheblich von der Pandemie betroffen. Die Baubranche zeigt sich dagegen relativ robust. Die Auftragsbestände waren groß, Nachfragerückgänge wurden kaum verzeichnet und im Bau befindliche Projekte wurden trotz Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen fortgesetzt.

Vorausblickend ist mit einer gesamtwirtschaftlichen Erholung zu rechnen. Die Konjunktur wird durch stufenweise Lockerungen sowie geld- und fiskalpolitische Impulse stimuliert. Erneute wirtschaftliche Verwerfungen infolge von wiederholten Lockdowns, die sich durch lokal erhöhte Infektionszahlen begründen, sind aber nicht ausgeschlossen. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sagt eine Schrumpfung um 6,5% im Gesamtjahr 2020 voraus, rechnet aber mit einem Wachstum von 4,9% im kommenden Jahr 2021. Einem **V-förmigen Konjunkturverlauf** folgend wird das Vorkrisenniveau wohl erst im Jahr 2022 wieder erreicht.

Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 liegt die Ursache des Schocks nicht im Finanzsektor. Am ehesten wird die **Finanzstabilität durch Unternehmensinsolvenzen gefährdet**. Bislang wurde eine Insolvenzswelle durch Liquiditätshilfen vermieden. Doch insbesondere Dienstleister mit geringen Reserven könnten zunehmend mit Liquiditäts- und Solvenzproblemen konfrontiert

sein; Nachholeffekte sind hier gering und Überbrückungskredite schieben Probleme nur auf.

Stabilität zeigt sich auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt aufgrund von langjährig festgeschriebenen Zinsen, hohen Laufzeiten und hohen Eigenkapitalanforderungen. Dagegen sind **Wirtschaftsimmobilien besonders anfällig für Konjunkturreinbrüche** und Unternehmensinsolvenzen. Ein anhaltender Einbruch der Nachfrage bei den besonders betroffenen Wirtschaftsbereichen kann zu erheblichen Korrekturen bei Mieten und Preisen führen. Beeinträchtigte oder ausbleibende Mieteinnahmen würden die Renditen der Investoren erheblich reduzieren – mit entsprechenden Auswirkungen auf Immobilienunternehmen, Banken und damit auch auf die Finanzstabilität.

Im Bauhauptgewerbe könnten sich negative Auswirkungen der Wirtschaftskrise verzögert zeigen. Ein bevorstehender Abschwung in der Bauwirtschaft deutet sich anhand der Abschwächung der Auftragseingänge im zweiten Quartal 2020 bereits an. Mittelfristig ist mit einem Einbruch der Investitionen und Bauvorhaben im gewerblichen und teilweise auch im öffentlichen Bau zu rechnen. Die **Investitionszurückhaltung bei Büro-, Produktions- und Einzelhandelsimmobilien** ist direkt auf Pandemie und Lockdown zurückzuführen. Aber auch die schwache Exportnachfrage, ein potenzieller Trend zu mehr Homeoffice und die Gefahr eines zweiten Lockdowns belasten die Investitionsbereitschaft.

Die **schnellen politischen Reaktionen** zur Bewältigung der Krise konnten eine unkontrollierte Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland – im Gegensatz zu anderen Ländern – verhindern

und waren zudem hilfreich, um die wirtschaftlichen Auswirkungen abzufedern. Dies umfasst neben Steuerstundungen und Kurzarbeit etwa die Bereitstellung von Liquidität auf Kredit- und Zuschussbasis als Soforthilfen für große und kleine Unternehmen sowie für Freiberufler. Für die Immobilienwirtschaft ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung entscheidend. Hilfreich sind auch die beschleunigte steuerliche Abschreibung von Investitionen und die Erweiterung des Verlustrücktrags. Zudem kann die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer die Realwirtschaft positiv beeinflussen.

Ogleich das Kündigungsmoratorium im Mietrecht negative wirtschaftliche Effekte im zweiten Quartal 2020 abmildern konnte, erscheint eine **Problemverschleppung durch diese Stundungen** möglich. Insbesondere im Hotel- und Gastgewerbe, aber auch im Einzelhandel wird eine Normalisierung der Umsätze noch andauern, was die Aussichten auf baldige Nachzahlungen schmälert. Im Insolvenzfall wären Vermieter zudem über bereits ausstehende Mieten erheblich belastet. Auf Mieteinnahmen angewiesene private Vermieter und Immobilienunternehmen können noch empfindlich getroffen werden. Im Wohnbereich sollte zumindest das Wohngeld Härtefälle bei Arbeitsplatzverlust mittelfristig abfedern.

2. Büroimmobilien

Die Auswirkungen der Pandemie auf Büroimmobilien sind bislang gering. Die **Fundamentalkennzahlen sind weiterhin positiv**. Die Ausgangssituation vor der Krise war hervorragend: Insbesondere in den Metropolen stand eine vitale Nachfrage einem limitierten Angebot gegenüber. Dennoch zeigen sich Vorbehalte aufseiten der finanzierenden Banken für Neubauprojekte; es herrscht eine mediale Diskussion um den Erfolg von Homeoffice und einem entsprechend geringeren Büroflächenbedarf; und auch Anbieter von Flexible Workspace durchlebten erste kritische Wochen.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden mit 1,13 Mio. m² umgesetzter Bürofläche lediglich 66% des Vorjahresniveaus erreicht, da **Anmietungsentscheidungen vorerst eingestellt** bzw. deutlich in die Zukunft verschoben wurden. Aktuelle Großanmietungen aus dem Sommer 2020 weisen jedoch bereits auf eine gewisse Erholung der Marktbedingungen hin. Ob dies tatsächlich mittelfristig wieder zu einem eher expansiven Büroimmobilienmarkt führt, hängt stark von der wirtschaftlichen Entwicklung der kommenden Monate und Jahre ab.

Im Gegensatz zu den stärker betroffenen prekär Beschäftigten und Selbstständigen wird die Mehrzahl der Bürobeschäftigten auch nach der Krise weiterhin in Anstellung sein. Schon in der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat sich die **Kurzarbeit als wirksames Mittel gegen Arbeitsplatzabbau** bei den Angestelltenverhältnissen erwiesen. In der jetzigen Krise wirkt die noch weitgehendere Ausgestaltung zusätzlich absichernd. Ein einschneidender Nachfrageeinbruch aufgrund rückläufiger Beschäftigung im Bürobereich ist derzeit nicht zu erwarten.

Das Umfeld aus zum Teil staatlich stabilisierter Nachfrage auf der Bürobeschäftigtenseite und aus einem eher sehr moderat gegenüber ursprünglichen Planungen reduzierten Angebot an neuen Büroflächen bedingt **weiterhin niedrige Leerstandsraten** und stimuliert auch die marktüblichen Büromieten. bulwiengesa geht daher in den A- und B-Städten von einer Seitwärtsbewegung aus.

Für die **zukünftige Nachfrage** ist sowohl die Anzahl an Bürobeschäftigten als auch der Flächenverbrauch pro Kopf relevant. Hier gibt es zwei gegensätzliche Entwicklungen: Zum einen steigt die Relevanz von Homeoffice-Regelungen in der Arbeitsorganisation, was den Verbrauch grundsätzlich reduzieren kann. Auf der anderen Seite werden neue Arbeitsplatzkonzepte mehr Abstand zwischen den Beschäftigten vorsehen, u.a. um hygienische Standards einzuhalten. Ein relevanter Anteil dieses Zusatzbedarfes wird aber vorerst durch eine Ausweitung der Homeoffice-Regelungen aufgefangen werden.

Erhebungen und Diskussionsbeiträge zum **Homeoffice-Trend** gehen derzeit davon aus, dass gegenüber dem durchschnittlichen Büroflächenbedarf von 2019 rund 10% weniger Büroflächen benötigt werden. Für den deutschen Büroimmobilienmarkt war bisher aber entscheidender, wie stark die Bürobeschäftigung zu- oder abnahm. In den A-Städten sank die Bürofläche pro Kopf von 2006 bis 2019 von 27 m² auf zuletzt 25 m², gleichzeitig stieg die Zahl der Bürobeschäftigten um rund 2 Mio. in Deutschland. Diesem Effekt ist eine größere Hebelwirkung für den Immobilienmarkt zuzuschreiben als etwa Details in der branchenabhängigen Arbeitsorganisation.

Flexible Workspaces stehen vor großen Herausforderungen und zeigen Anzeichen von überdurchschnittlichen Risiken in der aktuellen Rezessionsphase (so zielen Coworking Spaces auf Start-ups und Freelancer, die von der Corona-Krise hart getroffen sind).

Als umsatzhemmend kann sich herausstellen, dass der Trend moderner Arbeitsplatzkonzepte in Richtung eines höheren Flächenverbrauchs pro Arbeitsplatz gehen dürfte. Dennoch werden sich Flexible Workspaces nach einer Konsolidierungsphase weiter etablieren.

3. Logistikimmobilien

Logistikimmobilien werden derzeit als **Krisengewinner** angesehen. Die Nachfrage bei Nutzern und im Investmentmarkt ist weiterhin hoch und hat sich während der Krise sogar noch verstärkt. Das Investmentvolumen in Lager- und Logistik- sowie Unternehmensimmobilien lag im ersten Halbjahr mit knapp 3,9 Mrd. Euro 57% über dem Vorjahreszeitraum. Der durch den Lockdown verstärkte Bedeutungsgewinn des Onlinehandels wirkt dabei beschleunigend. Ebenso erscheint eine sichere Supply Chain im Krisenfall wichtiger als eine kosteneffiziente Supply Chain.

Logistikimmobilien werden daher auch in den nächsten Jahren **stabile, resiliente Investments** darstellen. Getrieben durch eine erhöhte Nachfrage wachsen die Spitzenmieten vielerorts unverändert. Zukünftig werden dabei auch mehr Ansiedlungsentscheidungen zugunsten peripherer Lagen fallen.

4. Hotelimmobilien

Der Corona-bedingte Lockdown brachte den Tourismus in Deutschland fast vollständig zum Erliegen. Im ersten Halbjahr 2020 sanken die Übernachtungszahlen in Deutschland um rund 47% zum Vorjahr (Lockdown-Monate April und Mai: -89,3% bzw. -74,9%). Dies betraf fast alle Beherbergungsformen gleichermaßen, mit leichten Vorteilen für die Economy-Hotellerie und Ferienwohnungen. Die schrittweise Aufhebung der Reisebeschränkungen erhöhte auch die touristische Nachfrage wieder. Im Juni 2020 zeigte sich dennoch ein **Übernachtungsminus** von -41,7% gegenüber dem Vorjahr. Das Minus fiel dabei nicht noch höher aus, da insbesondere die Freizeithotellerie in den Sommermonaten vielerorts hohe Buchungszahlen erreichte.

Für die deutsche Hotellerie liegt der **Regelbetrieb noch in weiter Ferne**. Besonders trifft dies Hotels, die überwiegend vom Messe- und Kongressgeschäft leben. Selbst wenn die Normalität zeitnah zurückkehrt, wird der Tourismus in Deutschland frühestens 2022 wieder das Niveau von 2019 erreichen. Mit einer Erholung ist wohl eher in den Jahren 2023/2024 zu rechnen, da viele touristische Quellmärkte weitaus stärker vom Coronavirus betroffen sind.

Für die Hotellerie wurden einige öffentliche und private **Hilfspakete zur Existenzsicherung** auf den Weg gebracht, u.a. Kurzarbeitergeld, Absenkung der Mehrwertsteuer, Lieferantenkredite oder Gebührenerlasse. Die von Vermietern eingeräumten Stundungsmodelle und auch die staatliche Steuerstundungen sind angesichts der fatalen Situation insbesondere für die kettenunabhängigen Privathotels, jedoch kaum hilfreich, sondern verschieben die Probleme in die Zukunft.

Die bestehenden staatlichen Maßnahmen werden kaum ausreichen, um einer **Insolvenzwelle in der Hotellerie** entgegenzuwirken, deren Ausmaß durch die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht verschleiert wird. Ohne massive Unterstützung werden sich die vergangenen Entwicklungen verstärken: Kleine mittelständische Hotelbetriebe mit geringen Liquiditätsreserven und veralteten Konzepten werden aufgeben, der Einfluss finanzstarker Hotelketten zunehmen. In wirtschaftlich schwächeren, ländlichen Räumen würden Betriebsschließungen zu hoher Arbeitslosigkeit und Gewerbesteuerverlusten führen. Auch würde die öffentliche Funktion, die die dortigen Betriebe mit ihrer Gastronomie und ihren Veranstaltungsfazilitäten erfüllen, verloren gehen.

Erste Banken nehmen von der Hotelfinanzierung Abstand. Auch werden Hotelimmobilien kaum gehandelt. Im zweiten Quartal 2020 gab es nur acht Transaktionen. Steigende Renditen bzw. **fallende Kaufpreise** sind zu erwarten. Ebenso wird das bisher kontinuierlich gestiegene Neubauvolumen leiden. Zukünftig werden sich Investoren intensiver mit Konzept und Betreiber auseinandersetzen und mehr Wert auf Drittverwendungsoptionen im Ankauf legen.

Herausforderung für die Hotelbranche wird es in den kommenden Jahren sein, die Auswirkungen der Corona-Krise in einem strukturellen Umbruch zu bewältigen. Zur Minimierung der entsprechenden Folgen für Arbeitsmarkt und Volkswirtschaft sind **intelligente staatliche Unterstützungen** gefragt – mit Augenmerk auf Stärkung und Erhalt der Attraktivität der urbanen Räume. Die Hotellerie braucht Zeit und Sicherheit, existierende Hilfen sollten daher deutlichen verlängert werden.

5. Pflegeimmobilien

Die Corona-Pandemie stellt Pflegeheime vor die besondere Herausforderung, den Schutz der überwiegend zur Risikogruppe gehörenden Bewohner zu gewährleisten. Als defensive und **kon-**

junkturunabhängige Immobilienanlage mit nachhaltigem Cash-flow sind Seniorenimmobilien in der aktuell rezessiven Marktphase bei gleichzeitig hohen Marktliquidität auch verstärkt gefragt. So wurden im ersten Halbjahr 2020 auch rund 888 Mio. Euro umgesetzt. Dieser Nachfragedruck spiegelt sich auch in den Renditen: Die Spitzenrenditen für Pflegeheime liegen derzeit bei rund 4,3% und für Betreutes Wohnen bei 3,5%. Weiter fallende Rendite sind aufgrund der höheren Nachfrage nach risikoaversen Anlageprodukten sowie steigenden Bau- und Grundstückskosten möglich.

6. Einzelhandelsimmobilien

Während des Corona-bedingten Lockdowns mussten rund 80% der gut 475.000 Einzelhandelsbetriebe in Deutschland ihre Geschäfte **zwangsweise schließen**. Ausgenommen waren die zur Nahversorgung zählenden Branchen, welche unter strengen Hygieneauflagen geöffnet bleiben konnten. Am 20. April wurde die graduelle Öffnung des Einzelhandels unter Hygieneauflagen und Zutrittssteuerung eingeleitet. Zunächst durften Geschäfte bis zu 800 m² Verkaufsfläche wieder öffnen, wenige Zeit später auch alle größeren Geschäfte. Obwohl Mitte des Jahres eine neue Art der Normalität einkehrte, ist die **Konsumlaune noch verhalten**. Versorgungskäufe dominieren Lustkäufe und sind durch die Angst vor einer Ansteckung, finanzielle Sorgen und das fehlende Einkaufserlebnis begründet.

Dieses Verbraucherverhalten hat unmittelbare Auswirkungen auf die Einzelhandelsumsätze. Im stationären Einzelhandel konnte insbesondere der **Lebensmitteleinzelhandel Umsatzsteigerungen** erzielen. Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser füllten die Versorgungslücke, die die geschlossenen gastronomischen Einrichtungen hinterließen, und profitierten zudem von ihren Nonfood-Sortimenten.

Dagegen ist der **textile Einzelhandel besonders negativ betroffen**. Das Umsatzminus lag im April sogar bei -73%; im Mai und Juni wurden die Vorjahreswerte um -24% bzw. -16% unterschritten. Nicht nur fehlen konkrete Anlässe, Impulskäufe leiden auch unter dem ungewohnten Einkaufserlebnis mit Abstands- und Hygieneregeln. Ähnliches gilt für Waren- und Kaufhäuser, die schon seit Jahren mit Problemen aufgrund großer Flächen und fehlender Profilschärfe kämpfen.

Der **Trend zum Onlinehandel** wurde noch einmal deutlich beschleunigt. Ein Wettbewerbsvorteil ergab sich für Unternehmen,

die bereits eine Multi-Channel-Strategie verfolgt hatten. Im ersten Halbjahr 2020 sind die Waren des täglichen Bedarfs auch online am stärksten gewachsen (Umsatz +35,7%). Die Onlineumsätze der stationären Händler im ersten Halbjahr lagen dagegen um 1,8% unter dem Vorjahreszeitraum. Es zeigt sich, dass das Omnichannel-Konzept für alle Branchen wichtiger denn je ist.

Viele Einzelhändler mussten **staatliche Hilfsmaßnahmen und Förderungen** in Anspruch nehmen. Fast jedes vierte Handelsunternehmen hat einen KfW-Kredit beantragt, etwa jedes zweite setzte die Mietzahlung aus. Dadurch werden auch die Eigentümer und Center-Manager vor Probleme gestellt. Zwischen Mietern und Vermietern ist es seit Beginn der Krise auch intensiv zu Verhandlungen zur gemeinsamen Lösungssuche gekommen. Handel und Immobilienwirtschaft teilen das gemeinsame Ziel zukunftsfähiger und lebendiger Einzelhandelslagen. Die Verhandlungsparteien können sich an Richtlinien – u.a. vom ZIA und dem HDE – für gemeinsame und faire Lösungen orientieren.

Politisch beschlossen wurde auch eine **temporäre Senkung der Mehrwertsteuer**. Vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2020 wird der reguläre Steuersatz von 19% auf 16% und der ermäßigte Steuersatz von 7% auf 5% gesenkt. Diese Maßnahme zielt zwar auf das psychologisch wichtige Setzen von Kaufanreizen, ist jedoch nicht zielgenau und fällt für die betroffenen Branchen zu gering aus. Krisengewinner, wie der Onlinehandel, werden unnötigerweise subventioniert.

Trotz staatlicher Unterstützung steigern die dramatischen Umsatzrückgänge das Insolvenzrisiko und haben Schutzschirmverfahren zur Folge. Ohne Verlängerung der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht ist im Herbst **mit einer Insolvenzwelle zu rechnen**. Insbesondere sind solche Unternehmen betroffen, die nicht nur vom Lockdown berührt waren, sondern sich auch nach Wiedereröffnung durch ausbleibende Umsätze nicht erholen konnten. Der wahre Umfang der Probleme wird sich wohl nach dem Weihnachtsgeschäft 2020 zeigen. Entscheidend sind das Konsumverhalten und die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland.

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigte im ersten Halbjahr 2020 noch ein um 38% gegenüber dem Vorjahreszeitraum **gewachsenes Transaktionsvolumen von 6,9 Mrd. Euro**. Dies ist aber auf ein starkes erstes Quartal zurückzuführen. Eine starke Nachfrage nach fachmarktgeprägten Objekten

wie Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren und Baumärkten hat dazu geführt, dass die Ankaufsrenditen dieser Assetklasse für erstklassige Objekte weiterhin auf ihrem historischen Niedrigstand blieben. Fachmarkt- und nahversorgungsgeankerte Lagen mit passendem Einzugsgebiet werden auch in Zukunft stabil bleiben.

Demgegenüber büßte der Markt für Shoppingcenter und High-Street-Objekte deutlich an Dynamik ein und die Renditen stiegen. **Leerstände** werden in den meisten Innenstädten und Shoppingcentern, in denen Branchen des periodischen Bedarfs dominieren, unvermeidbar sein. Die Vermietung im innerstädtischen Nonfood-Einzelhandel wird zunehmend unter Druck geraten. Lagen werden sich räumlich konzentrieren und von der Positionierung her weiter ausdifferenzieren. Als Entwicklungslinie für viele Städte könnten sich **weniger, aber besser ausgelastete Einzelhandelsflächen** ergeben, die durch passende Nutzungen und Angebote wie Büros, soziale Infrastruktur, persönliche Dienstleistungen, innerstädtische Logistik, Gastronomie, Kunst und Kultur sowie Wohnungen flankiert wird. Klein- und Mittelstädte könnten vom geänderten Mobilitätsverhalten, Homeoffice und hohen Wohnmieten in den Großstädten profitieren.

Kommunen, die von Warenhausschließungen betroffenen sind, müssen geeignete **Möglichkeiten für die Nachnutzung** dieser wichtigen und oft in den besten Lagen befindlichen Immobilien erarbeiten. Die gezielte Förderung neuer Retailkonzepte durch Investitionen sollte nicht ausgeschlossen werden, Genehmigungsverfahren für Neubau und Umbau sollten schnell und pragmatisch sein. Zu viel „Kosmetik“ am Bau führt zu hohen Kosten und Mieten. Gleichzeitig können auch nur wenige unpassende Ansiedlungen einen Standort nachhaltig schaden und für alle Beteiligten eine erhebliche Wertvernichtung bedeuten. Sowohl für vitale Innenstädte als auch die Versorgung der Bevölkerung ist ein vielfältiger und gut funktionierender Einzelhandel unabdinglich.

7. Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt zeigt sich bislang **unbeeindruckt von der Corona-Pandemie** und ihren Folgen. Die bisher vorherrschenden Trends der Mietentwicklung scheinen ungebrochen. Beim Wohnungsbau zeigt sich kein Einbruch, das Angebot wächst weiter. Ebenso steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser unbeeindruckt weiter an, zumal auch die Zinsen anhaltend niedrig sind.

Staatliche Unterstützung wie das Kurzarbeitergeld, aber auch Liquiditätshilfen für Selbstständige und private Reserven kompensierten bislang Einkommenseinbußen. Hierzu zählen auch der erleichterte Bezug von Wohngeld, die Grundsicherung mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft und der vorübergehende Verzicht auf die Prüfung der Vermögen sowie der Angemessenheit der Wohnung, welche gerade Selbstständige mit starken Einkommensverlusten **vor dem Verlust der Wohnung bewahren** kann. Mietrückstände sind weitestgehend ausgeblieben. Auch ein sprunghafter Anstieg von Zwangsversteigerungen von Privatimmobilien zeigt sich aktuell nicht.

Obwohl angesichts der ausbleibenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt keine weiteren Sofortmaßnahmen erforderlich sind, ist es für eine **Entwarnung zu früh**. Im Falle von weiteren Lockdowns und wirtschaftlichen Abwärtstendenzen dürften die finanziellen Reserven der Privathaushalte aufgezehrt sein. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten dürfte dann steigen.

Auch wird sich der Umfang von Unternehmensschließungen und der damit verbundene Abbau von Arbeitsplätzen aufgrund der ausgesetzten Pflicht zur Insolvenzanmeldung erst im kommenden Jahr zeigen. Die regionale Betroffenheit wird dabei **abhängig von der regionalen Wirtschaftsstruktur** sein. Touristische Ziele, die vom ausländischen Städtetourismus oder von Geschäftsreisenden abhängig sind, können ebenso betroffen sein.

Veränderungen der Wohnlagepräferenzen sind denkbar. Die Erfahrungen während des Lockdowns können den Wunsch nach mehr Fläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume mit entsprechender Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen gewinnen an Bedeutung. Auch wenn sich die Entwicklungen erst mittelfristig zeigen, könnten Reurbanisierungsprozesse abgeschwächt und umgekehrt werden. Verstärkend wirken die Veränderungen in der Arbeitswelt. Pendeldistanzen verlieren an Bedeutung bei abnehmender Präsenzpflcht aufgrund flexiblerer Arbeitsformen. Die Entlastung der Metropolregionen durch mobiles Arbeiten bzw. Homeoffice kann durch eine flächendeckende Verfügbarkeit von schnellem Internet und durch arbeitsrechtliche Anpassungen unterstützt werden.



Vielen Dank an die Unterstützer des Herbstgutachtens:

Alpha Real Estate Holding GmbH • alstria office REIT-AG • Apleona GmbH • Aurelis Real Estate GmbH • BayernLB • BEITEN BURK-HARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH • Berlin Hyp AG • CBRE GmbH • CORPUS SIREO Real Estate GmbH • Deutsche Kreditbank AG • Drees & Sommer SE • DZ HYP AG • ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG • Feldhoff & Cie. GmbH • GEFMA e.V. • Grand City Property Ltd • GRR AG • Hamburg Commercial Bank AG • HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH • HIH Real Estate GmbH • IC Immobilien Holding AG • IMMOEBS e.V. • KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft • LBBW Immobilien Management GmbH • Primonial Immobilien GmbH • SAP Deutschland SE & Co. KG • Schüco International KG • TATTERSALL-LORENZ Immobilienverwaltung und -management GmbH • TREUCON Real Estate GmbH • Vonovia SE • Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH • WISAG Facility Service Holding GmbH

PDF-DOWNLOAD

www.fruehjahrgutachten.de







IMMOBILIENPOLITISCHE PERSPEKTIVEN

Die Immobilienwirtschaft ist ein stabiles Fundament für die Volkswirtschaft der Bundesrepublik Deutschland. Um diese Funktion sicherzustellen, benötigt sie ein passendes ordnungspolitisches Umfeld. Gesetzliche Rahmenbedingungen müssen langfristig ausgerichtet, verlässlich und sowohl sach- als auch marktgerecht ausgestaltet sein. Renommiertere Persönlichkeiten aus der Politik befassen sich in den folgenden Beiträgen mit ausgewählten immobilienpolitischen Perspektiven.



Horst Seehofer

Entscheidende Impulse

Gastbeitrag des Bundesbauministers

Deutschland steht in der Coronakrise vor noch nie dagewesenen Herausforderungen. Auch die Immobilienwirtschaft bleibt von den Auswirkungen des Virus nicht verschont. In der aktuellen Situation bestätigt sich mal wieder: Die Wohnung ist Lebensmittelpunkt, Rückzugsort und Schutzraum.

Wohnungs- und Städtebaupolitik unter den Bedingungen einer Pandemie

Die Bundesregierung nimmt die Lage, in der sich Mieter, Vermieter und die Immobilien- und Wohnungswirtschaft im Allgemeinen befinden, sehr ernst. In kürzester Zeit wurden weitreichende verschiedenartige (darunter finanzielle, zivilrechtliche und steuerrechtliche) Unterstützungsmaßnahmen beschlossen. Die im Wohnbereich seit Jahrzehnten eingespielten Sozialsysteme bewähren sich. Die auf den Weg gebrachten Beschleunigungsmaßnahmen wirken. Das Ausmaß pandemiebedingter Mietrückstände ist im Wohnbereich bisher moderat geblieben. Wir müssen die Lage aber weiter genau beobachten und stehen dazu mit allen Akteuren der Wohnungswirtschaft in engem Kontakt.

Wir profitieren jetzt auch von den guten Rahmenbedingungen, die wir mit der Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen zusammen mit unseren Partnern auf Mieter- und Vermieterseite

geschaffen haben. Die erfolgreichen Reformen des Wohngeldes und des sozialen Wohnungsbaus sind beeindruckende Beispiele hierfür.

Den Gewerbeimmobilienmarkt hat die Pandemie hingegen – zum Beispiel in den Bereichen Handel, Hotel und Gaststätten – mit voller Wucht getroffen. Die Umsätze sind im hohen zweistelligen Milliardenbereich eingebrochen. Wir stehen auch hier in intensivem Austausch mit dem ZIA und weiteren Verbänden der Immobilienwirtschaft. Es geht dabei unmittelbar um wirkungsvolle Hilfe für die Betroffenen und mittelbar um den Erhalt lebendiger, vitaler Stadt(teil)zentren und Ortskerne.

Mit der Neuausrichtung der Städtebauförderung hatten wir hierfür bereits einen guten Rahmen geschaffen. Das neue Programm „Lebendige Zentren“ unterstützt gezielt die Entwicklung von Stadt- und Ortskernen. In Klein- und Mittelstädten sind diese als wirtschaftliche, soziale und kulturelle An-

kerpunkte für eine hohe Lebensqualität in den umliegenden Orten unverzichtbar. Wir adressieren aber auch Städte und Gemeinden in strukturschwachen Gebieten, insbesondere im ländlichen Raum. Beispielhaft sei die Förderung von interkommunalen Maßnahmen genannt – im ländlichen Raum ein wichtiges Instrument, um Kräfte und Ressourcen zu bündeln. Ein anderes Beispiel sind Stadt-Umland-Kooperationen, die überforderte Ballungszentren entlasten und schrumpfende Regionen neu beleben.

Die Städtebauförderung hat große konjunkturelle Bedeutung. Sie zieht Folgeinvestitionen im Verhältnis 1 zu 7 nach sich. Daher ist sie auch ein für die Krisenbewältigung hervorragend geeignetes Instrument. Als lernendes Programm wird die Städtebauförderung den Städten und Gemeinden aber auch helfen, neue städtebauliche Konzepte umzusetzen, um künftig für besondere Ereignisse – wie Pandemien, aber auch Naturkatastrophen – besser aufgestellt zu sein.

Konjunktur-, Krisenbewältigungs- und Zukunftspaket

Um aus der Krise einen Zukunftsplan für Deutschland zu entwickeln, hat der Koalitionsausschuss am 3. Juni 2020 ein beispielloses Konjunktur-, Krisenbewältigungs- und Zukunftspaket verabschiedet.

Besonders wichtig ist dabei die Stärkung der Handlungsfähigkeit der Kommunen. Mit dem kommunalen Solidarpakt 2020 und zusätzlichen Entlastungen bei den Kosten der Unterkunft sollen die krisenbedingten Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer kompensiert werden. Aber auch Eltern, Kinderbetreuungsstätten, der ÖPNV, Sportstätten, soziale Unternehmen, Kleingewerbetreibende müssen unterstützt werden, um die Vielfalt in den Wohnquartieren zu sichern. Die Leistungsfähigkeit der Mieter stärken wir zudem durch die Verlängerung des Kurzarbeitergeldes und den vereinfachten Zugang zur Grundsicherung.

Mit der zeitlich befristeten Absenkung der Mehrwertsteuer wird der Bedeutung von Handel, Hotel und Gastronomie und der mit ihr verbundenen Immobilienwirtschaft Rechnung getragen. Die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen wird spürbar gestärkt. Viele Unternehmen können auch von den Verbesserungen des steuerlichen Verlustrücktrages und den neuen Überbrückungshilfen profitieren. Auch diese Maßnahmen werden sich positiv auf unsere Innenstädte und den Erhalt eines lebenswerten Wohnumfeldes auswirken.

Das „Zukunftspaket“ enthält wichtige Impulse für den Klimaschutz – auch im Gebäudebereich: Zum Beispiel die Aufstockung des erfreulich stark nachgefragten CO₂-Gebäudesanierungsprogramms um je 1 Milliarde Euro 2020 und 2021, der Aus-

bau der E-Ladesäuleninfrastruktur oder die Abschaffung des Deckels für Photovoltaik.

Besonders wichtig ist mir, dass wir mit dem Paket auch einen Digitalisierungsschub mit Breitenwirkung anstoßen. Für eine nachhaltige digitale Stadtentwicklung ist zum Beispiel die Verdoppelung der Förderung der Smart-City-Projekte von großer Bedeutung. Aber auch die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und der geplante Digitalisierungsschub in der öffentlichen Verwaltung entlasten Bürger und Verwaltung gleichermaßen.

» Den Gewerbeimmobilienmarkt hat die Pandemie mit voller Wucht getroffen. Die Umsätze sind im hohen zweistelligen Milliardenbereich eingebrochen. «

Die mittelständisch geprägte Immobilienwirtschaft und die öffentliche Verwaltung haben viele Berührungspunkte. Eine vereinfachte Kommunikation hilft allen Seiten. So arbeiten wir mit Hochdruck an einem einheitlichen Unternehmenskonto auf der Basis von ELSTER – eine zentrale Forderung der deutschen Wirtschaft. Einmal registriert, werden sich Unternehmen künftig gegenüber allen digitalen Verwaltungsleistungen authentisieren können.

Im Themenfeld „Bauen & Wohnen“ wird an der Digitalisierung von mehr als 60 Verwaltungsleistungen gearbeitet. Eine zentrale Leistung ist die digitale Baugenehmigung. Das Bundesbauministerium unterstützt hier bereits die Länder und Kommunen

bei der technischen Umsetzung. Parallel sollen die Länder durch eine Änderung des Bauordnungsrechts auch die rechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass das digitale Baugenehmigungsverfahren die Regel wird. Aber auch weitere Leistungen wie Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnraum, Grundstücksteilungsgenehmigung oder die Bereitstellung von Bodenrichtwerten werden in diesem Themenfeld digitalisiert. Außerdem arbeiten wir gemeinsam mit dem Verkehrsministerium unter dem Begriff „Building Information Modeling“ daran, die Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen in die Breite des Marktes zu bringen. Davon kann die Immobilienwirtschaft als Nutzer und Betreiber der entsprechenden Projekte maßgeblich profitieren.

Im Ergebnis enthält das Konjunktur-, Krisenbewältigungs- und Zukunftspaket entscheidende Impulse, um die von Ihnen immer wieder geforderte Beschleunigung von Planungs- und Bauprozessen zu erreichen. Lassen Sie uns gemeinsam die Krise als Chance nutzen, um diese Potenziale zu heben.

Horst Seehofer, MdB, ist Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat.



Svenja Schulze

Klimaschutz als Chance nutzen

Mit klaren Zielen und Rahmenbedingungen
in eine klimaneutrale Zukunft

Kein Thema hat in den vergangenen Monaten die Welt so bewegt wie die Corona-Pandemie. Sie hat unseren Alltag tiefgreifend verändert. Aktuelle Umfragen zeigen zugleich, dass weiterhin die Klimakrise und ihre Bekämpfung bei einer großen Mehrheit der Bevölkerung ganz oben auf der Agenda stehen. Dafür gibt es gute Gründe. Die Hitzesommer 2018 und 2019 sind noch gut in Erinnerung. Die Trockenheit ist auch in diesem Jahr enorm. Gleichzeitig verzeichnen die Arktis und Sibirien eine außergewöhnliche Hitzewelle und zum Teil verheerende Waldbrände. Die Häufung solcher Extremereignisse ist bereits eine Folge des Klimawandels.

Wenn der Trend zur Erhitzung unseres Klimas gestoppt werden soll, müssen Wirtschaft und Gesellschaft bis zur Mitte des Jahrhunderts klimaneutral werden und an die bereits unvermeidbaren Folgen des Klimawandels angepasst werden. Das ist die große Herausforderung unserer Zeit. Diese Herausforderung kann aber auch zur Chance werden, wenn jetzt die Weichenstellungen dafür vorgenommen werden.

In großen Teilen von Wirtschaft und Gesellschaft ist diese Erkenntnis bereits angekommen. Viele Unternehmen haben die Notwendigkeit verstanden, wirtschaftliche Risiken zu minimieren und zum Beispiel keine stranded investments in fossile Energien zuzulassen. In der Immobilienwirtschaft bedeutet das konkret, in Energieeffizienz zu investieren, um Gebäude klimafit zu bekommen und die Immobilien als Wertanlage langfristig zu erhalten. Dazu müssen

neue Geschäftsfelder erschlossen werden, zum Beispiel in den Bereichen erneuerbare Energien und Digitalisierung.

Klare Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft, insbesondere die Gebäudewirtschaft, fordert zu Recht klare Rahmenbedingungen. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 und dem Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung für Planungs- und Investitionssicherheit gesorgt. Das Corona-Konjunkturpaket setzt zudem darauf, die Wirtschaft zu stärken, Beschäftigung zu sichern und den sozial-ökologischen Strukturwandel zu unterstützen.

Nach Berechnungen des Umweltbundesamtes entfallen von 130 Milliarden Euro im Konjunkturpaket allein 40 Milliarden Euro auf Investitionen in Klimaschutz, Umweltschutz und Nachhaltigkeit. Davon profitiert auch der Gebäudesektor.

Auf europäischer Ebene unterstützt Deutschland die Umsetzung des „European Green Deal“. Auch unsere EU-Ratspräsidentschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 wollen wir dafür nutzen. Außerdem setze ich mich dafür ein, dass die anstehenden Richtungsentscheidungen im Rahmen des mehrjährigen Finanzrahmens bis 2027, des EU-Konjunkturpakets und beim EU-Klimagesetz zugunsten einer modernen und klimaneutralen Zukunft getroffen werden.

Klares Ziel: Klimaneutralität

Nach dem Klimaschutzgesetz darf der Gebäudesektor in Deutschland im Jahr 2030 maximal 70 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente emittieren. 2019 waren es nach vorläufigen Schätzungen des Umweltbundesamtes noch 122 Millionen Tonnen. Das kann nur mit einem Instrumentenmix erreicht werden, bei dem der Energiever-

brauch nachhaltig reduziert und erneuerbare Energien und Wärmenetze verstärkt zum Einsatz gebracht werden. Dazu muss die energetische Sanierungsrate zügig gesteigert werden und die Qualität der Umsetzung stimmen. Der bereits beschlossene deutliche Anstieg der Bundesförderung wie auch die geplante Vereinfachung der Antragstellung tragen dazu bei. Die schrittweise Einführung eines CO₂-Preises auf Brennstoffe wird ab 2021 zusätzliche Anreize setzen. Die Bundesregierung fördert außerdem den Austausch von Ölheizungen, bis der Einbau von neuen Ölheizungen ab 2026 dann gar nicht mehr erfolgen darf. Und zuletzt werden sowohl im Neubau als auch im Bestand höhere energetische Standards gebraucht, um das Ziel Klimaneutralität zu erreichen und Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Beim Klimaschutz im Gebäudesektor hat die Bundesregierung längst nicht mehr nur das energieeffiziente Einzelgebäude im Blick. Wir konzentrieren uns auf Quartiere und Siedlungsgebiete sowie deren Einbettung in kommunale und wirtschaftliche Strukturen. Ein paar Beispiele:

/ Die Bündelung und Standardisierung von Maßnahmen bietet erhebliches Potenzial. Das Bundesumweltministerium hat die Deutsche Energieagentur (dena) mit einer Studie zu „Klimaneutralen Quartieren und Arealen“ beauftragt, um solche Ansätze zu stärken.

/ Daneben unterstützt das Bundesumweltministerium die Dialoginitiative „Runder Tisch – Neue Impulse zum nachhaltigen Klimaschutz im Gebäudebestand“ des Deutschen Verbands für Wohnungswesen (DV) und des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU).

/ Die Bundesregierung unterstützt zudem gezielt die Marktetablierung des seriellen Sanierens, um auch in diesem Bereich Effizienzpotenziale zu heben. In der gemeinsamen Absichtserklärung von Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft bündeln 22 Wohnungsunternehmen ihre Nachfrage und haben bereits 2019 mehr als 11.000 Wohnungen bereitgestellt, die innerhalb von vier Jahren saniert werden sollen.

/ Bürgerenergie und Mieterstrom sind weitere wichtige Klimaschutzlösungen, die auch für die Akzeptanz der Energiewende eine wichtige Rolle spielen. Im Klimaschutzprogramms 2030 hat die Bundesregierung deshalb verbesserte Rahmenbedingungen für Mieterstrom vereinbart.

Soziale Balance wahren

Energetische Sanierungen haben insbesondere in Ballungsräumen den Ruf, zu drastischen Mieterhöhungen und zur „Gentrifizierung“ in Innenstadtbereichen beizutragen. Diesem falschen Eindruck wirkt die Bundesregierung entgegen: mit der verbesserten Förderung im Gebäudebereich und mit der Senkung der Modernisierungumlage. Unser Ziel dabei ist es, den Klimaschutz mit den sozialen Belangen der Bewohner und den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer in Einklang zu bringen. Viele gute Beispiele zeigen, dass die Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter in die Entscheidungen für beide Seiten Vorteile hat. Am wirksamsten ist es, wenn der Klimaschutz Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist und die Betroffenen aktiv einbezogen werden.

In der Corona-Krise hat sich die Immobilienwirtschaft erneut als solider Stabilitätsanker von Wirtschaft und Gesellschaft

erwiesen. Der Klimaschutz bietet viele Chancen, die sie nutzen kann – und damit als starker Akteur am sozial-ökologischen Umbau mitwirken.

Svenja Schulze, MdB, ist Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit.



Dr. Rolf Bösing

Finanzpolitik in turbulenten Zeiten

Grundsteuerreform, Share Deals und energetische Gebäudesanierung

Wir erleben derzeit turbulente Zeiten – die gegenwärtige Corona-Krise und der wochenlange „Lockdown“ zur Eindämmung der Pandemie hat jeden von uns getroffen und macht auch vor der Immobilienwirtschaft nicht Halt. Die Bundesregierung hat schnell, unbürokratisch und umfassend auf die Herausforderungen der Corona-Krise reagiert. Die Liquidität von Unternehmen unterschiedlicher Größenklassen wurde mit Zuschuss- und Kreditprogrammen sowie steuerlichen Hilfen – Steuerstundungen und Anpassung von Vorauszahlungen – kurzfristig und wirksam gesichert.

Die Bundesregierung hat bereits mit umfangreichen Hilfsprogrammen gehandelt und weitreichende Entlastungen bei Umsatzsteuer, Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag auf den Weg gebracht, die vor allem in der breiten Mitte ankommen und die Konjunktur zum richtigen Zeitpunkt wirksam stimulieren. Mit unseren Maßnahmen im steuerlichen Bereich wurde der Wirtschaft zusätzlich Liquidität in Höhe von rund 90 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt. Für eine Krise dieses Ausmaßes gibt es allerdings keine Blaupause. Wichtig ist für mich, dass die Maßnahmen sich gegenseitig unterstützen und nicht in gegenläufige Richtungen wirken.

Aber lassen Sie mich jetzt an dieser Stelle auf drei Maßnahmen zu sprechen kommen, die in den vergangenen Wochen medial vielleicht etwas in den Hintergrund gerückt sind, jedoch nichts von ihrer Wichtigkeit eingebüßt haben: Die Umsetzung der

Grundsteuerreform, die Bekämpfung missbräuchlicher Steuergestaltungen mittels Share Deals in der Grunderwerbsteuer und die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen.

Umsetzung der Grundsteuerreform zur Sicherung wichtiger Einnahmen der Gemeinden

Nachdem jahrzehntelang niemand das Grundsteuerrecht angepackt hat, ist es uns im letzten Jahr gelungen, die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umzusetzen und ein wertabhängiges und damit faires und verfassungsfestes Grundsteuermodell zu schaffen. Doch nicht nur das: Wir haben die Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer erheblich vereinfacht und nutzen die zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten, um die Reform weitgehend automationsgestützt umzusetzen und den Aufwand für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz so gering

wie möglich zu halten. Eine solchermaßen fair gestaltete und insbesondere für die Steuerpflichtigen einfach zu erklärende Grundsteuer nützt in besonderem Maße auch der Immobilienwirtschaft.

Das Wichtigste ist jedoch: Mit der Reform haben wir den rund 11.000 Städten und Gemeinden in Deutschland Milliardenentnahmen gesichert, die jetzt weiter für Schulen, Krankenhäuser und Straßen zur Verfügung stehen und die andernfalls ersatzlos weggefallen wären. Gerade in Zeiten wie diesen, in denen die Gewerbesteuerentnahmen aufgrund der Corona-Krise sinken, sind konstante Grundsteuereinnahmen für die Städte und Gemeinden unerlässlich. Mit den relativ konstanten Grundsteuereinnahmen schaffen die Städte und Gemeinden in Deutschland lebenswerte Wohnräume für alle Bevölkerungsschichten. Dies ist auch im Interesse der Immobilienwirtschaft.

Für die Umsetzung der Reform hat uns das Bundesverfassungsgericht fünf Jahre Zeit gegeben. Diese zusätzliche Zeit wird auch dringend für die erforderlichen Umsetzungsarbeiten benötigt. Dies sind insbesondere die Programmierung der automationstechnischen Verfahren, die Erstellung von Erklärungsvordrucken, der Erlass von Verwaltungsanweisungen und anschließend die Bewertung sämtlicher 36 Millionen Grundstücke sowie schließlich die Festsetzung der individuellen Grundsteuer durch die Gemeinden.

Mit seiner Fristsetzung hat das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber sowie den Ländern und Kommunen einen ambitionierten Zeitplan zur Umsetzung der Reform aufgegeben. Wir befinden uns bei der Reform der Grundsteuer noch lange nicht am Ziel. Ich bin mir aber sicher, dass wir in der vom Bundesverfassungsgericht gewährten Übergangsphase die beschlossene Grundsteuer auch umgesetzt haben werden.

Beendigung missbräuchlicher Gestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals

Im Koalitionsvertrag haben CDU, CSU und SPD vereinbart, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung zu prüfen und umsetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Es widerspricht dem Gerechtigkeitsempfinden vieler Bürgerinnen und Bürger, wenn der Erwerb eines Eigenheims mit Grunderwerbsteuer belastet wird, während Unternehmen durch die Wahl bestimmter Konstruktionen für die Übertragung von großen Gewerbeimmobilien oder umfangreichen Wohnungsbeständen keine Grunderwerbsteuer zahlen müssen.

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung befindet sich noch immer im parlamentarischen Verfahren. Der Beratungsgang obliegt dem Plenum des Deutschen Bundestages und seinen Ausschüssen.

Steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen

Als zentrales Instrument zur Erreichung der Energie- und Klimaziele ist ab 2020 die steuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum im Gebäudesektor eingeführt worden. Damit gibt es nun eine Alternative zu den bisherigen investiven Förderangeboten (wie KfW-Teilprogramme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ sowie Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien und Heizungsoptimierungsprogramm beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA) für Einzelmaßnahmen bzw. für ggf. schrittweise umfassende Sanierungen, wie für den Heizungsaustausch, den Einbau neuer Fenster und/oder die Dämmung von Dächern und Außenwänden. Die einzuhaltenden Mindestanforderungen entsprechen jenen der bisherigen Förderprogramme und sind den durchführenden Unternehmen damit bereits bekannt. Die steuerliche Förderung ermöglicht eine Minderung der Steuerschuld verteilt über drei Jahre und gewährleistet damit zugleich, dass eine Vielzahl von steuerpflichtigen Wohngebäudeeigentümern einfach und unbürokratisch von der Maßnahme profitiert. Förderfähig sind 20 Prozent der Investitionskosten bis zu einem absetzbaren Höchstbetrag von 40.000 Euro pro begünstigtem Objekt.

Wie die Bescheinigung des Fachunternehmens gem. § 35c Absatz 1 Satz 7 EStG bzw. die Bescheinigung für Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 21 Ener-

» Mit unseren Maßnahmen im steuerlichen Bereich wurde der Wirtschaft zusätzlich Liquidität in Höhe von rund 90 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt. «

gieeinsparverordnung für die steuerliche Anerkennung der Aufwendungen auszuweisen hat, ist mit dem BMF-Schreiben vom 31. März 2020 (BStBl I S. 479 ff) konkretisiert worden.

Das Bundesministerium der Finanzen arbeitet derzeit zudem in Abstimmung mit den obersten Finanzbehörden der Länder, den beteiligten Ressorts und betroffenen Verbänden ein Anwendungsschreiben zu Zweifelsfragen des § 35c EStG.

Sie sehen also: Auch abseits der Maßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise packt die Finanzpolitik wichtige Themen für Wirtschaft und Gesellschaft an, um weiterhin unter anderem die Einnahmen der Kommunen zu sichern, für mehr Steuergerechtigkeit zu sorgen und die Erreichung der Energie- und Klimaziele zu fördern!

Dr. Rolf Bösingher ist Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen.



Karl-Josef Laumann

Alter und Pflege – Impulse aus Nordrhein-Westfalen

Innovative Konzepte für heutige Bedürfnisse

Die Menschen werden bei uns immer älter – und die älteren Menschen werden immer mehr. Die große Gruppe der sogenannten Babyboomer – also der in den 50er und 60er Jahren Geborenen – kommt jetzt in die Jahre. Die Rente rückt für sie näher oder ist schon da und für viele stellt sich die Frage: Wie und wo will ich im Alter und bei eventueller Pflegebedürftigkeit leben? Dabei zeigt sich, dass viele Angehörige dieser Babyboomer-Generation ganz andere Wünsche und Ansprüche an das Wohnen im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit haben als frühere Generationen.

Die Lebensentwürfe und Wohnformen sind heute erheblich vielfältiger als früher, ich nenne nur das Stichwort Wohngemeinschaften. Deshalb brauchen wir Wohn- und Pflegeformen, die diese unterschiedlichen Vorstellungen und Bedürfnisse berücksichtigen und eine freie Wahl ermöglichen. Dafür gibt es natürlich keine Lösung von der Stange.

Vielmehr brauchen wir eine Vielzahl von Lösungen, die den Menschen mit ihren jeweiligen Vorstellungen und Bedürfnissen ein passgenaues Angebot machen. Und wir brauchen eine Stadtplanung, die Pflege und Unterstützungsleistungen von vornherein in die Stadtviertel mit einbezieht. So entstehen Quartiere, in den Menschen in ihren unterschiedlichen Lebenssituationen einen individuellen Platz und Geborgenheit finden können. Dafür sind innovative und neue Konzepte gefragt.

Die ältere Generation gewinnt immer mehr an Bedeutung

Die demografische Entwicklung verändert unsere Gesellschaft: Von den Veränderungen bei den Schülerzahlen und der Erwerbsbevölkerung über die zunehmende Bevölkerungszahl mit Pflegebedarf bis hin zur Nachfrage nach geeignetem Wohnraum. Gut ein Fünftel der Menschen in Nordrhein-Westfalen ist heute 65 Jahre oder älter. Ganz genau sind es 3,8 Millionen (oder 21,2 Prozent) von insgesamt rund 18 Millionen Menschen in NRW. Während der Bevölkerungszuwachs in den letzten 30 Jahren in Nordrhein-Westfalen insgesamt etwa 7 Prozent betrug, ist die ältere Bevölkerung im gleichen Zeitraum fast um die Hälfte (49,4 Prozent) gewachsen. Bis zum Jahr 2038 wird die Zahl der 65-Jährigen und Älteren auf etwa 5 Millionen Menschen steigen. Kamen 2018 noch 35 Personen im Alter von 65 und mehr Jahren auf 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren,

so wird das Verhältnis im Jahr 2038 schon bei 52 zu 100 liegen. Ältere und hochaltrige Menschen werden unsere Gesellschaft also viel stärker prägen als bisher.

Die Wünsche an das Wohnen im Alter verändern sich

Zunächst einmal: Ältere wollen im Grundsatz nicht anders wohnen als jüngere Menschen. Wohnen heißt für alle Menschen zuallererst, ein Zuhause zu haben und einen Raum für gelebte Beziehungen mit Angehörigen, Freunden und Nachbarn. Im Lauf der Zeit verändern sich natürlich die Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel Mobilität und die Rollen der Geschlechter. Die Wünsche der Menschen verändern sich ebenfalls. Mit Mitte 50 können sich viele nicht vorstellen, irgendwann einmal in einem Pflegeheim zu leben. Später aber – wenn sich die Frage in der Realität stellt – können diese Menschen durchaus zu dem Schluss kommen, dass eine vollstationäre Pflege-

einrichtung mit ihren Teilhabeangeboten für sie die beste Lösung ist.

Es ist aber auch zu erwarten, dass die Generation der sog. Babyboomer ganz andere Wünsche und Ansprüche an eine Wohnsituation bei Pflegebedürftigkeit hat, als die heutige ältere Generation. Für diese „jungen Alten“ werden Dinge wie der Erhalt von Selbständigkeit und von Selbstbestimmung eine große Rolle spielen. Daher brauchen wir Wohn- und Pflegeformen, die mit einem passgenauen Angebot von individuellen Unterstützungsmöglichkeiten die verschiedenen Bedarfe der älteren Menschen berücksichtigen und ihnen eine freie Wahl ermöglichen.

Wie schaffen wir passgenaue Versorgungsangebote?

Natürlich wird es immer auch Ungewissheiten beim Schaffen von Versorgungsangeboten für die Zukunft geben. Ein neues Pflegeheim zu bauen – von der Entscheidung bis zur Fertigstellung – braucht schließlich einige Jahre. Es wird Geld benötigt, ein bebaubares Grundstück und nicht zuletzt auch das notwendige Personal, um eine neue Einrichtung in Betrieb nehmen zu können. Das geht nicht von heute auf morgen.

Und gerade beim Thema „Geld“ gehen die Meinungen häufig interessengeleitet auseinander: Braucht es zusätzliche finanzielle Anreize, um Investoren dazu zu bringen, in einem Markt zu investieren? Oder sind die finanziellen Rahmenbedingungen auskömmlich und die Pflegebedürftigen ohnehin schon an der Grenze zur Überforderung? Diese Frage stellt sich gerade in Nordrhein-Westfalen, das mit Zuzahlungsbeträgen von durchschnittlich über 2.400 Euro im Monat im Bundesvergleich seit Jahren an der Spitze liegt. Oder gibt es zu viele

Regeln, etwa durch die Einzelzimmerquote? Ich behaupte, dass auch ohne die gesetzliche Einzelzimmerquote heute die meisten Einrichtungen mit 100 Prozent Einzelzimmern gebaut würden. Die Menschen wollen nicht mehr im Doppelzimmer mit Fremden leben. Ohne eine genaue Beobachtung der Entwicklung wird man kaum die richtigen Antworten finden. In Nordrhein-Westfalen haben wir den „Heimfinder“, ein Internetangebot, das bei der Suche nach einem Pflegeplatz hilft, und auch die Antwort auf die Frage liefern kann, wie viele Plätze tatsächlich verfügbar sind. Problematisch können Ballungsräume werden. Nicht nur das Wohnen ist dort teuer, weil Grundstücke fehlen. Auch die Pflegeeinrichtungen tun sich schwer damit, hier ihren Platz zu finden. Die Städte müssen sich die Frage stellen, ob Wohngebiete nicht auch zwingend eine Pflegeeinrichtung brauchen. Es geht eben nicht nur um die Familien mit Kindern, auch ältere Menschen brauchen ihren Platz in der Stadt. Hier muss aus meiner Sicht dringend umgedacht werden. Stadtplanung braucht Platz für eine in die Stadtviertel integrierte pflegerische Versorgung in den verschiedensten Formen.

Nordrhein-Westfalen hat Antworten

Wir wollen niemanden bevormunden. Alle Menschen sollen im Alter nach Möglichkeit so leben können, wie sie es möchten. Sei es ambulant versorgt in ihrem angestammten Zuhause oder aber in einer stationären Einrichtung mit ihren vielfältigen Angeboten. Im jährlich aufgelegten Wohnraumförderungsprogramm des Landes stehen von 2018 bis 2022 insgesamt 5,5 Milliarden Euro als Darlehen zur Verfügung. Damit haben wir ein zeitgemäßes, attraktives Förderprogramm geschaffen, mit dem qualitätsvolle Bauvorhaben für unterschiedliche Lebensentwürfe und individuelle Wohnbe-

darfe zu bezahlbaren Mieten verwirklicht werden können. Damit unterstützen wir insbesondere Personengruppen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Im Blickfeld stehen dabei insbesondere ältere, pflegebedürftige oder schwerbehinderte Menschen. Um selbstbestimmt leben zu können, sind sie auf eine geeignete Wohnungsausstattung, den richtigen Wohnungsgrundriss und gegebenenfalls eine passgenaue Betreuung angewiesen. Alle Förderprogramme stellen hohe Anforderungen an bauliche Qualitäten sowie ein barrierefreies Wohnumfeld. Mit der Novellierung des Wohn- und Teilhabegesetzes und der Neuausrichtung des Gesetzeszwecks wurden die ordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass alle Angebots- und Wohnformen für pflegebedürftige Menschen die gleiche Gewichtung erhalten. Dadurch stärken wir die Wahlfreiheit der Nutzerinnen und Nutzer, beenden wir die Benachteiligung stationärer Einrichtungen gegenüber der ambulanten Pflege und schaffen wir Rechtssicherheit für ambulant betreute Wohngemeinschaften. So können Quartiere entstehen, die den Menschen Planungssicherheit für unterschiedliche Lebenssituationen und -entwürfe geben. Aus meiner Sicht ein Modell mit Zukunft.

Summa summarum: Wir wollen das Leben aller Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen Schritt für Schritt verbessern. Dafür sind innovative, vielfältige, passgenaue und für die Menschen akzeptable Konzepte notwendig.

Karl-Josef Laumann ist Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen.



Christian Lindner

Durch die Krise mit den klügsten Köpfen

Neue Ideen entwickeln und Chancen nutzen

Anfang des Jahres haben nur wenige Experten ein Ende des Immobilienbooms prognostiziert. Die Branche klagte über zu wenige Bauflächen und einen Mangel an Kapazitäten bei der Bauwirtschaft. Man hörte nur sehr selten Stimmen, die Auftragsausfälle oder fehlende Mieteinnahmen beklagten. Die Lage ist aber jetzt durch die Corona-Krise prekärer geworden. Derzeit stellen sich viele Unternehmen die Frage: Wie geht es nach der Gesundheitskrise weiter?

Die Folgen der wirtschaftlichen Rezession sind nur schwer vorherzusehen. Für die Immobilienwirtschaft scheint es immerhin nicht ganz so schlimm zu kommen. Sie hat einen Vorteil gegenüber anderen Wirtschaftszweigen: Der deutsche Immobilienmarkt ist sehr robust. Gerade der Wohnimmobilienmarkt wird nach Aussagen des IW Köln vergleichsweise unbeschadet durch die Krise kommen. Dies liegt auch daran, dass der Mangel an Wohnraum in den Metropolen noch längst nicht beseitigt ist. Auch in Zukunft werden neue Wohnungen gebraucht, um das Ziel eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes erreichen zu können.

Daneben werden nach Corona auch wieder Fragen zum Klimaschutz und dem altersgerechten Wohnen auf der Tagesordnung der Immobilienwirtschaft stehen. Herausforderungen, deren Lösung uns schon in der Vergangenheit schwergefallen ist, drohen durch die wirtschaftliche Rezession noch komplexer zu werden. Dies sollte uns nicht

entmutigen, sondern uns dazu antreiben, neue Ideen zu entwickeln und die Chancen zu nutzen.

Die Corona-Krise hat die Baustellen der Digitalisierung in den Verwaltungen schonungslos offengelegt. Wenn in der Berliner Landesverwaltung maximal 4.000 der 100.000 Verwaltungsmitarbeiter im Homeoffice parallel voll arbeitsfähig sind, ist das ein Problem, das wir nicht ignorieren können. Dieser fahrlässig in Kauf genommene Missstand ist nicht nur für die Mitarbeiter der Behörden ärgerlich, er ist eine echte Gefahr für die Wirtschaft. Auch für die Immobilienwirtschaft, denn in den letzten Wochen wurden sicherlich keine Bauanträge weiterbearbeitet oder neue Baugebiete ausgewiesen. Dabei scheitert es nicht nur an der fehlenden IT-Infrastruktur, sondern auch an veralteten Regelungen und Arbeitsabläufen. Verwaltungen, in denen noch immer Leitz-Ordner von Schreibtisch zu Schreibtisch getragen werden, können

aus dem Homeoffice nicht funktionieren. Es darf auch nicht unser Anspruch sein, dass eine Genehmigung nur rechtskräftig ist, wenn ein Stempel und eine Unterschrift aus Tinte darunter zu finden ist. In Zeiten digitaler Signaturen und der Blockchain haben wir Alternativen, die es endlich zu nutzen gilt.

Wir Freie Demokraten haben in der Vergangenheit solche Hemmnisse immer wieder angesprochen und Lösungen präsentiert, wie Gesetze modernisiert und an die heutige Zeit angepasst werden können. Unser Credo lautet dabei: weniger Bürokratie, schnellere Verfahren und moderne Verwaltungen. Ein Credo, welches in der Nach-Corona-Zeit nicht wichtiger sein könnte.

Die aktuelle Situation muss aber auch zum Anlass genommen werden, das Baurecht noch einmal genau unter die Lupe zu nehmen. In den vergangenen Jahren wurde die

Immobilienwirtschaft mit immer strengeren Regelungen belegt. Wirtschaftlicher Sachverstand hat dabei leider selten eine Rolle gespielt. Anders lässt es sich nicht erklären, dass in den letzten Jahren mit immer neuen Anforderungen die Preise in die Höhe getrieben wurden. So zum Beispiel beim Klimaschutz, bei dem der Staat bis ins kleinste Detail regeln wollte, wie dick die Dämmung an den Wänden ist und welche Technologie zur Einsparung von CO₂ genutzt werden soll.

Die Spielräume für diese gesetzlichen Wunschkonzerte wird es so schnell nicht mehr geben. Wir dürfen deshalb aber nicht die Ziele aufgeben, sondern müssen andere Wege gehen, um Klimaschutz und Wirtschaft in Einklang zu bringen.

Die Aufnahme des Gebäudesektors in den Emissionshandel ist eine solche Alternative, da sie der Wirtschaft eindeutige Reduktionspfade vorgibt und gleichzeitig einen Wettbewerb um die besten, effizientesten und kostensparendsten Technologien entfesselt.

Vergleichbare Ansätze brauchen wir aber auch in vielen anderen Bereichen. So laufen seit Jahren die Kosten durch immer neue Brandschutzanforderungen aus dem Ruder. Bislang fehlte immer der Mut, hier neue Denkansätze zu wagen. Vielleicht ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, Brandschutz neu zu denken.

Neue Ideen braucht es aber auch im Mietrecht. Mit Instrumenten wie der Mietpreisbremse oder sozialen Erhaltungsverordnungen hat die Politik in den letzten Jahren Schritt für Schritt in das private Eigentum eingegriffen und einen wirtschaftlichen Betrieb im Immobiliensektor deutlich er-

schwert. Schon die Mietpreisbremse war eine Kampfansage der Bundesregierung an die Vermieter und Wohnungsunternehmen.

Doch den Höhepunkt dieser Entwicklung mussten wir mit dem Berliner Mietendeckel erleben. Ein von der rot-rot-grünen Landesregierung angeschobener, aber offenkundig verfassungswidriger Versuch, per staatlicher Anordnung die Mieten auf eine politisch gewünschte Höhe zu begrenzen. Der Mietendeckel ist somit nichts anderes als eine Form der Enteignung. Er zerstört Rechtssicherheit und die Garantie des privaten Eigentums. Damit steht er der Grundidee der Sozialen Marktwirtschaft diametral gegenüber. Aber nur mit den Mitteln der Sozialen Marktwirtschaft wird es möglich sein, die gravierenden wirtschaftlichen Folgen der Krise zu überwinden.

» Der Mietendeckel zerstört Rechtssicherheit und die Garantie des privaten Eigentums. Damit steht er der Grundidee der Sozialen Marktwirtschaft diametral gegenüber.«

Damit Investitionen in neue Bauvorhaben und in den Wohnungsbestand trotz dieser Fehlentscheidung möglich sind, muss die Politik den Unternehmen und privaten Vermietern neue Handlungsspielräume geben. Es braucht nicht nur schnellere und einfachere Genehmigungsverfahren, sondern auch eine mutige Stadtentwicklungspolitik. Eine Stadtentwicklungspolitik, die Leerstände und untergenutzte Flächen kennt, die dort vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung benennen kann und Unternehmen bei der Projektentwicklung

unterstützt, anstatt ihnen Stöcke zwischen die Beine zu werfen.

Um der Immobilienwirtschaft nach der Covid-19-Krise zusätzliche Impulse zu geben, sollten wir den Mut haben, endlich die Möglichkeiten zur Abschreibung für Wohnungsbauinvestitionen deutlich zu verbessern. Eine Erhöhung der AfA hat das Potenzial, wirksame Impulse für dringend benötigte Neubauinvestitionen zu setzen.

Christian Lindner, MdB, ist Bundesvorsitzender der FDP und Vorsitzender der FDP-Fraktion im Deutschen Bundestag.



Dr. Jan-Marco Luczak

Der Berliner Mietendeckel

Ökonomisch verfehlt, sozial ungerecht, verfassungswidrig

Steigende Mieten sind längst nicht mehr nur ein Problem großer Städte oder von einkommensschwachen Haushalten in Deutschland. Die Suche nach bezahlbarem Wohnraum ist an vielen Stellen in der Mitte der Gesellschaft angekommen und damit eine der zentralen sozialpolitischen Herausforderungen unserer Zeit. Das kann und darf Politik nicht ignorieren. Für die Union ist klar, dass niemand seine Wohnung verlieren soll, weil er sich seine Miete nicht mehr leisten kann. Deswegen hat der Bundesgesetzgeber in den vergangenen Jahren starke und wirksame soziale Leitplanken im Mietrecht verankert.

Mit dem sogenannten Mietendeckel beschreitet die rot-rot-grüne Koalition in Berlin nun allerdings einen Weg, der den seit Bestehen der Bundesrepublik anerkannten und allseits akzeptierten Ordnungsrahmen der Sozialen Marktwirtschaft verlässt: Mieten werden staatlich festgesetzt und behördlich überwacht. Dieses Regelungskonzept setzt nicht mehr auf die soziale Einhegung des Marktes und des für jede funktionierende Volkswirtschaft grundlegenden Mechanismus von Angebot und Nachfrage, sondern entkoppelt Mieten vollständig hiervon. Die Mieten unter dem Mietendeckel sind keine Marktmieten mehr, sondern Staatsmieten. Dass dieses Konzept nur wenige Gewinner, dafür aber viele Verlierer kennt, zeigt ein Blick in die Geschichte.

Die Frage nach einem wirksamen sozialen Mietrecht ist dabei keine allein politische, sondern auch eine verfassungsrechtliche.

Der Mietendeckel ersetzt die vom Bundesgesetzgeber sorgfältig austarierte Interessenabwägung zwischen Vermietern und Mietern durch eine andere, bundesgesetzliche Instrumente wie die Mietpreisbremse werden in Berlin ihrer Geltung beraubt. Dieser Übergriff in die Kompetenz des Bundesgesetzgebers ist verfassungswidrig. Anfang Mai haben daher 284 Bundestagsabgeordnete der CDU/CSU und FDP einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle beim Bundesverfassungsgericht eingereicht.

Wohnen ist kein Wirtschaftsgut wie jedes andere. Eine Wohnung bietet Sicherheit, ist Rückzugsraum und zentraler Ort des Zusammenlebens von Familien, ein Stück Heimat. Politik muss das Problem steigender Mieten daher sehr ernst nehmen. In den vergangenen Jahren hat der Bundesgesetzgeber deswegen zahlreiche starke soziale Leitplanken im Mietrecht verankert – von

der Mietpreisbremse bis hin zur Kappung der Umlage von Modernisierungskosten. Das Mietrecht in Deutschland ist eines der besten in Europa. Interessen von Mietern und Vermietern werden nicht gegeneinander ausgespielt, sondern in einen sozialen Ausgleich gebracht. Das wollen wir beibehalten.

So richtig die vielen mieterschützenden Maßnahmen waren, sind sie kein Allheilmittel. Regulierung und staatliche Eingriffe allein können das Problem steigender Mieten nicht lösen. Sie setzen lediglich an den Symptomen an, bekämpfen aber nicht die Ursachen. Die Mieten steigen, weil die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Es fehlt am Neubau bezahlbarer Wohnungen. Nur wenn in Städten und Ballungsräumen die Weichen dafür gestellt werden, dass mehr, schneller und kostengünstiger gebaut wird, werden Angebot

und Nachfrage wieder in ein Gleichgewicht kommen, sich Wohnungsmärkte entspannen und Mieten nachhaltig bezahlbar sein. Gesetze können – und sollen – den Markt einhegen. Aushebeln können sie ihn nicht. Auch in Berlin hat die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren enorm zugenommen. Berlin ist eine pulsierende Metropole im Herzen Europas. Die Stadt ist bei allen Brüchen hip, kreativ und dynamisch – die Menschen wollen hier leben. Und auch viele Unternehmen erkennen zusehends das Potenzial, das darin liegt, und siedeln sich hier an.

Diese Entwicklung hält bereits seit einigen Jahren an. Die absehbaren Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wurden indes nicht angegangen. Die Berliner Regierungskoalition aus SPD, Grünen und Linke hat versäumt, geeignete Rahmenbedingungen für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Es wird zu wenig Bauland ausgewiesen, Baugenehmigungsverfahren dauern zu lange und Investoren werden allzu oft drangsaliert und ihre Projekte mit überzogenen Auflagen torpediert. Berlin tritt zudem selbst als Kostentreiber auf, etwa bei der Grunderwerbsteuer. Mit sechs Prozent liegt sie bundesweit mit an der Spitze. Das verteuert den Erwerb von Bauland. Die höheren Kosten müssen am Ende durch höhere Mieten refinanziert werden.

Der Senat unterlässt zudem alles, um ein gesellschaftliches Klima für mehr Neubau zu schaffen. Stattdessen unterstützen Linke und Grüne ein Volksbegehren für Enteignung, die SPD hat sich mit knapper Mehrheit dagegen entschieden, hat aber weder den Willen noch die Kraft, sich diesem entschieden in den Weg zu stellen. Folge dieser erratischen, an vielen Stellen ideologiegetriebenen Politik ist, dass die



Baugenehmigungszahlen Jahr für Jahr zurückgehen. Die Mieten steigen weiter. Dass es auch anders geht, zeigt Hamburg. Dort setzt man sich zusammen an einen Tisch, sucht und findet Lösungen. In der von einem Freund-Feind-Denken dominierten Politik des rot-rot-grünen Senats undenkbar.

Mit dem Mietendeckel hält Berlin dennoch unbeirrt an seinem Kurs fest und setzt sogar noch einen drauf. Anstatt aus den für jeden erkennbaren Versäumnissen der eigenen Politik Schlussfolgerungen für Kurskorrekturen zu ziehen, wird die Verantwortung für das Scheitern der eigenen Wohnungspolitik kurzerhand auf die privaten Vermieter abgewälzt. Den Schaden tragen am Ende alle, insbesondere auch die Mieterinnen und Mieter in Berlin.

Ökonomisch verfehlt

Denn was zunächst wie eine einfache, soziale und damit populäre Lösung klingt –

steigende Mieten staatlich zu deckeln und unter Umständen sogar abzusenken – ist eine populistische Scheinlösung. Durch den Mietendeckel wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. An den Ursachen steigender Mieten ändert er nichts.

Dieses Schicksal teilt er freilich mit einer Vielzahl von sozialen Regelungen im Mietrecht. Der Mietendeckel jedoch ist anders: Sein jenseits der Sozialen Marktwirtschaft liegendes Regelungskonzept, das auf staatliche festgesetzte und kontrollierte Mieten setzt und dabei nicht vor tiefgreifenden Eingriffen in bestehende Verträge zurückschreckt, hat zu einer fundamentalen Verunsicherung von Investoren geführt. Das was Deutschland in den zurückliegenden Jahren als Investitionsstandort stark gemacht hat, das Vertrauen in die Rechtsstaatlichkeit von Entscheidungen und die darauf fußende Planungs- und Investitionssicherheit, ist erschüttert. Daran ändern

weder die Ausnahme für Neubauten noch die fünfjährige Befristung etwas. Einer der Ideengeber des Mietendeckels hat bereits sehr früh formuliert, dass das Gesetz verlängert werden soll. Welchen Glauben soll ein Investor R2G schenken, dass Neubauten zukünftig nicht auch erfasst werden?

Die Folgen sind verheerend: Projektentwickler sind verschreckt, ziehen sich aus dem Berliner Wohnungsmarkt zurück, investieren in anderen Bundesländern oder gleich ganz außerhalb Deutschlands. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage verschärft sich damit weiter. Der Mietendeckel verhindert so genau das, was wir am dringendsten benötigen: Den Bau von neuen Wohnungen.

Sozial ungerecht: Vor allem gut situierte Mieter profitieren

Der Mietendeckel ist aber nicht nur ökonomisch verfehlt, er ist auch sozial ungerecht. Denn gut situierte Mieter in teuren, sanierten Altbauwohnungen in bester Citylage profitieren von ihm am meisten. Während sich dort die Miete oftmals halbieren wird, haben Mieter in Marzahn nichts vom Mietendeckel. Ihre Mieten liegen in vielen Fällen kaum über den festgesetzten Mietobergrenzen und bleiben daher unangetastet. Die soziale Entlastungswirkung kommt also bei denen, die sie benötigen würden, nicht an.

Dafür werden viele private Vermieter, die mit den Mieteinnahmen kalkuliert haben, in wirtschaftliche Bedrängnis und um ihre Altersvorsorge gebracht. Negativer Nebeneffekt: Die Steuereinnahmen aus Vermietung und Verpachtung werden signifikant zurückgehen. Steuereinnahmen, die für Investitionen in Schulen und Kitas oder Straßen fehlen.

Verfassungswidrig: Abstrakte Normenkontrolle in Karlsruhe eingereicht

Am Ende wird der Mietendeckel große Enttäuschung produzieren. Sein Heilsversprechen löst er nicht ein. Trotz massiver verfassungsrechtlicher Zweifel wurde der Mietendeckel aus ideologischen Gründen durchgepeitscht. Das kostet Vertrauen und Glaubwürdigkeit. In die Politik, vor allem in die des rot-rot-grünen Senats. Das ist verschmerzbar. Aber auch das Vertrauen in den Rechtsstaat nimmt Schaden. Das ist verheerend. Ideologie darf niemals vor Recht und Gesetz stehen. Für mich war daher von Anfang an klar, dass das Gesetz in Karlsruhe gestoppt werden muss.

Ungeachtet der tiefgreifenden Eingriffe in das Eigentumsrecht und die Verstöße gegen den Gleichheitssatz krankt der Mietendeckel vor allem daran, dass das Land Berlin keine Kompetenz hat, eine solche Regelung zu erlassen. Das Mietrecht gehört als Teilinhalt des bürgerlichen Rechts zur konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes. Der Bundesgesetzgeber hat mit den zahlreichen mietrechtlichen Regelungen der letzten Jahre von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz umfassend und abschließend Gebrauch gemacht. Das entfaltet Sperrwirkung. Das Land Berlin ist nicht befugt, eigene oder wie beim Mietendeckel sogar widersprechende landesrechtliche Gesetze zu erlassen.

Berlin hat sich darüber hinweggesetzt und damit ein beispielloses wohnungspolitisches Chaos angerichtet. Vermieter und Mieter werden aktuell mit widersprechenden Normbefehlen konfrontiert. Nach dem Bundesrecht ist erlaubt, was nach dem Mietendeckel verboten ist: Während die bundesrechtliche Mietpreisbremse eine Mieterhöhung bei Neuverträgen in Höhe

von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässt, ist dies nach dem Berliner Mietendeckel verboten. Hier gelten die staatlich festgesetzten Obergrenzen, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete nichts mehr zu tun haben. Gleiches gilt für die Modernisierung von Wohnungen: Kann nach dem Bundesrecht die Miete nach Modernisierung um zwei bzw. drei Euro pro Quadratmeter erhöht werden, lässt der Mietendeckel maximal einen Euro zu.

Das führt nicht nur dazu, dass viele Maßnahmen, die für einen besseren Klimaschutz und den altersgerechten Umbau notwendig sind, wirtschaftlich nicht mehr tragbar sind und unterbleiben. In der Folge weiß vor allem niemand mehr, ob er sich an das Bundesrecht oder das Landesrecht halten soll. Die Rechtsunsicherheit ist enorm. Es muss daher schnellstmöglich wieder Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen werden.

Das war und ist Ziel der abstrakten Normenkontrolle, die ich gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen der CDU/CSU und FDP auf den Weg gebracht habe. Allein aus den Reihen der Unionsfraktion unterstützen 204 Abgeordnete das Verfahren. Damit haben wir das für eine abstrakte Normenkontrolle notwendige Quorum von einem Viertel der Mitglieder des Bundestages aus eigener Kraft deutlich übertroffen. Gemeinsam mit 80 Unterschriften aus der FDP-Fraktion rufen insgesamt 40 Prozent aller Bundestagsabgeordneten Karlsruhe an. Das ist ein starkes politisches Signal. Ich bin sicher: Das wird auch beim Bundesverfassungsgericht gehört werden.

Dr. Jan-Marco Luczak, MdB, ist Vorsitzender der Landesgruppe der CDU Berlin im Deutschen Bundestag.



Katrin Göring-Eckardt

Solidarisch durch die Krise

Klimaschutz vorantreiben

Die Corona-Krise hat uns allen auf eine ganz besondere Weise verdeutlicht, wie wichtig das eigene Zuhause und eine funktionierende Nahversorgung sind. Das Zuhause dient als Aufenthaltsort, zum Lernen, zum Arbeiten im Homeoffice oder als Schutzort der Gesundheit. Auch wenn wir bisher relativ gut durch die Krise gekommen sind, haben viele Menschen Einkommenseinbußen erlitten – durch Erkrankung, weil der Betrieb schließen musste oder weil Aufträge fehlen.

Durch die Krise hervorgerufene Zahlungsschwierigkeiten treffen oft diejenigen besonders schwer, die sich die Kosten für Miete, das selbstgenutzte Wohneigentum oder die angemietete Gewerbeinheit ohnehin schwer leisten können. Darum war das erste Hilfspaket von Bundesregierung und Bundestag richtig, um die Probleme im Bau- und Wohnbereich zu bewältigen. Ausreichen wird es aber nicht. Wir müssen sicherstellen, dass niemand als Folge der Pandemie seine Wohnung verliert. Darum haben wir ein Sicher-Wohnen-Programm vorgestellt. Mietern, Selbstnutzern und anerkannten Trägern der Wohlfahrtspflege wollen wir es so ermöglichen, ihre Mietrückstände und Hypothekenkredite durch einen zinslosen Kredit der KfW mit zehnjähriger Laufzeit zu bezahlen. Damit bliebe die Kreditrate nach der Krise gering und hohe Verzugszinsen würden entfallen. So schützen wir Mieterinnen und Mieter vor dem Wohnungsverlust. Auch private Kleinvermieter, die mit einer Immobilie ihre

Rente aufbessern, müssen durch die Hilfe zur Zahlungsfähigkeit ihrer Mieterinnen und Mieter nicht zwangsverkauft werden.

Pragmatische Lösungen der Corona-Krise umsetzen

Um Obdachlosigkeit, private oder gewerbliche Insolvenzen und instabile Marktverhältnisse zu verhindern, ist es wichtig, vorübergehend Zwangsvollstreckungen und -räumungen bei Mieterinnen und Mietern sowie selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnungen und Gewerberäumen auszusetzen. Personen mit Einkommensausfällen müssen in einem schnellen, einfachen Verfahren Wohngeld erhalten. Schon vor der Krise waren die Wohngeldstellen in vielen Kommunen überlastet. Daher brauchen sie Personal und wirksame Hilfestellung, um Anträge digital oder vereinfacht zu bewilligen. Solange die Krise anhält, dürfen Strom-, Wärmeenergie-, Wasser- und Telefon- oder Internet-sperren nicht vollzogen werden.

Langfristig denkende Immobilieneigentümer werden wohlwollend prüfen, inwieweit sie die Miete für Kleingewerbetreibende, die aufgrund der Corona-Krise besonders von Schließungen betroffen sind, im Rahmen ihrer Möglichkeiten aussetzen oder stunden können. Daher habe ich mich gefreut, dass der ZIA sich in den letzten Monaten so konstruktiv in die Diskussion über einen Ausgleich bei den Gewerbemieten eingebracht und zur Übereinkunft zur temporären Mietensenkung beigetragen hat.

Gebäudebereich ist zentral für den Klimaschutz

Nicht nur die Pandemie bedroht unsere Gesellschaft. Der Klimaschutz ist eine Überlebensfrage für uns alle. Wir haben uns verpflichtet, den CO₂-Ausstoß schrittweise bis 2050 zu beenden. Deshalb wollen wir jeden darin unterstützen, bis zum Jahr 2040 Wohnungen und Gebäude klimaneutral zu bauen oder umzubauen.

Unsere Antwort zur Bewältigung der Doppelkrise Klima & Corona ist der „Zukunftspakt“. Mit ihm wollen wir Investitionen in die wichtigen Zukunftsbereiche fördern, die gesamtgesellschaftliche Nachfrage stabilisieren und unsere Volkswirtschaft auf einen nachhaltigen, zukunftsfähigen Kurs bringen. Neben Investitionszuschüssen und -anreizen zur energetischen Sanierung brauchen wir aber auch einen klaren gesetzlichen Rahmen, um im Gebäudebereich Planungssicherheit zu schaffen. Dafür wäre das Gebäudeenergiegesetz (GEG) einer der Hebel gewesen. Leider hat die Bundesregierung diese Chance verstreichen lassen. Das GEG ist nicht einmal ausreichend, um die CO₂-Minderungsziele zu erreichen, die sich die Bundesregierung für das Jahr 2030 gesetzt hat. Stattdessen verharrt sie bei veralteten Effizienz- und Erneuerbaren-Standards und verzichtet so auf einen entscheidenden Modernisierungsimpuls für unsere Wirtschaft. Es ist nötig, alle neuen Gebäude so energiesparend zu bauen und zu sanieren, dass jedes Jahr drei bis vier von 100 bestehenden Gebäuden klimafreundlich modernisiert werden. Bei jedem Heizungstausch gilt es, möglichst erneuerbar, mit Solarenergie, Erdwärme oder Abwärme zu heizen. Es lohnt sich. Investitionen in eine moderne Wärmeversorgung sind gut fürs Klima. Sie machen uns unabhängiger von Öl- und Gasimporten und damit von unvorhersehbaren Preisrisiken, auch für Mieterinnen und Mieter. Und sie wirken als Konjunkturprogramm für Wirtschaft und Handwerk. Das sichert hunderttausende Arbeitsplätze. Leider ist die Bundesregierung beim Gebäudeenergiegesetz gescheitert – und das wird auf lange Sicht auch für Eigentümer teuer. Mit einem kohärenten Rahmen könnte der Gebäudesektor bis spätestens 2040 ohne Erdöl und Erdgas auskommen.

Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse sowie Nah- und Fernwärme auf Basis von Abwärme und erneuerbaren Energien oder die Geothermie sorgen so für Wärme und Kälte. Unser Plan in diese klimafreundliche Zukunft ist der Aktionsplan Faire Wärme.

Grüner Aktionsplan Faire Wärme

Mit dem grünen Aktionsplan Faire Wärme können wir die Wärmewende meistern: Um Planung und Investitionen zu erleichtern, wollen wir öffentliche Mittel im Umfang von sieben Milliarden Euro im Jahr bereitstellen. Für einfache Energieberatung für jeden und jede. Für ein Quartiersprogramm FairWärme, mit dem wir in allen Städten und Gemeinden den Umstieg auf klimafreundliche Wärmeversorgung, Energiesparhäuser inklusive warmmietenneutraler Sanierung für Menschen mit kleinem Einkommen ermöglichen. Auch das Bauen mit nachwachsenden Baustoffen wie Holz wollen wir finanziell fördern. Diese Baustoffe binden CO₂ aus der Atmosphäre und machen es unschädlich, statt wie herkömmlicher Stahl oder Beton, große Mengen CO₂ bei der Herstellung freizusetzen. Mit diesen Weichenstellungen legen wir die Grundlage für den Umstieg auf 100 Prozent erneuerbare Wärme innerhalb von 30 Jahren – sozialverträglich und bezahlbar.

Gemeinsam für mehr günstige und bezahlbare Wohnungen

Bezahlbares Wohnen ist längst eine der zentralen sozialen Fragen. Nicht nur wegen Corona. Wohnungsnot und horrenden Mieten sind für immer mehr Menschen eine zu große Belastung. In Metropolen und kreisfreien Großstädten sind die Mieten in den letzten Jahren so stark gestiegen, dass Mieterinnen und Mieter mittlerweile oft 30 Prozent oder mehr ihres Nettoeinkommens dafür aufwenden müssen. Gleichzeitig fal-

len Tausende von Sozialwohnungen jedes Jahr aus der Zweckbindung und die Mietpreisbremse greift nicht. Wir brauchen dringend eine Trendwende, damit mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Seit dem Ende der Gemeinnützigkeit hat sich die Zahl der Sozialwohnungen mehr als halbiert. Allein 2018 haben im Schnitt täglich über 200 Sozialwohnungen ihre soziale Bindung verloren. Mit unserer „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ werden Wohnungen wieder bezahlbar und vor allem bleiben sie das auch dauerhaft.

Investitionen des Bundes notwendig

Wir fordern in unserem Gesetzentwurf zur Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG), dass der Bund ein Investitionsprogramm für eine Million zusätzliche, dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen auflegt. Diese sollen gerade dort entstehen, wo bezahlbarer Wohnraum fehlt. Zusammen mit den verbliebenen Sozialwohnungen wären es dann wieder über zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. Davon profitieren alle: Familien und Alleinstehende, Rentner oder junge Leute in der Ausbildung. Der Besitz, Betrieb und die Trägerschaft der neuen Wohnungen in der Wohngemeinnützigkeit kann und soll allen Marktakteuren offenstehen, egal ob sie Privatpersonen, kommunale Wohnungsunternehmen, gemeinwohlorientierte Stiftungen oder börsennotierte Unternehmen sind. Allen bietet sich durch die staatlichen Zuschüsse, Steuererleichterungen und eine auf 3,5 Prozent gedeckelte Eigenkapitalrendite mit der NWG auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Denn bezahlbaren Wohnraum schaffen wir nur, wenn alle zusammenarbeiten.

Katrin Göring-Eckardt, MdB, ist Fraktionsvorsitzende von Bündnis 90/ Die Grünen im Bundestag.



Dr. Julia Verlinden

Kein Klimaschutz ohne moderne Gebäude

Die Weichen müssen heute gestellt werden, damit wir spätestens 2050 klimagerecht wohnen und wirtschaften können

In der Debatte um den Klimaschutz liegt der Fokus meist auf Kohleausstieg und Verkehrswende. Beides sind ohne Zweifel entscheidende Felder, um die in Paris vereinbarten Klimaziele zu erreichen. Doch auch der Gebäudebereich darf nicht aus dem Blick geraten.

Der Gebäudebereich ist für rund ein Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Ohne klimaneutralen Gebäudebestand kann es also keinen erfolgreichen Klimaschutz geben. Wegen der langen Investitionszyklen bei Neubau und Sanierung kommt es darauf an, rechtzeitig die Weichen zu stellen. Die Bundesregierung hat diese Anforderung mit ihrem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht erfüllt. Nun geht erneut wertvolle Zeit für Innovationen und Klimaschutz verloren.

Das Gebäudeenergiegesetz ist neben dem Kohleausstiegsgesetz das maßgebliche Regelwerk in dieser Legislaturperiode für die Klimaziele 2030. Ziel der Bundesregierung ist es, die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich bis dahin gegenüber 1990 um zwei Drittel zu senken. Nach Angaben des Umweltbundesamtes gab es in den letzten fünf Jahren allerdings keine nennenswerte Reduktion bei den Treibhausgasemissionen in diesem Sektor. Umso wichtiger wären jetzt spürbare Fortschritte.

Doch mit der Verabschiedung des GEG hat die Bundesregierung die Vorgaben für Energieeffizienz auf dem Stand von 2013 eingefroren, für den Einsatz erneuerbarer Energien sogar auf dem Stand von 2009. Damit hat die Regierung das Verfehlen der eigenen Klimaziele im Gebäudebereich vorgeplant. Das ist umso unverständlicher, da die technischen Lösungen für klimagerechtes Bauen und Wohnen längst vorhanden sind. Nachhaltige und umweltschonende Bau- und Dämmstoffe, Energieeffizienzstandards auf dem Stand der Technik und erneuerbare Energien für die Wärme- und Kälteerzeugung können den Gebäudebestand in Deutschland binnen zweier Jahrzehnte klimaneutral machen.

Nachholbedarf bei Gebäuden ist groß

Wärme und Warmwasser für die Beheizung und Versorgung von Gebäuden werden in Deutschland nach wie vor zu über 80 Prozent aus Öl, Gas und Kohle gewonnen. Nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums entfallen dadurch 30 Prozent der Treibhausgase auf den Gebäudebereich. Im

Umkehrschluss ist der Anteil der erneuerbaren Energien viel zu gering. Seit Jahren dümpelt der Erneuerbaren-Anteil am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bei etwa 14 Prozent herum. Der Ausstieg aus der Verbrennung von Erdöl, Erdgas und Kohle in diesem Bereich muss endlich konsequent vorangetrieben werden. Eile ist geboten, denn Gebäude haben eine lange Lebens- und Nutzungsdauer. Dementsprechend weisen sie lange Investitionszyklen von Anlagen und Bauteilen auf, in der Regel zwischen 30 und 50 Jahren. Um den Gebäudebestand erfolgreich umzubauen, müssen deshalb bereits heute alle Neubauten und umfassende Sanierungen nahezu klimaneutral erfolgen. Mit dem richtigen gesetzlichen Rahmen kann der Gebäudesektor schon 2040 ohne Erdöl und Erdgas auskommen. Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse sowie Nah- und Fernwärme auf Basis von Abwärme und erneuerbaren Energien wie auch Geothermie können die Versorgung mit Wärme und Kälte übernehmen. Die Regierung verzögert diesen Prozess nun mutwillig um weitere Jahre.

Zukunftsfeste Standards geben Investitionssicherheit

Nach Ansicht der Grünen muss sich der Effizienzstandard für Neubauten am Stand der Technik orientieren und auf dem Niveau des KfW-Effizienzhauses 40 festgelegt werden, was in etwa dem Passivhausstandard entspricht. Das würde auch am ehesten dem von der EU geforderten Niedrigstenergiestandard gerecht. Bei umfassender Sanierung im Bestand sollte das Effizienzhaus 55 der Zielstandard sein. Bei schrittweiser Erneuerung sollten die Einzelmaßnahmen einem individuellen Gebäudesanierungsfahrplan folgen, der ebenfalls an diesem Zielstandard ausgerichtet ist. Ausnahmen können dabei insbesondere für ensemble- und denkmalgeschützte Gebäude gelten, um baukulturelle und energetische Ziele in Einklang zu bringen. Zukunftsfeste Standards helfen nicht nur beim Klimaschutz. Sie setzen auch starke Impulse für Innovation und geben den Unternehmen der Effizienz- und Baubranche Planungs- und Investitionssicherheit. Damit können die Unternehmen an den richtigen Stellen in Produktionskapazitäten und in die Ausbildung von Fachkräften investieren und so zum Gelingen der Energiewende im Wärmesektor beitragen. Energiesparen und erneuerbare Energien schützen zudem Mieterinnen und Mieter vor unkalkulierbar steigenden Heizkosten. Wenn die Förderbedingungen und der ordnungsrechtliche Rahmen stimmen, kommen Vermieterinnen und Vermieter bei der energetischen Sanierung wirtschaftlich ohne eine nennenswerte Erhöhung der Warmmiete aus.

Mehr Erneuerbare = mehr Klimaschutz

Im Stromsektor beträgt der Anteil der erneuerbaren Energien heute annähernd 50 Prozent. Das ist eine wichtige Etappe

auf dem Weg zur klimaneutralen Energieversorgung. Bei der Wärme sieht es dagegen mau aus. Der Anteil der Erneuerbaren stagniert hier seit Jahren auf niedrigem Niveau. Deshalb schlagen wir vor, den im Neubau seit 2009 geltenden Pflicht-Anteil an erneuerbarer Wärme anzuheben. Spätestens ab 2025 sollte für dann neu errichtete Gebäude 100 Prozent erneuerbare Wärme gelten. Den verbindlichen Einsatz von erneuerbaren Energien wollen wir auf den Gebäudebestand ausdehnen. Wenn ohnehin ein Heizungsaustausch ansteht oder umfassend saniert wird, sollte auch hier ein Mindestanteil von zunächst 25 Prozent erneuerbarer Wärme gelten und schrittweise bis 2040 auf 100 Prozent ansteigen. Auch für die Fernwärme ist ein verbindlicher Erneuerbaren-Anteil notwendig. Dafür werden Wärmenetze für die Einspeisung von Wärme aus erneuerbaren Energien geöffnet und zusätzlich Abwärme aus ebenfalls immer grüner werdenden Quellen genutzt, z.B. aus Gewerbe- und Industrieprozessen, Rechenzentren oder aus Abwasser.

Ausnahmen reduzieren, Synergien nutzen

Die besten Regelungen für Effizienz und Erneuerbare nützen nichts, wenn es mehr Ausnahmen gibt als Fälle, in denen diese Regelungen tatsächlich zum Tragen kommen. Das betrifft vor allem Ausnahmeregelungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Alte Öl- und Gasheizungen sollten hier spätestens nach 30 Jahren tatsächlich ausgetauscht werden, auch wenn kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Auch der Wirtschaftlichkeitsvorbehalt, der bisher häufig herangezogen wird, um Energiesparmaßnahmen abzuwehren, sollte zeitgemäß neu definiert werden. Dafür sind ein längerer Betrachtungszeitraum und die Einbe-

rechnung von Folgekosten für Umwelt und Klima notwendig. Um wirtschaftliche und soziale Härtefälle zu vermeiden, können Sanierungen mit weitreichenden Förderprogrammen unterstützt werden. Energetische Sanierung soll so in der Regel warmmietenneutral erfolgen können. Um Synergien zu nutzen, sollten Quartierslösungen wie im Energiesparrecht mehr Gewicht erhalten. Die Versorgung mit CO₂-neutraler Fernwärme ermöglicht eine klimaschonende Wärmeversorgung im Bestand. Hilfreich ist das Instrument der kommunalen Wärmeplanung, um Potenziale für Abwärmenutzung zu identifizieren. Besonders finanzschwache Kommunen wollen wir dabei mit einem Förderprogramm des Bundes unterstützen.

Bundeshaushalt drohen Milliardenzahlungen

Durch die Fehlsteuerung der Bundesregierung in der Wärme- und Gebäudepolitik mangelt es nicht nur an wirksamem Klimaschutz. Dem Bundeshaushalt drohen zusätzlich Belastungen in Milliardenhöhe, da Deutschland seine verpflichtenden EU-Ziele im Rahmen des Effort-Sharing verfehlen wird. Die Agora Energiewende hat mögliche Kosten für Ausgleichszahlungen bis 2030 auf 30 bis 60 Milliarden Euro taxiert. Daran zeigt sich, wie kurzsichtig die Energiepolitik der Regierung ist. Gerade nach den Corona-bedingten Einschnitten ist es wichtiger denn je, Investitionen in nachhaltige und klimagerechte Bahnen zu lenken. Nur so können wir die Klimakrise noch abbremsen und die Lasten für die kommenden Generationen verringern. Dafür ist eine zukunfts-feste Bau- und Immobilienwirtschaft mit den passenden Klimavorgaben unerlässlich.

Dr. Julia Verlinden, MdB, ist Sprecherin für Energiepolitik der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen.



Petra Wesseler

Effizient geht nur gemeinsam

Schnell(er) planen und bauen auf Basis verbindlicher Grundlagen

Es gibt nicht das eine Rezept für schnelles und effizientes Bauen, sondern ein ganzes Kochbuch mit verschiedenen Menüs. Die Projektstruktur, die Komplexität der Bauaufgabe, die Vergabeart, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen, die Beteiligten im Genehmigungsprozess und nicht zuletzt die gewählten Instrumente der Kommunikation im digitalen Zeitalter bestimmen Geschwindigkeit und Effizienz eines Projektes. Essenziell zu Beginn ist jedoch immer die verbindliche Definition der Bauaufgabe selbst und die Wahl der angemessenen Projektstruktur.

Wie kann schneller geplant und gebaut werden? In dieser Frage steckt ein immer wiederkehrender Wunsch vieler Bauherren und in Zeiten des Wohnungsmangels eine wichtige Auseinandersetzung mit den Abläufen in der Baubranche. Die Bandbreite der Bauaufgaben in der Immobilienwirtschaft verlangt aber auch differenzierte Analysen und projektspezifische Antworten. Die Frage nach Beschleunigung impliziert das Identifizieren stets gleicher Hemmnisse, die es auszuräumen gilt. Hierzu seien skizzenhaft einige Thesen aufgeführt.

Lernen vom Modularen Bauen

Die gemeinsame Wohnraum-Offensive von Bund, Ländern und Kommunen hat es sich zum Ziel gesetzt, serielle und modulare Bauweisen weiter voranzutreiben; diese sind beispielgebend für kurze Projektlaufzeiten. Meine Behörde, das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), unterstützt diese Initiative im Wohnungsbau im

Bereich der Forschung. Im Baubereich des BBR sind bereits Bürobauten und Kindertagesstätten mit hoher zeitlicher Priorität in modularer Bauweise fertiggestellt worden. Weitere Projekte sind in Planung. Projektlaufzeiten bei einer bereits fertiggestellten Kindertagesstätte vom Start der Planung bis zur Übergabe von einem Jahr und bei einem beauftragten Bürobau für 400 Büros in nur zwei Jahren sind beeindruckend. Nicht jede Bauaufgabe ist geeignet, in modularer Bauweise umgesetzt zu werden, aber die Disziplin die Bauherren und Baudurchführende beweisen, an der einmal gestellten Aufgabe festzuhalten und diese unverzüglich ohne Änderungen umzusetzen, täte auch vielen konventionell organisierten Bauprojekten gut. Hinzu kommt, dass Vorfertigungen im Werk einen hohen Grad an Detailplanung zu Beginn des Projektes verlangen, auch dies wäre wünschenswert für die Beschleunigung anderer Planungs- und Bauprozesse.

Der Bedarf und die Aufgabe

Wann ist ein Projekt ein Bauprojekt? An dieser so einfach erscheinenden Frage sind schon viele zu früh gestartete Projekte – ob private oder öffentliche – gescheitert. Nachträgliche Änderungen am Umfang der Bauaufgabe seitens des Bauherren, an funktionalen Anforderungen oder Änderungen aufgrund zuvor ungeklärter bauplanungsrechtlicher Genehmigungsfähigkeit können jedes Projekt in zeitlichen Verzug bringen.

Um schnell und kontinuierlich bauen zu können, bedarf es im Vorfeld immer einer klaren verbindlichen Aufgabenstellung und Klärung der grundsätzlichen rechtlichen Rahmenbedingungen auf dem vorgesehenen Grundstück. Die Vergabeart ist der Aufgabe angemessen abzuwägen. Bei Sanierungsvorhaben kann die gewerkeweise Vergabe der schnellste Weg sein, bei Neubauten mag eine Generalunternehmerver-



Auf dem Luisenblock West in Berlin-Mitte erstellt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aktuell für den Deutschen Bundestag einen Bürokomplex in modularer Bauweise.

gabe zielführend sein, insbesondere wenn Kapazitäten für Koordinierungsleistungen beim Bauherren nicht vorhanden sind.

Baumanagement oder Bauherrenmanagement

Beim Bau gibt es immer auch die Notwendigkeit kurzfristiger Entscheidungen; nur eine mit Kompetenzen und Entscheidungsbefugnis ausgestattete Projektleitung ist eine starke Projektleitung, die zeitnah reagieren kann. Es ist somit von besonderer Bedeutung, zu Beginn jedes Projektes Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sowie Besprechungsstrukturen bei Entscheidungsbedarf festzulegen. Regelmäßige Planungs- und Baubesprechungen der am Bau beteiligten Ingenieure und Baufirmen sind Standard. Bei Bauablaufstörungen sind lange oder gar keine Entscheidungen vermeidbare Störfaktoren. Für effektives Bauen sind flache Hierarchien und schnelle Reaktionen bei allen Beteiligten von besonderer Bedeutung. Für schnelles Bauen ist ein professionelles Baumanagement die Basis, ohne den gut organisierten Bauherren aber nur die halbe Miete.

Vergaben – Garant der Chancengleichheit oder Bürokratie?

Das Bundeskabinett hat im Juli 2020 vergaberechtliche Erleichterungen beschlossen, um das von der Regierungskoalition vereinbarte Konjunkturpaket zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie zu flankieren. So können öffentliche Förderungen schnell in konkrete Investitionsprojekte umgesetzt werden. Hierbei wurden die Schwellenwerte für EU-weite Vergaben temporär angepasst. Es wurde aber auch ein weiteres wichtiges Detail neu geregelt. Bei Ersatzvornahmen nach Insolvenz oder Kündigung eines Unternehmens musste bisher bei Projekten mit öffentlichen Mitteln neu ausgeschrieben werden, hier ist es nun möglich, im Rahmen der freihändigen Vergabe die verbliebenen Leistungen neu zu beauftragen und somit Störungen der Gewerkekette zu minimieren. Ein anderes Hemmnis besteht weiterhin: Im Rahmen einer Vergabeentscheidung hat der Einspruch eines Bieters aufschiebende Wirkung. Das Recht der Nachprüfung ist sicherlich beizubehalten, aber muss damit auch das Verbot der

Zuschlagserteilung einhergehen? In den 1990er-Jahren hatte die VOB noch einen anderen Rechtsstatus, sie half Auftragnehmern und Auftraggebern, einen fairen Bauvertrag abzuschließen. Nachprüfverfahren gab es auch, aber keine zeitlichen Behinderungen bei der Beauftragung.

Das hohe Gut des Miteinanders

Das Planen und Bauen wurde in den letzten zwei Jahrzehnten durch die Zunahme von rechtlichen Streitigkeiten belastet. Die strikte Trennung von Planung und Ausführung in der Vergabe- und Vertragssystematik wird aktuell mehrfach hinterfragt. Bei der heutigen Komplexität von Baumaßnahmen bedarf es immer mehr Zeit, um Leistungen umfassend, abschließend und interpretationsfrei zu beschreiben, um teuren Nachtragssachverhalten vorzubeugen. Gleichzeitig wurde das Claimmanagement und dessen Abwehr auf Auftragnehmer- und Auftraggeberseite immer weiter perfektioniert. Dem zügigen Bauablauf hat dies nicht gedient, im Gegenteil. Ziel muss es sein, auf den Baustellen dieser Republik wieder zu einem kooperativen Miteinander zu kommen. Hier können Mediation, neue partnerschaftliche Vertragsmodelle und Mehrparteienverträge Lösungen anbieten; wenn letztere es dann noch ermöglichen, partnerschaftlich die beste Planung und optimale Ausführung gemeinsam zu entwickeln, ist viel Zeit und Ärger gespart. Das BBR erprobt derzeit erste Modelle, um hier auch als öffentlicher Bauherr neue Wege zu beschreiten und das Engagement aller wieder auf den gemeinsamen Erfolg eines Projektes zu konzentrieren.

Mit Risiko ins Ziel?

Zu einer transparenten belastbaren Termin- und Kostenplanung eines Bauprojekts gehört immer auch eine Risikovorsorge:

für Risiken des Baugrundes, des Baubestandes, für mögliche Störungen des Bauablaufs etc. Ein Baumanagement muss sich auch als Risikomanagement verstehen und als solches muss es seinem Bauherrn zu Beginn die Handlungsspielräume abtrotzen, die benötigt werden, um im Fall des Falles schnell reagieren zu können und im Sinne des Bauherrn Schaden vom Projekt abzuwenden und Termine zu sichern. Bis heute wird bei Projekten des Bundes die Risikoversorge aus haushaltsrechtlichen Gründen immer wieder abgelehnt. Langwierige Nachtragsverfahren sind die Folge und wären doch vermeidbar gewesen.

Baugenehmigungsverfahren steuern

Mit den Beschlüssen der Bauministerkonferenz aus 2018 und 2019 habe sich alle Länder dazu bekannt, einheitliche Vorschriften im Bauordnungsrecht anzustreben. Mit dieser Harmonisierung der Landesbauordnungen wird erreicht, dass über Ländergrenzen hinweg agierende Planerteams auf einheitliche und verbindliche Grundlagen zurückgreifen können, ohne sich in ortspezifische Besonderheiten zu verstricken. Ein wichtiger Schritt – damit sind aber noch nicht alle Probleme zur Beschleunigung einer Baugenehmigung geklärt.

Die zu beachtenden öffentlich-rechtliche Belange können eine Vielzahl von Rechtsgebieten betreffen: Neben dem Bauordnungsrecht, Planungsrecht oder Denkmalrecht häufig Naturschutz, Artenschutz, eventuell Wasserrecht und Sanierungsrecht gemäß Baugesetzbuch, um nur einige zu nennen. In vielen Kommunen liegen hier die Zuständigkeiten in unterschiedlichen Dezernaten, eine Koordinierung der unterschiedlichen Belange im Baugenehmigungsverfahren wird nur in wenigen Kommunen angeboten. Oft ist der Bauherr, gegebenenfalls als sein

Erfüllungsgehilfe der Architekt, hier allein unterwegs, um alle einzelnen Bescheide rechtzeitig zu beantragen. Das Übersehen eines Nachbarschaftsbelanges kann verheerende Folgen für einen Baustart haben. Eine serviceorientierte Beratung und Koordination aufseiten der Kommunen kann hier sehr beschleunigend wirken, scheitert in der Realität aber häufig an fehlenden Kapazitäten der kommunalen Ämter oder einfach an Zuständigkeitskonkurrenzen.

Digitalisierung als Chance nutzen

Wir erleben gerade einen enormen Schub in den Prozessen der Digitalisierung im Bauwesen. Was vor Beginn der Pandemie bei der öffentlichen Hand nur unter erschwerten Bedingungen vorangebracht werden konnte – geht plötzlich. Die Kommunikation in Verhandlungsverfahren per Videokonferenz, die rechtswirksame Annahme von Rechnungen in elektronischer Form, inklusive der Aufmaßunterlagen, ohne parallelen Versand per Post und Ähnliches. Das Arbeiten in dreidimensionalen digitalen Gebäudemodellen im Building Information Modeling (BIM) findet immer mehr Akzeptanz. Die Entwicklung einheitlicher Normungs- und Open-BIM-Strategie schreitet voran. Der Zugang aller am Projekt Beteiligten zur gemeinsamen Plandatenbasis wird entscheidend sein für den Mehrwert dieser Digitalisierung.

Nur wenn es gelingt, hier Rechte und Pflichten der Planer, Baufirmen und Bauherren klar zu regeln, werden die technischen Möglichkeiten auch zum Gewinn der Projekte ausgeschöpft werden. Mithilfe der digitalen Modelle die Kollision der technischen Gewerke auf der Baustelle vorwegzunehmen und somit viel Aufwand für Umlanungen und Anpassungen zu sparen, ist traumhaft, gelingt jedoch nur, wenn



Die unter der Leitung des BBR nach Entwürfen von David Chipperfield errichtete James-Simon-Galerie wurde im Juli 2019 feierlich eröffnet. Der Neubau vervollständigt das imposante Ensemble der UNESCO-Welterbestätte Museumsinsel Berlin.

alle konsequent und fristgerecht an ihren jeweiligen Fachsparten arbeiten. Dieses vorausschauende Planen aller Gewerke – auch der technischen – funktioniert bereits bei der modularen Bauweise. Es gibt viele Gründe, es nun bei den individuellen Lösungen der baukulturell vielfältigen Bauten mithilfe der BIM-Methodik ebenfalls zu praktizieren. Dies setzt lediglich die Bereitschaft zu einer von Beginn an integrativen Planung voraus. Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg. Effizient geht nur gemeinsam.

Petra Wessler ist Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.





IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN

Immobilien bewegen sich nicht. Aber sie bewegen uns als Menschen, die wir in ihnen leben und arbeiten. Sie prägen unser Denken, unser Handeln, unsere Vergangenheit und unsere Zukunft. Trotz des großen Einflusses, den Immobilien auf uns alle ausüben, ist uns ihre wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung oft nicht ausreichend bewusst. Renommiertere Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Wissenschaft heben in den folgenden Beiträgen die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft hervor und vertiefen ausgewählte Themen, die die Branche aktuell bewegen.



Prof. Dr. Adrian Cloer

Schaffensprozesse und ihre Folgen

Steuerliche Transparenz im internationalen Kontext

Der Bundestag verabschiedete am 20.12.2019 das Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen. Was im ersten Moment nach einer bloß weiteren lästigen Compliance-Verpflichtung klingt, ist bei Lichte betrachtet eine fundamentale Neuerung: Steuergestaltungen sind durch den Steuerpflichtigen bzw. dessen Berater zu identifizieren und zeitnah mit der Finanzverwaltung zu teilen.

1. Einleitung: Worum geht es?

Durch das BEPS¹-Projekt der OECD rückte die aggressive Steuergestaltung als gesellschaftliches Phänomen in das allgemeine Bewusstsein. Eine der verschiedenen Empfehlungen der OECD (Maßnahmenpunkt 12) lief auf die sog. Offenlegung entsprechender Gestaltungsmodelle hinaus, um den Finanzverwaltungen eine schnellere Reaktionsfähigkeit auf missliebige Gestaltungen zu ermöglichen.

Auf EU-Ebene einigten sich die Mitgliedsstaaten am 25.05.2018 auf eine Richtlinie, die im Steuerbereich die einzige Handlungsoption darstellt und die es von den Mitgliedsstaaten bis zum Ende letzten Jahres umzusetzen galt. Da es die sechste Änderung der sog. Verwaltungszusammenarbeits-Richtlinie der Mitgliedsstaaten darstellt, hat sich der Begriff DAC 6² (als Abkürzung für den englischsprachigen Begriff) verfestigt.

Die Richtlinie sieht EU-weit die Mitteilung sog. grenzüberschreitender Gestaltungen vor. Innerhalb der EU bestehen 27 verschiedene Umsetzungsgesetze, die im Kern zwar dasselbe regeln, aber – was der Umsetzung einer EU-Richtlinie wesensimmanent ist – in einzelnen Bereichen sich unterscheiden; manche Mitgliedsstaaten haben diese deutlich überschießend umgesetzt, d.h. sie gehen hinsichtlich Umfang der erfassten Steuern oder mitteilungsbedürftiger Sachverhalte über die EU-Vorgaben hinaus.

Während ein „mehr“ grundsätzlich im Belieben der Nationalstaaten steht, ist ein „weniger“ europarechtlich nicht möglich, d.h. die Mitgliedstaaten müssen die Vorgaben einhalten und können nicht – ohne entsprechende Änderung der Richtlinie durch den Rat – die Richtlinie verspätet umsetzen, auch wenn, bedingt durch die Corona-Pandemie, vielen der Kopf nach anderen Dingen als nach der innerbetrieblichen Umsetzung einer EU-Richtlinie im Steuerrecht steht.

2. Die deutsche Umsetzung

In Deutschland ist die Idee einer Mitteilungspflicht für Steuergestaltungen nicht neu, insbesondere die Bundesländer schlugen in der Vergangenheit mehrfach deren Einführung im nationalen Kontext vor, diese Idee verfolgten sie aber wegen eines Aufschreis der Beraterschaft nicht weiter. Der europäische Impuls führte Anfang 2019 zu einem ersten Referentenentwurf, der neben der grenzüberschreitenden auch die innerstaatlichen Sachverhalte der Mitteilungspflicht unterwerfen wollte. Im Rahmen der späteren Ressortabstimmung erfuhr der Entwurf und das nunmehrige Gesetz aber die Beschränkung auf grenzüberschreitende Sachverhalte und lehnt sich sehr stark an der Richtlinienvorgabe an. Dies erscheint vernünftig, denn innerstaatlich liegen der Finanzverwaltung schließlich sämtliche Informationen vor und insoweit erschiene die Erforderlichkeit der Maßnahme fraglich und ließe Zweifel an ihrer Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz aufkommen.

¹BEPS: Base Erosion and Profit Shifting, Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung

²DAC 6: Directive of Administrative Cooperation 6, 6. Richtlinie zur Änderung der EU-Amtshilferichtlinie



Das nunmehrige Gesetz ist – da es zwingende EU-Vorgaben umsetzt – nicht mehr am GG zu prüfen, sondern ausschließlich am Maßstab des Europarechts. Ob die Richtlinie selbst mit höherrangigem, d.h. dem sog. Primärrecht vereinbar ist, begegnet durchaus einigen Zweifeln, allerdings dürfte die Konstellation, in der der Europäische Gerichtshof den im Rat zusammenkommenden Mitgliedsstaaten Fehler bei der Gesetzgebung attestiert, höchst unwahrscheinlich sein.

3. Konkreter Handlungsbedarf

Für den Steuerpflichtigen und somit auch für die in der Immobilienwirtschaft tätigen

Unternehmen kann der Aufwand gar nicht überschätzt werden: Steuern sind bekanntlich Kosten und deren Minimierung versteht sich als betriebswirtschaftliche Notwendigkeit. Folglich liegen Geschäftsentscheidungen häufig auch steuerliche Erwägungen zugrunde. Das Bundesfinanzministerium bezeichnet dies als „Schaffensprozess“. Bezieht sich dieser auf einen grenzüberschreitenden Sachverhalt, dann kommt es auf die Gestaltungsgeneigntheit an: Während es bei sog. bedingten Kennzeichen auf die Frage ankommt, ob aus Sicht eines Dritten vernünftigerweise der Hauptvorteil oder einer der Hauptvorteile steuerlicher Natur ist, wird bei bestimmten, sog. unbeding-

ten Kennzeichen auf diesen Relevanztest verzichtet. Die Gestaltung ist auf jeden Fall mitteilungspflichtig. Derartige Steuerergestaltungen sind zu identifizieren und innerhalb von 30 Tagen zu melden.

Dies betrifft jedoch nicht nur seit dem 1.07.2020 verwirklichte Sachverhalte, sondern das Gesetz erfasst sämtliche nach dem 25.06.2018 verwirklichte Sachverhalte, die bis zum 31.08.2020 einer Nachmeldepflicht unterliegen. Erfolgt die Meldung bis spätestens zum 30.09.2020 wird die Fristversäumnis nicht beanstandet. Die auf EU-Ebene geschaffene Möglichkeit, den Beginn der Meldepflicht auf den 1.01.2021

zu verschieben, will das Bundesministerium der Finanzen dem Verneinen nach aber nicht nutzen.

In der Praxis wird es aber nicht ausreichen, sich auf die deutschen Regeln zu konzentrieren, denn jeder Mitgliedsstaat hat seine Eigenheiten und Sachverhalte, die nach deutschem Recht nicht der Meldepflicht unterfallen, können im EU-Ausland sehr wohl der Mitteilungspflicht unterliegen. Im Ergebnis bedarf es insoweit intelligenter IT-Lösungen, um nicht ungewollt sich möglicherweise drakonischen Strafandrohungen ausgesetzt zu sehen, wie dies beispielsweise in Polen der Fall ist. Denn dort kann u.U. ein Verstoß mit bis zu 20 Millionen Zloty, d.h. mit ca. 4,5 Millionen Euro geahndet werden.

IT-Lösungen erscheinen aber auch vor dem Hintergrund anderer Praxisprobleme unerlässlich: Potenziell betroffene Personen sehen die Herausforderung im Zusammenhang mit den Neuregelungen oftmals darin, die Mitteilungen vorzunehmen und dies auch fristgemäß. Dies trifft sicher zu. Was dabei aber übersehen wird, ist der Umgang mit den Sachverhalten, die als nicht mitteilungsspflichtig eingeordnet werden. Oftmals sind für eine solche Einordnung Erwägungen im Rahmen der Gesetzesanwendung maßgeblich, z.B. der subjektive Erwägungen erfordernde Relevanztest.

Hier gilt es sicherzustellen, auch nach mehreren Jahren bei etwaigen Prüfungen durch die Finanzverwaltung nachvollziehen zu können, weshalb der Sachverhalt für nicht mitteilungsspflichtig gehalten wurde. Sonst droht ein Bußgeld. IT-Lösungen schaffen Abhilfe nicht nur durch Dokumentation, sondern auch durch systematische Prüfungsschritte, die sich mit Kommentaren ver-

sehen lassen und somit auch Dritte in die Lage versetzen, die Gesetzesanwendung nachvollziehen zu können.

4. Fazit

Die Mitteilungspflicht für grenzüberschreitende Steuergestaltungen verlangt Steuerpflichtigen viel ab. Neben möglichen finanziellen Investitionen für Beratung und IT-Lösungen bedarf es auch einer überzeugenden Strategie, wie mit der Mitteilungspflicht umzugehen ist: Die latente Sorge der Steuerpflichtigen und ihrer Berater, die Finanzverwaltung unmittelbar auf gesetzgeberischen Korrekturbedarf aufmerksam zu machen, erscheint wenig begründet, denn missbrauchsgeneigte Gestaltungen werden im Rahmen der Veranlagung aufgegriffen und verwaltungsintern regelmäßig erörtert.

Dieser Prozess mag nun beschleunigt werden, ändert aber nichts an der Zulässigkeit vieler Gestaltungen, zumal der Gesetzgeber das Steuerrecht zunehmend als Lenkungsinstrument einsetzt und bestimmte Gestaltungen zwar nicht unbedingt gezielt fördert, aber doch begünstigt.

Da sich materielle Auswirkungen aus der Mitteilungspflicht selbst jedenfalls nicht ergeben, besteht kein Grund zur Sorge, Steuergestaltungen, die sich die gesetzlichen Regelungen angemessen zunutze machen, mitzuteilen. Für viele Steuerpflichtige geht aber mit der Erhöhung von Transparenz eine weitere Herausforderung einher. Werden im Rahmen der Mitteilungspflicht Auslandsstrukturen offengelegt, ist deren Unangreifbarkeit vor dem Hintergrund der Vorschriften des Gesetzes über die Besteuerung bei Auslandsbeziehungen (AStG) sicherzustellen. Nicht zuletzt aufgrund der bevorstehenden AStG-Reform ist auch in Regionen der Bundesrepublik, die bislang weitgehend

„verschont“ worden sind, von einer stärkeren Fokussierung auf das AStG im Rahmen von Außenprüfungen auszugehen.

Die zunehmende Verkomplizierung ist eine dem Steuerrecht wesensimmanente Komponente und führt damit unweigerlich auch zu Gestaltungen und gesetzgeberischen Gegenmaßnahmen. Es bleibt auf eine wirkliche Reform mit spürbarer Vereinfachung des Steuerrechts zu hoffen. Dies relativierte auch die Notwendigkeit der Mitteilungspflicht. Dieser Wunsch ist aber bislang unerfüllt geblieben.

Prof. Dr. Adrian Cloer ist Rechtsanwalt, Steuerberater und Tax Partner bei Mazars Berlin sowie Inhaber des Lehrstuhls für betriebswirtschaftliche Steuerlehre, internationales Steuerrecht und Wirtschaftsprüfung der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden.



Prof. Dr. Gregor Kirchhof

Grundsteuerreform – die entscheidende Phase hat begonnen!

Über den verfassungsrechtlichen Reformauftrag der Länder

Eigentlich wollte der Bund mit seinem neuen Grundsteuergesetz im Herbst des letzten Jahres die Reformdiskussion beenden. Dennoch stehen die entscheidenden Schritte zur Erneuerung der Grundsteuer noch aus. Das Grundsteuergesetz des Bundes verletzt die Verfassung. Die ebenfalls reformierte Kompetenzordnung erlaubt den Bundesländern aber, eigene Grundsteuergesetze an die Stelle des Bundesgesetzes zu setzen. Diese sogenannte Öffnungsklausel müssen die Länder nutzen. Ansonsten versiegt mit der Grundsteuer eine finanzielle Lebensader der Gemeinden. Im Sinne aller Steuerbetroffenen wäre es, wenn sich die Länder auf ein oder jedenfalls möglichst wenige Grundsteuermodelle einigen würden, die nicht streitanfällig und mit geringem Verwaltungsaufwand anzuwenden wären. Das vom Freistaat Bayern favorisierte Flächenmodell wahrt diese Vorgaben. Es sollte aber – wie im niedersächsischen Flächen-Lage-Modell oder im hessischen Flächen-Faktor-Verfahren erwogen – um einen pauschalen Regionalwert ergänzt werden.

Die Grundsteuer gehört mit ihren 36 Millionen zu belastenden Einheiten zum steuerlichen Massenfallrecht. Jedes neue Grundsteuergesetz muss somit einen harten Praxistest bestehen, sich in einer Vielzahl an Fällen bewähren. Das Bundesverfassungsgericht betont daher, dass ein einfaches Grundsteuergesetz in Kraft zu setzen ist. „Praktikabilitätsabwägungen“ können – in den Worten des Gerichts – „Vorrang vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit“ haben, „auch beträchtliche Bewertungs- und Ermittlungsunschärfen“ in Kauf genommen werden. Den so eröffneten Entscheidungsraum der Politik grenzt Karlsruhe aber sodann in Vorgaben ein, die noch nicht gänzlich geklärt sind. Der Gesetzge-

ber muss den Belastungsgrund der Grundsteuer im Gesetz erkennbar regeln, nach diesem die Steuer von anderen Abgaben unterscheiden sowie gleichheitsgerecht und folgerichtig bemessen. Das Gericht hat so Grundsatzfragen des Steuerrechts aufgeworfen. Was ist der Belastungsgrund einer Steuer und wie lässt sich die Grundsteuer rechtfertigen?

Verfassungswidriges Grundsteuergesetz des Bundes

Die vom Bundesverfassungsgericht hervorgehobenen verfassungsrechtlichen Vorgaben verletzt das Grundsteuergesetz des Bundes. Zudem verfehlt es – wie ebenfalls vielfach kritisiert – den verfassungsrecht-

lichen Auftrag, ein einfach anzuwendendes Grundsteuermodell in Kraft zu setzen. Das Bundesgesetz entscheidet sich nicht in hinreichender Klarheit für einen Belastungsgrund der Grundsteuer. In dieser Unsicherheit nutzt es für die Bewertung sehr unterschiedliche Parameter, die nicht in ein folgerichtiges System gebracht werden. Der Gleichheitssatz wird verletzt. Der Vollzugaufwand ist hoch. Die Landesgesetzgeber müssen daher die ihnen vom Grundgesetz eröffnete Möglichkeit nutzen und eigene Grundsteuergesetze an die Stelle des Bundesgesetzes setzen. Damit die Steuerpflichtigen, der Fiskus und die Finanzgerichte nicht durch eine Vielzahl, gar durch 16 unterschiedliche Grundsteuerge-

setze überfordert werden, sollten sich die Länder auf möglichst wenige Grundsteuermodelle einigen, die den Vollzugaufwand gering halten. Die gegenwärtigen Favoriten scheinen das bayerische Flächenmodell, das niedersächsische Flächen-Lage-Modell und das hessische Flächen-Faktor-Modell zu sein.

Die Frage nach dem Belastungsgrund von Steuern

Sollen diese Modelle in neue Grundsteuergesetze gegossen werden, fordert die Verfassung, den Belastungsgrund der Grundsteuer zu regeln. Das Institut des steuerlichen Belastungsgrundes wird derzeit diskutiert. Verschiedene Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts lassen sich hier wie Puzzleteile zu einer Definition des Belastungsgrundes zusammensetzen. Der Belastungsgrund einer Steuer rechtfertigt hiernach, wie und zu wessen Gunsten ein Steuergegenstand als Zeichen steuerlicher Leistungsfähigkeit belastet und bemessen wird. Letztlich geht es darum zu erklären, warum wir eine bestimmte Steuer entrichten müssen.

Wer nun diese Grundsatzfrage an die Grundsteuer richtet, erhält ebenfalls keine eindeutigen Antworten. Teilweise wird erwogen, die Grundsteuer rechtfertige sich aus einer besonderen Leistungsfähigkeit oder einem speziellen Nutzen des Grundbesitzes. Ein Hauseigentümer sei leistungsfähiger als der Kollege, der seine Wohnung mieten muss. Und der Nutzen eines Hausgrundstücks sei offensichtlich. Doch beide Ansätze erklären nicht, warum die Gemeinden die Grundsteuer erhalten. Zudem erfüllen sie die verfassungsrechtliche Vorgabe nicht, eine Steuer im Belastungsgrund von anderen Steuern zu unterscheiden. Auch die Vermögensteuer wird mit der besonde-

ren Leistungsfähigkeit und dem speziellen Nutzen des Vermögens erklärt. Im Gewand der Grundsteuer darf aber keine Vermögensteuer erhoben werden. Dies verbieten die Kompetenzordnung und die Verteilung der Steuererträge, in denen beide Steuern strikt getrennt werden.

» Der Grundbesitz in Bestlage einer Stadt sollte auch steuerlich von einem unattraktiven Randbezirk unterschieden werden. «

Allgemeine Äquivalenz als Belastungsgrund der Grundsteuer

Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die zentrale Finanzquelle der Gemeinden. Sie sollte auch deshalb als allgemeine Äquivalenzabgabe begründet und bemessen werden. Die Kommunen würden sie für die Leistungen erhalten, die dem Grundbesitz zugutekommen, für Straßen, Kindergärten und Schulen, für Grünanlagen, Spielplätze, Kultur- und Sportstätten. Die Grundsteuererträge würden insbesondere örtliche Gebühren und Beiträge ergänzen, die nicht alle Infrastrukturleistungen der Gemeinden erfassen und nicht in einer allgemeinen, sondern einer individuellen Äquivalenz bemessen werden. So richten sich die Beiträge für die Erschließung des Grundbesitzes oder die Gebühren für Wasser und die Müllabfuhr nach der jeweiligen Leistung.

Unterschiedliche Grundsteuermodelle

Die allgemeine Äquivalenz ließe sich als Belastungsgrund der Grundsteuer in un-

terschiedlichen Grundsteuermodellen umsetzen. Wer aber die Systeme, die in der Vergangenheit erwogen wurden, analysiert, stößt auf zahlreiche Einwände. Die vorgeschlagenen Verkehrswertmodelle wollen die Grundsteuer nach dem realen Wert des Grundbesitzes bemessen. Der Aufwand, diese Werte für 36 Millionen zu besteuern Einheiten zu ermitteln, ist schlicht zu groß. Hinzu treten soziale und wirtschaftliche Verwerfungen, würde die Grundsteuerlast an stark gestiegene Immobilienpreise angepasst. Ein Eigentümer, der vor Jahrzehnten ein Haus in guter Lage in München erstanden hat, ist nicht deshalb steuerlich leistungsfähiger, weil sich der Wert seiner Immobilie vervielfacht hat. Die Grunderwerbsteuer und die Erbschaft- und Schenkungsteuer werden nach den Grundbesitzwerten bemessen. Der so erzeugte Aufwand ist im Vergleich zur Grundsteuer aber viel geringer, weil diese Abgaben anders als die Grundsteuer nicht in jedem Jahr zu entrichten sind. Insgesamt begehen die Verkehrswertmodelle den Fehler, die Bewertung an anderen Abgaben zu orientieren und sie nicht – wie vom Grundgesetz gefordert – auf die besonderen Erfordernisse der Grundsteuer auszurichten.

Die ebenfalls erwogenen Bodenwertmodelle bemessen die Grundsteuer nach dem Wert der Grundstücke. Gebäude würden von der Steuer nicht erfasst. Die im Vergleich hohe Steuer für unbebaute Grundstücke soll Grundbesitzer zum Bau von Immobilien bewegen. Dieser Lenkungszweck würde aber von vornherein weitgehend verfehlt, weil er nur in Regionen mit Wohnungsmangel erwünscht wäre, in anderen Gebieten hingegen nicht. Die Lenkungssteuer würde zudem erhebliche soziale Probleme schaffen, weil sie nicht ein einfaches Verhalten wie den Verzicht auf eine

Zigarette anregen will, sondern mit dem Bau einer Immobilie eine beträchtliche Investition, die sich viele Eigentümer nicht leisten können. Doch auch unabhängig von diesen Einwänden verletzen die Bodenwertmodelle den Gleichheitssatz, weil sie für den Steueranreiz das Bewertungsrecht nutzen. Die Ebene der steuerlichen Bewertung ist jedoch nach den klaren Worten des Bundesverfassungsgerichts für eine steuerliche Lenkung ungeeignet: Wer schon beim ersten Schritt der Ermittlung der Steuerlast darauf verzichtet, die Begünstigungswirkung den Begünstigungsadressaten möglichst gleichmäßig zugutekommen zu lassen, legt zufällig und willkürlich eintretende Entlastungen bereits strukturell an.

Flächenmodell mit pauschalem Regionalwert

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die nach dem Grundbesitz zu bemessen ist. In der Vielzahl der Steuerfälle ist sie möglichst einfach und digital zu erheben. Das Flächenmodell, das gegenwärtig vor allem Bayern präferiert, entscheidet sich daher zu Recht für ein einfaches Bewertungssystem. Die Steuer würde als Äquivalenzabgabe nach der Fläche der Grundstücke und Immobilien bemessen, die den Kommunen oder Katasterverwaltungen bekannt oder aus den vorhandenen Daten leicht zu ermitteln sind. Die Leistungen der Gemeinde würden in der Fläche des Grundbesitzes typisierend erfasst.

Das Flächenmodell sollte aber – wie vom niedersächsischen und vom hessischen Finanzministerium erwogen – um einen pauschalen Regionalwert ergänzt werden. Dieser Vorschlag nimmt den Einwand auf, nach dem das Flächenmodell für Hausgrundstücke derselben Größe dieselbe Grundsteuer erhebt, obwohl sich ihre Lagen

deutlich unterscheiden. Der Grundbesitz in Bestlage einer Stadt sollte auch steuerlich von einem unattraktiven Randbezirk unterschieden werden. Der pauschale Regionalwert schärft zudem das Äquivalenzprinzip und damit den Belastungsgrund beider Modelle. Typisierend richten sich die kommunalen Leistungen nicht nur nach der Größe, sondern auch nach dem Ort des Grundbesitzes. Die Leistungen unterscheiden sich in Ballungszentren und ländlichen Regionen strukturell. Hinzu treten Differenzierungen nach der Lage der Grundstücke innerhalb einer Gemeinde, wenn ein Wohngebiet von einem Spielplatz, einem Park, zahlreichen Parkplätzen oder auch nur einer großzügigen Bebauung profitiert.

Die Grundsteuer muss sich aber auch nach einer solchen Ergänzung rechtserheblich von der Vermögensteuer unterscheiden. Der pauschale Regionalwert dürfte daher nicht das maßgebliche Bewertungskriterium sein, nur einen geringen Einfluss haben. Ausgangspunkt bliebe die differenzierte Typisierung nach den Grundstücksflächen. Ohnehin wäre ein pauschaler ergänzender Faktor zu nutzen, um einen hohen Bewertungsaufwand und damit Verfahren vor dem Fiskus und den Gerichten zu vermeiden und den verfassungsrechtlichen Fallstricken der Verkehrswertmodelle zu entgehen. Das Flächenmodell mit einem pauschalen Regionalwert erscheint als das vorzugswürdige Grundsteuersystem.

Würde die Grundsteuer als allgemeine Äquivalenzabgabe gerechtfertigt und aus diesem Belastungsgrund nach der Größe des Grundbesitzes und einem pauschalen Regionalwert bemessen, könnte der erste Paragraph des neuen Grundsteuergesetzes wie folgt lauten:

§ 1 Belastungsgrund, Bemessung

Die Grundsteuer wird nach diesem Gesetz für die Leistungen der Kommunen erhoben, die dem Grundbesitz zugutekommen (Belastungsgrund). Diese allgemeine Äquivalenz wird in der Größe der Grundstücke und einem pauschalen Regionalwert typisierend erfasst (Bemessung).

Moderne Steuergesetze und die Frage nach der Steuergerechtigkeit

Würden die Bundesländer ein einfaches Grundsteuersystem in Kraft setzen, würde sie ein Beispiel für ein modernes Steuergesetz geben, das die Staatseinnahmen sichert und in weiten Teilen digital anwendbar ist. Das verfassungsrechtliche Anliegen eines einfachen und die Steuerbetroffenen schonenden Gesetzes wäre erfüllt. In einem wahrhaften Befreiungsschlag wären alle Steuerbetroffenen entlastet: die Gemeinden, die Finanzverwaltung, die Gerichte und die Steuerpflichtigen. Eine solche Steuervereinfachung würde die Anliegen des Datenschutzes für das Steuerrecht umsetzen, das Steuersubstrat auch in einem überstaatlichen Vergleich sichern und das Steuerstrafrecht in ein angemessenes Maß bringen. Zudem würden elementare Anliegen der Steuergerechtigkeit umgesetzt. Diese fordern nicht, individualisierende und spezialisierende Regelungen zu erlassen, sondern allgemeine Gesetze, die auch im Massenverfahren die zentrale Gleichheit im Belastungserfolg ermöglichen und deshalb einen allgemein verständlichen und möglichst unausweichlichen Belastungsgrund regeln.

Prof. Dr. Gregor Kirchhof, LL. M., ist Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht und Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht an der Universität Augsburg.



Eric Romba

Die Zukunft gehört Real Estate Token

Illiquide Immobilienanlagen mit Blockchaintechnologie zu liquiden Anlagemodellen für Jedermann machen

Der Markt für indirekte Immobilienanlagen ist in Bewegung. Angetrieben durch die Distributed-Ledger-Technologie entstehen neue Anlage-Lösungen die in der Lage sind – allein in Deutschland – einen mehrere Milliarden Euro schweren Markt in ein neues Zeitalter zu hieven.

Angefangen hat alles am 30. Januar 2019. An diesem Tag hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) den Wertpapierprospekt für den sog. BB1-Token des Berliner Fintechs Bitbond Finance GmbH gebilligt. Der BB1-Token war der erste in Deutschland erlaubte sog. Security-Token. Mit dem Token wurde eine nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibung geschaffen und damit eine neue Anlageform erschaffen.

Token und Tokenisierung

Token sind Einheiten, in denen Rechte digital festgehalten sind und die auf einer zugehörigen Blockchain wie z.B. Ethereum und Stellar als quasi Verbriefung dieser – vergleichbar mit einer klassischen Wertmarke – fungieren. Als sog. Security Token werden Token verstanden, deren Funktion der eines Wertpapiers vergleichbar ist und Investmentcharakter hat, im Unterschied zu Utility Token, die Ansprüche gegen den Emittenten auf Sach- oder Dienstleistungen repräsentieren und Payment Token, deren Funktion sich in der reinen Zahlung wie

etwa bei Bitcoin erschöpft. Die Tokenisierung beschreibt die digitalisierte Abbildung eines (analogen) Wertes mitsamt den zugeschriebenen Rechten sowie dessen hierdurch ermöglichte Übertragbarkeit.

Token als Wertpapier

Die Voraussetzungen für eine Einordnung eines Token als Wertpapier bestehen laut BaFin im Vorliegen von Übertragbarkeit, Handelbarkeit am Finanzmarkt und der Ausstattung mit wertpapierähnlichen Rechten wie mitgliedschaftlichen oder vermögensmäßigen Rechten. In Hinblick auf die zentralen Eigenschaften Übertragbarkeit und Handelbarkeit, können hier etliche Schnittmengen zwischen Token und klassischem Wertpapier bestehen. Das Vorliegen dieser Kriterien führt zur Anwendung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften und kann somit etwa zur Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts verpflichten oder den Vertrieb erlaubnispflichtig machen.

Sachwerte als Treiber der Entwicklung

Seit dem BB1-Token sind in der Zwischenzeit diverse andere Security-Token nach dem gleichen Prinzip geschaffen worden. Treiber der Entwicklung waren dabei vor allem Anbieter von Immobilienanlagen. Um nur zwei Beispiele zu nennen: Die Palm-Trip GmbH platziert derzeit in Deutschland, Österreich, Liechtenstein und der Schweiz ihre Palm-Token zur Finanzierung von Ferienimmobilien auf Mallorca. Das Hamburger Unternehmen Bloxxter wird in Kürze sein Angebot für zwei Immobilien in Leipzig starten. Auch Plattformen mit einem Multi-Produktansatz setzen auf tokenbasierte Anlageprodukte. Zu nennen sind Finexity, KlickOwn oder Exporo. Letzteres hat vor kurzem den nach eigener Aussage ersten Handelsplatz für digitale Wertpapiere in Europa gestartet. Auf dem neuen Handelsplatz können die von Anlegern erworbenen Immobilien-Security-Token, die als tokenisierte Anleihen digital gespeichert sind, nun auch wieder auf einem Sekundärmarkt an Dritte tagesaktuell verkauft werden.

Die Angebote haben in der Regel gemeinsam, dass Anlagen in Immobilien über sie mit Beträgen ab 1 Euro starten. Die Mindestanlagen liegen bei ca. 500 Euro. Immobilien-Token leisten damit einen Beitrag zur Demokratisierung von Immobilieninvestments und sind für Jedermann. Über das Angebot der Plattformen besteht zudem die Möglichkeit, sich ein risikodiversifiziertes Anlageportfolio über verschiedene Immobilien-Assetklassen aufzubauen.

Anleihe oder Genussrecht, das ist die Frage

Der rechtliche Rahmen für tokenbasierte Anlageprodukte ist noch begrenzt. Die vom Gesetzgeber im Mai 2019 angekündigten Änderungen und die Erweiterung des rechtlichen Rahmens lassen noch auf sich warten. Aber Licht ist am Ende des Tunnels: Im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft im zweiten Halbjahr 2020 soll ein Vorschlag für eine EU-weite Regelung gemacht werden.

Bis dahin haben Anbieter zwei Möglichkeiten für die Ausgestaltung: Entweder als Fremdkapitalprodukt und Anleihe mit einem fixen und/oder variablen Zins sowie einem unbedingten Rückzahlungsanspruch oder als Partizipationsrecht, vergleichbar einem Genussrecht, mit der Teilnahme am Gewinn und Verlust. Letzteres dürfte im Bereich von Immobilien aber wohl nur für Projektentwicklungen in Betracht kommen. Denn das Partizipationsrecht ist von einem KAGB-Investmentvermögen abzugrenzen. Ein Investmentvermögen bin ich trotz Teilhabe am Gewinn und Verlust dann nicht, wenn der Emittent eine operative Tätigkeit außerhalb des Finanzsektors ausübt. Die BaFin hat hierzu für den Bereich Immobilienprojektentwicklung Kriterien im Rahmen eines Auslegungsschreibens geschaffen.

Reine Bestandshalter sind nach gegenwärtiger Auffassung nicht operativ tätig. Aber warum bieten sich Immobilien nun gut für tokenbasierte Anlageprodukte an? Die Begründung ist einfach: Immobilien bieten über Vermietungseinnahmen konstante Cashflows, die gut geeignet sind, langfristig Fremdkapital zu tilgen und Zinsen zu zahlen.

Token erobern die AIF-Welt

Die beschriebenen Anlageprodukte sind aber nicht das Ende. Derzeit werden Produkte entwickelt, die im Rahmen von KAGB-Spezial-AIF den Zugang zu Kryptowerten und Security-Token für semiprofessionelle und professionelle Investoren schaffen. Gerade bei Multi-Family-Offices, Versorgungswerken und Pensionskassen, die in der Regel den Vorgaben der Anlageverordnung folgen, ist ein gesteigertes Interesse an blockchainbasierten Produkten festzustellen. Investitionsgegenstand können dann auch Immobilien-Token werden. Auch Produkte, die mit klassischen geschlossenen Investment-KG-Strukturen vergleichbar sind, werden tokenisiert weiterentwickelt. Im Schifffahrtsbereich beispielsweise gibt es erste Token, die eine Treugeberstellung und die damit verbundenen Rechte auf einer Blockchain tokenbasiert abbilden. Ähnliches ist im Bereich von Immobilienfonds in der Machbarkeitsprüfung. Der Vorteil von Token liegt dabei auf der Hand: „Klassische“ offene oder geschlossene Immobilieninvestmentvermögen sind in der Handelbarkeit ihrer Anteile eingeschränkt. Anteile an offenen Fonds können lediglich unter Achtung bestimmter Fristen einmal im Jahr zurückgegeben werden. Die Rückgabe von geschlossenen Investmentvermögensanteilen ist konzeptuell nicht einmal vorgesehen. Zwar besteht ein Sekundärmarkt, aber die Prozesse sind aufwändig und die Liquidität des Marktes ist begrenzt.

Die Behändigkeit der Übertragungsprozesse kann hier durch automatisierte Verifizierungen ersetzt und aufwendige Verwaltungsprozesse verschlankt werden. Durch die Distributed-Ledger-Technologie ist die Transferhistorie der Token jederzeit für den Emittenten nachvollziehbar, so dass auch Übertragungen von Anteilen während der Laufzeiten problemlos ohne großen Aufwand ermöglicht werden können.

Gerade im Hinblick auf die Möglichkeiten der vereinfachten Handelbarkeit von Token und die durch die Digitalisierung erzielten Effizienzgewinne bei der Übertragung und Verwahrung, entstehen hier neue Perspektiven. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass über das EU-Wertpapierrecht und das sog. „Passporting“ den Immobilienanlageprodukten der gesamte EU- und EWR-Markt offensteht. Seit dem 1. Januar 2020 und dem neu geltenden Schweizer Prospektrecht können EU-Prospekte als gleichwertig anerkannt werden und sind auch dort vertriebsfähig. In Kombination mit MiFID-konformen und erlaubten digitalen Anlagevermittlungsplattformen eröffnen sich für Anbieter von Immobilienanlageprodukten damit neue Geschäftschancen im Vergleich zu ihrem bisherigen oft stationären Banken- und bankenunabhängigen Vertrieb. Hinzu treten die Entwicklungen bei der Beaufsichtigung. Der unlängst neu eingeführte Begriff des Finanzinstruments „Kryptowert“ im Kreditwesengesetz (KWG) oder der KWG-Erlaubnistatbestand der Kryptoverwahrung schaffen Vertrauen in die neue Technologie und die damit verbundenen Services. Tokenbasierte Anlageprodukte werden damit Teil eines regulierten neuen Anlageuniversums.

Eric Romba ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei lindenpartners in Berlin.



Annette Kröger

Portfolio-Digitalisierung

Eine Strategie aus der Perspektive eines institutionellen Investors

Als Vertreter eines der weltweit größten institutionellen Immobilienanleger ist für uns als Allianz Real Estate die Anwendung von Technologie innerhalb des Immobilienbestands zur langfristigen Sicherung von Renditen für unsere Investoren entscheidend. Wir wollen zwar keine Pioniere der Digitalisierung sein, jedoch als „Smart Follower“ digitale Fortschritte zur Erreichung unserer grundlegenden Investitionsziele nutzen, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben. Aus diesem Grund haben wir einen Digitalisierungsansatz entwickelt, der den besonderen Bedürfnissen eines institutionellen Investors mit einem global diversifizierten Bestandsportfolio Rechnung trägt.

Mit diesem Artikel wollen wir unseren konzeptionellen Rahmen und einige der wesentlichen Erkenntnisse, die wir bei der Definition unserer Portfolio-Digitalisierungsstrategie gewonnen haben, teilen und Anregungen für andere institutionelle Investoren geben, die sich auf eine ähnliche Reise begeben.

Der erste Meilenstein in der Erarbeitung der Strategie, und die erste wichtige Erkenntnis für uns, war die klare Definition der Ziele, die wir durch die Digitalisierung erreichen möchten: Die Wertsteigerung unseres Immobilienportfolios und die Verfolgung unserer ehrgeizigen Agenda hinsichtlich ESG-Performance und Klimaneutralität (siehe Abbildung 1). An diesen Zielen und der Bewertung, ob eine Initiative in einem kundenorientierten Ansatz einen zusätzlichen Nutzen bringt, richtet sich die Beurteilung neuer Digitalisierungsprojekte aus.

Die erwähnte klare Kundenorientierung ist eine weitere zentrale Erkenntnis aus der Erarbeitung unserer Digitalisierungsstrategie: Der Schwerpunkt von Immobilien-Digitalisierungsstrategien liegt in der Regel auf der Einrichtung einer intelligenten und digitalen Infrastruktur. Die Implementierung einer solchen Infrastruktur (z.B. Konnektivität von Gebäudesystemen, IoT¹-Geräte, intelligente Messgeräte) ist zwar notwendig, reicht aber für eine erfolgreiche Portfolio-digitalisierung nicht aus. Die digitale Transformation muss mit Blick auf die gesamte Wertschöpfungskette erfolgen und die Stakeholder vom Betreiber bis zum Mieter einbinden, mit dem klaren Ziel, einen Mehrwert für den Nutzer und/oder Investor zu schaffen.

Beispielhaft seien „Smart Operator Contracts“ genannt: Die Sammlung und Analyse von Gebäudebetriebsdaten bietet dem

Vermieter eine höhere Transparenz und erlaubt ein engeres Monitoring des Gebäudebetriebsablaufs. Hierdurch entsteht die Möglichkeit, datengesteuerte KPIs² in Property-Management-Verträge aufzunehmen, womit die Allianz Real Estate in ersten Objekten begonnen hat.

Eine weitere Implementierung auf Portfolioebene wird eine Bewertung der Betreiber anhand einer einheitlichen Benchmark (der global aggregierten Performance) ermöglichen und dazu dienen, die Qualität der für unsere Mieter erbrachten Dienstleistungen zu standardisieren. Das stärkere Alignment zwischen den Interessen des Vermieters und des Betreibers führt zur besseren gemeinschaftlichen Erreichung von Zielen wie der Optimierung der Gebäudesteuerung oder einer höheren Servicequalität für den Mieter, was letztendlich zur Sicherung des Cashflows der Immobilie beiträgt.

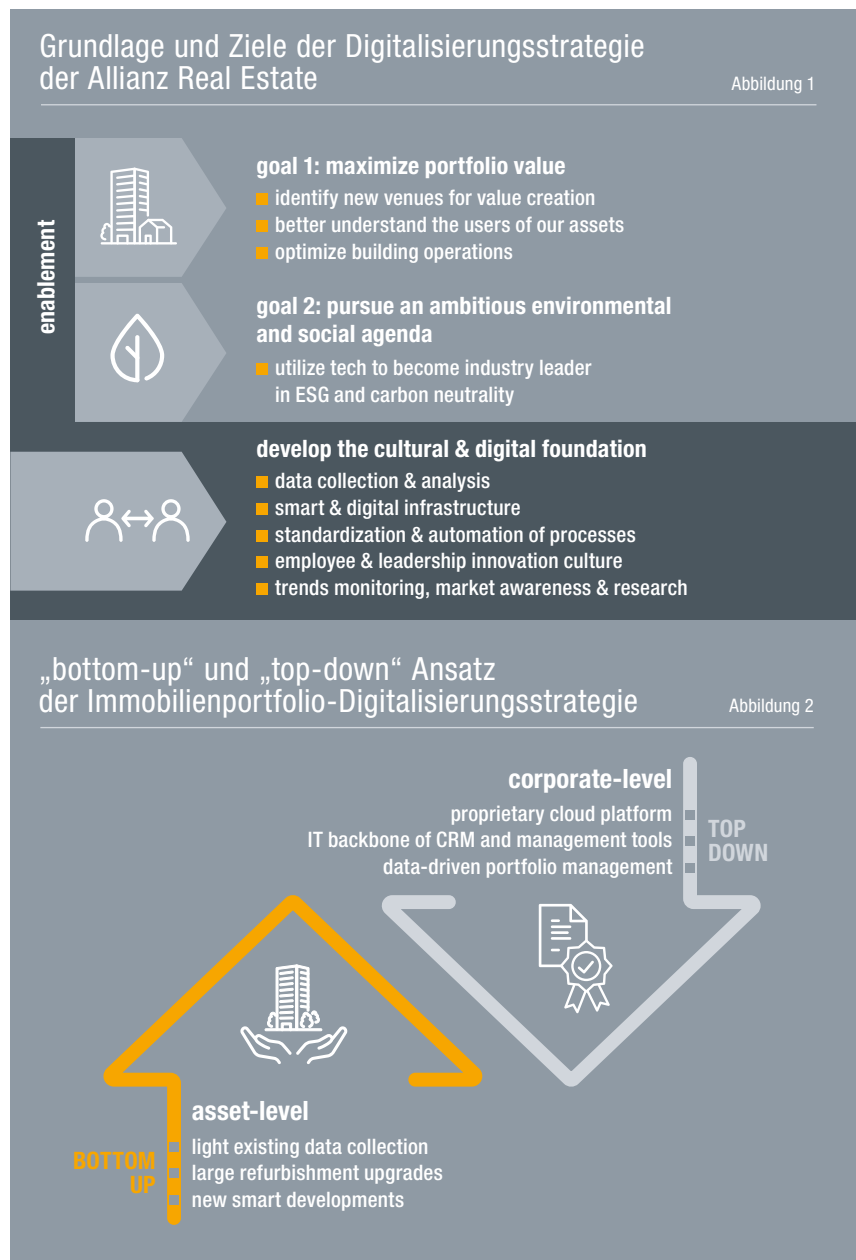
¹ Internet of Things

² Key Performance Indicators

Als dritte zentrale Erkenntnis in der Erarbeitung unserer Strategie sehen wir, dass ein ganzheitliches Digitalisierungskonzept insbesondere über einen größeren Immobilienbestand nur erreicht werden kann, wenn digitale Bottom-up-Maßnahmen bei einzelnen Immobilien in Kombination mit einem übergreifenden, datengesteuerten Top-down-Managementprozess stehen (siehe Abbildung 2).

Auf Unternehmensebene verfolgt der Top-Down-Ansatz das Ziel, die Tools zu implementieren und Voraussetzungen zu schaffen, die für ein digitales Portfolio-Upgrade notwendig sind. Das Rückgrat dieses Instrumentariums bei der Allianz Real Estate ist der seit Anfang 2020 voll einsatzfähige Data Lake – unsere proprietäre Cloud-Plattform, die die Finanz-, Gebäudebetriebs- und ESG³-Leistungsdaten zentral sammelt und analysiert. Ergänzt wird der Data Lake durch eine Reihe von IT-Tools, die die Beziehungen zu Mietern, Investoren und Partnern auf einheitliche und nachvollziehbare Weise verwalten. Letztlich wird dieser datengesteuerte Portfoliomanagementansatz Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen auf Basis von Immobilien-Echtzeit-Performance-Daten gegenüber Benchmarks und Unternehmenszielen erleichtern.

Auf der Immobilienebene erfordert die Digitalisierung einen zweigleisigen Ansatz, der das Portfolio auf eine finanziell tragfähige Weise zukunftssicher macht. Der erste Schritt ist die sofortige Erfassung bereits verfügbarer Daten aus Gebäudesystemen und Versorgungsnetzen; die dafür notwendige Integration von IoT-Geräten und intelligenten Messgeräten wird vergleichsweise geringe Capex-Maßnahmen erforderlich machen. In neun über Europa verteilten



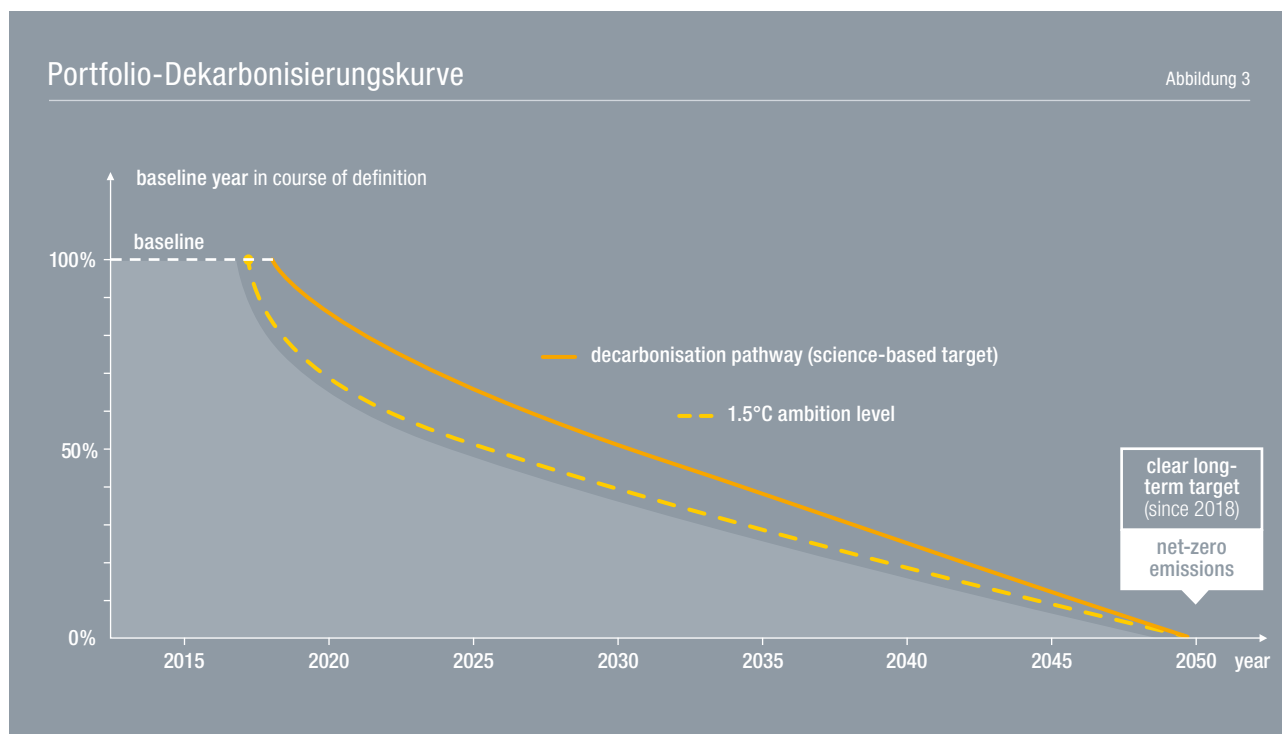
Immobilien testen wir seit Ende 2019 eine Reihe von Konzepten, um darauf basierend einen portfolioweiten Gebäudestandard in Bezug auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit zu definieren. Der zweite Schritt ist eine breitere, umfassendere digitale Ausrüstung, die nur im Rahmen von Renovierungs- und Repositionierungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll erfolgen kann.

Die Maßnahmen im Bestand werden begleitet von einer sorgfältigen Bewertung der digitalen Merkmale einer Immobilie

im Ankauf oder, im Falle von Neuentwicklungen, der Ausrichtung der Immobilie auf Nachhaltigkeit und digitale Performance in der frühen Entwurfsphase.

Ein Beispiel für diesen zweigleisigen Ansatz in der Praxis – zudem einer, der bei großen institutionellen Investoren leicht Anklang finden könnte – ist die Definition eines belastbaren Plans zur Dekarbonisierung des Portfolios. Als Unterstützung der unternehmerischen Verpflichtung der Allianz Gruppe zur Klimaneutralität bis 2050 führt

³ Environmental, Social, Governance



die Allianz Real Estate derzeit energetische Bewertungen für ca. 60 Portfolioimmobilien in ganz Europa durch, um einen Ausgangswert der aktuellen Energieleistung zu ermitteln. Dies ist der erste Schritt auf dem Weg zu einer fundierten Auswahl der Immobilien, die gemäß unserer Digitalisierungsstrategie auf der Grundlage der potenziellen Auswirkungen der Upgrades und des Zeitplans der Maßnahmen aufgerüstet werden sollen. Nur durch eine Vogelperspektive auf das Portfolio sind wir in der Lage, eine realistische Dekarbonisierungskurve zu erstellen, die Aspekte wie erwartete Leerstandsphasen und technische Veralterung der Anlagen berücksichtigt (siehe Abbildung 3) und somit die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen so staffelt, dass negative Auswirkungen der Portfoliodekarbonisierung auf die Renditen für unsere Investoren minimiert werden.

Die Digitalisierung ist eine der größten Herausforderungen, vor der die Immobilienbranche steht, und gleichzeitig ein so um-

fangreiches Thema, dass es schwerfällt, einen ersten Ansatzpunkt zu finden. Uns als Allianz Real Estate hat die Erarbeitung eines Digitalisierungskonzepts mit einer klaren Definition der Ziele und der Schaffung des Top-Down-Ansatzes in Kombination mit Initiativen auf Objektebene den notwendigen Rahmen gegeben, um unsere digitale Reise zielgerichtet fortzusetzen.

Annette Kröger ist Mitglied der Geschäftsführung der Allianz Real Estate GmbH, Mitglied des Executive Committee der Allianz Real Estate und Chief Executive Officer (CEO) der Allianz Real Estate North & Central Europe.



Prof. Dr. Harald Simons

Wohnungsmarkt Wien

Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht

Die Stadt Wien verfolgt seit mehr als 100 Jahren eine kreative Wohnungspolitik bzw. mehrere völlig verschiedene Wohnungspolitiken in unterschiedlichen Teilen des Wohnungsmarktes gleichzeitig. Alle Politiken aber zeichnen sich durch eine sehr viel höhere Eingriffstiefe der Politik aus und machen das Wohnen nicht attraktiver als in Deutschland.

Im Marktsegment der privaten Altbauten (rund 34 Prozent des Mietwohnungsbestandes) ist die Miethöhe seit 1917 gesetzlich begrenzt. Trotz Reformen besteht das Prinzip einer Mietdeckelung bis heute. Ein System aus zulässigen Ab- und Zuschlägen hat sich in den letzten Jahrzehnten so weit verkompliziert, dass die zulässige Höhe der Miete für eine Wohnung heute schlicht unbekannt ist.

Mieter in Wien übernehmen dabei weitaus mehr Pflichten als in Deutschland. Dies umfasst sämtliche Investitionen für alle Teile der Wohnung, die der Mieter berühren kann: Neufliessen der Bäder, Austausch von kaputten Fenstergriffen etc. Auch sämtliche Wartungsarbeiten am Warmwasserboiler oder an den Elektroinstallationen gehören zur Aufgabe des Mieters. Dies dürfte auch an der österreichischen Besonderheit der sachgrundlosen Befristung von Mietverträgen liegen. Typischerweise werden privat vermietete Wohnungen für drei Jahre befristet vermietet und anschließend befristet

verlängert. Zumindest, wenn das Vermieter-Mieter-Verhältnis nicht getrübt wurde.

Im Segment der Gemeindewohnungen stellt die „Wiener Wohnen“ knapp 31 Prozent des Mietwohnungsbestandes der Stadt Wien. Sie ist die größte kommunale Wohnungsunternehmung mit den niedrigsten Nettokaltmieten in Europa. Die niedrigen Miethöhen scheinen aber keine umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand zu erlauben, denn die „Wiener Wohnen“ stellte den Neubau im Jahr 2004 völlig ein. Anrecht auf eine Gemeindewohnung haben nur Mietinteressenten, die eine Reihe von restriktiven Voraussetzungen erfüllen und eine Wartezeit überstehen – bzw. einen großen Bekanntenkreis haben.

Das Segment der geförderten Wohnungen umfasst rund 26 Prozent des Mietwohnungsbestandes. Dieses Marktsegment wächst dank Neubau. Dieser Sektor wird in der (deutschen) Öffentlichkeit häufig mit „Sozialwohnung“ betitelt, was aber nur sehr

bedingt richtig ist. So sind die Einkommensobergrenzen fast dreimal so hoch wie z.B. in Berlin. Mietinteressenten müssen zudem einen Beitrag zur Finanzierung leisten, erhalten aber eine attraktive Kaufoption, wo der Kaufpreis dem Kostenprinzip folgt.

Vergleichbar mit dem sozialen Wohnungsbau in Deutschland ist eine spezielle Unterart des geförderten Wohnungsbaus in Wien, die sogenannte Smart-Wohnung. Diese zeichnet sich durch einen sehr niedrigen Eigenmittelbeitrag aus. Eine Kaufoption für die Mieter besteht aber nicht.

Das mit knapp 10 Prozent kleinste Marktsegment ist das Segment des privaten, frei finanzierten Mietwohnungsbaus. Dieses Marktsegment ist in Bezug auf die Regulierung fast vergleichbar mit dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Deutschland ohne Mietpreisbremse. Allerdings mit dem wesentlichen Unterschied, dass auch hier sachgrundlose Befristungen des Mietvertrages möglich sind.



Folgen der Wiener Wohnungspolitik

Eine Folge der Wiener Wohnungspolitik ist, dass gleichwertige Wohnungen zu völlig unterschiedlichen Konditionen in Bezug auf die Miethöhe, die Pflichten des Vermieters, die Zugangsmöglichkeiten und die Sicherheit des Mietverhältnisses vermietet sind. Zudem ergibt sich daraus ein in allen Teilmärkten extrem komplexes, eigenständiges Mietrecht, das auch für Spezialisten kaum zu überschauen ist, geschweige denn für normale Mieter oder Vermieter. Mietvertragsstreitigkeiten und permanente Reformen im Detail sind an der Tagesordnung.

Eine weitere Folge sind hohe öffentliche Ausgaben, um ein großes Wohnungsvermögen aufzubauen, sowohl in der Vergangenheit als auch in der Gegenwart. Gleichzeitig ist die Subjektförderung insbesondere für größere Haushalte in der Mindestsicherung extrem niedrig.

In der Summe allerdings wohnt es sich trotz allem in Wien im Durchschnitt nicht günstiger als in deutschen Metropolen und erst recht nicht sicherer, hochwertiger oder stressfreier. Die Neuvertragsmieten (bruttokalt) über alle Teilmärkte hinweg sind in

Wien unwesentlich niedriger als in Berlin und etwas niedriger als in Hamburg. Einzig zu München besteht ein deutlicher Abstand. Allerdings hat der Mieter in Wien, zumindest in einigen Teilmärkten, weitere Zahlungen zu leisten, so dass in der Summe die Wohnkosten in Wien in etwa den Wohnkosten in Hamburg entsprechen. Aufgrund der niedrigeren Einkommen ist die durchschnittliche Mietbelastung in Wien höher als in Hamburg.



Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens?

Dass in der deutschen Diskussion der Eindruck entstanden ist, Wien wäre die „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“ dürfte an Folgendem liegen:

Erstens an einer unterschiedlichen Datenbasis. Als Neuvertragsmiete wird in Deutschland ein Wert bezeichnet, der nur aus den aktuellen Angeboten öffentlich anoncierter Wohnungen gewonnen wurde. In Wien wird als Neuvertragsmiete ein Wert bezeichnet, der sich aus allen neu abge-

schlossenen Mietverträgen der letzten vier Jahre ergibt. Die Wiener Neuvertragsmiete ist daher eher mit der deutschen Mietspiegelmiete vergleichbar, die auch in Deutschland deutlich unter den deutschen Neuvertragsmieten liegt.

Zum Zweiten werden häufig die Nettokaltmieten verglichen. Da aber in Wien sämtliche Betriebskosten als Folge des Kostenmietprinzips auf die Mieter umgelegt werden können, fallen sie deutlich höher aus als in Deutschland. Zudem unterliegen Mieten einer ermäßigten Umsatzsteuerpflicht von 10 Prozent. Für einen sachgemäßen Vergleich müssen daher die Bruttokaltmieten gegenübergestellt werden.

Zum Dritten werden meist nur die Mieten verglichen, aber die anderen Konditionen (Sicherheit des Mietverhältnisses, Instandhaltung, Modernisierung) bleiben außen vor und diese sind in Wien viel oder sehr viel mieterunfreundlicher.

Zum Vierten werden in praktisch allen journalistischen Beiträgen zum Thema Einzelbeispiele zur Illustration verwendet. Und tatsächlich existieren in Wien Mieterhaushalte, die zu traumhaften Konditionen in tollen Wohnungen wohnen. Aber – da der Durchschnittswert vergleichbar hoch ist – existieren eben auch genauso viele Mieterhaushalte die zu alptraumhaften Konditionen in abgewohnten Wohnungen wohnen. Man braucht halt Glück, Ausdauer, Cleverness und einen großen Bekanntenkreis bei der Wohnungssuche.

Zum Fünften sind der Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik extrem intransparent. Selbst rudimentäre Daten fehlen an vielen Stellen oder werden nicht publiziert. Zudem wandelt sich die Wohnungspolitik bestän-

dig. Allein während der Bearbeitung der Studie wurden zwei Detailreformen umgesetzt – vermutlich, es fällt schwer, den Überblick zu bewahren. Die Wohnungspolitik in der Stadt Wien kann daher nicht evidenzbasiert sein.

Und, last but not least, leistet sich das Wohnungsunternehmen der Stadt Wien eine eigene Marketingabteilung „International Relations“, die sehr aktiv ist und sogar internationale Wanderausstellungen zur Wohnungspolitik in Wien organisiert. Die Mieten folgen einem Kostenprinzip, so dass aber zumindest sämtliche mit der Wohnungsvermietung verbundenen Kosten auf die Mieter überwält werden können.

Im Ergebnis ist das Wiener Mietsystem nicht zu empfehlen. Es ist teuer, unsicher, streitanfällig, bürokratisch, intransparent und ungerecht, gerade aus Sicht sozial schwacher Mieter, ohne dass die Wohnkosten in Wien niedriger wären als in deutschen Metropolen.

Prof. Dr. Harald Simons ist Mitglied des Vorstands der empirica ag und Professor für Mikroökonomie an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig.

Dieser Text entstammt der Studie zum Wohnungsmarkt Wien: www.empirica-institut.de/thema/wohnungsmarkte-und-wohnungspolitik/0120-studie-wohnungsmarkt-wien



Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker

Mehr Klimaschutz im Bausektor – eine fachpolitische Perspektive

Es lohnt sich, den Blick zu erweitern

Ganzheitliche Betrachtungen und größere Handlungsfelder bringen mehr Ressourcen- und Klimaschutz: Vom Fokus auf den Betrieb von Immobilien hin zum gesamten Lebenszyklus, von der Energie- zur Ressourceneffizienz, von der Einzelgebäudebetrachtung zu Quartiersansätzen.

Die Rolle der Immobilienwirtschaft für den Klimaschutz und für eine nachhaltige Entwicklung

Kaum eine Branche betrifft so viele Lebensbereiche und ist mit anderen Wirtschaftszweigen so stark vernetzt wie die Immobilienwirtschaft. Daraus erwachsen Herausforderungen und Verantwortung. Bauen steht für hohe Umwelteffekte: Rund ein Drittel der CO₂-Emissionen (direkte und indirekte) und des Energieverbrauchs, die Hälfte des Abfallaufkommens, ca. 90 Prozent der gesamten inländischen Ressourcenentnahme mineralischer Rohstoffe und ca. 70 Prozent des Flächenverbrauchs.

Zugleich generierte die Immobilienwirtschaft 2019 mehr als 600 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung. Auch zeigen gesellschaftliche Debatten, dass Klimaschutz mit der Lebensrealität der Menschen vor Ort, in der gebauten Umwelt zusammen gedacht werden muss. Andere, wie die Enteignungsdebatten zeigen, wie sozialrelevant die Immobilienwirtschaft ist.

Klimaschutz im Bausektor ganzheitlich denken – Ressourcenverbrauch im Lebenszyklus

Vor fast 50 Jahren stellte der Club of Rome mit dem Buch „Die Grenzen des Wachstums“ die Ressourcenfrage ins Zentrum der öffentlichen Aufmerksamkeit. Auch heute wäre Klimaschutzpolitik mit einer ganzheitlichen Ressourcenschutzstrategie erfolgreicher. Jeder Bundesbürger „trägt“ rund 360 Tonnen Materialien, aus „seinen“ Anteilen an Infrastrukturen, an privaten und öffentlichen Räumen stammend. Die Weltbevölkerung wächst jede Sekunde um 2,6 Menschen. Wenn langfristig alle nach Wohlstand streben und dabei ähnliche Ressourcenmengen wie hierzulande beanspruchen, müsste man fast 1.000 Tonnen Materialien pro Sekunde verbrauchen. Wir kämen an Grenzen, mit massiven Umweltschäden und damit auch Schäden für unsere natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Aufgabe ist daher, eine ganzheitliche Ressourceneffizienz zu fördern und Wachs-

tum und Konsum von negativen Umwelteffekten abzukoppeln. Dafür sind vor allem Innovation, Erfindungsgeist, Technik und Kooperation nötig.

Ressourcenausweis und Kreislaufwirtschaft sind überfällig

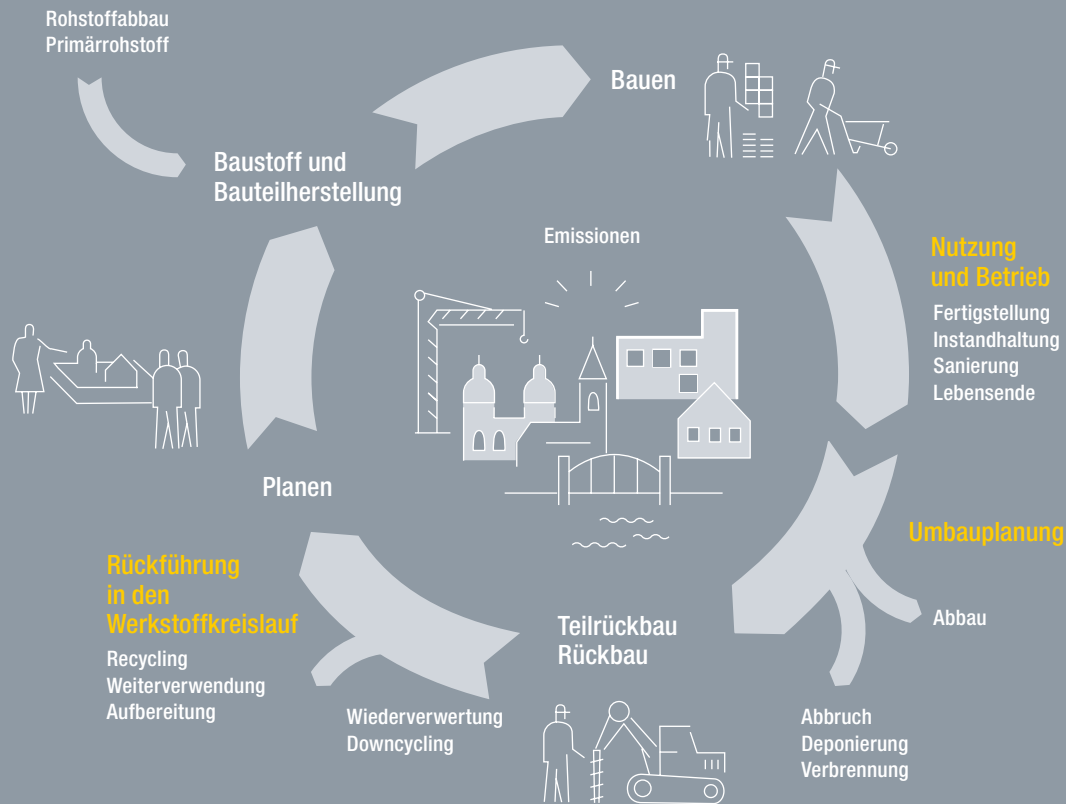
Die vom Gesetzgeber gewünschten Maßnahmen adressieren zu sehr den Energieverbrauch und zu wenig den Ressourceneinsatz. Fokussieren wir aber weiter nur auf die Energieeffizienz im Gebäudebetrieb, ist oft Übertechnisierung die Folge, also mehr Material und Technik und somit mehr graue Energie und CO₂-Ausstoß. Damit Ressourcenverbrauch und Umwelteffekte nicht nur verschoben, sondern insgesamt reduziert werden, ist die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus erforderlich.

So, wie der Gesetzgeber mit dem Gebäudeenergiegesetz, Energieeffizienz mit erneuerbarer Versorgung zusammenbringt, könnte man mit der gleichen Logik einen „Ressourcenausweis“ etablieren, der alle

¹Siehe Standpunkt im Tagespiegel Background: „Warum wir endlich einen Ressourcenausweis für Gebäude brauchen“, <https://background.tagesspiegel.de/energie-klima/warum-wir-endlich-einen-ressourcenausweis-fuer-gebäude-brauchen>

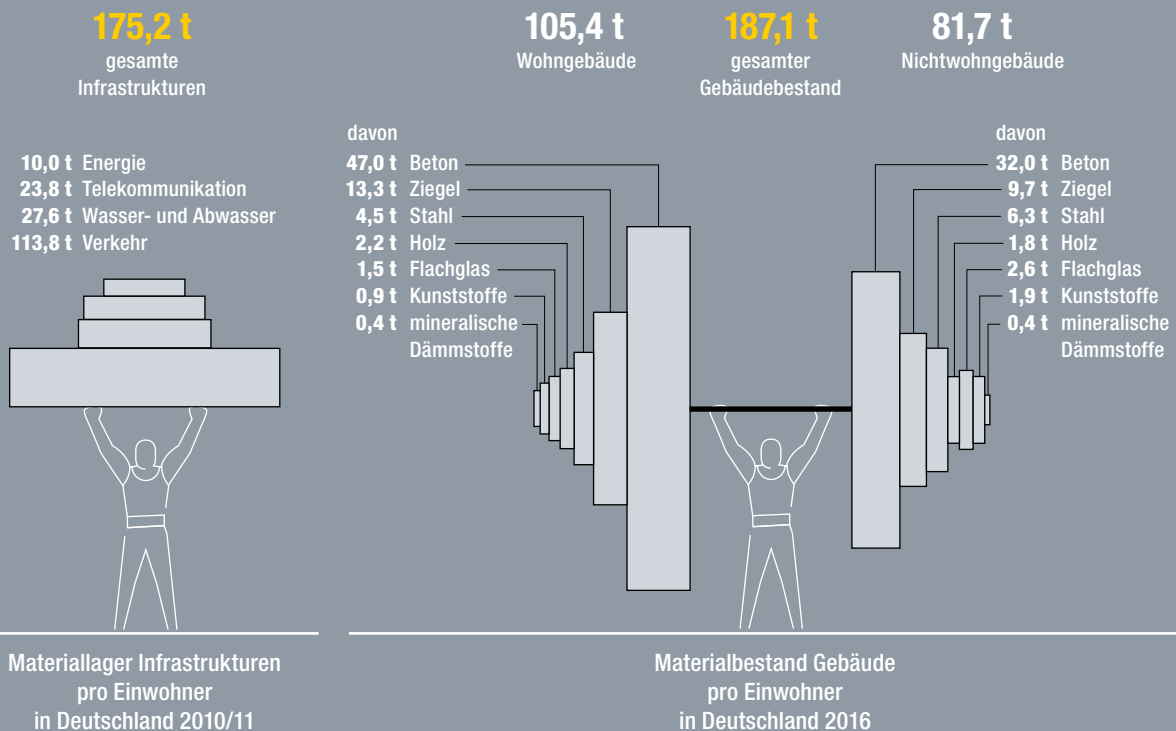
Kreislaufwirtschaft Bauen

© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann + Schwantes



Materiallager Gebäude/Infrastrukturen, 2010/2011, 2016

© Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker, Quelle: Wuppertal Institut 2017



Aufwendungen an Ressourcen im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie bilanziert und dabei Gebäudebetrieb und Gebäudekonstruktion einbezieht. Eine rechtliche Verankerung, die finanziell gefördert wird, dürfte Innovationen anschieben und Konzepten zur Marktreife verhelfen. Mit Blick auf die Ressourcenstrategie der Bundesregierung gilt es nicht nur Ressourcen maximal effizient einzusetzen, sondern diese stets im Kreislauf zu halten.

Als eine ressourcenintensive Branche, muss die Bauwirtschaft in eine Kreislaufwirtschaft überführt werden. Viele Methoden oder Instrumente können dazu beitragen und sollten gestärkt werden, etwa modulares wie klima- und ressourcenneutrales Bauen, Life Cycle Engineering, recyclingfähige Materialien, mehr Einsatz von Koppelprodukten, rückbaufähige Konstruktionen mit weniger Verklebungen und weniger irreversiblen Verbindungen. Besonders energieintensive Baustoffe wie Zement erfordern eine nachhaltige Energieversorgung. Auch wenn die Hoffnungen auf Wasserstoff ruhen, die Ressourcenfrage bleibt: Sand und Kies sind knappe Ressourcen.

Die wahren Herausforderungen des Klimaschutzes im Bausektor liegen im Bestand

Die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen finden überwiegend im Gebäudebestand statt. Will man Klimaschutzziele im Gebäudebereich erreichen, sind Schritte insbesondere im Bestand erforderlich. Mit Blick auf das Ziel der Bundesregierung, „klimaneutraler Gebäudebestand 2050“, reichen weder die bisher üblichen Sanierungsraten noch die Bestimmungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) aus, um die Ziele zu erreichen. Das Gesetz sieht nämlich keine weiteren Entwicklungen der energetischen

Anforderungen an den Bestand vor. Dennoch beinhaltet das GEG einige neue Regelungen, etwa die Innovationsklausel oder der Quartiersansatz. Die Innovationsklausel ermöglicht die Erfüllung der Anforderungen über eine CO₂-Bilanz anstatt bisher ausschließlich über die Begrenzung des Energiebedarfs. Das hilft bei denkmalgeschützten Gebäuden oder bei Übergangslösungen. Doch auf Maßnahmen der Energieeffizienz pauschal zu verzichten und ausschließlich auf erneuerbare Energieversorgung zu setzen, ist nicht im Sinne der Ressourceneffizienz. Denn auch erneuerbare Energien sind Ressourcen, die es sparsam zu nutzen gilt.

Den Blick erweitern: Quartiere als Keimzelle urbanen Wandels für mehr Klimaschutz nutzen

Der Gesetzgeber adressiert bisher überwiegend das Einzelgebäude. Und hier bestehen Hemmnisse und Grenzen gegenüber energetischen Sanierungen und Umstieg auf erneuerbare Energien, etwa die langen Erneuerungszyklen von Gebäuden oder das bekannte Eigentümer/Nutzer-Dilemma. Erweitern wir den Blick auf das Quartier, als Bindeglied zwischen einerseits dem Einzelgebäude und andererseits der Stadt, erschließen wir ein viel größeres Handlungsfeld. In diesem größeren Handlungsfeld lassen sich Maßnahmen im Verbund realisieren. Es entstehen Skaleneffekte mit ökologischen und ökonomischen Vorteilen. Ein Beispiel: Die Sanierung von ähnlichen Gebäuden bzw. Gebäudegruppen oder serielle Sanierungen erhöhen die Sanierungsrate und sparen Kosten, weil man nicht jedes Gebäude einzeln planen muss.

Quartiere haben auch eine soziale Kraft. Die Identifikation mit dem eigenen Quartier aktiviert Mitmach- und Nachahmungseffekte. Der Sachverständigenrat der Bundesregie-

rung für Umweltfragen hat dazu in seinem Gutachten² Empfehlungen formuliert (die Autorin verantwortete das entsprechende Kapitel). Kernbotschaft ist, Quartiere als strategische Handlungs- und Umsetzungsebene förderpolitisch, rechtlich und organisatorisch zu etablieren. Dazu zählen die Empfehlungen: Förderoffensive zur Umsetzung integrierter Quartierskonzepte, Etablierung des Quartiersansatzes in Gesetzen und Vereinbarungen (GEG, EU-EE-Richtlinie, Leipzig-Charta), Vor-Ort-Vernetzung von Energiebedarf und -erzeugung, Förderung einer urbanen Energiewende (gemeinsame Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien) und kommunaler Wärmenetze, finanzielle Förderung serieller Sanierungen bis hin zu warmmietenneutralen Quartierssanierungen.

In Quartieren gibt es viele Akteure mit unterschiedlichen Interessen. Das gemeinsame Handeln muss daher organisiert werden. Eine quartiersbezogene Governance und Kooperationsplattformen können helfen, gemeinsame Ziele zu entwickeln. Nachhaltig ist nur das, was von allen gemeinsam getragen wird.

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker ist Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen, ehemaliges Mitglied im Sachverständigenrat der Bundesregierung für Umweltfragen, Mitglied im Expertenkreis des BMI Zukunft Bau und Mitglied im Club of Rome International in der Schweiz.

²Umweltgutachten 2020: Für eine entschlossene Umweltpolitik in Deutschland und Europa. Kapitel „Das Quartier: Raum für mehr Umwelt- und Klimaschutz“, https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01_Umweltgutachten/2016_2020/2020_Umweltgutachten_Kap_07_Quartier.pdf?__blob=publicationFile&v=6



Dr. Michael Thöne, Max Gierkink

CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor und notwendige Zusatzinstrumente

Ein wissenschaftlicher Impuls
für die klimapolitische Diskussion

Die langfristige Reduzierung von CO₂-Emissionen erfordert neben einer CO₂-Bepreisung gezielte Förderprogramme und steuerliche Abschreibungen.

Das lange umstrittene „Klimapaket“ der Bundesregierung wurde Ende Dezember vom Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Der Einstieg in die breit angelegte Bepreisung von Treibhausgasen und ein breites Spektrum begleitender Maßnahmen ändert damit ab 2021 die Rahmenbedingungen für den Klimaschutz im Gebäudesektor.

Das gemeinsame Gutachten „CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor und notwendige Zusatzinstrumente“ des Energiewirtschaftlichen Instituts (EWI) und des Finanzwissenschaftlichen Forschungsinstituts (FiFo) – beide An-Institute der Universität zu Köln – wurde im Sommer 2019 im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) angefertigt und ist im September 2019 veröffentlicht worden. Es dient als wissenschaftlicher Impuls für die klimapolitische Diskussion im Vorfeld des Gesetzesbeschlusses.

Naturgemäß haben wissenschaftliche Analysen und darauf aufbauende Empfehlungen eine längere „Halbwertszeit“ als die tagespolitischen Diskussionen eines

Gesetzgebungsprozesses. Die Frage, unter welchen ökonomischen Bedingungen Klimaschutz im Gebäudesektor funktioniert und welche Zusatzinstrumente helfen können, lässt sich auch im Jahr 2020 anhand der Ergebnisse unseres Gutachtens analysieren. In diesem Sinne stellt das Gutachten einen Maßstab zur Bewertung des „Klimapakets“ dar: Was wurde erreicht? Wo besteht weiterer Handlungsbedarf?

Im Folgenden skizzieren wir zunächst kurz die wesentlichen Ergebnisse der Studie, bevor wir dann auf diese Fragen zurückkommen.

Ein CO₂-Preis im Gebäudesektor

Eine CO₂-Bepreisung setzt Anreize für Investitionen in klimafreundliche Heiztechnologien und energetische Sanierung. Doch eine Abgabe auf die Emission von Treibhausgasen oder ein Emissionshandel allein wird kaum ausreichen. Zusätzliche politische Instrumente sind nötig, um den Besonderheiten des Gebäudesektors gerecht zu werden. Um die Klimaziele 2030 noch zu erreichen, ist ein CO₂-Preis im Gebäude-

und im Verkehrssektor dringend notwendig. Immerhin entstehen rund 15% der deutschen Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor, vor allem für Heizung und warmes Wasser. Ob dieser Preis aus einer Abgabe oder einem Emissionshandel resultiert, ist zweitrangig. Beide vermitteln die benötigten Preissignale. Langfristig ist es zwar sinnvoll, eine sektor übergreifende und (nach Möglichkeit europaweit) einheitliche Bepreisung von CO₂-Emissionen anzustreben. Mit Blick auf das ehrgeizige nationale Klimaziel 2030 ist es allerdings oberstes Gebot, eine schnell implementierbare Lösung zu finden.

Kosten durch CO₂-Preis für Haushalte moderat

Grundsätzlich wäre eine umfangreiche Reform des Steuer-, Abgaben- und Umlagen-Systems der Energieträger über alle Sektoren hinweg wünschenswert. Im Fokus der Studie aber steht eine politisch eher realisierbare Lösung: Wir haben in der Studie berechnet, wie eine mögliche, exemplarisch betrachtete CO₂-Bepreisung auf beispielhaft ausgewählte Wohn- und Gewerbeimmobilien wirkt. Dazu untersuch-



ten wir ein Szenario mit einem zusätzlichen CO₂-Preis von 45 Euro pro Tonne auf fossile Energieträger. Dieser Preis steigt dann bis 2040 jeweils um 10 Euro pro Jahr. Im Gegenzug wird die Stromsteuer von 2,05 Cent pro Kilowattstunde auf das europäische Mindestniveau von 0,1 Cent pro Kilowattstunde gesenkt.

Die Belastungen der Beispielhaushalte sind trotz des steigenden CO₂-Preises relativ moderat. So ergeben sich für einen Zweipersonenhaushalt in einem mittelalten Mehrfamilienhaus mit Gasheizung im Jahr 2030 Mehrkosten von 44 Euro pro Jahr, für eine dreiköpfige Familie in einem neuen Einfamilienhaus mit neuer Gasheizung 82 Euro pro Jahr. Eine dreiköpfige Familie in

einem alten Einfamilienhaus mit veralteter Ölheizung muss hingegen 532 Euro pro Jahr mehr zahlen. Berücksichtigt man, dass die einkommensschwächsten 40% der Bevölkerung nach Schweizer Vorbild einen Klimabonus in Höhe von 100 Euro erhalten könnten, profitieren manche Haushalte sogar.

Contracting-Modelle und „smarte Warmmieten“

Das Gutachten von EWL und FiFo zeigt auch, dass sich Investitionen in neue Heizungen und energetische Sanierung trotz des CO₂-Preises nicht immer lohnen. Nur bei der Hälfte der untersuchten Gebäude reichen die höheren Energiepreise zusammen mit bestehenden KfW-Zuschüssen aus,

damit sich energetische Sanierungen auch wirtschaftlich rechnen.

CO₂-Bepreisung bietet eine gute Grundlage, auf der weitere Instrumente aufbauen müssen. Ohne breitenwirksame Förderprogramme und erhöhte steuerliche Abschreibungen können wir die Klimaschutzziele im Gebäudesektor nicht erreichen. Auch mit ihnen wird es noch schwer genug sein. Im Gutachten wird untersucht, welche ergänzenden Instrumente geeignet wären, auch in „schwierigen Konstellationen“ energetische Sanierungen umzusetzen. Eine wichtige Gruppe sind ältere Menschen in energetisch ineffizienten Immobilien, die mit konventionellen Maßnahmen wie günstigen Krediten häufig nicht erreicht werden.

Link zur Studie:

https://www.ewi.uni-koeln.de/cms/wp-content/uploads/2019/09/EWI_FiFo_Studie_CO2-Bepreisung-im-Gebäudesektor_190918.pdf

Auch für die 55% der Wohnimmobilien, die vermietet sind, werden neue Modelle benötigt, damit die Menschen von einer CO₂-Bepreisung nicht übermäßig stark betroffen sind. Die Studie prüft und verwirft Vorschläge wie „ökologische Mietspiegel“ oder konventionelle Warmmieten nach schwedischem Vorbild. Stattdessen bieten weiterentwickelte Contracting-Modelle und „smarte Warmmieten“ Ansatzpunkte, um den Klimaschutz bei Mietimmobilien voranzubringen, das Mieter-Vermieter-Dilemma in den Griff zu bekommen und zugleich den Subventionsaufwand im Rahmen zu halten.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz

Zentrales Element des neuen Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist die Einführung eines CO₂-Preises für Verkehr und Wärme ab 2021. Der geplante Einstiegspreis von 25 Euro pro Tonne CO₂ liegt allerdings deutlich unter dem im Gutachten erwarteten Niveau. Auch die Festlegung eines Höchstpreises von 65 Euro pro Tonne CO₂ liegt weit unter dem von beiden Instituten skizzierten Pfad.

Dieser Umstand verstärkt den Befund des Gutachtens, dass der beschlossene CO₂-Preis allein nicht ausreichen wird, um die sektoralen Klimaziele zu erreichen. Flankierende Maßnahmen sind umso notwendiger. Neben dem CO₂-Preis sieht das Bundes-Klimaschutzgesetz auch eine spürbare Senkung der EEG-Umlage vor (um 1,75 Cent pro Kilowattstunde im Jahr 2021 und um 3,3 Cent pro Kilowattstunde ab 2026) sowie eine zusätzliche Förderung

von Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung und zum Einsatz erneuerbarer Energien. Ab 2020 ermöglichen die steuerlichen Vergünstigungen für energetische Sanierungen Gebäudebesitzern, 20% der Kosten einer energetischen Sanierung über drei Jahre von der Steuerschuld abzusetzen. Diese Maßnahme kommt allerdings nur denen zugute, die in der eigenen Immobilie leben. Außerdem wird es für bestehende Ölheizungen keine weiteren Verschärfungen geben; allerdings dürfen ab 2026 keine neuen, „rein fossilen“ Ölheizungen installiert werden.

Obwohl kein Klimabonus für Geringverdienerinnen und -verdiener beabsichtigt ist, sollen die Mittel für das Wohngeld ab 2021 um 10% erhöht werden. Bislang wurde aber die angekündigte Prüfung von möglichen Änderungen des Mietrechtes in Richtung einer begrenzten Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung nicht durchgeführt. Damit bleibt das im deutschen Kontext – 55% aller privaten Haushalte leben zur Miete – besonders ausgeprägte Mieter-Vermieter-Dilemma weiterhin ungelöst. Die Zusatzkosten, die sich aus der CO₂-Bepreisung für die gebäudezentrale Wärmebereitstellung auf der Basis von fossilen Heizstoffen ergeben, werden regulär voll von den Mieterinnen und Mietern getragen. Sie können auf die steigenden Energiekosten nur durch sparsameres Verhalten reagieren (oder ausziehen). Modernisierungsmaßnahmen der energetischen Sanierung müssen hingegen vom Eigentümer oder Eigentümerin veranlasst und

finanziert werden. Doch bei den Vermietern kommen die höheren Energiekosten gar nicht an. Führen sie dennoch energetische Sanierungen durch, so müssen sie deren Kosten tragen, können diese nur teilweise weiterwälzen – und haben nichts von den Energieeinsparungen, die sie durch ihre Investition ermöglichen. In dem großen Sektor der vermieteten Immobilien hat sich durch das Klimapaket von 2019 also nichts Wesentliches geändert. Das ist keine gute Nachricht für die Gebäudewirtschaft – denn ihrem Klimaschutzanspruch und der an den Sektor gerichteten Klimaschutzerwartung kann sie sich nur erfolgreich stellen, wenn die staatlichen Rahmenbedingungen und Instrumente „stimmen“. Hier ist weiterhin viel zu tun.

Dr. Michael Thöne ist Geschäftsführender Direktor des Finanzwissenschaftlichen Forschungsinstituts an der Universität zu Köln (FiFo).

Max Gierkink ist Manager am Energiewirtschaftlichen Institut an der Universität zu Köln (EWI).



Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch

Klimaneutrale Gebäude und Quartiere – aber wie?

Energie und Klimaschutz im Gebäudesektor

Klimaschutz und die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs sind für die Gesellschaft eine enorme Herausforderung und eine der drängendsten Aufgaben auf den politischen Agenden. Im Gebäudebestand und bei Neubauten sollte die Ökobilanz durch politische Auflagen wie den Klimaschutzplan 2050 und das aktuell vom Bundestag und Bundesrat verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) etabliert werden. Dabei stellt sich grundlegend die Frage, wie das nationale Ziel „Nahezu Klimaneutral“ und erst recht das von der EU im „Green Deal“ gesteckte Ziel „Klimaneutralität in allen Sektoren“ technisch-wirtschaftlich erreicht werden können? Die öffentlichen Gebäude des Bundes und der Länder sollten beim klimaneutralen Bauen vorangehen, jedoch verhindern bestehende Regularien und ein überholtes „Wirtschaftlichkeitsgebot“ meist die Umsetzung und vereiteln damit die Möglichkeit einer Vorbildfunktion.

Ausgangslage – Chaos beim Bilanzraum Gebäude

Die Emissionsbilanzierung von Gebäuden wird in Deutschland sehr unterschiedlich gehandhabt und ist oft nur schwer nachvollziehbar. Grundsätzlich entstehen CO₂-Emissionen bei der Herstellung, Verarbeitung und Montage der Bauprodukte (Vorketten) sowie der Konditionierung (Wärme, Kälte, Warmwasser, Beleuchtung, Informations- und Kommunikationstechnik) der Gebäude. Hinzu kommen indirekte CO₂-Emissionen durch den Nutzerstrom, die bislang dem Sektor Energiewirtschaft zugeordnet werden. Der Gebäudesektor verursacht inkl. der Vorketten jährlich rund 235 Mio. Tonnen Treibhausgasemissionen (THG). Dies entspricht rund einem Viertel der CO₂-Emissionen in Deutschland, Stand

2015. Auf die ca. 3,8 Mrd. m² Wohngebäude entfällt davon ein Anteil von rund 55%. Die Nichtwohngebäude (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (GHD), Industrie) mit ca. 1,9 Mrd. m² verursachen jährlich rund 105 Mio. Tonnen CO₂-Emissionen (45%).

Nach dem Klimaschutzplan des BMUB (2016) umfasst der Bilanzraum von Gebäuden lediglich die direkten am Gebäude entstehenden Emissionen (Quellprinzip) – im Jahr 2014 rund 119 Mio. Tonnen CO₂. Dies entspricht nicht einer ganzheitlichen Betrachtung nach dem Verursacherprinzip. Nach dem Quellprinzip werden beispielsweise die CO₂-Emissionen des Netzstroms zum Betrieb der Wärmepumpen und der CO₂-Footprint der Fernwärme nicht dem Gebäudesektor, sondern der Energiewirt-

schaft zugeordnet. Dies ist nicht plausibel und auch nicht zielführend, da meines Erachtens die Öl- und Gaskessel bis 2050 größtenteils durch elektrische Wärmepumpen ersetzt werden sollten. Auch sollten die THG-Emissionen, die bei der Herstellung und Sanierung der Gebäude entstehen, dem Sektor Gebäude und nicht der Industrie und/oder der Energiewirtschaft zugeordnet werden (Verursacherprinzip).

Mit dem Klimaschutzplan wird das Ziel verfolgt, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Für die kommenden drei Jahrzehnte werden dezidierte CO₂-Minderungsziele angestrebt. Bis 2030 sollen jährlich rund 50 Mio. Tonnen direkte Treibhausgasemissionen (Quellprinzip) eingespart werden.

Wie und mit welchen Technologien, vor allem aber welches Investitionsvolumen dies erfordert, wird unter Experten kontrovers diskutiert.

Was ist mit Klimaneutralität gemeint?

In der Politik reicht der Korridor von „nahezu klimaneutral“ (Energiekonzept, 2010, BMWi, Klimaschutzplan, 2016, BMUB), womit eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen um ca. 80% bis 2050 gemeint ist, bis zu einer echten Null-Treibhausgas-Bilanz, die die EU mit dem „Green Deal“ anstrebt. Die letzten 15 bis 20% zur THG-Null-Emission sind technisch und insbesondere wirtschaftlich eine riesengroße Herausforderung und bedeuten einen überproportional hohen Aufwand. Meine Empfehlung für „nahezu klimaneutral im Bausektor“ adressiert die Bewohner von Stadtquartieren bzw. die Nettoraumfläche der Gebäude als Bezugsgröße. Die jährlichen anthropogenen CO₂-Emissionen, die durch Gebäude und den Individualverkehr ihrer Nutzer verursacht werden, sollten weniger als 1 Tonne CO₂ je Einwohner von Stadtquartieren betragen. Im Jahr 2014 waren es je Bundesbürger noch das Viererhalbfache. Bezogen auf die Nettoraumfläche sollten für den „nahezu klimaneutralen“ Gebäudebestand die CO₂-Emissionen nach dem Verursacherprinzip im Mittel auf unter 10 kg/m² NRF¹/a reduziert werden.

Beim Neubau sind die CO₂-Emissionen ausschlaggebend, die zu Beginn des Lebenszyklus bei der Errichtung der Gebäude entstehen (siehe Abbildung). Diese indirekten CO₂-Emissionen werden überwiegend durch die Art der Baustoffe und den Materialeinsatz beim Rohbau hervorgerufen (Massivbau ca. 700 bis 1.000 kg CO₂/m² NRF). Dieser „CO₂-Offset“ sollte in die nächste

Novellierung des GEG eingehen und als Bewertungsgröße für Neubauten und sowie bei Sanierungen Berücksichtigung finden. Durch Neubau und die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden werden bis 2050 etwa 25 Mio. Tonnen CO₂-Emissionen (im Mittel rund 1 Mio. Tonnen CO₂/a) hinzukommen. Zur Erreichung der Zielsetzung „nahezu klimaneutral“ sind diese zusätzlich zu kompensieren. Außer für Gebäude nach dem EffizienzhausPLUS-Standard steigen die kumulierten THG-Emissionen während der Nutzungsphase an (siehe Abbildung). Für ein 2016 errichtetes fünfgeschossiges Wohngebäude, nach KfW 55 Standard und ohne Photovoltaikanlage (PV-Anlage), ergibt sich in Bezug auf den „CO₂-Offset“ bis 2050 etwa eine Verdopplung der kumulierten CO₂-Emissionen. Selbst mit dem EffizienzhausPLUS-Standard (Gebäude als Kraftwerk, maximale Solarisierung und Batterie) ist es nicht möglich, den „CO₂-Offset“ aus der Bauphase (Massivbau!) über die Lebenszeit durch den Export von Solarstrom auszugleichen. Ein Grund dafür ist die weitere fortschreitende Decarbonisierung des Netzstroms (2020: ca. 480 g CO₂/kWh, Ziel 2050: ca. 100 g CO₂/kWh) und die damit stetige Verringerung der CO₂-Gutschriften für die Einspeisung von Strom aus gebäudeintegrierter Photovoltaik (GIPV).

„Nahezu Klimaneutraler“ Gebäudebestand bis 2050 – aber wie?

Die notwendigen Technologien sind verfügbar, auf neue Entwicklung zu warten ist eine Ausrede. Natürlich sind Forschung und Entwicklung auch weiterhin erforderlich. Innovative Systeme müssen entwickelt und Transformationsprozesse in der Praxis begleitet werden. Zu alldem braucht es jetzt den Willen und die Akzeptanz der Bevölkerung sowie den Mut und die Entschlossen-

heit von Machern. Die wesentliche Herausforderung besteht darin, den Energiebedarf wirtschaftlich tragbar zu reduzieren und gleichzeitig erneuerbare Energiequellen zur Deckung verstärkt zu nutzen. Es gibt kein Entweder Oder! Mit der Sanierung von Gebäuden, die Klimaschutzziele bis 2050 zu erreichen, ist in der verbleibenden Zeit ebenso unrealistisch, wie die Wirkung einer weiteren Verschärfung der Energieeinspargesetze für den Neubaubereich.

Nach dem Klimaschutzplan des Bundesumweltministeriums sollen die jährlichen CO₂-Emissionen im Gebäudesektor von 119 (2014) auf 70 Mio. Tonnen (2030) sinken, ein aus heutiger Sicht nicht zu erreichendes Ziel. Es fehlen Planer, die Bauschaffenden und die Produktionskapazitäten (u.a. für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen) die bis 2030 dafür notwendig wären. Auch fehlt es an der Entschlossenheit der Wirtschaft und letztlich auch am Mut und der Entschlossenheit in der Bevölkerung. Der Klimawandel ist im Gegensatz zur gegenwärtigen Pandemie Covid-19 eine schleichende Krankheit, die weltweit einen erheblich größeren humanen und wirtschaftlichen Schaden anrichten wird.

Das Ziel „nahezu klimaneutraler“ Gebäudebestand lässt sich nur im Zusammenwirken aller Sektoren (Gebäude, Energiewirtschaft, Industrie) und nur über einen längeren Zeitraum (bis 2050?) erreichen. „Grüner“ Strom aus Wind und Sonne wird zur Primärenergie und „Grüner“ Wasserstoff sowie die daraus erzeugten gasförmigen und flüssigen Brennstoffe zur Sekundärenergie. Anders sind Energiewende und die Klimaschutzziele nicht zu erreichen. Es sind folgende Maßnahmen erforderlich, die gleichzeitig umzusetzen und von ihrer Priorität gleichwertig sind:

¹ NRF = Netto-Raumfläche, Summe der nutzbaren Grundflächen eines Gebäudes

Maßnahmen für einen „nahezu klimaneutralen“ Gebäudebestand

■ Halbierung des Endenergieverbrauchs zur Beheizung der Gebäude (2016 ca. 800 TWh/a). Dies erfordert eine umgehende Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate auf rund 1,8% pro Jahr und kann nur gelingen, wenn dem Bauwesen mehr Fachpersonal (Planung, Bau) zur Verfügung steht und neue Entwicklungen (z.B. Standardisierung, Vorfertigung, Digitalisierung, automatisiertes Monitoring durch künstliche Intelligenz) und Technologien konsequent umgesetzt werden.

■ Durch Neubauten nehmen die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor aufgrund der Errichtung und der Nutzung geringfügig zu. Aufgrund des sehr großen Gesamtbestandes ist diese Zunahme zur Erreichung der Klimaschutzziele jedoch nicht entscheidend. Für den Wohnungsbau ist der Energiestandard KfW 55 kombiniert mit einer maximalen Solarisierung (Photovoltaik) die wirtschaftlichste Lösung. Für den Nichtwohnungsbau sind die Anforderungen des GEG (2020) an die energetische Qualität der Gebäudehülle ausreichend und bedürfen keiner Verschärfung.

■ Die Politik muss den Mut haben und deutlich machen, dass die energetische Sanierung der Bestände höchste Priorität hat und dass hier ein großer Hebel für die Umsetzung der Energiewende liegt. Dazu ist es erforderlich, die CO₂-Emissionen und den Ressourceneinsatz zur Sanierung von Gebäuden zu bewerten. Bei einer Sanierung beträgt der „CO₂-Offset“ in der Regel lediglich 100 bis 150 kg CO₂/m² NRF, die sich im Gegensatz zum Neubau (bis 1.000 kg CO₂/m² NRF), in wenigen Betriebsjahren „amortisieren“.

■ Die Umrüstung der Wärmeerzeugung im Gebäudebestand auf elektrische Wärmepumpen muss dringend beschleunigt werden. Das Verbrennen von Öl und Gas sollte bis 2040 auslaufen. Die jährlichen Absatzzahlen von Wärmepumpen (2019 ca. 90.000 Stück) müssten über die nächsten 30 Jahre im Mittel um das Fünffache steigen. Damit könnten Wärmepumpen mit immer grüner werdendem Strom und der Eigennutzung von Strom aus GIPV die erforderliche Decarbonisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden leisten.

■ Ein weiteres großes Potenzial zur Reduzierung der CO₂-Emissionen liegt in der Betriebsoptimierung von bestehenden sowie der Qualitätsprüfung und -sicherung (Planung,

Bau, Betrieb) von neu zu errichteten gebäudetechnischen Anlagen (TGA), insbesondere in Wirtschaftsimmobilien. Die Prozesse zur Überwachung der Anlagen sollten automatisiert werden.

■ Bei Neubauten sollte auf Abgas-Kamine für fossile Energieträger verzichtet werden. Das Verbrennen von Biomasse (Holz) zur Beheizung von Gebäuden ist keine Zukunftslösung. Aus Biomasse sollten gasförmige Brennstoffe hergestellt und in KWK-Anlagen genutzt werden.

■ In neuen Quartieren sollte das Stromnetz für einen hohen Grad der Solarisierung (max. PV-Flächen) und Durchdringung mit E-Mobilität ausgelegt werden. Die Erschließung des Quartiers durch ein Erdgasnetz ist im Kontext der Klimaneutralität nur sinnvoll, wenn es zu hundert Prozent „wasserstoff-tauglich“ ist

■ Der Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien muss erheblich forciert werden. Wenn Klimaneutralität erreicht werden soll, muss der elektrische Strom zu mehr als 80 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen stammen. Die benötigte Kraftwerksleistung der Erneuerbaren mit aktuell ca. 108 GWp (56 GW aus Wind- und 52 GW aus PV), muss bis 2050 um das Fünffache gesteigert werden. Der Ausbau der Photovoltaik auf bis zu 250 GWp würde mit rund einem Viertel zur Dekarbonisierung des Stroms beitragen. Für Wind und Photovoltaik ist ein jährlicher Zubau von insgesamt 12 bis 14 GWp in den kommenden dreißig Jahren notwendig. Verglichen mit der in 2019 installierten Leistung von lediglich 2,5 bis 3 GWp sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um den Ausbau zu forcieren.

■ Vorhandene und alle neuen Dachflächen sollten so weit wie möglich mittels PV-Anlagen zur solaren Stromerzeugung genutzt werden. Bei Neubauten ist die maximale Solarisierung im architektonischen Entwurf als Zukunftschance zu betrachten. Die bestehenden regulatorischen Hindernisse beim Ausbau der GIPV (u.a. Mieterstrom, Gewerbesteuer für Wohnungsbau-Gesellschaften) müssen umgehend beseitigt werden. Große Freiflächen-PV-Anlagen, auch solche unter denen landwirtschaftliche Nutzung stattfinden kann, gehören inzwischen zu den günstigsten Stromerzeugern in Deutschland (< 5 ct/kWh).

■ Mit dem notwendigen und beschleunigten Ausbau der Stromerzeugung aus Wind und Sonne und den damit einhergehenden hohen (Spitzen-)Leistungen werden die volatilen Stromüberschüsse in den nächsten Jahrzehnten erheblich zunehmen. Die Umwandlung des Überangebots mittels Elektrolyse nach dem Prinzip Power-to-Gas (P2G) in „grünen“ Wasserstoff wird zu einer Schlüsseltechnologie der Energiewende. Wasserstoff sollte in der Nähe des Bedarfs und nicht in weiter Ferne außerhalb Europas produziert werden. Dabei kommen Industriezentren und um die Abwärme aus der Wasserspaltung mit einem Temperaturniveau um 65°C zur Wärmeversorgung von Städten effizient zu nutzen, auch suburbane und urbane Standorte in Betracht. Die bis 2050 erforderlichen Elektrolyse-Kapazitäten von insgesamt etwa 80 bis 100 GWel liefern Abwärme in der Größenordnung der heutigen Fernwärme (ca. 120 TWh/a). Für eine effiziente Nutzung der Abwärme aus den Megawatt-Elektrolysen-Anlagen sind große saisonale Wärmespeicher (einige 100.000 m³) erforderlich. Vorausgesetzt, dass der Wärmeverbrauch des Gebäudesektors um die Hälfte sinkt, könnte die Abwärme aus der Wasserstoff-Produktion etwa 20 Prozent des Bedarfs decken.

■ In der Übergangszeit (bis 2040) stehen das Erdgasnetz und neu zu erschließende Kavernenspeicher zur mittel- und langfristigen Speicherung des „grünen Wasserstoffs“ zur Verfügung. Damit könnte das oft beschworene Gespenst der „Dunkelflaute“ entschärft werden.

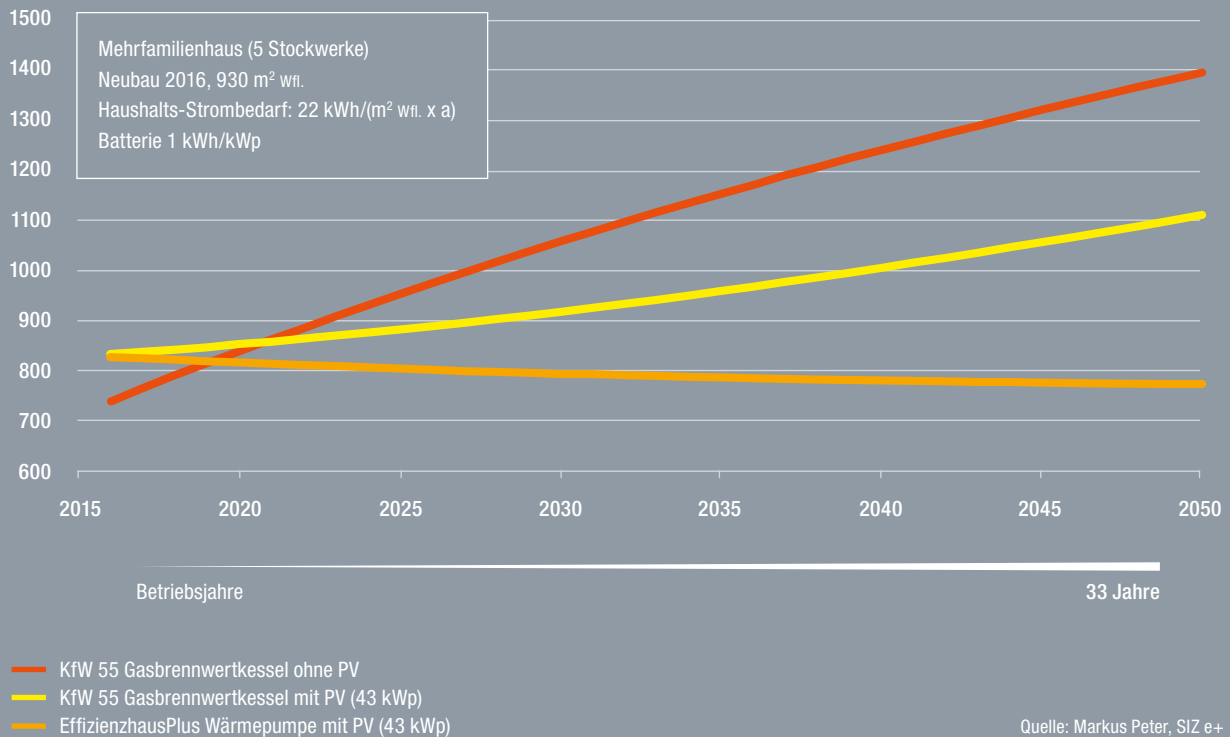
■ Dezentrale Stromspeicher zur Steigerung der Eigenstromnutzung werden in naher Zukunft wirtschaftlich und üblicher Bestandteil solarisierter Gebäudekonzepte. Mit einer Batteriekapazität von 1 bis 1,5 kWh je kWp installierter PV-Leistung werden die Systeme auch einen netzdienlichen Beitrag leisten.

■ In Verbindung mit der Solarisierung der Gebäude und Stadtquartiere muss die Infrastruktur für die E-Mobilität vorangetrieben werden. Neben den Gebäuden kann so auch der Verkehrssektor decarbonisiert werden.

CO₂-Emissionen im Lebenszyklus eines Wohngebäudes

(Bau und Betrieb, inkl. Nutzerstrom)

Kumulierte CO₂-Emissionen im Lebenszyklus (Herstellung, Konditionierung und Betrieb) [kg CO₂/m² wfl.]



Ist „Nahezu Klimaneutral“

bezahlbar? Unmissverständlich: Ja.

Klimaneutral ist nicht kostenneutral und wird Investitionen von zweistelligen Milliarden Euro jährlich erfordern. Die Halbierung des Energieverbrauchs und die Solarisierung im Sektor Gebäude (Wohnungs-/ Nichtwohnungsbau) bis 2050 erfordern nach eigenen Untersuchungen jährlich etwa 35 bis 40 Mrd. Euro (etwa 330 bis 350 Euro/m² NRF). Dies entspricht in etwa einem Drittel der aktuellen jährlichen Investitionen zur Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden. Die energetische Sanierung des Bestands ist nicht warmmietenneutral zu erreichen. Weshalb die Politik nicht den Mut hat, dies den Bürgern klar und offen zu transportieren, ist schwer nachvollziehbar. Die Ziele zur Reduzierung der THG-Emissionen und

Energieverbräuche sind in einer Vielzahl von Strategiepapieren formuliert, auch wenn mehr Klarheit und eine langfristige Verlässlichkeit in den Zahlen notwendig wären. Die Bundesregierung hat 2020 einige erfreuliche Maßnahmen auf den Weg gebracht, die die Zielsetzung „nahezu klimaneutral“ fördern. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wurde um 1 Mrd. Euro auf 2,5 Mrd. Euro aufgestockt. Der PV-Deckel von 52 GWp wurde aufgehoben und die Ausbauziele für Windenergie wurden angehoben. Die „Nationale Wasserstoffstrategie“ wurde von der Koalition mit klaren Ausbauzielen (5 GWel) und einem Förderbudget bis 2030 von insgesamt 9 Mrd. Euro auf den Weg gebracht.

Als Protagonist zur technischen Nutzung von Solarenergie wird mir seit 40 Jahren

die Frage gestellt „Rechnet es sich?“. Die Gestehungskosten für Energie aus den Erneuerbaren sind längst konkurrenzfähig. Steigen die Preise für CO₂-Emissionen muss die Frage lauten: Wann, wenn nicht jetzt? Bleibt zu hoffen, dass die Verweigerungshaltung in den Chefetagen der Energie- und Immobilienwirtschaft sowie der Industrie während der zurückliegenden Dekaden nun umschlägt und man sich zu ambitionierten und engagierten Machern der Energiewende entwickelt. Die Chancen sind da.

Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch ist CEO der EGS-plan Ingenieurgesellschaft Stuttgart, Leiter des Steinbeis Innovationszentrum SI2 energieplus, Braunschweig/Stuttgart und Mitgründer der Green Hydrogen Esslingen.



Anett Gregorius

Serviced Apartments fliegen weiter, nur weniger hoch

Laut „Marktreport Serviced Apartments 2020“ von Apartmentservice wächst das Segment bis Ende 2022 um 50 Prozent

Der Shootingstar Serviced Apartments zeigte sich während des Corona-Lockdowns krisenresistenter als die klassische Hotellerie. Auch deshalb befindet sich das Segment in Deutschland weiter in seiner größten Wachstumsphase. Aktuell zählt der Markt, laut Marktreport von Apartmentservice, 33.900 Einheiten in 631 Häusern mit mindestens 15 Einheiten. Bis Ende 2022 kann von einem sicheren Wachstum auf über 50.300 Einheiten ausgegangen werden. Erst danach wird es einen Corona-Knick in Form eines etwas verlangsamten Wachstums geben.

Mit dem Start vor etwa 20 Jahren entwickelte sich das Serviced-Apartment-Segment in Deutschland zum Überfliegermarkt als zeitgemäße, temporäre Wohnform zwischen Hotel und Wohnen. Auch bis Anfang März 2020 hätte diese Erfolgsgeschichte nahtlos weitergeschrieben werden können. Der Sektor performte 2019 laut STR sowohl in Deutschland als auch weltweit besser als die klassische Hotellerie. Die Auslastung lag, laut dem 10. Marktreport von Apartmentservice, 2019 bei durchschnittlich 77%, die ADR (Average Daily Rate), die in dem Segment von günstigeren Preisen bei längeren Aufenthalten geprägt ist, bei stabilen 89 Euro.

Die Serviced-Apartment-Betreiber waren im Januar/Februar 2020 entsprechend hochzufrieden: 85% schätzten die Entwicklung des Gesamtmarkts als positiv oder sehr positiv ein, 77% auch die Entwicklung am eigenen Standort als positiv

oder sehr positiv. Nur in München gab es mit 9% auch negative Einschätzungen, dies möglicherweise vor allem bedingt durch die wachsende Wettbewerbssituation in der Isar-Metropole. Bis Ende 2022 werden über 2.700 weitere Einheiten auf dem Münchner Markt erwartet und für einen höheren Druck sorgen. Ähnliches ist auch für Frankfurt am Main zu vermuten, wo es bis Ende 2022 ein Wachstum von 63% geben wird.

Studios dominieren, Brands wachsen

Über zwei Drittel (69%) der Gäste in Serviced Apartments sind und bleiben Geschäftsreisende. Sie buchen vor allem Studio-Einheiten, die inzwischen einen Anteil von über 80% am Gesamtangebot ausmachen und für den Betreiberrend zu mehr Flächeneffizienz und den Nachfragerrend zu kostengünstigeren Angeboten stehen. Weniger wird dabei zu immer mehr: Der Anteil der Mikroapartments, die bis zu 25 m² Fläche aufweisen, ist seit Anfang

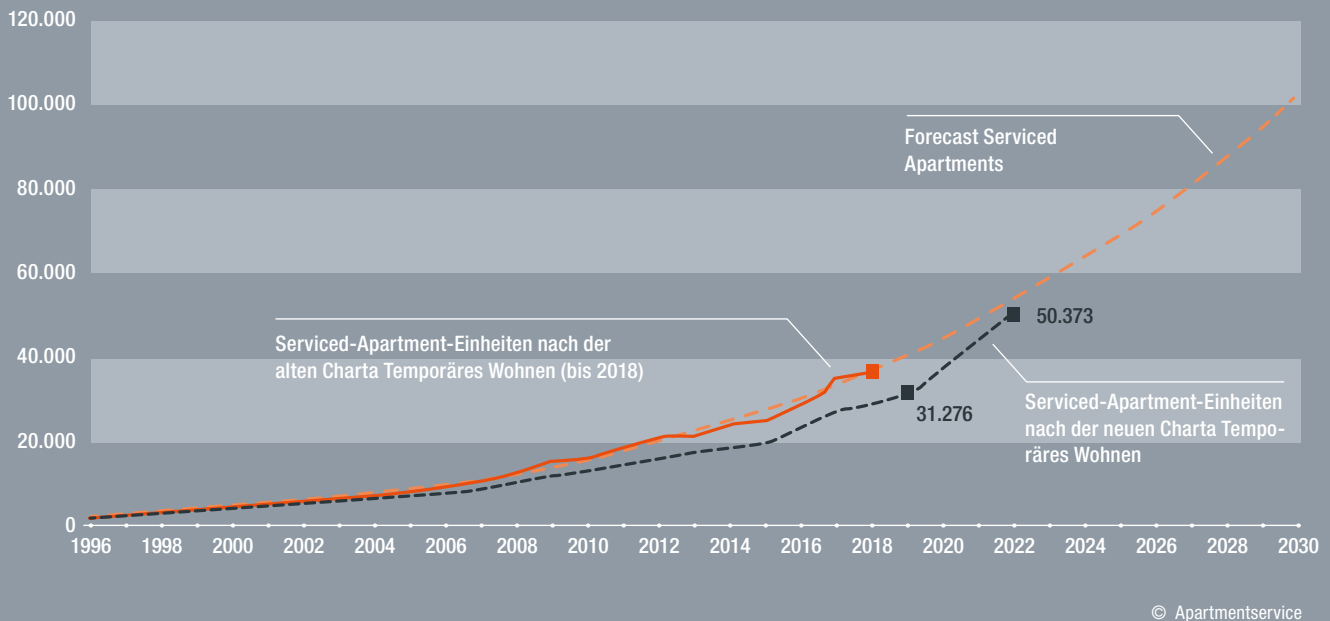
2019 erneut gestiegen – auf nun 35%. Zu den Anbietern mit den meisten Häusern und Einheiten in Deutschland zählen Mitte 2020 nach wie vor die Living Hotels an der Spitze, gefolgt von Adina Hotels und Aparthotels Adagio/Access (Accor). Eine deutliche Expansion wird der Markt in den nächsten Monaten durch die Adina Hotels, Adapt Apartments, ipartment, Smartments Business (GBI) und Limehome erfahren und damit besonders auch die Serviced Apartmenthäuser mit Longstay-Konzepten ein Schub erleben. Außerdem werden 2020 neue Marken wie Rioca by i Live und Stay Kooook (SV Hotel) Premiere feiern. Die Themen Subbrands, neue Millennial-Zielgruppen, Mixed-Use und Internationalisierung prägen dabei auch in den nächsten Monaten das Segment.

Krisenfester durch die Krise

Bei allem Überflieger-Charakter, hat die Corona-Krise das Segment 2020 hart landen

Entwicklung Serviced-Apartment-Markt 1996 – 2020 und Forecast bis 2030

(alle Anbieter mit mehr als 15 Einheiten)



lassen? Ein Stück weit ja, denn das Segment war vom Shutdown und den Reisebeschränkungen von Business Travellern mit starken Buchungs- und Umsatzeinbrüchen betroffen. Zugleich zeigte sich, dass das Serviced-Apartment-Segment weniger volatil als andere Beherbergungssegmente ist. Viele Gäste blieben, weil ihr Serviced Apartment ihr Zuhause auf Zeit ist. Sie profitierten von ihrer Küche im Apartment, der Wohnausstattung, der flexiblen Buchung mit günstigeren Longstay-Optionen, den Selbstversorgungsmöglichkeiten in der Nähe und den digitalen Services.

Die Betreiber wiederum blickten auf geringere Kosten als in der klassischen Hotellerie, bedingt durch weniger Personal und den weitgehenden Verzicht auf Gastronomie-, Tagungs- und Wellnessflächen.

Etwa drei Viertel der Häuser blieben während des Corona-Lockdowns geöffnet. Üb-

liche Belegungen von über 90% in Serviced Apartmenthäusern fielen auf zunächst 70% und später bis zu 40%, so das Ergebnis des aktuellen Marktreports von Apartmentservice, für den zusätzlich Zahlen während des Lockdowns erhoben wurden. Aparthotels lagen im Mai 2020 bei ca. 20%. Demgegenüber performte die klassische Hotellerie während des Lockdowns im Durchschnitt bei 11% Auslastung und blickte auf zahlreiche Schließungen.

» Etwa drei Viertel der Häuser blieben während des Corona-Lockdowns geöffnet. «

Hinzu kommt die Flexibilität, die die Serviced-Apartment-Betreiber während des Lockdowns zeigten: Viele senkten zügig die Mindestaufenthaltsdauer, entwickelten

erweiterte Hygienekonzepte und gewannen neue Zielgruppen. Unter den Gästen waren gestrandete Reisende, Mitarbeiter systemrelevanter Betriebe, umgebuchte Gäste und Menschen, die das Homeoffice in ein Apartment verlagert haben oder sich in Quarantäne begeben mussten. Gerade die Homeoffice-Angebote könnten nach Corona eine weitere Relevanz erfahren.

Starke Perspektiven

Das Segment erlebte während des Corona-Lockdowns eine weiterhin hohe Nachfrage aufgrund seiner Alleinstellungsmerkmale, mit denen es in den letzten 20 Jahren so dynamisch gewachsen war. Vor diesem Hintergrund fliegt es weiter, wenn auch nicht mehr so hoch. Ab 2023 ist mit einem langsameren Wachstum zu rechnen, so dass nicht bereits im Jahr 2026 die 100.000-Einheiten-Schwelle überschritten wird, sondern erst im Jahr 2030 (siehe Abbildung). Je nachdem wie und wie schnell



sich das Geschäftsreisesegment wieder erholen wird, ist mit Performance-Werten aus dem Jahr 2019 frühestens ab 2022 zu rechnen. Zuerst werden sich dabei kleinere Objekte erholen können. Schon in der Krise hatten sich diese durch ihren geringeren Shortstay-Anteil besser behaupten können und bereits seit Juni 2020 ist dieser Erholungstrend bei diesen Häusern zu beobachten.

Als unaufhaltbar – auch vor Corona – gilt der Trend zu Marktvereinigungen und Verkäufen. Durch Übernahmen und Rebrandings könnte sich das Wachstum großer, etablierter Serviced-Apartment-Anbieter beschleunigen. In diesem Zuge hat in den letzten Monaten die Qualität

der Betreiber bei Investoren und Projektentwicklern immens an Bedeutung gewonnen, ergänzend zur Lage, zum Konzept und zur Veränderung von Verträgen hin zu mehr hybriden Pachtmodellen. Anbieter, die Modelle schnell kopiert haben und mit unrealistisch hohen Wachstumszahlen den Markt betreten haben, werden chancenlos sein. Auch wird sich eine neue Spreu vom Weizen trennen, wenn vermehrt klassische Hoteliers nach dem „Strohalm“ Longstay greifen wollen.

Bei allen Umsatzeinbrüchen, die Perspektiven bleiben für das Serviced-Apartment-Segment stark: sowohl mit Blick auf das Betriebskonzept mit Longstay-Fokus und kreativen neuen Marken und Layouts,

als auch mit Blick auf die weiterbestehenden Mega-Trends New Work, Individualisierung, Nachhaltigkeit und Sicherheit, von denen das Zukunftssegment Serviced Apartments profitieren wird.

Anett Gregorius ist Inhaberin und Gründerin von Apartmentservice.



Jan von Mallinckrodt

Die neue Messlatte für die ESG-Klassifizierung von Immobilienfonds

Was die Taxonomie für Immobilien und Immobilienfonds bedeutet

Welche ökologischen, sozialen und Corporate-Governance-Kriterien (ESG¹-Kriterien) muss ein nachhaltiger Immobilienfonds erfüllen? Bisher gibt es dafür keine einheitliche Definition. Die Taxonomie der Europäischen Union soll das ändern. Das standardisierte Klassifizierungssystem fokussiert vor allem auf die ökologischen Aspekte. Von ESG bleibt nur noch das E stehen.

Der im Januar dieses Jahres veröffentlichte Global Risk Report des World Economic Forums hat es erneut eindrucksvoll auf den Punkt gebracht: Am Klimaschutz führt kein Weg vorbei. Der Bericht zählt jedes Jahr die größten Risiken auf, die die Weltwirtschaft – und damit auch die Immobilienwirtschaft – bedrohen. Bemerkenswert am jüngsten Bericht: Die fünf größten Risiken beziehen sich alle auf das globale Klima. Extreme Wetterlagen und Naturkatastrophen gehören ebenso dazu wie durch Menschen verursachte Umweltkatastrophen. Der „Wind of Change“ bläst immer stärker.

Aus den Plänen der Politik sind längst Maßnahmen geworden. Der EU Action Plan on Sustainable Finance und das deutsche Klimaschutzgesetz formulieren klare Vorgaben. Eine Senkung der CO₂-Emissionen um 80 bis 95 Prozent sowie des Endenergieverbrauchs um 50 Prozent bis 2050 sind die Messlatte, die auch die Immobilienwirtschaft zum Handeln aufrufen. Das Finanzsystem spielt dabei eine Schlüssel-

rolle, denn Kapital soll gezielt in nachhaltige Investitionen gelenkt werden. Es ist also keine Frage mehr ob, sondern nur noch wie Nachhaltigkeit bzw. Klimaschutz in der Immobilienbranche umgesetzt wird.

Die Ziele der Taxonomie

Ab Herbst 2021 sind Anlageberater nach dem EU Action Plan verpflichtet, Kunden explizit zu ihren Nachhaltigkeitspräferenzen zu befragen. Die Konsequenzen: Einerseits müssen sogenannte nachhaltige Produkte zukünftig den festgelegten Kriterien standhalten. Andererseits müssen jedoch auch Produkthanbieter von nicht explizit nachhaltigen Produkten Informationen zur Nachhaltigkeit ihrer Produkte bereitstellen. Was aber heißt „nachhaltig“ in diesem Zusammenhang? Um das zu klären, sieht der EU Action Plan zunächst die Schaffung einer einheitlichen Definition, der sogenannten Taxonomie, von nachhaltigen Anlageprodukten und Tätigkeiten vor. Die Grundlagen für ein entsprechendes Klassifizierungssystem hat die „Technical Expert Group“,

kurz TEG, entworfen, die ihren finalen Report im März dieses Jahres vorlegte.

Sechs Ziele deckt die Taxonomie ab:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
5. Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
6. Schutz gesunder Ökosysteme

Damit eine Tätigkeit überhaupt in die Taxonomie aufgenommen, also als nachhaltig klassifiziert, werden kann, muss sie zu mindestens einem der ökologischen Ziele einen substanziellen Beitrag leisten und darf keines der anderen Ziele schädigen (Do No Significant Harm-Regel). Der Schwerpunkt liegt also auf Klima- und Umweltschutz, auch wenn die sozialen Mindestanforderungen erfüllt sein müssen. Letztere ergeben sich aus den Kernarbeits-

¹ ESG: Environmental, Social, Governance; Umwelt, Soziales, Unternehmensführung

Beispiel für ein taxonomiekonformes Gebäude

Das Urban Environment House in Helsinki aus dem Portfolio des Unilmmo: Europa



Zukünftige Wetterszenarien wie ein Meeresspiegelanstieg von 3m wurden berücksichtigt



Circular economy wird bei der Auswahl der Baumaterialien berücksichtigt



Erneuerbare Energie wird am Gebäude produziert



ECP Rating A



NZEB (near zero emission building) gemäß lokaler Definition



normen der ILO, den OECD-Richtlinien für multinationale Unternehmen sowie den UN-Prinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und der Internationalen Charta der Menschenrechte.

Die nächsten Schritte: Die Evaluationskriterien und Do No Significant Harm- Anforderungen werden in den kommenden Monaten durch sogenannte „Delegierte Rechtsakte“ konkretisiert. Zunächst allerdings nur für die ersten beiden Klimaziele

(Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel). Das Verfahren soll bis Ende dieses Jahres abgeschlossen werden und Ende 2021 erstmals anwendbar sein.

Welche Immobilien künftig als nachhaltig gelten

Die Taxonomie kategorisiert die Immobilienwirtschaft in vier Bereiche: Neubau, Renovierung, individuelle Maßnahmen, Kauf und Bestand. Als nachhaltige Gebäude im Bestand gelten künftig die besten 15 Pro-

zent der Immobilien des jeweiligen lokalen Marktes in Bezug auf Energieeffizienz und Treibhausgasemission. Bis im Immobilienmanagement anbieterübergreifend verlässliche Daten bezüglich der Taxonomie-Kriterien vorliegen, bedient man sich dabei der Energieausweise bzw. Energy Performance Certificate (EPC) Ratings. Objekte gelten als nachhaltig, wenn sie über ein EPC Rating von A verfügen oder aber durch eine Sanierung der Primärenergiebedarf um mindestens 30 Prozent



gesenkt wird. Letzteres würde dann in die Kategorie Renovierung fallen. Für Objekte, die ab 2021 fertiggestellt werden gilt: Sie müssen 20 Prozent weniger Primärenergie verbrauchen als ein Niedrigstenergiegebäude nach lokaler Definition. Immobilienfonds können den Erfüllungsgrad der Taxonomie auf Portfolioebene als einen bestimmten Prozentsatz angeben. Ein Portfolio ist dann beispielsweise zu 76 Prozent taxonomiekonform.

Das Problem: Die Taxonomie legt keine eindeutigen Richtwerte fest. Sie orientiert sich an den lokalen Definitionen. Dies wird gegebenenfalls dazu führen, dass Anbieter den Anspruch der Nachhaltigkeit an Produkte unterschiedlich interpretieren. Was die Vergleichbarkeit der Produkte erschwert.

Was die Taxonomie für Immobilienfonds bedeutet

Die Anwendung der Taxonomie ist freiwillig, wenn die Investments nicht ausdrücklich als nachhaltig ausgewiesen werden. Nachhaltige Immobilienfonds könnten ihren Status also verlieren, wenn sie die Taxonomie-Kriterien nicht erfüllen. Allerdings: Für nicht nachhaltige Immobilien bzw. Portfolios könnte es künftig sehr schnell teuer werden und die Rendite unter Druck geraten. Denn um die ambitionierten Ziele zu erreichen, dürften in den kommenden Jahren Gesetze, Verordnungen und Bauvorschriften noch weiter verschärft werden. In Deutschland etwa könnten die Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes jederzeit auch mit Sanktionen verbunden werden, wenn Bestandshalter ihr Portfolio nicht entlang des aufgezeigten Klimapfads weiterentwickeln. In einigen Ländern wurden bereits Gesetze verabschiedet, deren Missachtung deutliche Sanktionen zur Folge haben: Die Stadt New York beispielsweise schreibt vor, dass alle Gebäude bis zum Jahr 2030 ihre CO₂-Emissionen um 40 Prozent senken müssen oder andernfalls mit hohen Strafzahlungen belegt werden. Das ist eine Maßnahme, mit der sich Investoren schon heute akut auseinandersetzen müssen, um die Resilienz ihres Portfolios zu gewährleisten. Ein weiteres Beispiel: In den Niederlanden können Gebäude, die ab dem Jahr 2030 kein EPC Rating von A nachweisen, nicht mehr ohne weiteres ver-

mietet werden. Doch schon eine Verbesserung des EPC Ratings von B auf A kann mit hohen Investitionen verbunden sein.

Unabhängig von der Taxonomie sollte darum vor allem die nachhaltige Bestandsoptimierung dringend in Angriff genommen werden, um trotz zunehmender gesetzlicher Anforderungen in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben zu können. Zumal auch immer mehr Großunternehmen ambitionierte Nachhaltigkeitsziele verfolgen und vor diesem Hintergrund den Druck auf Flächenanbieter zur Optimierung von Immobilien erhöhen könnten.

Union Investment hat dafür bereits im Jahr 2018 eine „Manage to Green“-Strategie für ihr gewerbliches Immobilienportfolio eingeführt und 2019 das sogenannte „atmosphere“-Scoring entwickelt. Diese Kennzahl zeigt an, zu wie viel Prozent eine Gewerbeimmobilie oder ein Teilportfolio die Klimaschutzziele vorerst bis zum Jahr 2030 erfüllt – und was noch zu tun ist. So können Mieter, Anleger und Marktbegleiter auf einen Blick die Nachhaltigkeitsperformance einer Immobilie oder des jeweiligen Fonds erkennen.

Jan von Mallinckrodt ist Head of Sustainability bei der Union Investment Real Estate GmbH.



Dr. Johannes Conradi

Das „G“ in ESG

Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft

„ESG“ ist in aller Munde. Belange der Umwelt (E = Environmental), des Sozialen (S = Social) und der Unternehmensführung (G = Governance) bilden die drei Säulen unternehmerischer Nachhaltigkeit. Was bedeutet das für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, vor allem im Hinblick auf das „G“?

Jeder will sich heute zur Nachhaltigkeit bekennen. Kaum ein größeres Immobilienunternehmen kann sich dem noch entziehen. Doch ist nicht immer ganz klar, was eigentlich unter Nachhaltigkeit im Sinne von „ESG“ konkret zu verstehen ist. Das gilt vor allem für das „G“, also die gute und nachhaltige Unternehmensführung. Die folgenden Überlegungen sollen dazu beitragen, die Relevanz des Themas zu erkennen und den richtigen Weg zu finden.

Was kennzeichnet gute Unternehmensführung?

Unternehmensführung umfasst eine Vielzahl von Aspekten. Einerseits betrifft sie die Leitungsaufgabe der Geschäftsführung oder des Vorstands, insbesondere die Organisation des Unternehmens, das Planen, Entscheiden und Umsetzen, die Kommunikation mit Mitarbeitern, das Prägen von Ausrichtung, Kultur und Atmosphäre in der Belegschaft – also das eigentliche Management des Unternehmens.

Andererseits – und darum soll es hier vor allem gehen – meint sie den Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung eines Unternehmens, bezieht sich also vor allem auf Zusammensetzung, Ausrichtung, Arbeitsweise und Vergütung von Vorstand/Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Und das kann man eben gut oder nicht so gut machen, man kann den Ordnungsrahmen eng oder weit setzen, man kann sich an kurzfristigen (flüchtigen) oder an langfristigen (nachhaltigen) Zielen ausrichten. Wem es um das „G“ in ESG geht, der fragt nach guter Unternehmensführung. Und „gut“ muss dabei nicht nur im qualitativen, es darf durchaus auch im ethischen Sinne verstanden werden, also auf eine verantwortungsvolle und wertorientierte Unternehmensführung hinweisen.

Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) hat schon vor einigen Jahren zehn Grund-

sätze wertorientierter Unternehmensführung entwickelt, deren Gültigkeit und Relevanz bis heute sicherlich nicht abgenommen hat. Die „10 Gebote“ des ICG in Schlagworten:

- / Nachhaltige Wertschöpfung
- / Werteorientierte Unternehmensführung
- / Vermeidung von Interessenkonflikten
- / Sachkundige Gremien
- / Stetige Qualifizierung
- / Modernes Risikomanagement
- / Ordnungsgemäße Abschlussprüfung
- / Transparente Immobilienbewertung
- / Nachvollziehbares Geschäftsmodell
- / Faire Kommunikation

Gerade in Zeiten der Corona-Krise kann das Regelwerk des ICG vielen Unternehmen hilfreiche Orientierung bieten. Um einzelne Aspekte wertorientierter Unternehmensführung noch greifbarer zu machen und damit allen Immobilienunternehmen in und nach der Corona-Krise ganz praktische Hilfestellung zu leisten, hat das ICG jetzt

Weitere Vorschläge für Immobilienunternehmen

Zur guten und nachhaltigen Unternehmensführung von Immobilienunternehmen können insbesondere die folgenden Anforderungen erwogen werden:

Vielfalt (Diversität):

Bei der Besetzung des Vorstands und auch weiterer Führungsfunktionen im Unternehmen wird auf Vielfalt (Diversität) geachtet. Insbesondere werden eine angemessene Beteiligung von Frauen und eine angemessene Internationalität (im Sinne von kulturellem Hintergrund oder internationaler Erfahrung) angestrebt. Der Vorstand achtet auch auf eine hohe Diversität in der Mitarbeiterschaft.

Nachhaltigkeit:

Der Vorstand verpflichtet sich dem Ziel nachhaltigen Wirtschaftens und berücksichtigt dabei auch die mit dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Dabei richtet der Vorstand sein Handeln an den Werten der Integrität, Professionalität, Transparenz und Nachhaltigkeit aus. Zur Integrität und Nachhaltigkeit gehört auch, dass Unternehmen sich solidarisch, fair und anständig verhalten – auch und gerade in Krisenzeiten. Vorstände und Aufsichtsräte zeigen Haltung und sind sich dabei ihrer Vorbildrolle gegenüber den Mitarbeitern und am Markt bewusst. Das wirkt sich auch auf den Umgang mit Mietern und sonstigen Vertrags- und Geschäftspartnern aus. Zur Professionalität gehört, dass das Unternehmen durch fachlich qualifizierte und bestmöglich informierte Leitungs- und Aufsichtsgremien geführt wird.

Überwachung:

Immobiliengeschäfte von erheblicher Bedeutung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat stellt die frühzeitige und ausreichende Information seiner Mitglieder durch den Vorstand sicher. Der Umfang der Information trägt der Bedeutung des Immobiliengeschäfts Rechnung. Bei Immobilienakquisitionen erläutert der Vorstand neben den Angaben zum Status Quo der Immobilie (jährliche Gesamtmiete, Standortanalyse) auch die Akquisitionsannahmen (geplante jährliche Gesamtmiete, Haltedauer, Investitionsaufwand, Gesamtakquisitionskosten und Renditeerwartungen über die Gesamtlaufzeit). Bei Vermietungen und Verpachtungen macht der Vorstand Angaben zum Mieter, zur Flächengröße und zu den Gesamtkosten des Geschäfts inklusive Investitionsaufwand. Bei Investitionen (CapEx) werden neben der erwarteten Gesamtsumme auch die Kosten pro Quadratmeter, die Dauer der Maßnahmen und der erwartete Ertrag aus den Kosten angegeben.

Zusammensetzung:

Ein gutes Unternehmen hat auch einen guten Aufsichtsrat, dessen Mitglieder über die erforderlichen fachlichen und persönlichen Kompetenzen verfügen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt mindestens 30 Prozent. Genügend Mitglieder haben besondere Kenntnisse und ausreichende Erfahrungen im Immobiliengeschäft. Krisenerfahrene Mitglieder des Aufsichtsrats sind gerade bei Immobilienunternehmen von unschätzbarem Wert. Eine ausreichende Anzahl unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder ist Ausdruck guter Unternehmensführung und verringert das Risiko von Interessenkonflikten und Fehlentscheidungen.

Arbeitsweise:

Der Aufsichtsrat regelt Frequenz und Zeitbudget für seine Sitzungen entsprechend dem Volumen und den Erfordernissen des Geschäfts angemessen und erleichtert seinen Mitgliedern die gründliche Wahrnehmung ihrer Kontrollfunktion. Die Sitzungen des Aufsichtsrats sind geprägt von guter Vorbereitung, kritisch-konstruktiver Diskussion und umsichtiger Beschlussfassung. Dabei steht immer das Wohl des Unternehmens (mit seinen Aktionären, Mitarbeitern und sonstigen Stakeholdern) im Mittelpunkt. Der Aufsichtsrat befasst sich mit Fragen der Nachhaltigkeit sowie der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat führt jährlich eine Selbstbeurteilung seiner Wirksamkeit (Effektivitätsprüfung) durch und lässt sich dabei alle drei Jahre durch eine externe Beurteilung unterstützen. Das Unternehmen ermöglicht seinen Aufsichtsratsmitgliedern die Teilnahme an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen.

Ausschüsse:

Die Bildung von Ausschüssen fördert die Wirksamkeit der Aufsichtsratsarbeit. Ausschüsse können eigene Beschlusszuständigkeiten haben, ansonsten bereiten sie die Beschlüsse des Aufsichtsrats vor und überwachen deren Ausführung. Der Aufsichtsrat eines Immobilienunternehmens berücksichtigt bei der Bildung von Ausschüssen insbesondere die Themen Investitionen (Immobilienankäufe und -verkäufe, Vermietungen, Baumaßnahmen etc.), Finanzierung (Kapitalerhöhungen, Schuldverschreibungen, Bankkredite etc.), Nachhaltigkeit (ESG) und Personalangelegenheiten der Vorstandsmitglieder.

Bewertung:

Der Prüfungsausschuss wird mit der Bewertung des Immobilienbestandes, aber auch mit der Auswahl der Bewerter und mit grundlegenden Änderungen des Bewertungsverfahrens befasst. Diese Aufgabe kann auch einem gesonderten Bewertungsausschuss übertragen werden. Es werden anerkannte, geeignete und kohärente Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung angewendet.

Transparenz:

Faire Kommunikation vermittelt Vertrauen und Verlässlichkeit. Der Vorstand strebt eine transparente, glaubwürdige und klare Information der Stakeholder und des Marktes an. Geschäftsmodell, Organisationsstruktur und Beteiligungsverhältnisse des Unternehmens werden auf der Website und in Anlegerinformationen detailliert, übersichtlich und nachvollziehbar dargestellt. Veränderungen werden angemessen erläutert. Alle wesentlichen Immobiliengeschäfte werden unverzüglich veröffentlicht. Auf der Website werden für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die Anzahl der gehaltenen Aktien am Unternehmen sowie der Beginn der Organmitgliedschaft und das Ende der laufenden Amtszeit mitgeteilt. Für Aufsichtsratsmitglieder werden zudem die Namen mit Berufs- und Branchenerfahrung, die durchschnittliche Amtsdauer, die Anzahl externer Vorstands- und Aufsichtsratsmandate sowie die Fachkenntnisse und Erfahrungen genannt.

Interessenkonflikte:

Der Vorstand trifft organisatorische und administrative Vorkehrungen zur wirksamen Vermeidung von (oder jedenfalls zum angemessenen Umgang mit) Interessenkonflikten im Unternehmen. Dabei wird bereits der Anschein eines Interessenkonflikts und damit ein Nachteil für das Unternehmen vermieden. Dies gilt insbesondere bei Geschäften zwischen verbundenen Unternehmen, bei Immobilienankäufen und -verkäufen sowie bei Auftragsvergaben. Die Mitglieder des Aufsichtsrats vermeiden Tätigkeiten, die zu Interessenkonflikten oder sonstigen Unvereinbarkeiten mit dem Aufsichtsratsmandat führen können. Immobiliengeschäfte zwischen dem Unternehmen und Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats werden vermieden, bedürfen jedenfalls der Zu-

stimmung des Aufsichtsrats. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats ziehen keinesfalls persönliche Vorteile aus Geschäften des Unternehmens und nutzen auch keine Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich.

Vorstandsvergütung:

Die Vergütung ist auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung des Unternehmens ausgerichtet. Die kurzfristig variable Vergütung kann sich an den Umsatzerlösen (Funds from Operations), die langfristig variable Vergütung an der Aktienrendite (Total Shareholder Return) bemessen. Um eine langfristige Bindung an den Unternehmenserfolg herbeizuführen, gibt es Aktienhalteverpflichtungen, nach denen jedes Vorstandsmitglied ein Vielfaches der jährlichen Festvergütung für die Dauer der Zugehörigkeit zum Vorstand in Aktien des Unternehmens anzulegen hat. Das Unternehmen legt das Verhältnis der Gesamtvergütung ihres Vorstandsvorsitzenden zur durchschnittlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter (CEO Pay Ratio) offen.

Aufsichtsratsvergütung:

Die Vergütung ist angemessen zu den Aufgaben des Aufsichtsrats und zur Lage des Unternehmens. Sie orientiert sich am erwarteten Arbeits- und Zeitaufwand, der bei einfachen Aufsichtsratsmitgliedern in der Regel 10 – 15 Tage im Jahr beträgt. Der höhere zeitliche Aufwand des Aufsichtsratsvorsitzenden, des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und der Vorsitzenden und Mitglieder von Ausschüssen wird angemessen berücksichtigt. Bei der Bemessung des kalkulatorischen Tagessatzes wird bedacht, dass der Aufsichtsrat und seine Mitglieder „auf Augenhöhe“ mit dem Vorstand stehen sollen. Um auch hier die langfristige Bindung an den Unternehmenserfolg zu zeigen, verpflichten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats, für die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat einen Betrag in Höhe von mindestens einer Jahresvergütung ihrer Aufsichtsrats Tätigkeit in Aktien des Unternehmens anzulegen.

Amtszeit:

Nach dem Gesetz kann die Amtszeit für Mitglieder des Vorstands wie des Aufsichtsrats jeweils bis zu fünf Jahren betragen. Aus der Sicht der Aktionäre mag das für beide Fälle ein zu langer Zeitraum sein, so dass eine Amtszeit von jeweils drei Jahren angemessener erscheint. Der kürzere Turnus ist Ausdruck von Agilität und verstärkt – jedenfalls bezüglich der Aufsichtsratswahlen – die Teilhabe der Aktionäre. Selbstbewusste Aufsichtsräte werden dies nicht scheuen.

sogar anschauliche Beispiele guter Unternehmenspraxis sowie wichtige Erkenntnisse für die Zukunft zusammengestellt². Da werden die abstrakten Grundsätze recht konkret.

Kodex als Leitlinie und Ordnungsrahmen

Zur nachhaltigen Unternehmensführung gehört darüber hinaus ein verlässlicher Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens. Damit soll sichergestellt werden, dass das Unternehmen im Unternehmensinteresse geführt wird. Zugleich soll für den Bestand des Unternehmens und seine nachhaltige Wertschöpfung Sorge getragen werden, indem die Belange der Aktionäre, der Belegschaft und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) berücksichtigt werden.

Dabei empfiehlt sich eine Ausrichtung am neuen Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Er gilt zwar unmittelbar nur für börsennotierte und kapitalmarktorientierte Unternehmen, kann anderen Unternehmen aber gleichfalls als Orientierung und Leitlinie dienen. Die Grundsätze, Empfehlungen und Anregungen des DCGK werden durch entsprechende Regelungen in Satzungen und Geschäftsordnungen der Unternehmen umgesetzt. Auch hier hat das ICG schon vor Jahren Pionierarbeit geleistet, indem es zur Anwendung des DCGK einen branchenspezifischen Leitfaden für Immobilienunternehmen entwickelt hat. Dieser Leitfaden wird nun an den neuen DCGK anzupassen sein.

Vom Nutzen guter Unternehmensführung

Nicht jedes Immobilienunternehmen wird sämtlichen dieser Vorschläge folgen kön-

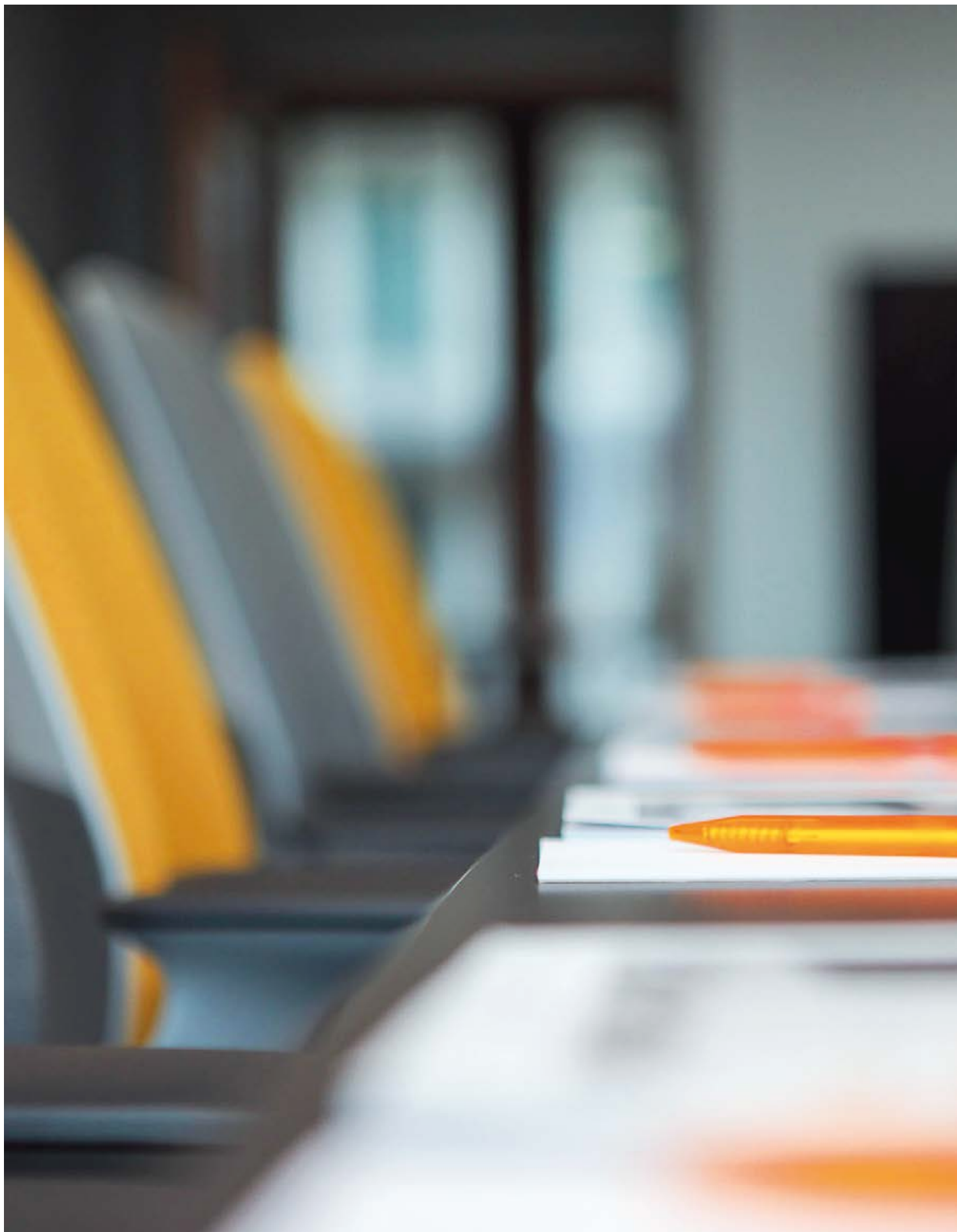
nen (oder wollen). Aber die zuständigen Leitungs- und Überwachungsgremien sollten sich damit zumindest auseinandersetzen, um zu den verschiedenen Aspekten der Unternehmensführung wohlabgewogene Entscheidungen treffen zu können. Und vielleicht überzeugen diese Vorschläge jedenfalls beim zweiten Hinsehen.

» Jeder will sich heute zur Nachhaltigkeit bekennen. Doch ist nicht immer ganz klar, was eigentlich unter Nachhaltigkeit im Sinne von „ESG“ konkret zu verstehen ist. «

Denn zunehmend sehen Anleger einen Zusammenhang zwischen guter Unternehmensführung einerseits sowie Wertschöpfung und Risikovermeidung für das Unternehmen andererseits. Und es ist bekannt, dass Vertrauen und Zuversicht der Aktionäre durch gute Unternehmensführung verstärkt und bestätigt werden. Unternehmen, die das „G“ in ESG ernst nehmen und sich konsequent daran ausrichten, gelten vielen Anlegern als effizienter, produktiver, leistungsstärker und erfolgreicher. Wer mag dem noch widersprechen?

Dr. Johannes Conradi FRICS ist Rechtsanwalt und Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer, Aufsichtsratsvorsitzender der alstria office REIT-AG und Vorstand des ICG – Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Dieser Beitrag gibt seine persönliche Meinung wieder.

² <http://www.icg-institut.de/wp-content/uploads/2020/06/Werteorientierte-Unternehmensführung-in-der-Corona-Krise7.pdf>



STANDPUNKTE IMMOBILIENPOLITISCHE POSITIONEN

Der ZIA arbeitet an der Schnittstelle zwischen Immobilienwirtschaft, Politik und Öffentlichkeit. Er sichert die angemessene Berücksichtigung der Interessen der Immobilienwirtschaft bei wirtschaftspolitischen oder steuerrechtlichen Weichenstellungen. Die Standpunkte des ZIA werden von den Ausschüssen und Gremien erarbeitet. In den folgenden Beiträgen geben diese Einblicke in aktuelle immobilienwirtschaftliche Themen, die in der Arbeit des ZIA eine zentrale Rolle spielen.



Steffen Uttich

Kommunikation als Orientierungshilfe – der ZIA findet Gehör in Krisenzeiten

2020 ist ein Ausnahmejahr – für die Gesellschaft, für die Wirtschaft, für unsere Branche und damit auch für die Kommunikationsarbeit des ZIA. In der Hochphase der Covid-19-Pandemie im März und April hat die Politik im Eilverfahren Gesetzespakete geschnürt und Vorschläge unterbreitet, um rasch auf die Krise zu reagieren.

Vor allem die Bereiche Einzelhandel, Hotellerie und Gastronomie haben die Folgen des Shutdown unmittelbar und am direktesten zu spüren zu bekommen. All dies mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und ihre Unternehmen.

Der ZIA hat auf die sich zeitweise überstürzenden Ereignisse in seiner Kommunikationsarbeit schnell und professionell reagiert. So wurden zum Beispiel innerhalb weniger Tage Online-Presskonferenzen organisiert, zu denen sich jeweils mehr als zwanzig Journalisten anmeldeten. Wie geht die Immobilienwirtschaft mit der Corona-Krise um? Mit welchen Herausforderungen hat sie zu kämpfen? Die Fragen zu diesen Themenkomplexen waren ebenso zahlreich und vielfältig wie die Vorschläge, die der ZIA dazu auf den Tisch gelegt hat.

Positionspapiere, Stellungnahmen, Verhaltenskodizes, Vorschläge zur konjunkturellen Belebung, politische Forderungen für einzelne Assetklassen auf dem Weg durch die

Krise – die Kommunikationsanlässe waren zahlreich und wurden intensiv genutzt. Aber auch abseits klassischer Presseaktivitäten wurde die Kommunikationsarbeit des ZIA auf Krisenmodus umgestellt. Die Website wurde um praktische Corona-Infos für die Mitglieder ergänzt, ein Corona-Newsletter wurde ins Leben gerufen und ein Corona-Info-Call zu den aktuellen politischen Entwicklungen für die Mitglieder konzipiert. Die verschiedensten Kommunikationsstränge kamen dann wieder beim Branchenhöhepunkt zusammen – dem Tag der Immobilienwirtschaft im Juni. Es war der erste hybride Tdl mit anwesenden Gästen im eigens errichteten Hauptstadtstudio sowie rund 3.000 digitalen Teilnehmern. Auch hier war das öffentliche Echo enorm – angesichts der kurzen Vorbereitungszeit ein herausragendes Ergebnis.

Die Tage und Wochen der Corona-Krise brachten eine ebenso wesentliche wie erfreuliche Erkenntnis: Der ZIA ist die etablierte Stimme der Immobilienwirtschaft und

findet gerade dann Gehör in Politik und Öffentlichkeit, wenn die von ihm vertretene Branche dies am dringendsten braucht.

Steffen Uttich ist Leiter Kapitalmärkte der BEOS AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Marketing und Öffentlichkeitsarbeit.

ZIA CONNECT

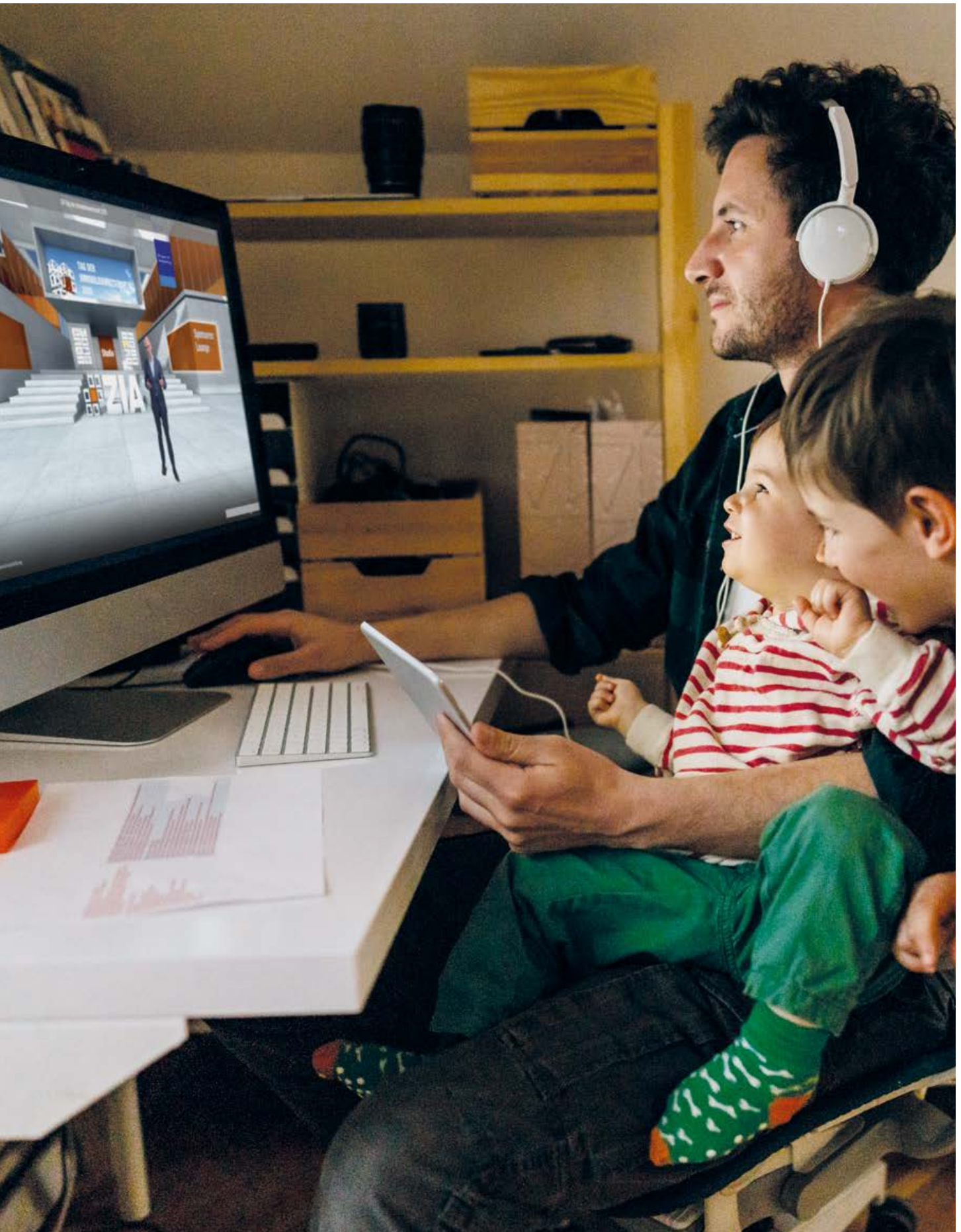
WEB/LINK

Pressemitteilungen des ZIA

Coronavirus und die Immobilienwirtschaft

Tag der Immobilienwirtschaft 2020







Dr. Hans Volker Volckens

Mit einer wettbewerbsfähigen Realwirtschaft aus der Krise

Die Immobilienbranche ist ein wichtiger Pfeiler der deutschen Wirtschaft; dies gilt gerade in Krisenzeiten. Die Branche benötigt ihrerseits aber eine wettbewerbsfähige Realwirtschaft, denn nur die Realwirtschaft schafft – direkt und indirekt – denjenigen Flächenbedarf, den die Immobilienwirtschaft bedient. Das Steuerrecht in Deutschland muss dafür sorgen, die Realwirtschaft bestmöglich zu positionieren und damit den Wirtschaftsstandort Deutschland zu sichern. Eine entsprechende Reform ist dringend geboten.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

*Abbau steuerlicher Hemmnisse
für Klimaschutzziele*

Abschreibung

Anti-Tax-Avoidance-Directive / BEPS

*Mitteilungspflicht bei
grenzüberschreitenden Steuergestaltungen*

Finanztransaktionssteuer (FTT)

*Unternehmenssteuern/
Unternehmenssteuerreform*

*Gewerbesteuer, insb. erweiterte
gewerbesteuerliche Kürzung*

Grunderwerbsteuer; Share-Deal-Reform

Grundsteuerreform

*Investmentsteuergesetz 2018;
Umsetzung einer Reform*

Innerbetriebliches steuerliches Kontrollsystem

Mieterstrom

*Umsatzsteuer bei
grundstücksbezogenen Leistungen*

Umsatzsteueroption bei Asset Deals

Die deutsche Wirtschaft befand sich schon vor Einführung der Maßnahmen gegen die Verbreitung von Covid-19 in einem historischen Transformationsprozess. Denn viele traditionelle Industrien müssen sich wandeln, um den weltweit steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Der Ausstieg aus der Dieselschifftechnologie ist ein prominentes Beispiel, wie stark mittlerweile deutsche Schlüsselindustrien durch diesen Wandel gefordert sind. Ohne einen erfolgreichen Transformationsprozess wird die deutsche Wirtschaft mittelfristig ihre Absatzmärkte verlieren und unser aller Wohlstand nicht sichern können.

Die Covid-19-Krise hat diesen Transformationsprozess nun noch einmal stark beschleunigt. Denn der historische Absturz der deutschen Wirtschaft fordert uns gleich mehrfach: Lieferketten müssen neu organisiert, Absatzmärkte überdacht, Produktionsprozesse neu strukturiert und Pro-

duktqualitäten angepasst werden. Unser Wirtschaftsstandort wird sich nicht aufgrund, aber beschleunigt durch Covid-19 wandeln und in Teilen neu aufstellen.

Dies alles kostet Geld und die Unternehmen müssen hohe Investitionen tätigen. Um diese Investitionen zu rechtfertigen, muss der deutsche Wirtschaftsstandort nachhaltig die besten Bedingungen für diesen Transformationsprozess bieten: Analoge und digitale Infrastruktur müssen höchstes Niveau erreichen und das deutsche Steuerrecht muss – gerade vor dem Hintergrund des globalen Wettbewerbs – beste Bedingungen schaffen.

Die Steuerpolitik muss die Balance finden zwischen der Sicherung angemessenen Steueraufkommens einerseits und Vermeidung einer Überbesteuerung andererseits. Dies ist ein schmaler Grad und bedarf einer ideologiefreien, nüchternen



Bestandsaufnahme. Aber nicht nur die Steuerhöhe ist für die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes entscheidend. Mindestens gleichbedeutend ist die Klarheit und damit Verständlichkeit der Steuernormen, die Nachvollziehbarkeit der Handlungen der Steuerverwaltung, die Entkriminalisierung nicht krimineller Handlungen (Stichwort: Berichtigung von Steuererklärungen) sowie die konsequente Unterstützung der ökologischen Wende.

Der ZIA wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, diese Tugenden für das deutsche

Steuerrecht anzumahnen. Transparenz, Planungssicherheit, Belastungsrealismus und beidseitige steuerliche Fairness sind die Bedingungen, für die wir uns einsetzen. Unser Anspruch zeigt, dass der ZIA weit mehr repräsentiert als lediglich die Summe der immobiliensteuerlichen Themen.

Dr. Hans Volkert Volckens ist Head of Real Estate und Head of Asset Management bei der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Themenseite Ausschuss
Steuerrecht auf der ZIA-Homepage*





Andreas Hohlmann

Narben im Stadtgesicht – Transformationsprozess begleiten und zweiten Shutdown verhindern

Die Corona-Krise hat die Nutzungsklassen unterschiedlich getroffen, aber besonders im Handelssegment waren die direkten Auswirkungen spürbar. Allein in den ersten vier Wochen des Shutdown beliefen sich die Umsatzverluste auf 30 Milliarden Euro. Betreiber, Vermieter und Eigentümer bilden angesichts dieser dramatischen Zahlen eine Schicksalsgemeinschaft.

Der stationäre Einzelhandel stand bereits vor Corona unter erheblichem Entwicklungsdruck – insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung. Die Corona-Krise hat diesen Druck nun verstärkt und dafür gesorgt, dass sich dieser Transformationsprozess nicht für alle Akteure schonend vollzieht.

Hier ist politisches Handeln notwendig, um Narben im Stadtgesicht durch einen erhöhten Leerstand zu verhindern. Der ZIA hat dies frühzeitig adressiert und auf die mittelfristigen negativen Konsequenzen für die Funktionalität der Städte hingewiesen. Auch deshalb haben wir bereits in einer sehr frühen Phase der Corona-Krise mit dem German Council of Shopping Places und dem Handelsverband Deutschland HDE Kontakt aufgenommen, um hier gemeinschaftlich und mit gebündelten Kräften gegenüber Politik und Öffentlichkeit aufzutreten. Denn in Krisenzeiten sind partnerschaftliche Lösungen mehr denn je gefragt – dies haben wir unter anderem

mit dem gemeinsamen Verhaltenskodex mit dem HDE unter Beweis gestellt, der der Leistungsfähigkeit von Mieter und Vermieter gerecht wird und für individuelle Vereinbarungen sorgt.

Um diese Prozesse zu begleiten und den Handel auf die Zukunft einzustellen, haben wir die Task Force Handel beim ZIA gegründet. Denn gerade in Zeiten von Corona besteht die Herausforderung darin, den politischen Rahmen in Bund und Ländern zu schaffen, sich von dieser Krise zu erholen, den Transformationsprozess aktiv zu gestalten und hohe Umsatzverluste zumindest teilweise zurückzuholen – etwa durch eine flexible Gestaltung der Sonntagsöffnungen zum Ende des Jahres hin.

Die große Aufgabe der Task Force besteht auch darin, durch Gutachten, Fachgespräche, runde Tische und den Austausch mit der Politik dafür zu sorgen, dass in den Immobilien angemessene Schutzmaßnahmen vorhanden sind, um bei einer möglichen

künftigen Pandemie keinen erneuten Shutdown zu riskieren.

Andreas Hohlmann ist CEO der Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH und Vorsitzender der ZIA-Task Force Handel.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Themenseite Task Force Handel
auf der ZIA-Homepage*





Iris Schöberl

Stärkung der Innenstadt – Omnichannel verhilft zur Resilienz

Kunden kaufen nicht nur explizit online oder offline ein, sondern schätzen zunehmend ein kanalübergreifendes Einkaufserlebnis. Die wachsenden Ansprüche erfordern das Implementieren von digitalen Technologien, ohne den persönlichen Service zu vernachlässigen. Eine Entwicklung, mit der sich der Handel teilweise bisher noch eher schwergetan hat. Die Covid-19-Pandemie wirkte und wirkt nach wie vor wie ein Beschleuniger schon längst überfälliger Anpassungen.

Um gegen den seit Jahren weiter steigenden Druck der Online-Konkurrenz standhalten zu können, muss sich der konventionelle Einzelhandel immer wieder neu erfinden.

Entscheidend ist es dabei, dass wir nicht von einem Kampf zwischen den Welten sprechen. Es muss nicht unbedingt Entweder-Oder sein. Viele stationäre Einzelhändler und Onliner haben mit ihren Produkten die Möglichkeiten, die Vorteile beider Welten zu nutzen – Omnichannel. Schon oft gehört, noch zu wenig umgesetzt. In der Umsetzung haben regionale Einzelhändler dabei den großen Geschäften oftmals einiges voraus.

Als Vorbild dient die schon lange übliche Praxis in Luxusstores. Wer beim Schaufenster-Bummel etwas Interessantes entdeckt, lässt sich am Telefon von seinem favorisierten Verkäufer beraten und bestellt schließlich direkt mündlich oder online. Ge-

liefert wird in kurzer Zeit direkt nach Hause. Einige Händler bieten auch das individuelle Zusammenstellen einer Sortimentsauswahl nach persönlichen Wünschen an. Bei geöffneten Geschäften kann das Schaffen von weiteren Vertriebskanälen durch beispielsweise Click & Collect oder der Möglichkeit, die online bestellte Ware im Laden zurückzugeben, auch für einen Umsatzzuwachs vor Ort sorgen. Der Kunde spart sich das Verpacken der Retour sowie den Gang zur Post und wird bei der Abholung oder Rückgabe der Ware im Geschäft zu einem weiteren Einkauf verführt. Die Händler schaffen immer wieder neue Anreize für den Kunden, um das Sortiment neu zu entdecken, indem sie alle Kommunikationsmittel gleichermaßen bespielen – gleichzeitig beratender Freund und Dienstleister in einem.

Diese Flexibilität der Händler sollte politisch gefördert werden – durch weniger Sortimentsbeschränkungen, flexibleren Öff-

nungszeiten und schnellere und unkompliziertere Genehmigungsprozesse bei Nutzungsänderungen. Vom singulären Textiler über den Dienstleister mit Café bis zur „last mile“ Logistik.

Iris Schöberl ist Geschäftsführerin der BMO Real Estate Partners und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Handel.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Handel





Jan-Hendrik Jessen

Pflegeimmobilien und Corona – ein Zwischenfazit

Es liegt auf der Hand, dass in der Corona-Pandemie gerade auf den Pflegeimmobilien ein besonderes Augenmerk liegt. Denn in ihnen leben genau die Bevölkerungsgruppen, um deren Schutz vor einer Infektion es in hohem Maße geht: ältere und pflegebedürftige Menschen. Wie haben sich Pflegeimmobilien in dieser Situation bislang geschlagen? Zeit für ein erstes Zwischenfazit.

Der Beginn der Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus ließ das Schlimmste befürchten: Erste Meldungen von Ausbrüchen des Virus in Altenpflege-Einrichtungen machten die Runde. Fehlende Schutzausrüstung und Personalmangel trafen auf ein dynamisches Infektionsgeschehen. In der Folge schotteten sich die Einrichtungen zum Schutz ihrer Bewohner und des Personals weitgehend ab. Für viele Menschen, die ihre Angehörigen über längere Zeit nicht persönlich sehen konnten, stellte dies eine besondere Härte dar. Das Pflegepersonal musste in dieser Zeit Großes leisten und tut dies auch weiterhin. Ihnen gebührt unser Dank!

Auch die Politik hat mit dem Aufspannen des COVID-19 Krankenhaus-Rettungsschirms¹ schnell reagiert. Darin enthaltene Lücken hat der ZIA adressiert. Einem seit Jahren auch vom ZIA beklagten Übermaß an Bürokratie im Pflegesektor wurde in dieser Situation ein unbürokratisches Handeln entgegengesetzt, was zeigt:

Wenn es sein muss, geht es doch! Es wäre zu hoffen, dass die Politik ein Stück dieses Momentums auch in ihr künftiges Agieren in diesem systemrelevanten Bereich einfließen ließe. Die gerade erst – im Auftrag des ZIA – veröffentlichte IREBS-Studie zum Pflegemarkt 2030 hat eindrucksvoll aufgezeigt, wo bürokratische Hürden, z.B. in den Rahmenbedingungen zur Schaffung neuer Pflegeplätze, abgebaut werden müssen, damit pflegebedürftige Menschen in Deutschland auch in Zukunft eine angemessene Pflegeinfrastruktur vorfinden werden. Allein bis zum Jahr 2030 werden in Deutschland bis zu 293.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt.

Von vermeintlich sehr betroffenen und verwundbaren Einrichtungen könnten Pflegeimmobilien – wie bereits in der Finanzkrise – jedoch zu echten Krisengewinnern werden. Während in vielen anderen Teilssegmenten des Immobilienmarktes große Unsicherheit zur künftigen Nachfrage herrscht, steht fest: Die Gesellschaft wird

weiter stark altern. Gerade in unsicheren Zeiten suchen Anleger langfristig stabile Cashflows, die mit Pflegeimmobilien erzielt werden können. Für unsere alternde Gesellschaft wären steigende Investitionen zur Schaffung dringend benötigter neuer Angebote eine gute Nachricht!

Jan-Hendrik Jessen ist Head of Fund Management Operated Properties bei der PATRIZIA Immobilien AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gesundheitsimmobilien.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite
Ausschuss Gesundheitsimmobilien

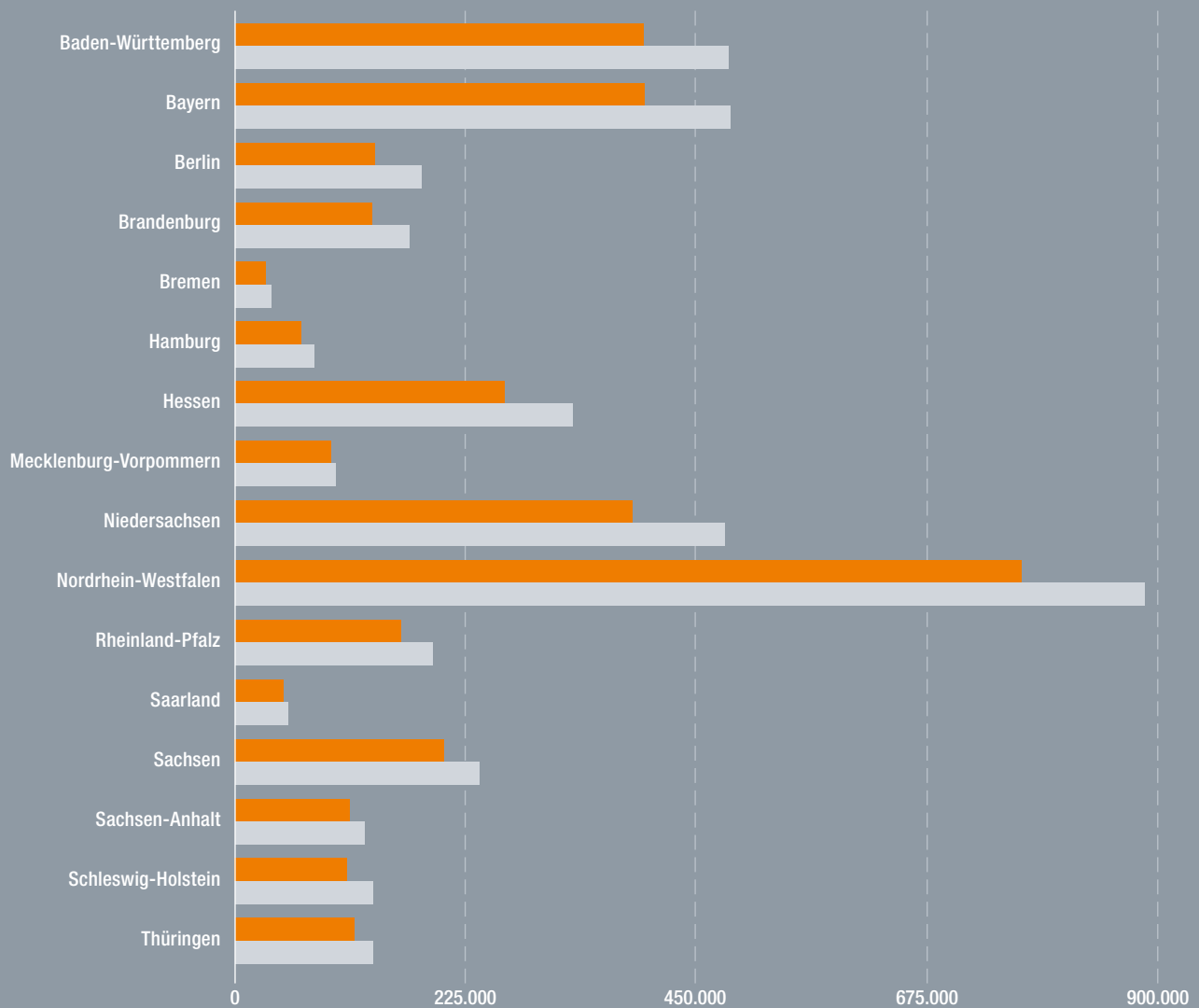
PDF/DOWNLOAD

IREBS-Studie „Pflegemarkt 2030“



¹COVID-19-Krankenhausentlastungsgesetz

Anzahl der Pflegebedürftigen nach Bundesländern



Quelle: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2019), Statistisches Bundesamt (2017), BBSR (2017), empirica (2017)

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Intensiver Austausch mit politischen Entscheidungsträgern im Vorfeld der Bundestagswahl 2021

Schaffung von Transparenz: Reporting-Standards für den Pflegesektor

Marktgerechte Investitionskostenätze – wie können Pflegeangebote auch in Metropolen entstehen

Vielfalt der Versorgungsformen





Olaf Steinhage

Hotelimmobilien in Deutschland – erfolgreich bis Corona!

Mit über 495 Mio. Übernachtungen erreichte das Beherbergungsgewerbe 2019 erneut einen Rekordwert. Ende des Jahres waren beim Drei-Jahres-Forecast über 770 Hotelbauprojekte (Neubau, Umbau, Ausbau) mit über 110.000 Zimmern in der Pipeline – ein Investitionsvolumen von über 20 Mrd. Euro! Perfekte Voraussetzungen für ein neues Jahr – bis Corona und der „Lockdown“ der Entwicklung ein jähes Ende setzte!

Auch 2019 war es vor allem die sogenannte „Markenhotellerie“ mit ihren professionellen Betriebs- und Finanzierungsstrukturen, die die Entwicklung der Branche bestimmte. Auch wenn 2019 über 20.000 neue Hotelzimmer realisiert wurden, stieg die absolute Zahl der angebotenen Gästezimmer 2019 „nur“ um ca. 16.000 Zimmer (1,7 Prozent) auf 993.274 Zimmer. Damit konnte die Markenhotellerie ihren Marktanteil an Hotelzimmern auf 44,4 Prozent steigern.

Neben der klassischen Hotellerie war 2019 auch ein Jahr der sogenannten „Serviced Apartments“. Mit über 5.300 (+18,5 Prozent) realisierten Einheiten wächst dieser Markt auch 2019 weiterhin überproportional und sorgt für steigende Konkurrenz in der Branche, während sich das Wachstum der Airbnb Angebote, nicht zuletzt aufgrund zum Teil massiver Auflagen, 2019 von 150.000 auf 160.000 Einheiten (+6 Prozent) deutlich verlangsamt hat.

Dies alles ist zum Redaktionsschluss dieses ZIA Jahresberichts im August 2020 allerdings Geschichte. Der Corona-Virus und die staatlich angeordneten Beschränkungen ab Mitte März 2020 haben zu einer beispiellosen Krise der Branche geführt. Seitdem bestimmen Umsatzausfälle von bis zu 100 Prozent, ein sogenanntes „Mietemoratorium“ oder „Recovery-Szenarien“ die Diskussion in der Branche. Nur durch ein solidarisches, partnerschaftliches Miteinander der Vertragspartner (Mieter und Vermieter), Transparenz und offene Kommunikation sowie gegenseitige Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten jedes Einzelnen kann die Branche diese beispiellose Krise überwinden!

Aber wie geht es weiter?

Hierzu hat die Hotelbranche in den letzten Wochen immer wieder fundiert Stellung bezogen und ihre „Recovery-Szenarien“ Woche für Woche adjustiert und weiterentwickelt.

Hoffen wir auf ein baldiges und nachhaltiges Ende der Corona-Krise!

Olaf Steinhage ist Partner bei MRP Hotels und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Hotelimmobilien.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Hotelimmobilien





Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Der Corona Impact auf die Beschäftigungsverhältnisse in der Immobilienwirtschaft

Kein singuläres Ereignis der vergangenen Jahrzehnte hat vergleichbare Auswirkungen auf die Arbeitswelt in der modernen Dienstleistungsgesellschaft wie die Corona-Pandemie und die mit ihr verbundenen, politischen und gesellschaftlichen Maßnahmen. Dies kann im Negativen, sollte vor allem aber im Positiven gesehen werden.

Die technische Auslagerung ganzer Büroeinheiten ins Homeoffice oder die Erstellung von Hygieneleitfäden für den gegenseitigen Umgang an den Arbeitsstätten liegen längst hinter uns. Ebenso ist die teilweise umfassende Kurzarbeit, die in einigen Unternehmen angeordnet wurde, Gegenstand von Exit-Überlegungen.

Es geht nun daran, die Personalstrategien der Unternehmen und Organisationen an die sich durch die Corona-Krise veränderten Erwartungshaltungen anzupassen. Dies gilt für alle Bestandteile des Personalzyklus (Gewinnung, Bindung, Freisetzung). Die Flexibilisierung der Arbeitswelt und insbesondere die Diskussion um die Rolle des Büros als zentraler Ort der Leistungserbringung sind allgegenwärtige Aspekte im gegenwärtigen Diskurs. Eine aktuelle Studie gibt an, dass sich bereits 50 Prozent der Befragten eine hälftige Aufteilung zwischen Büro und Heimarbeitsplatz wünschen. Darüber hinaus entstehen neue Anforderungen an Führungsverhalten und Personalma-

nagement, wenn der Wettlauf um Fachkräfte zur Retablierung der wirtschaftlichen Erfolge gelingen soll.

Diese Vielschichtigkeit in den Anforderungen, welcher sich insbesondere die HR Manager stellen müssen, wird durch die politische Diskussion verstärkt, die z.B. um die infektionsschutzbedingte Erweiterung der Arbeitsbedingungen kreist. Auch die im politischen Raum angestellten Überlegungen eines Rechts auf Homeoffice durch starre gesetzliche Regelungen sind aktuelle Herausforderungen unserer Branche, die bestritten werden müssen. Schließlich gilt es zu überlegen, wie mit der existenten Arbeitsstättenverordnung und dem Trend zu immer mehr Homeoffice aus Sicht der Arbeitgeber umgegangen wird.

Der ZIA-Ausschuss Human Resources beschäftigt sich mit all diesen Fragen und bietet die Möglichkeit eines Austauschs unter den HR-Entscheiderinnen und -Entscheidern im Hinblick auf die sich verän-

dernden Gegebenheiten. Aber auch die gemeinsame Positionierung gegenüber der Arbeitsmarktpolitik sind wichtige Schritte in unserer Verbandsarbeit.

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienmanagement an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Human Resources.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Human Resources





Andreas Wende

Neue Arbeit, neue Regeln – die Zukunft der Büroimmobilie

Neue und smarte Büroimmobilien sind wichtig. Allein reichen sie für die neuen Bedarfe des Strukturwandels allerdings nicht.

Wo einst konservative Unternehmenskulturen den Megatrend der multilokalen Arbeit negiert haben, sind Videokonferenzen und flexible Arbeitsorte zum festen Bestandteil der Zusammenarbeit geworden. Die Transformation der Arbeit ist also in erster Linie technologiegetrieben – und seit einigen Monaten vor allem durch strukturelle Gegebenheiten in Form eines Virus. Dass dies direkten Einfluss auf die Flächenbedarfe hat und ein Umdenken bei Stadtentwicklung, Organisationsstruktur und Projektentwicklung erfordert, sollte nun auch dem letzten Skeptiker klar geworden sein.

Die volkswirtschaftliche Relevanz der Büroimmobilie wird dadurch allerdings in keinem Fall gemindert. Im Gegenteil: Erst jetzt wird klar, wie wichtig die Büroimmobilie und zeitgeistgerechte Bürokonzepte für Innovation, Wirtschaftskraft und Mitarbeiterbindung sind. Besonders herausfordernd ist jedoch die rechtliche Situation: So schnell sich die Arbeitswelten vollzieht, so starr und unzeitgemäß sind die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung. Also jene Rechtsgrundlage, die über den

digitalen und zukunftsgerichteten Reifegrad unserer Büroimmobilien entscheidet.

Indem politische Akteure mit einem uneingeschränkten Recht auf Heimarbeit liebäugeln, schmälern sie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen und verkennen den Kern von New Work.

Arbeitgeber würden dadurch über Gebühr belastet, Arbeitnehmer finanziell schlechter gestellt. Homeoffice ist Bestandteil multilokaler Arbeit – aber eben nur eine Möglichkeit von vielen. Transformation der Arbeit bedeutet in erster Linie Eigenverantwortung, Flexibilität und Kollaboration. Dezentrale Arbeitsplätze (sog. third places) im Quartier tragen dem nicht nur besser Rechnung, sondern sorgen auch besser für eine ganzheitliche Nachhaltigkeit in den Arbeits- und Lebenswelten.

Um auch weiterhin international wettbewerbsfähig zu sein, muss der Bürobestand modernisiert werden. Nicht nur um nachhaltig zu sein und kosteneffizienter zu betreiben. Sondern vor allem, um den

Bedarfen einer Wissensgesellschaft besser gerecht zu werden.

Andreas Wende ist Managing Partner/ Geschäftsführer bei der NAI apollo group und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büroimmobilien.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Novellierung der ArbStättV und ASR

*neue Wertschöpfungsketten
in und um Büroimmobilien*

dezentrale Stadtentwicklung

Büroimmobilie der Zukunft

Multilokalität der Arbeit

Tag der Büroimmobilie



ZIA CONNECT

WEB/LINK

Tag der Büroimmobilie 2019
Themenseite Ausschuss Büroimmobilien

PDF/DOWNLOAD

Innovative Bürokonzepte
Zukunft der Arbeit





Dr. Zsolt Sluitner

Erfolg durch Transformation

Die aufstrebende Assetklasse „Light Industrial“ erobert zunehmend den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Corporate Real Estate Manager (CREM) sind gut beraten, wenn sie hier frühzeitig aktiv werden – für sich, für ihr Unternehmen und für den Markt.

Bereits seit einigen Jahren engagiert sich der ZIA dafür, die bis dato in Deutschland noch relativ unbekannte Assetklasse „Industrial Light“ – also Gewerbeparks, Produktions-, Logistik- und Transformationsimmobilien – im Markt zu etablieren und so dem sich stetig beschleunigenden Strukturwandel in unserem Land zu begegnen. Mit Recht und mit Erfolg, wie sich zunehmend zeigt. Denn auch durch die Arbeit des ZIA ist das Thema inzwischen aus seinem Schattendasein herausgetreten.

Das ist eigentlich und ganz neutral besehen nicht verwunderlich. Schließlich hat nahezu jedes produzierende Unternehmen „Industrial Light“-Immobilien in seinem Portfolio. Bisher primär selbst genutzt, sind nun neue Ansätze gefragt, um einerseits die geänderte und rasant steigende Nachfrage zu befriedigen. Andererseits aber auch, um einigen Regionen leerstehende Industrie- oder ungenutzte Gewerbeflächen zu ersparen.

Durch die Arbeit des ZIA und der Initiative Unternehmensimmobilien ist der Markt

inzwischen transparenter und damit der Zugang für Investoren und Mieter einfacher geworden. Angebot und Nachfrage ziehen gleichermaßen an. Insbesondere im Bereich Gewerbeparks, aber auch bei Transformations- sowie leichten Produktionsimmobilien erleben wir einen regelrechten Boom.

Auch die Politik beginnt zu erkennen, welche Chancen die Umnutzung vorhandener Fläche eröffnen kann. In vielen Städten und Gemeinden erleben wir schon heute ein Umdenken. Allerdings – und auch das muss ganz offen angesprochen werden – hindern uns nicht selten baurechtliche Vorgaben. Nutzungsänderungen hin zu einer Mischnutzung werden so zum Beispiel teilweise nur sehr zögerlich erteilt. Hier wäre eine etwas größere Flexibilität aufseiten der Behörden durchaus wünschenswert. Mit etwas mehr Pragmatismus und schnelleren Genehmigungsverfahren profitieren davon am Ende alle Beteiligten: Die Corporates vermeiden unnötige Leerstände. Der Markt erhält zukunftssträchtige Angebote.

Und die Kommunen werden durch neue, lebendige Quartiere aufgewertet.

Dr. Zsolt Sluitner ist CEO von Siemens Real Estate und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Corporate Real Estate.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Initiative Unternehmensimmobilien
Themenseite Ausschuss Corporate Real Estate*

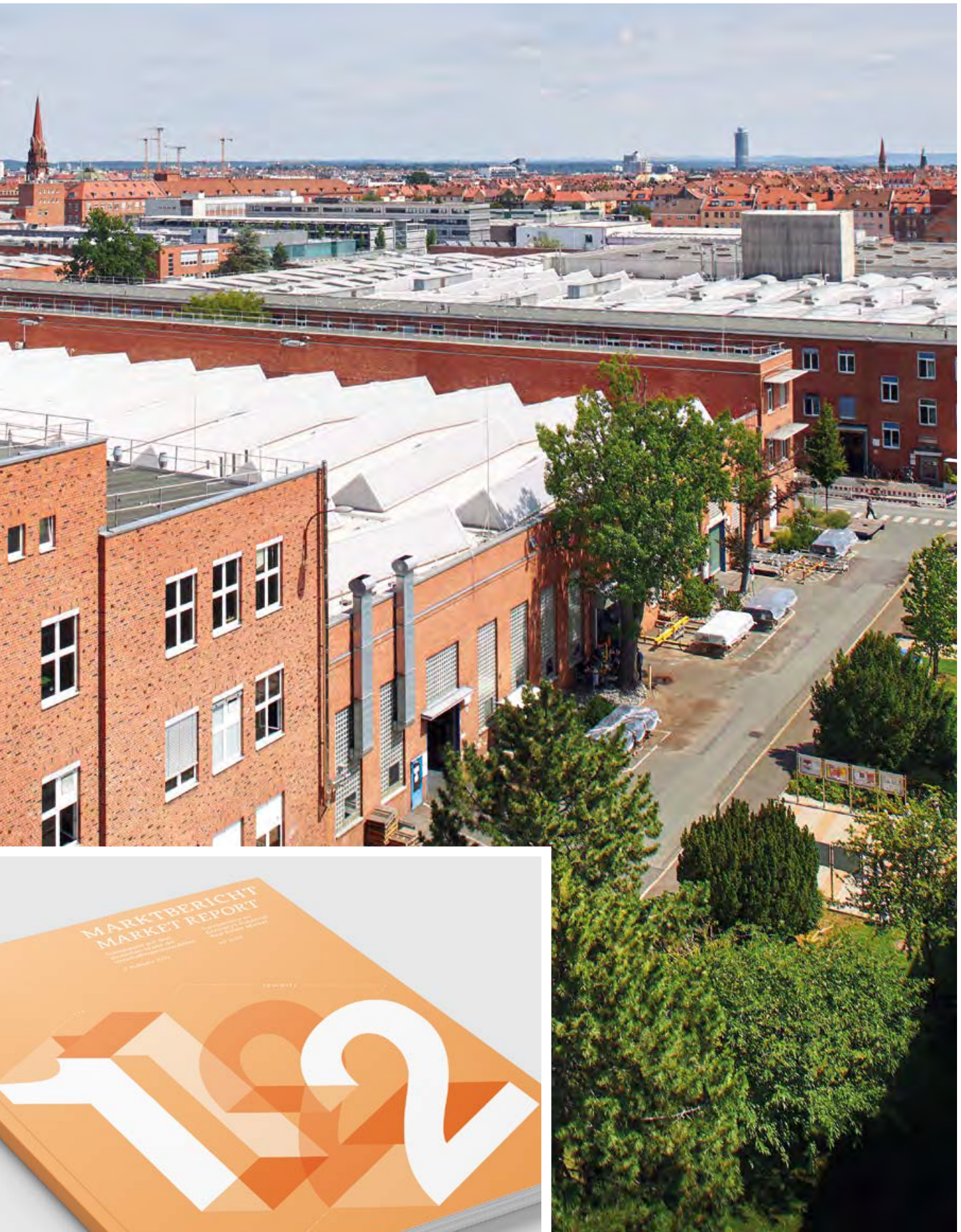
PDF/DOWNLOAD

*Studie: Herausforderungen des CREM
im Strukturwandel*

Studie: Die Zukunft der Arbeit

*Marktbericht 2. Hj. 2019
der Initiative Unternehmensimmobilien*







Marcel Abel

Neustart des Ausschusses Gewerbeimmobilien: politisch, fachlich, vernetzt

Mit dem Relaunch des ZIA Ausschusses Gewerbeimmobilienmakler (GIM) wurden im September letzten Jahres drei Schwerpunktthemen für die inhaltliche Ausrichtung gesetzt.

1. Transparenz der Märkte
2. Politischen Einfluss ausbauen / Regulierung mitgestalten
3. Deutsche Gutachterausschüsse digitalisieren

Schaut man auf die Transparenz der Märkte, ist nicht nur das Thema Datenverfügbarkeit gemeint, es geht vielmehr auch um die politische Transparenz. So wird z.B. die Kommunikation der Transaktionsdaten von den Medien und der Politik oft in einen negativen Kontext gesetzt. Hier hat der Ausschuss sich zum Ziel gesetzt, aufzuklären und in den Gesprächen mit den Politikern die Themen aufzunehmen.

2019 bis in die Zeit vor Corona hat sich der Ausschuss GIM viel mit den politischen Themen auseinandergesetzt. Angefangen von der Reform der Grundsteuer bis hin zum sog. Bestellerprinzip für die Immobilienmakler. Die Teilung der Provision hat der ZIA durchaus begrüßt, jedoch waren, wie immer im Gesetzgebungsverfahren, Fallstricke enthalten, die wir nicht begrüßen konnten. Dazu gehörte auch die deklaratorische Maklerklausel die der ZIA in der Anhörung im Bundestag entsprechend

diskutiert hat. Am Ende ist dieses Gesetz für die Wohnimmobilienmakler verabschiedet worden.

» Mit der Corona-Krise stellten sich die Mitglieder des Ausschusses GIM die Frage, ob es zu Preisverfällen oder Nachfragerückgang kommen würde. «

Fast über Nacht kam dann ein neues Vorhaben auf die politische Tagesordnung des Bundestages und des Landes Berlin, per Bundesratsinitiative. Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen und der Berliner Senat wollen eine Gewerbemietpreisbremse einführen, analog der Mietpreisbremse für Wohnen. Die ZIA-Ausschüsse Büro und GIM haben dazu rasant eine substantielle Stellungnahme verfasst und mit zahlrei-

chen Politikern auf Bundes- und Landesebene gesprochen. Der GIM spiegelt der Politik die gesamte Bandbreite des Marktes sowie des Landes und schafft damit Transparenz außerhalb der „Berliner Bubble“. Gewerbemietverträge sind bislang immer von „Geschäftsleuten“, also Gewerbetreibenden verhandelt worden. Demnach gibt es hier keine Schutzbedürftigkeit. Hinzu kommt, dass die Clusterung der Nutzungsarten undenkbar ist, anders als im Wohnbereich. Während sich die Gewerbe-Leerstandsquoten in den 1 A-Lagen in den Großstädten bei 2 bis 3 Prozent bewegt, sieht die Situation in den B-Lagen oder gar in den Kleinstädten schon ganz anders aus. Auch gibt es keine Erfassung der Gewerbeflächen in Deutschland und allein dieses Vorhaben würde immensen Zeit- und Ressourcenaufwand bedeuten, was sich unter Anbetracht der heutigen Situation, bedingt durch Corona als völlig unverhältnismäßig darstellt.



Mit der Corona-Krise stellten sich die Mitglieder des Ausschusses GIM die Frage, ob es zu Preisverfällen oder Nachfragerückgang kommen würde. Mitte Mai haben sie eine positive Markteinschätzung abgegeben. In den Metropolen sind die Leerstandsquoten so niedrig, dass ein Abbruch der Transaktionen nicht erkennbar ist.

In den Nebenlagen der Mittel- und Kleinstädte sieht die Einschätzung der Experten anders aus, hier rechnet man ab Herbst schon mit sichtbaren Veränderungen. Corona wird allerdings aus Sicht der GIM noch weitere deutliche Veränderungen

mit sich bringen, spürbar allerdings erst ab dem 1. Quartal 2021. Die Handels- und Bürowelten werden sich verändern. Der Digitalisierungs-Booster Corona wird die Nutzungsarten und die Arbeitswelten nachhaltig verändern. Eines bleibt jedoch: Deutschland ist ein attraktiver Standort für Investitionen und wird es auch bleiben.

Marcel Abel ist Regional Manager Düsseldorf und Member of the JLL Operations & Strategy Boards Germany der Jones Lang LaSalle SE sowie Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gewerbeimmobilienmakler.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Themenseite Ausschuss
Gewerbeimmobilienmakler*

PDF/DOWNLOAD

*Das Selbstverständnis
des Gewerbeimmobilienmaklers*





Martin Rodeck

Die Krise als Innovationstreiber

Die Corona-Krise stellt auch die Immobilienwirtschaft vor Probleme. Direkt und ohne Reaktionszeit betroffen sind Handels- und Hotelimmobilien. Aber auch im Bürosegment treten lange ignorierte Defizite zu Tage. Gesundheitliche Aspekte wurden ebenso vernachlässigt wie technologische.

Im Lockdown hat sich deutlich gezeigt, dass traditionelle Bürogebäude, wie sie den Großteil des Bestandes ausmachen und weiterhin in großer Zahl errichtet werden, die Gesundheit der Mitarbeiter gefährden und das Krisenmanagement erschweren.

Mit vereinbarten Abstandsregeln sind solche Büros kaum zu betreiben, denn Aerosole sammeln sich in Zellenbüros, Fluren und Teeküchen. Gleiches gilt für Gemeinschaftsflächen in der Hotellerie sowie für die Eingangsbereiche und Regalgänge vieler Shops und Märkte.

Die Krise hat aber nicht nur Probleme auf den Gebieten Architektur und Flächennutzung aufgezeigt, sondern auch bei der technologischen Infrastruktur von Gebäuden. Das betrifft Belüftungsfragen ebenso wie digitale Lösungen, die es erlauben, Büroarbeit ohne größere Effizienzverluste ins Homeoffice zu verlagern. Kurz: Immobilien, die Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer vernachlässigen und flexible Nutzungs-

modelle erschweren, entsprechen nun erst recht nicht mehr dem sich ohnehin verändernden Bedarf.

Sicher, vorerst wird uns die 1,5-Meter-Wirtschaft weiter beschäftigen und zu allerlei provisorischen Anpassungen führen. Aber sobald dieser krisenbedingte Standard in eine neue Normalität überführt wird, wird die Nachfrage nach Gebäuden, die auf Flexibilität und Qualität ausgerichtet sind und also auch in solchen Ausnahmeständen funktionieren, deutlich anwachsen.

Die Negativerfahrungen der Corona-Krise werden somit einen laufenden aber von der Immobilienbranche noch immer nicht umfassend realisierten Transformationsprozess beschleunigen: hin zu offeneren, gesünderen Gebäudestrukturen, optionaler Flächennutzung und hybriden Arbeitsmodellen mit individuell konfigurierbaren Arbeitsplätzen.

Die Folge wird eine Innovationswelle sein, die die Branche endlich auch in der Breite erfassen und unsere gebaute Umwelt nachhaltig verändern wird.

Martin Rodeck ist Vorsitzender der Geschäftsführung von EDGE Technologies in Deutschland und Vorsitzender des ZIA Innovation Think Tank.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite des Innovation Think Tank auf der ZIA-Homepage





Annette Kröger

Digitale Potenziale der Immobilienwirtschaft ausschöpfen

Die digitale Transformation stellt die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Es bedarf neuer innovativer Geschäftsmodelle und Denkweisen um diesen proaktiv zu begegnen.

Wie unter einem Brennglas offenbart die derzeitige Corona-Krise, wie der Sprung in eine digitale Zukunft möglich ist. Dabei hat die Immobilienwirtschaft auch schon vor der Krise Ansätze entwickelt, um den alten und neuen Herausforderungen entgegenzutreten. Die Immobilienwirtschaft kann dabei, wenn das volle digitale Potenzial ausgeschöpft wird, einen großen Beitrag zur sozialen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit in Deutschland leisten.

Die digitale Transformation führt bei vielen Unternehmen zu einem zunehmenden Veränderungs- und Anpassungsdruck. Die Auswirkungen erfassen alle Marktteilnehmer entlang des kompletten Lebenszyklus einer Immobilie: Ob Entwicklung oder Bau, Bewirtschafter oder Dienstleister, Investoren oder Berater – sie alle müssen sich den veränderten Komplexitäten eines neuen Geschäftsumfeldes stellen.

Dabei haben viele Unternehmen bereits erkannt, dass die reine Optimierung von Prozessschritten oder die Einführung von digitalen Lösungen nicht ausreicht. Erforderlich

ist vielmehr ein ganzheitliches Umdenken in Organisation, Prozessen und Kultur – ein wirkliches digitales Mindset beim Management sowie bei den Mitarbeitern.

Diese unternehmerische Innovationskraft sollte durch die politischen Rahmenbedingungen unterstützt werden. Dabei ist es zum einen wichtig, Investoren nicht durch zu viel Regulierung im Immobilienmarkt von der Tötigung von Investitionen in Innovation und Digitalisierung abzuschrecken. Zum anderen bedarf es einer neuen digitalen Offensive: Von der Einrichtung eines Digitalministeriums, über der Förderung von BIM, KI und der Blockchain-Technologie, bis hin zum Ausbau einer leistungsfähigen digitalen Infrastruktur und digitalen Verwaltung.

Erst dann kann sich die Immobilienwirtschaft den Herausforderungen proaktiv stellen und ihr digitales Potenzial voll ausschöpfen und nutzbar machen.

Annette Kröger ist Mitglied der Geschäftsführung der Allianz Real Estate GmbH, Mitglied des Executive Committee

der Allianz Real Estate und Chief Executive Officer (CEO) der Allianz Real Estate North & Central Europe sowie stellvertretende Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Digitalisierung.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

[Themenseite Ausschuss Digitalisierung](#)

PDF/DOWNLOAD

[Positionspapier „Digitale Potenziale der Immobilienwirtschaft“](#)

[Digitalisierungsstudie 2019](#)

[Innovationsbericht 2019](#)





Prof. Dr. Thomas Beyerle

Plädoyer für mehr Transparenz

Ein Mehr an Transparenz verbessert den Marktzugang, fördert die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Immobilienstandorts Deutschland und erhöht damit das Transaktionsvolumen. Gleichzeitig ist sie Voraussetzung für die Tech Readiness und Innovationsfähigkeit der Immobilienbranche.

Die Diskussion um die Entwicklung der Corona-Warn-App ist nur ein Beispiel dafür, dass Transparenz das Gebot der Stunde ist. Auch von der Immobilienwirtschaft wird mehr Offenheit erwartet, wie Bürgerinitiativen wie „Wem gehört die Stadt“ zeigen. Angesichts möglicher Preisblasen steigt ebenfalls das Interesse von Politik und öffentlichen Institutionen an Immobilienpreisindikatoren für die makroprudenzielle Aufsicht. Auch innerhalb der Branche verändert sich viel. Die unaufhaltsame Digitalisierung ist ein wesentlicher Treiber. Digitale Abbilder von Immobilien sind gefragt, um die Übergänge im Lebenszyklus der Immobilie effizienter zu gestalten. Prop-Techs fördern diese Entwicklung über die Bereitstellung von Schnittstellen-Problemlösungen. Ebenso digitalisieren viele Research-Abteilungen ihre „Datenschätze“. Die privatwirtschaftlichen, einzelunternehmerischen Anstrengungen reichen jedoch nicht aus. Die öffentliche Hand ist ebenso in der Pflicht. So pflegen die Gutachterausschüsse bereits eine Kaufpreissammlung,

deren Digitalisierung eine zeitgemäß zügige Veröffentlichung ermöglichen würde – die Markttransparenz wäre mit einem Schlag erhöht und das systematische Marktrisiko stark reduziert.

Der ZIA sieht sich in der einmaligen Situation, den Austausch zwischen den Marktakteuren, aber auch mit der öffentlichen Hand aktiv zu fördern. So hat sich der ZIA-Ausschuss Transparenz und Benchmarking zum Ziel gesetzt, die Transparenz innerhalb der Branche maßgeblich voranzutreiben und proaktiv auf eine Veränderung der Kultur des Datenaustausches hinzuwirken. Im Ausschuss wird dazu eine Transparenzoffensive erarbeitet, die neben der Markttransparenz auch die politische Transparenz umfasst.

Transparenz ist jedoch nur hilfreich, wenn sie strukturiert ist. Bei der Vereinheitlichung hilft die Kategorisierung der Wirtschaftsimmobilien, zu der der ZIA im vergangenen Jahr den zweiten Ergebnisbericht vorgelegt

hat. Im Fokus lagen diesmal Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien sowie das Segment der Gesundheits- und Sozialimmobilien.

Prof. Dr. Thomas Beyerle ist Managing Director der Catella Property Valuation GmbH, Professor für Immobilienwirtschaft, Immobilienresearch an der Hochschule Biberach und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Transparenz und Benchmarking.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Transparenz und Benchmarking

WEB/LINK

2. Ergebnisbericht zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien





Dr. Hinrich Thieme

Trend zu stärkerer Regulierung der Immobilienwirtschaft setzt sich fort

Wie sich bereits in den Vorjahren angedeutet hat, setzt sich die Tendenz einer zunehmenden Regulierung auch für die Immobilienwirtschaft weiter fort. Anstatt wirtschaftliche Anreize für vermehrten Wohnungsbau zu setzen, wurde die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert, der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier Jahren auf sechs Jahre erweitert und nicht zuletzt in Berlin das Mietendeckelgesetz erlassen.

Und all dies scheint noch nicht genug: So wird über eine Änderung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nachgedacht, die faktisch zu einem bundesweiten Mietendeckel führen würde und in der Öffentlichkeit wird weiterhin über Enteignung von Immobilienunternehmen diskutiert.

Aus unserer Sicht positive Themen werden hingegen zu wenig vorangetrieben: Der Vorschlag des Bundesrates zur Änderung bzw. Abmilderung des Schriftformerfordernisses im gewerblichen Mietrecht scheint in der Koalition nicht vorrangig vorangetrieben zu werden; auch die aktuell vorgelegte Reform des Baugesetzbuches enthält im Wesentlichen weiter regulierende, einschränkende Maßnahmen und lässt positive Anreize zur Planungs- und Baubeschleunigung vermissen. Das im Lichte der Corona-Krise erlassene Planungssicherstellungsgesetz geht aus unserer Sicht zwar in die richtige Richtung, ist aber nur zeitlich beschränkt in Kraft getreten – auch wenn die dort gere-

gelten Erleichterungen aus unserer Sicht auch über die Corona-Krise hinaus sinnvoll wären. Grundsätzlich erfreulich ist, dass nun nach ersten vergeblichen Anläufen das neue Gebäudeenergiegesetz die Vorschriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG vereinen wird. Auch die Gesetzesentwürfe zur Reform des WEG-Rechts, die sich derzeit im parlamentarischen Verfahren befinden, bewerten wir positiv.

Der Ausschuss Recht beschäftigt sich mit der juristischen Dimension aller immobilienwirtschaftlich relevanten Fragestellungen. Insbesondere das Berliner Mietendeckelgesetz und die Frage der verfassungsrechtlichen Rechtmäßigkeit haben uns bereits im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses beschäftigt. Dies setzt sich nunmehr bei der Begleitung und Bewertung der bundes- und landesverfassungsgerichtlichen Verfahren gegen das Berliner Mietendeckelgesetz fort. Bereits im vergangenen Jahr hat die Entscheidung des Bundesverfassungsge-

richts zur Mietpreisbremse einen ersten Rahmen für den Gesetzgeber zur Mietpreisregulierung gesetzt. Mit Spannung kann der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckelgesetz entgegengesehen werden, denn es steht zu erwarten, dass in dieser weitere Leitlinien und Grenzen der Mietpreisregulierung beschrieben werden.

Dr. Hinrich Thieme ist Partner bei Hogan Lovells International LLP und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Recht.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Recht auf der ZIA-Homepage





Burkhard Dallosch

Basel III Finalisierung und die Folgen für die Immobilienfinanzierung

Die geplante Reform von Basel III wird die betroffenen Kreditinstitute in Zukunft vor große Herausforderungen stellen. Immobilienfinanzierende Institute werden dabei besonders hart getroffen.

Ende 2017 hat der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht nach einer mehrjährigen Konsultationsphase das Basel III Finalisierungspaket verabschiedet, mit der sich der Finanzausschuss auch im Jahr 2019 beschäftigt hat.

Das Paket wird nach Einschätzung der Europäischen Bankenaufsicht die Eigenkapitalanforderungen für deutsche Banken um durchschnittlich 38 Prozent erhöhen, obwohl ursprünglich nur eine geringe Anhebung toleriert werden sollte. 22 Prozent können dabei auf die Einführung des sogenannten Output-Floors zurückgeführt werden, einer Kapitaluntergrenze für Banken, die interne Berechnungsmodelle für Risiken nutzen.

Aus Sicht des ZIA wird das vorliegende Paket, falls es auf EU-Ebene eins zu eins umgesetzt werden sollte, zu starken Konsolidierungseffekten und zu schwer absehbaren Folgen für die Realwirtschaft führen, insbesondere für die Immobilienwirtschaft. In Zeiten der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum können solche Maßnahmen

kontraproduktiv wirken und die bereits prekäre Situation in den Ballungsgebieten verschärfen. Die Immobilienwirtschaft ist langfristig auf ein stabiles und planbares Finanzierungsumfeld angewiesen, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern.

Der ZIA fordert gemeinsam mit anderen Verbänden eine pragmatische und baselkonforme Lösung für die Umsetzung des Basler Pakets auf europäischer Ebene. Für die Umsetzung des Output-Floors empfiehlt sich z.B. die Auseinandersetzung mit dem „Parallel Stacks Approach“, der die Auswirkungen des Output-Floors Baselkonform mildert und eine unnötige Kapitalbelastung vermeidet.

Burkhard Dallosch ist Geschäftsführer der Deka Immobilien GmbH und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Sustainable Finance und Taxonomie

German Debt Project

Brexit

Evaluierung der Finanzmarktregulierung

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Finanzierung





Alexander Dexne

Immobilienbilanzierungen vor neuen Herausforderungen

Durch die Einführung des Standards zur Bilanzierung von Leasingverträgen (IFRS 16) werden Immobilienbilanzierungen international vergleichbarer aber auch komplexer.

IFRS-Bilanzierer mussten sich in den letzten Jahren auf Änderungen in der Rechnungslegung einstellen. Der relativ neue Standard IFRS 16 ist verbindlich ab 1.01.2019 anzuwenden und führt zu einem enormen Informationsbedarf bzgl. der konkreten Anwendung.

Grundsätzlich lässt sich die Aussage tätigen, dass das Verhalten im Leasingbereich durch die Neuerungen beeinflusst werden wird. Bisher hatte der Leasingnehmer zu prüfen, ob ein Leasingvertrag die Kriterien eines „Operate Lease“ oder „Finance Lease“ erfüllt. Zukünftig entfällt diese Unterscheidung. Stattdessen werden für sämtliche Leasingverhältnisse ein Nutzungsrecht und eine korrespondierende Verbindlichkeit erfasst. Somit sind grundsätzlich alle Leasingverpflichtungen gemäß dem „Right-of-Use“-Ansatz in der Bilanz abzubilden.

Die Bilanzierung beim Leasinggeber richtet sich nach wie vor danach, welche Partei die wesentlichen Chancen und Risiken an dem Leasinggegenstand trägt. Konzeptuell fällt die Bilanzierung bei Leasingneh-

mer und Leasinggeber somit auseinander, was zusätzliche Herausforderungen bei der Umsetzung der neuen Vorschriften bedeuten kann.

Die Corona-Pandemie hat die Branche vor zusätzliche Probleme gestellt und die Standardsetzer zum Handeln gezwungen. Das IASB hatte in einer Konsultation Ende April 2020 mit Bilanzierungserleichterungen für Leasingnehmer reagiert. Die ZIA hat diesen Schritt begrüßt, gleichzeitig aber auch gefordert, dass die Erleichterungen auch auf Leasinggeber ausgeweitet werden.

Alexander Dexne ist CFO der alstria office REIT-AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Bilanzierung und Bewertung.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

DPR - Prüfungsschwerpunkte

Digitalisierung in der Immobilienbewertung

BaFin-Konsultation zu externen Bewertern

International Valuation Standards (IVS)

*Zukunft der Beleihungswert-
ermittlungsverordnung*

*Konsultation zur Immobilienwert-
ermittlungsverordnung (ImmoWertV)*

ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Themenseite Ausschuss
Bilanzierung und Bewertung*





Martina Hertwig

Das geschlossene Sondervermögen – ein Fondsvehikel mit Zukunftspotenzial

Geschlossene Immobilienfonds können bisher nur als Investmentkommandit- bzw. -aktiengesellschaft aufgelegt werden. Warum nicht den Instrumentenbaukasten des Kapitalanlagegesetzbuchs KAGB um die Rechtsform des geschlossenen Sondervermögens erweitern? Hiermit hat sich der Ausschuss Investitionskapital befasst. Markt und Politik haben die Idee bisher durchaus wohlwollend aufgenommen.

Sieben Jahre nach Einführung des KAGB hat sich der Markt der geschlossenen Fonds stark gewandelt: Wurden im Jahr vor Einführung des KAGB (2012) geschlossene Publikumsfonds mit einem Volumen von 9,91 Milliarden Euro aufgelegt, lag das Angebotsvolumen in 2019 bei gerade mal 1,55 Milliarden Euro.

Im Gegenzug ist der sich an institutionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionskassen richtende Markt der geschlossenen Spezial-AIF stark gewachsen. Häufig weichen Investoren jedoch nach Luxemburg aus und umschiffen das deutsche KAGB.

Aus diesem Kontext heraus ist im Kreis einiger im ZIA vertretener Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) die Idee des geschlossenen Sondervermögens geboren. Es verspricht einige strukturbedingte Erleichterungen für Konzeption und Vertrieb.

Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

/ Lediglich eine Rechtsperson (die KVG) als aufsichts- und zivilrechtlich Verpflichtete

/ schlanke Vertragsgestaltung durch Wegfall des mitunter komplexen Gesellschafts- und Treuhandvertragswerkes

/ Depotfähigkeit der Anteile verbunden mit der Erwartung, dass Zeichnungen schlank und digital vorgenommen werden können

/ Tokenisierung der Anteile, die dadurch auf eine Blockchain begeben werden können.

Markt und Politik haben in ersten Gesprächen durchaus positiv auf die Idee reagiert. Ob das geschlossene Sondervermögen tatsächlich den Weg ins Gesetz finden

wird und ob es sich im Markt durchsetzen würde, bleibt abzuwarten. Der Ausschuss Investitionskapital wird das Thema weiter begleiten.

Martina Hertwig ist Partnerin der Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Investitionskapital.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Investitionskapital





Thomas Zinnöcker

Der ZIA setzt Standards für die ganze Branche

Die Arbeit des Nachhaltigkeitsrats des ZIA hat branchenweit zum Umdenken geführt. Ging es früher um Reputation und das eigene grüne Gewissen, hat die Nachhaltigkeitsstrategie mittlerweile Einfluss auf Finanzmarktrahmenbedingungen und die Bewertung einzelner Unternehmen.

Lange wurde dem Klimawandel nicht genug Beachtung geschenkt – auch im Immobiliensektor. Die extreme Situation, der wir im Jahr 2020 gegenüberstanden, ausgelöst durch das Virus Covid-19 hat aber auf schmerzvolle Art deutlich gemacht, dass unser System nicht unverwundbar ist.

Es gibt einige Parallelen zwischen der Virus-Pandemie und dem Klimawandel, aber auch tiefgreifende Unterschiede. Es sind gerade die Unterschiede, die uns Hoffnung machen sollten.

Im Gegensatz zum Virus ist der fortschreitende Klimawandel menschengemacht und unterliegt so zumindest in Teilen unserer Kontrolle. Wir können ihn zwar nicht von heute auf morgen stoppen, aber wir können einen Beitrag dazu leisten ihn zu verlangsamen und seine Folgen entscheidend abzumildern. Die Immobilienbranche ist hierbei ein Schlüsselsektor, ohne uns geht es nicht.

Der Nachhaltigkeitsrat des ZIA hat in den letzten Jahren einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, diese Themen in der Immobilienwirtschaft zu verankern. Wir haben breite Teile der Branche erreicht und ein Forum geschaffen in dem die unterschiedlichen Interessen, Sorgen und Möglichkeiten des Sektors offen und gebündelt diskutiert werden. Mittlerweile ist unbestritten, dass Nachhaltigkeit zu einem erfolgreichen Unternehmen dazu gehört und es zeigt sich, dass dies in den Bewertungen am Kapitalmarkt immer mehr Berücksichtigung findet.

Um dieses Thema in Zukunft noch stärker zu bearbeiten, werden wir die Arbeit des Nachhaltigkeitsrats im kommenden Jahr neu strukturieren und weiter verstärken.

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista International GmbH und Vorsitzender des ZIA-Nachhaltigkeitsrates.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Green Finance

Carbon Risks

Grünstrom-Nutzung

Klimaschutz und Konjunkturanregung

Green Deal

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Informationen zum Nachhaltigkeitsrat des ZIA





Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Mit wissenschaftlicher Begleitung von politischen Vorhaben zur Versachlichung beitragen

Um fundierte Aussagen zu bestimmten politischen Vorhaben treffen zu können und bei aufgeheizten Diskussionen zur Versachlichung beizutragen, sind wir auf die Unterstützung der Wissenschaft angewiesen.

Die Immobilienwirtschaft wirkt in nahezu alle Arbeits- und Lebensbereiche der Gesellschaft hinein. Sei es beim bezahlbaren Bauen und Wohnen, bei der Schaffung von Büroflächen, bei der Herausforderung des baulichen Pflegenotstands oder beim Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist es wichtig und notwendig, dass wir die politischen Prozesse in diesen Gebieten aufmerksam und kritisch verfolgen – auch dies ist Teil unseres Auftrags als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft gegenüber den handelnden Akteuren und der Öffentlichkeit.

Der Wissenschaftliche Beirat nimmt hierbei mit den führenden Köpfen aus dem Bereich der wissenschaftlichen Befassung mit der Immobilienwirtschaft eine zentrale Stellung ein. Er unterstützt den ZIA bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Daten und Informationen zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Er erteilt Handlungsempfehlungen und leistet Unterstützung beim politischen Agenda-Setting. Auch aus dem Beirat selbst wurden in der

vergangenen Zeit wertvolle Gutachten erstellt – so unter anderem von dessen Mitglied Professor Dr. Andreas Pfnür von der TU Darmstadt, der die Herausforderungen im Bereich Corporate Real Estate Management untersucht und hieraus Forderungen aufgestellt hat.

Aber natürlich begleitet er auch die vom ZIA in Auftrag gegebenen Gutachten – und hiervon hat der Spitzenverband im Berichtsjahr auch rege Gebrauch gemacht. So konnte durch Gutachten und Studien festgestellt werden, dass das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts das Grundgesetz verletzt (Prof. Gregor Kirchhof, Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Finanzrecht und Steuerrecht und Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht an der Universität Augsburg), dass Deutschland bis 2030 bis zu maximal 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze benötigt (Prof. Tobias Just, IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg) und dass die CO₂-Bepreisung einer von meh-

rerer Bausteinen sein kann, um die Klimaziele zu erreichen (Max Gierkink, Energie-wirtschaftliches Institut an der Universität zu Köln und Dr. Michael Thöne, Finanzwirtschaftliches Forschungsinstitut an der Universität zu Köln).

Natürlich trägt auch das alljährliche Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen dazu bei, Klarheit und Transparenz in die Märkte zu bringen und ist Entscheidungsgrundlagen für die Akteure der Immobilienwirtschaft.

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienmanagement an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Human Resources.



ZIA CONNECT

WEB/LINK

Informationen zum
Wissenschaftlichen Beirat des ZIA





Stefanie Frensch

Nachhaltigkeit fest im Blick!

Der Ausschuss Corporate Social Responsibility (CSR) und seine Themen rücken kontinuierlich mehr in den Fokus auf der komplexer werdenden Situation der Immobilienwirtschaft in der gesellschaftlichen und politischen Debatte.

Reputation, gute Corporate Governance und das Bekenntnis zu Klimazielen werden immer wichtiger. Die Nachhaltigkeits- und CSR-Experten der ZIA Mitgliedsunternehmen arbeiten intensiv an Strukturen und Strategien für ihre Unternehmen, um diese Themenbereiche bestmöglich zu definieren und die Zielstellungen umzusetzen.

Durch die Basisarbeiten des Ausschusses der letzten Jahre ist bereits die CSR-Reporting-Richtlinie entstanden. Im Jahr 2019 wurde intensiv daran gearbeitet, die DNK Entsprechenserklärung für ein Nachhaltigkeitsreporting neben dem Wohnen auch auf andere Assetklassen auszuweiten. Außerdem hat der Ausschuss begonnen, sich intensiv mit der Grundlagenidentifikation für ESG-Reporting zu beschäftigen, und CSR-Themen im Rahmen von Digitalisierung sowie das Thema nachhaltige Lieferketten zu bearbeiten. Im Rahmen der AG Bürowelten wurde kontinuierlich an einer Handreichung für Office-Assetmanager/Eigentümer sowie Mieter gearbeitet, die eine grundsätzliche Vorgehensweise, Er-

folgskriterien und Hilfestellungen bei Entscheidungen beinhalten wird. Die Arbeiten werden 2020 fortgesetzt.

All die Themenkomplexe, die der Ausschuss behandelt, werden durch die Ausschussmitglieder und vortragende Gäste des Ausschusses im CSR-Newsletter zusammengefasst. Dieser wird an einen stetig wachsenden Verteilerkreis mehrfach im Jahr versandt und somit die Relevanz der Inhalte nochmals auf eine besondere Art hervorgehoben. 2020 werden Themenbereiche wie ESG-Reporting neben der Weiterführung der AG Bürowelten die wesentlichen Treiber sein. Die CSR-Experten arbeiten fortwährend an Strategien und Reportinghilfen, um die positiven Inhalte der Branche zu transportieren.

Stefanie Frensch ist Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Corporate Social Responsibility, Vorstand der Familienstiftung Becker & Kries und Geschäftsführerin der Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss
Corporate Social Responsibility





CSR-AUSSCHUSS DES ZIA

Der Ausschuss erarbeitet mit seinen Experten und Mitgliedern Strategien, Strukturen und Reportinghilfen, um die positiven Inhalte der Branche im Hinblick auf die immer relevanter werdenden Themen Reputation, gute Corporate Governance und Erreichung der Klimaziele zu transportieren.

BIS 2018

Erarbeitung der CSR-Reporting-Richtlinie als Basis der Ausschussarbeit

Gründung der AG Lieferketten

2019

*Grundlagenerarbeitung
DNK-Entsprechenserklärung*

*Gründung der AG Bürowelten
Optimierung des CSR-Newsletters*

2020

Anpassungen im Hinblick auf Digitalisierung

Überprüfung der CSR-Reporting-Richtlinie und ggf. Aktualisierung

Unterstützung der KPI-Entwicklung für Taxonomie und ESG-Reporting

AUSBlick

DNK-Entsprechenserklärung

Leitfaden der AG nachhaltige Lieferketten und der AG Bürowelten

Analyse von Kennzahlssystemen

Refresh des CSR-Newsletters



Kruno Crepulja

Tue Gutes und rede drüber

Die Debatte über Enteignungen von großen Wohnungsgesellschaften steht symptomatisch für eine Fehlwahrnehmung in weiten Teilen der Bevölkerung über Leistungen und Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Gesellschaft insgesamt. Die Task Force Strukturwandel in den Städten hat sich des Themas angenommen und wird demnächst in die Offensive gehen.

Es gibt ganz offensichtlich ein Wahrnehmungsproblem für die Immobilienbranche. Trotz vieler guter Beispiele für ein Miteinander zwischen Mietern und Vermietern, für positives Wirken unserer Branche, stehen wir medial unter Druck. Zu hohe Mieten, Wohnungsnot und Profitgier sind die Schlagworte der Debatte. Über Fehlleistungen wird berichtet: Kündigungen von jahrzehntelangen Mietern, dubiose Heizungsabstellungen im Winter, Rücksichtslosigkeit. Zufriedene Kunden, Mitarbeiter und kommunale Partner, sind in der Öffentlichkeit dagegen nicht sichtbar.

Dabei gibt es zahlreiche Beispiele für ein überaus funktionierendes Miteinander von Unternehmen und Kunden, gerade in Corona-Zeiten hat sich dieses Miteinander von Vermietern und Mietern bewährt.

Es gilt also: Gutes nicht nur zu tun, sondern noch viel stärker in den Vordergrund zu stellen. Die Task Force will die Immobilienwirtschaft als zuverlässigen und dem Ge-

meinwohl verpflichteten Partner und nicht als Gegner bei der Lösung der aktuellen gesellschaftlichen Veränderungen herausstellen. Dabei steht nicht nur das Segment Wohnen im Vordergrund, sondern die breite Vielfalt der Immobilienwirtschaft.

Nach bereits zwei Sitzungen der hochkarätig besetzten Gruppe ist klargeworden, dass es einer Kommunikationsstrategie und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, gerade auch im Bereich der Sozialen Medien bedarf. Ziel ist es, die Öffentlichkeit und Multiplikatoren, aber auch politischen Entscheidungsträger, emotional und argumentativ über die wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Leistungen der Branche zu informieren, um damit mittelfristig zu einer Verbesserung des Branchenimages beizutragen.

Die Entscheidung für eine Agentur, die diesen Prozess gestalten wird, steht unmittelbar nach Redaktionsschluss dieses Beitrags an. Der Plan ist klar: die posi-

ven Erfahrungen, die guten Beispiele, die Bedeutung der Branche auf unterschiedlichste Weise stärker in die Öffentlichkeit zu rücken. Es geht auch darum, wie wir uns als Branche noch besser vernetzen können, um eine möglichst große Anzahl von Menschen zu erreichen. Denn: Das Immobiliengeschäft ist people's business. Wir sind für die Menschen da.

Kruno Crepulja ist Vorsitzender des Vorstands / CEO der Instone Real Estate Group AG und Vorsitzender der ZIA-Task Force Strukturwandel in den Städten.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Gut gehandelt – Beispiele einer verantwortungsvollen Immobilienwirtschaft





Rolf Buch

Klimaneutraler Gebäudebestand durch Technologie und Innovation bis 2050

Das Pariser Klimaabkommen von 2015 wurde von der Bundesrepublik ratifiziert. Erstmals wurden dabei sektorenspezifische Klimaziele sowie eine Bepreisung von CO₂ auf gesetzlicher Basis verankert. Für den Gebäudesektor bedeutet dies eine Reduktion der Treibhausgasemissionen in Deutschland um knapp 39 Prozent. Das erklärte Ziel: ein klimaneutraler Gebäudebestände bis zum Jahr 2050.

Der größte Teil der Emissionen von Treibhausgasen entfällt auf die Bestandsgebäude. Um den CO₂-Ausstoß und die Energieverbräuche zu reduzieren ist es wichtig, auf die klassische energetische Gebäudesanierung mit vorhandener Technik zu setzen. Zudem ist der Austausch ineffizienter Heizsysteme ein unabdingbarer Schritt.

Der zweite große Hebel ist die Ausweitung der dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien. Hierbei stellt Mieterstrom ein wesentliches Element dar, um effizientes Agieren zu stärken. Bislang wird dieser Umstand durch die heutige Regulatorik verhindert bzw. gehemmt. Drittens wird man durch noch zu erforschende und zu entwickelnde Innovationen einem klimaneutralen Gebäudebestand näherkommen.

Der Klimaschutz soll Mieter nicht finanziell überfordern. Ein Ausbau und eine Anpassung der Fördersystematik sind dabei ein wichtiger Baustein. Die Balance zwischen

Bezahlbarkeit und Klimaschutz muss dabei ausgewogen bleiben. Ebenso muss die Verteilung der CO₂-Umlage zwischen Mietern und Vermietern so geregelt werden, dass es zu keiner Überforderung der Mieter kommt und gleichzeitig genügend Sanierungsanreize und -möglichkeiten für die Vermieter entstehen.

Der Dialog zwischen Politik, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft ist bei der Bewältigung dieser Zukunftsaufgabe essenziell. Die Initiative Wohnen.2050 ist hierbei eines von vielen guten Beispielen.

Rolf Buch ist Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

*Änderungen am Mietrecht auf Bundesebene
(Verlängerung der Mietpreisbremse und des
Betrachtungszeitraums Betrachtungszeitraum)*

Berliner Mietendeckel

Wohneigentum in Deutschland

*Wohnungspolitik in strukturschwachen
Regionen*

barrierearmes Wohnen

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Wohnen





Dr. Eva Lohse

Bezahlbarer Wohnraum – die neue soziale Herausforderung

Der ZIA-Kommunalrat ist eine Plattform, die nicht nur aktuelle Herausforderungen der Bau- und Stadtentwicklungspolitik thematisiert, sondern auch Lösungen entwickelt, die die Interessen der Kommunen mit denen der Immobilienwirtschaft verzahnen. Die Sitzungen des Kommunalrats werden von kommunalen und immobilienwirtschaftlichen Entscheidern als Möglichkeit zur Begleitung und Weiterentwicklung von Leitlinien und Maßstäben für die Zusammenarbeit geschätzt.

Zu den bestimmenden Themen gehörte im letzten Jahr die Frage nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Bundesweit fehlen über 1,5 Millionen Wohnungen, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Zur Lösung dieses Problems hat die Bundesregierung zu einem Wohnungsgipfel eingeladen und eine Baulandkommission eingesetzt, deren Vorschläge auch im Kommunalrat umfassend diskutiert wurden.

Lösungsansätze wie etwa Typen-Baugenehmigungen, serielles Bauen, die allgemein zugängliche, digitale Bauakte und die Ausstattung der Genehmigungsbehörden wurden dabei als mögliche Hebel identifiziert, um günstigen Wohnraum zügig auf den Weg zu bringen. Auch eine Überarbeitung der TA Lärm, damit Wohnen und Gewerbe leichter zusammen gehen, erachten Kommunen und Immobilienwirtschaft als guten Ansatz.

Bereits heute versuchen viele Städte und Gemeinden mit einer Vielzahl von Maßnahmen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Vielerorts werden bereits Bauflächen im Rahmen von Konzeptvergaben nach sozialen und nachhaltigen Kriterien statt dem Höchstgebot vergeben. Selbstkritisch sehen die Kommunen den Stand der Digitalisierung der Bauverwaltungen. Die Schaffung des Urbanen Gebietes wird von beiden Seiten begrüßt. Die Vor- und Nachteile des seriellen Bauens werden beleuchtet und die Umsetzung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums begrüßt. Dabei wird jedoch von Kommunen darauf Wert gelegt und von der Immobilienwirtschaft auch unterstützt, dass baukulturelle Kriterien und Anforderungen an gute Quartiere beachtet werden müssen.

„Corona und die Folgen für die Kommunen und die Immobilienwirtschaft“ wird das

Thema der nächsten Sitzung des Kommunalrats im September dieses Jahres sein, der in hybrider Form durchgeführt werden soll.

Dr. Eva Lohse ist Vorsitzende des ZIA-Kommunalrats, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen a.D. und Präsidentin des Deutschen Städtetags a.D.



WEITERE THEMEN DES KOMMUNALRATS:

Örtlichen Einzelhandel stärken – Innenstädte und Ortskerne beleben.

Planungs- und Baubeschleunigung durch serielles und modulares Bauen.

Starke Quartiere – starke Kommunen, Diskussion des Positionspapiers des ZIA „Quartiere der Zukunft“.

Lebenswerte Quartiere durch neue Mobilität.

Angespannte Märkte - Potenziale des Umlandes nutzen.

Ganzheitliche und bezahlbare Stadtentwicklung: Diskussion der Vorschläge der Baulandkommission, Forcierung des Wohnungsneubaus, Anpassung des Bauplanungsrecht und der Landesbauordnungen, Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, bessere und schnellere Aktivierung von Bauland, Mietpreisbremse, Mietendeckel.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite ZIA-Kommunalrat





Maria Hill

Klimaschutz muss ganzheitlich gedacht werden

Eine erfolgreiche Klimapolitik kann es nur geben, wenn die nationalen und europäischen Gesetzgebungen ganzheitlich gedacht werden und eine enge Verzahnung gewährleistet wird. Ein sektorübergreifendes Agieren ist dafür Grundvoraussetzung.

Der Ausschuss Energie- und Gebäudetechnik befasst sich umfassend mit energiepolitischen Themen auf europäischer Ebene und im Schwerpunkt mit deren Umsetzung in nationales Recht zur Erreichung der Klimaziele 2050.

Eine wichtige Zielmarke war das lange begleitete und dieses Jahr endgültig verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) in dem die energetischen Mindestanforderungen als EU-Vorgabe festgeschrieben wurden. Zusammen mit kleineren Erfolgen, wie der Anerkennung von Umweltwärme zu den erneuerbaren Energien, der Entwicklung eines umfangreichen Quartiersbegriffs oder der lange versprochenen Abschaffung des PV-Deckels, ist die Beibehaltung des EnEV-Standards bis zur Überprüfung im Jahr 2023 einer der wesentlichen Erfolge des Ausschusses.

Darüber hinaus ist eine enge Verzahnung zu den anderen Sektoren, insbesondere bei der Umsetzung der europäischen Vorgaben für die Elektromobilität im Neubau

und Bestandsimmobilien im Fokus. Hier steht in erster Linie die Forderung im Vordergrund, die Immobilienwirtschaft nicht finanziell zu überlasten. Daher wird intensiv an den Voraussetzungen für die Entwicklung von marktauglichen Fördermodellen gearbeitet. Eine vernünftige Umsetzung mit Augenmaß und keine Benachteiligung des Gebäudesektors gegenüber dem Verkehrssektor ist hier die Zielmarke.

Die weiterführende Arbeit an EU-weiten Programmen zur Ankurbelung der Konjunktur in Folge der Corona-Pandemie und die gleichzeitige Verzahnung mit den Initiativen des Green Deals ist und bleibt eines der zukünftigen wichtigen Themen des Ausschusses. Hier gilt es Sanierungsfahrpläne für den Bestand wirtschaftlich sinnvoll und technologieoffen zu entwickeln sowie der Politik die Relevanz der Bilanzierungsgrenzen für Wirtschaftsimmobilien zur Erreichung der Klimaziele 2050 zu verdeutlichen. Wesentliche Hemmnisse bleiben hierbei fehlende Förderung, das Nutzer-Investor-Dilemma und die Anre-

chenbarkeit nicht am Standort erzeugter erneuerbarer Energien.

Maria Hill ist Director Sustainability & Internal Services der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Gebäudeenergiegesetz 2.0
CO₂-Bepreisung und Umlagefähigkeit
Umsetzung des europäischen Green Deal
Sustainable Finance
leitungsgebundene Wärme- & Kälteversorgung
Energetische Benchmarks
Sanierungsfahrpläne
Integration erneuerbarer Energien im Gebäudesektor
Mieterstrom



ZIA CONNECT

WEB/LINK

*Themenseite Ausschuss Energie
und Gebäudetechnik*

PDF/DOWNLOAD

*Vorschläge des ZIA für die Verbindung
von konjunkturellen Impulsen und Klimaschutz*

*ZIA-Stellungnahme
zum Gebäudeenergiegesetz*

*ZIA-Position zum Gebäude-
Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz*





Dr. Thomas Steinmüller

Logistikimmobilien – auf dem Weg zum Beamen

Die Auswirkungen auf die Immobilien für Logistik

Wenn Kunden die Wahl hätten ...

... dann würden sie das Beamen für die Waren des täglichen Bedarfes wählen.

Noch ist das eine Zukunftsvision, aber der eCommerce hat gezeigt, dass die Belieferung nach Hause kein Problem mehr darstellt. Aus Kundensicht stellt aber immer noch der Zeitfaktor einen Unterschied zum Selbsteinkauf dar, da Waren bei Bedarf innerhalb von Minuten selbst bezogen werden können. Dieses Problem haben die Anbieter gerade von Portalen als Potenzial erkannt. Um die Belieferung nach Hause zu beschleunigen, greifen sie auf die Bestände des stationären Einzelhandels oder eigene Lokalbestände zurück und können damit die Belieferung innerhalb kürzester Zeit mit Botensystemen darstellen. Welche Auswirkungen hat diese Entwicklung nun auf die Immobilien?

1. Zunächst sind klassische Einzelhandelsimmobilien bereits Warenvorratspeicher, deren Logistikabwicklung die Kunden allerdings weitestgehend selbst übernehmen (Kommissionierung im Einkaufswagen, Bezahlung an der Kasse, Transport nach Hause). Gleichwohl ist es unschwer vorstellbar, dass der Einkauf auch durch einen Boten erledigt werden kann.

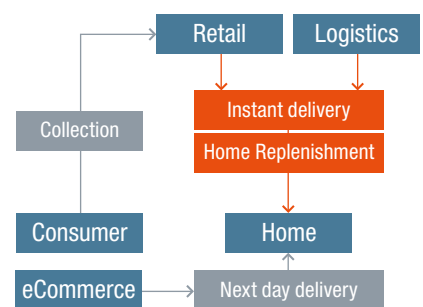
2. Diese Boten können aber auch nicht kundenzugängliche Räumlichkeiten bedienen, sog. DarkStores; das können umgenutzte Einzelhandelsflächen ebenso wie Lagerflächen sein.

3. Da die kundennahen Flächen des Einzelhandels und der DarkStores nur begrenzte Kapazitäten haben, müssen nahegelegene Nachschubsysteme in Form von Regionallagern und Zentrallagern die Warenbevorratung ergänzen.

4. Die Umfänge der Paketdienstleister werden perspektivisch zurückgehen, da deren Geschäftsmodell nur im Bereich der Next Day Delivery wirtschaftlich funktioniert.

5. Produktionsflächen werden für die additive Fertigung (3D-Druck) benötigt. Hierbei werden Produkte nicht bevorratet, sondern On-Demand produziert. Dieser letzte Punkt kommt dem Beamen schon sehr nahe.

Dr. Thomas Steinmüller ist Vorstand der CapTen AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Logistikimmobilien.



Quelle: CapTen AG

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Europa, Klimaschutzgesetz,
Logistikkonzepte, City-Logistik,
Mehrstöckigkeit, Automatisierung,
Gleisanschluss

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite
Ausschuss Logistikimmobilien





Aktuell besteht diese Jury aus:

Stephanie Habacker-Arndt, Habacker Holding Verwaltung GmbH, Vorsitzende
 Heinz Ennen, Swisslog Holding AG
 Dr. Christian Femerling, Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
 Dr. Tobias Graf, Artificial Ecosystems
 René Kaldenhoven, Goldbeck GmbH
 Michael von Forstner, Jungheinrich Vertrieb Deutschland AG & Co. KG
 Tobias Zug, Captrain Deutschland GmbH

SLooPy – Sustainable Logistics Property

Das Thema Nachhaltigkeit beschäftigt Immobilieninvestoren ebenso wie Immobiliennutzer.

Bereits in der Vergangenheit haben sich Zertifikate im Markt etabliert (u.a. DGNB, BREEAM, LEED), die allerdings allesamt den Nachteil haben, dass dabei nur ein definierter Katalog abgearbeitet und bewertet wird, zukünftige Entwicklungen aber kaum Berücksichtigung finden. So waren die Zertifikate keinesfalls eine Absicherung im Falle des Bundes-Klimaschutzgesetzes der Bundesregierung im Jahre 2019 noch des Green Deals der Europäischen Kommission.

Der Ausschuss Logistikimmobilien des ZIA e.V. hat sich deshalb entschlossen, eine Leitlinie für die nachhaltige Logistikimmobilie (Sustainable Logistics Property) – zu entwickeln, ganz speziell aus der Sicht der Immobilienwirtschaft zum Nutzen der Mieter aber eben auch des Objektes. In einem ersten Schritt sollen alljährlich Leuchtturmprojekte herausgehoben und mit dem SLooPy-Award durch eine interdisziplinäre Jury analysiert und prämiert werden.

Flankiert wird dies durch die kontinuierliche Ausschussarbeit im Bereich des Researchs und der politischen Flankierung der Maßnahmen. Beispielsweise stehen derzeit noch gewerbesteuerliche Aspekte sowohl der Automatisierung und Autonomisierung als auch bei den energetischen Selbst- und Fremdversorgungsmöglichkeiten im Wege. Hier sind alsbald Anpassungen im Sinne der Nachhaltigkeit vorzunehmen.

Der Ausschuss Logistikimmobilien des ZIA wird diese Entwicklungen vorantreiben und kontinuierlich in dynamischen Leitlinien abbilden. Gerne sind alle Marktteilnehmer willkommen bei der konstruktiven Mitarbeit.

Die Jury bildet anhand folgender Kriterien eine Beurteilung des Objektes bzw. des Projektes ab:

1. Energetischer Selbstversorgungsgrad und Speicherpotenzial

Die Logistikimmobilie verfügt über vielfältige Möglichkeiten, Energie zu generieren und zu speichern. Beispielsweise können die Batterien der eingesetzten Flurförderzeuge Strom in erheblichem Umfang speichern, Kühlanlagen können ebenfalls durch Herunterkühlen auf deutlich tiefere Temperaturen als -20 Grad Strom speichern. Auch können unter der Halle großflächige Batterien und Kältespeicher installiert werden – ebenso kann bei Überkapazitäten eine Versorgung von Anrainern vorgenommen werden.

2. Alternative Verkehrsanbindung (Bahn, Schiff, Luft, Souterrain)

Neben der klassischen Straßenanbindung sind alternative Verkehrsanbindungen vorzusehen, die in der Vergangenheit eher vernachlässigt wurden. So ist zu erwarten, dass im Rahmen der Klimaschutzbestrebungen der Regierungen eine Verlagerung des Transports auf die Bahn erfolgen wird. Aber auch Innovationen wie die unterirdische Anbindung oder auch die Hyperloop-Anbindung sind Optionen für die Zukunft.

3. Feinstaubbindungs- und Photosynthesepotenzial

Beispielsweise können Begrünungen durch geeignete Pflanzen (u.a. Moose) die Feinstaubbelastung binden und weitere zielgerichtete Bepflanzungen den CO₂-Abbau begleiten.

4. Versiegelungsquote sowie Fassaden- und Dachfunktionalität

Im Sinne des Green Deal sind die neu zu versiegelnden Flächen stufenweise zu vermeiden, so dass der Flächenbedarf eher in der Höhe dargestellt werden muss – zudem auf Brownfields statt auf Greenfields. Die Dach- und Fassadenflächen können sowohl für Photovoltaik, für Windenergie aber auch für innovative Belüftungssysteme genutzt werden.

5. Datentechnische Anbindung und Konversionspotenzial

Eine immer größere Bedeutung für die Logistik haben Daten. Hierzu sind nicht nur entsprechend leistungsfähige Datenleitungsanbindungen erforderlich, sondern auch für die Datenspeicherung entsprechende Stromanschlusskapazitäten.

6. Automatisierungs- und Autonomisierungsgrad

Die Begrenztheit von Arbeitskräften in Boom-Zeiten ebenso wie jetzt auch pandemiebedingte Beschäftigungsunmöglichkeiten lassen den Ruf nach automatisierten und autonomisierten Systemen laut werden – einhergehend mit der fortschreitenden Informatisierung der Prozesse.

7. Baustoffe und Betriebsmittel – Einsatzbeurteilung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Logistikimmobilien müssen nicht nur aus Stahl und Beton bestehen, es gibt gute Beispiele für den Einsatz von Holz.



Thomas Zinnöcker

Konjunktur steigern und den CO₂-Ausstoss senken

Nach langem Ringen ging es nun doch recht zügig. Der vom ZIA unterstützte CO₂-Preis ist gekommen und die energetische Gebäudesanierung wurde entschieden gestärkt. Die Arbeit der Task Force Energie hat sich ausgezahlt, ist aber noch lange nicht zu Ende.

Nachdem der ZIA und die Task Force Energie sich in den vergangenen Jahren intensiv mit einer möglichen CO₂-Bepreisung für alle Sektoren auseinandergesetzt hat, ist diese nun politische Realität geworden. Gemeinsam mit den umfangreichen Maßnahmen zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung, der ersten Vereinfachung der Förderbürokratie und dem großen Konjunkturpaket ist dies ein wichtiger Schritt zur Erreichung der Einsparziele im Gebäude.

Der Einfluss des ZIA war bei all diesen Projekten maßgeblich und ist ein Lohn für eine sehr intensive und arbeitsreiche Zeit. Doch dies ist nur der erste Schritt eines weiten Wegs. Wir werden auch in den nächsten Jahren deutliche Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft erleben und dabei auch immer wieder Rufe nach Verschärfungen der ordnungspolitischen Vorgaben hören.

Die Immobilienwirtschaft muss sich daher auch weiter intensiv mit der Wärmewende

und der dazugehörenden Sektorenkoppelung auseinandersetzen, um sprechfähig zu sein und sachliche, wissenschaftlich fundierte Argumente in die Debatten einzubringen. Das ganze muss auf europäischer und auf Bundesebene passieren. In diesem Sinne hat die Task Force Energie sich mit ihren Arbeitsgruppen Gebäudeenergiegesetz/Neubau, Klimaschutzplan 2050/Bestand und Energiepolitik stark aufgestellt.

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista International GmbH und Vorsitzender der ZIA-Task Force Energie.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES:

Mieterstromgesetz

Energieeffizienzstrategie 2050

Nationale Umsetzung EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD)

EU Renovierungswelle

Europäisches Klimagesetz

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Task Force Energie





Eckhard Horwedel

Quartiere der Zukunft – unsere Vision für die Stadt von morgen

Lebendige Quartiere, kurze Wege, mehr Nutzungsdurchmischung und weniger Verkehrschaos: Diese Visionen hat der ZIA für die Stadtentwicklung von morgen entwickelt. Die Corona-Krise hat zudem gezeigt, dass unsere Städte auch resilienter werden müssen.

Das Positionspapier „Quartiere der Zukunft“ ist das Ergebnis eines mehrjährigen Beratungsprozesses innerhalb des ZIA. Projektentwickler, Stadtentwickler und Architekten haben dabei eine Vision entwickelt, die mit vielen Grundsätzen bricht, die die Stadtplanung in Deutschland lange geprägt haben. Die Experten sind sich einig, dass die Wege in den Städten kürzer werden müssen. Dafür soll künftig nicht mehr nur im Zentrum gearbeitet und am Rand gewohnt werden, sondern die Nutzungen sollen sich besser mischen.

Wenn die Menschen wohnortnah arbeiten und einkaufen können, ergibt sich eine große Chance endlich Herr des täglichen Verkehrschaos in den Metropolen des Landes zu werden. Damit wäre ein großer Schritt hin zu einer klimafreundlichen Stadt gemacht. Zudem schaffen der Quartiersansatz und die Nutzungsdurchmischung eine Belebung der sonst in vielen Städten ausgestorbenen Wohnviertel. Unten wird gefeiert und eingekauft, darüber gearbeitet und oben gewohnt: So könnte ein idealtypisches Haus

in einem lebendigen Quartier drei Funktionen verbinden, ganz ohne das Abstriche bei Bau- und Lebensqualität notwendig wären. Gesundheitsimmobilien haben in diesen Quartieren genauso ihren Platz wie Hotels.

Die Stadt der kurzen Wege ist während einer Pandemie, wie die Welt sie gerade erlebt und sie sich jederzeit wiederholen kann, deutlich resilienter. Wenn es zu lokalen Ausbrüchen kommt, kann man vor Ort reagieren, statt die gesamte Wirtschaft in einen Shutdown zu schicken. Städte waren der Hotspot der ersten Corona-Welle, die Krise wird gerade hier auch tiefe Narben hinterlassen. Daraus ergeben sich aber auch die Freiräume und Chancen, Stadtentwicklung neu zu denken. Dafür steht die Immobilienwirtschaft als zuverlässiger Partner von Politik und Verwaltung gerne bereit.

Eckhard Horwedel ist Mitglied der Geschäftsführung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Stadtentwicklung.

ZIA CONNECT

WEB/LINK

Themenseite Ausschuss Stadtentwicklung

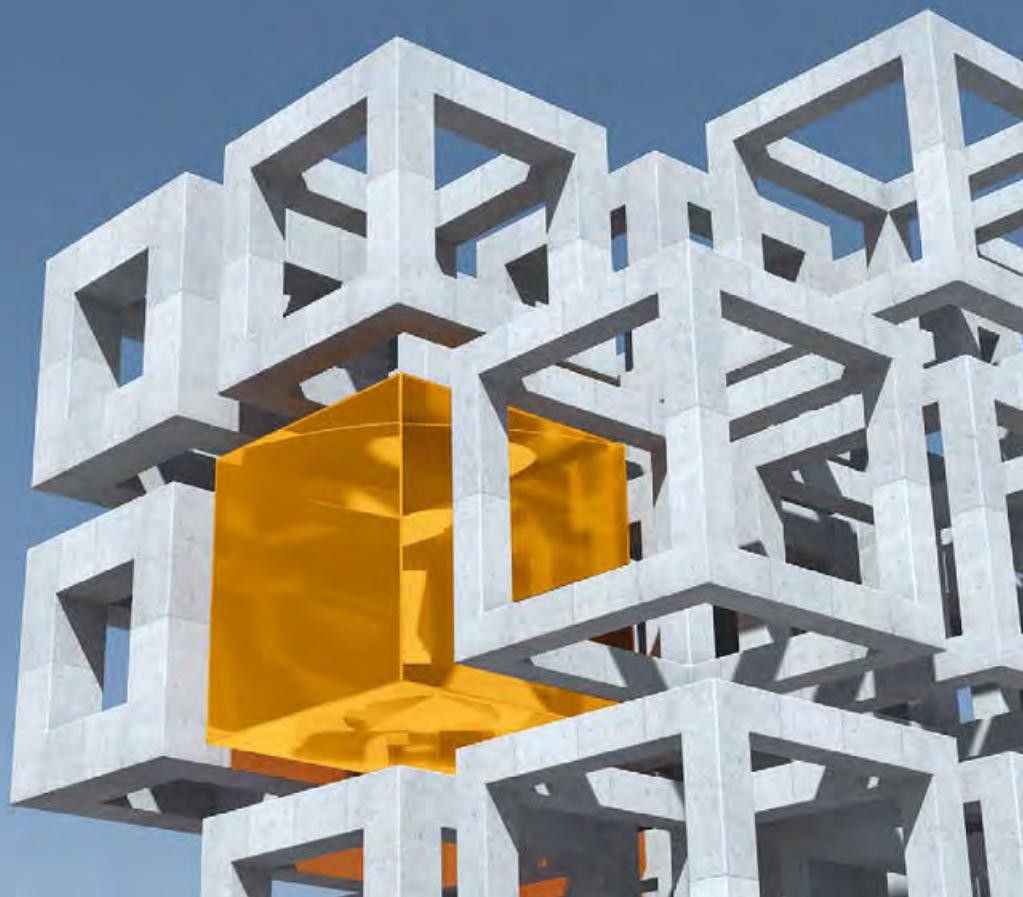


Der Spitzenverband



Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Branche. Der Verband fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Immobilienwirtschaft entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Die Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft spielt sowohl für die Bundesrepublik Deutschland als auch für die Europäische Union eine bedeutende Rolle. Sie trägt zu erheblichem Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen.

Mit über 833.000 Unternehmen und mehr als 3 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienwirtschaft nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eine der dynamischsten Wachstumsfelder. Die Branche vereinigt 25 Prozent aller Unternehmen und 10 Prozent aller Beschäftigten auf sich. Mit rund 600 Milliarden Euro trägt die Immobilienwirtschaft 19 Prozent zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei und ist damit wesentlich größer als etwa der Fahrzeugbau. Die Immobilienwirtschaft ist zudem stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.

Verantwortung

Die Immobilienwirtschaft übernimmt als Stabilitätsanker eine ganzheitliche Rolle für die Gesellschaft und die Wirtschaft in Deutschland. Ihre Bedeutung hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Klimaschutz, demografischer Wandel, angespannte Städte und Ballungsregionen, bezahlbares Wohnen und Bauen, moderne und nachhaltige Stadtentwicklung und Digitalisierung – viele Herausforderungen unserer Zeit werden die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft auf lange Sicht verändern.

Der Anspruch des ZIA ist es, als Spitzenverband und Sprachrohr der Immobilienwirtschaft zur Bewältigung dieser Aufgaben mit Ideen und Lösungsvorschlägen

» Der Verein verfolgt den Zweck, die allgemeinen, wirtschaftlichen und ideellen Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft zu vertreten und die Zusammenarbeit seiner Mitglieder zu fördern.

Er unterstützt und begleitet Maßnahmen, die geeignet sind, die wirtschaftlichen, rechtlichen, politischen und steuerlichen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft zu erhalten und zu verbessern. «

§ 2 Satzung Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

entscheidend beizutragen. Denn wie kaum ein anderer Wirtschaftszweig ist die Immobilienbranche im Wohnen, Arbeiten und Leben der Bevölkerung tief verankert. Die Immobilienwirtschaft ist sich dieser gesamtgesellschaftlichen Verantwortung bewusst und nimmt ihre Rolle und Aufgabe als Gestalterin von Lebensräumen für Wohnen und Arbeiten sehr ernst.

Interessenvertretung

Der ZIA bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder einheitlich und umfassend bei der Willensbildung in Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. Er hat eine ordnungspolitische und kapitalmarktorientierte Ausrichtung und bildet mit seinen Mitgliedern – darunter führende Unternehmen und Verbände – die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab. Der ZIA sorgt für:

- / *Zeitnahe Information über politische Entwicklungen*
- / *Mitwirkung und Einbringung bei der politischen Willensbildung*
- / *Vernetzung der Mitgliedsunternehmen*
- / *Erstellung von Studien, Befragungen etc.*
- / *Entwicklung von Positionen in Ausschüssen und Plattformen*

/ *Professionalisierung der Immobilienwirtschaft durch systematische Benchmarking- und Best-Practice-Prozesse*

Immobilienpolitik

Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft nimmt der ZIA Aufgaben der Interessenvertretung wahr:

- / *Verbesserung der politischen und öffentlichen Wahrnehmung*
- / *Beratung der Politik bei gesetzgeberischen Weichenstellungen*
- / *Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben*
- / *Einsatz für bessere Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft und für die Anpassung an internationale Anforderungen*
- / *Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Lösungsvorschlägen für Gesetzgeber, Unternehmen und Verbände auf Basis nationaler und internationaler Trends*
- / *Stärkung der Position der deutschen Immobilienwirtschaft im globalen Wettbewerb*

Netzwerk

Der ZIA vernetzt die Immobilienwirtschaft mit Vertretern aus Wirtschaft, Politik und

Wissenschaft. In der politischen Öffentlichkeit leistet er Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit. Im vorparlamentarischen Raum artikuliert er die Interessen der Immobilienwirtschaft und ist kompetenter Ansprechpartner für Abgeordnete und Ministerien in allen immobilienpolitischen Fragen. Durch seine Mitgliedschaft im BDI ist der ZIA zudem auf europäischer Ebene vernetzt und fördert durch zahlreiche Aktivitäten den Dialog mit Wissenschaft und Forschung.

Organisation und Arbeitsweise

Als ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft befindet sich der ZIA an der Schnittstelle zwischen der Immobilienwirtschaft, der Politik und der Öffentlichkeit. Die Mitglieder des ZIA können auf direktem Weg über die Besetzung der Ausschüsse Einfluss auf die Verbandsarbeit nehmen. Die Geschäftsführung des ZIA nimmt die Positionen der Ausschüsse auf und trägt sie in die Politik, die Verwaltung und die Öffentlichkeit.

Mitglieder

Seit der Gründung des ZIA im Juni 2006 ist die Zahl seiner Mitglieder auf über 300 angewachsen, darunter 28 Verbände. Die Mitglieder gehören zu den bedeutendsten Unternehmen und Verbänden der Branche. Als Spitzen- und Verbändeverband spricht der ZIA somit für 37.000 Unternehmen der Branche und gibt hierdurch der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist die höchste Instanz des ZIA und tagt mindestens ein-



mal jährlich. Diese wählt das Präsidium. Aus dem Kreis des Präsidiums wählt sie den Vorstand, den Präsidenten, seine Stellvertreter und den Schatzmeister.

Präsidium

Das Präsidium hat die Gesamtleitung des ZIA inne sowie die Aufgabe, die Bildung von Ausschüssen und Arbeitsgruppen zu einzelnen Themen zu initiieren. Die Mitglieder des Präsidiums werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt.

Vorstand und Geschäftsführung

Die Führung der Verbandsgeschäfte obliegt dem Vorstand. Die hauptamtliche Geschäftsführung vertritt den ZIA in unterschiedlichsten politischen und wirtschaftsorientierten Gremien und repräsentiert die Verbandsinteressen auf allen dafür geeigneten Ebenen.

Ausschüsse

Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in 20 Ausschüssen und zahlreichen Arbeitsgruppen statt, die mit insgesamt über 500 ehrenamtlich tätigen Vertretern und Experten der ZIA-Mitglieder besetzt sind. In regelmäßig einberufenen Sitzungen arbeiten die Mitglieder dieser Gremien an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen. Die Beschlüsse und Empfehlungen der Ausschüsse sind die Basis der Verbandsarbeit.

- / Bilanzierung und Bewertung
- / Büroimmobilien
- / Corporate Real Estate
- / Corporate Social Responsibility
- / Digitalisierung
- / Energie und Gebäudetechnik
- / Finanzierung
- / Gesundheitsimmobilien

- / Gewerbeimmobilienmakler
- / Handel
- / Hotelimmobilien
- / Human Resources
- / Investitionskapital
- / Logistikimmobilien
- / Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- / Recht
- / Stadtentwicklung
- / Steuerrecht
- / Transparenz und Benchmarking
- / Wohnen

Wissenschaftlicher Beirat

Der Wissenschaftliche Beirat berät den Vorstand und die Geschäftsführung des ZIA in voller Unabhängigkeit und ehrenamtlich zu allen Themen und Herausforderungen rund um die Immobilienwirtschaft. Der Beirat unterstützt den ZIA bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Daten und Informationen zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Er erteilt dem ZIA Handlungsempfehlungen, leistet Unterstützung beim politischen Agenda-Setting und begleitet die vom ZIA in Auftrag gegebenen Gutachten, soweit vom ZIA gewünscht.

Rat der Immobilienweisen

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden. Die Veröffentlichung des ZIA-Frühjahrgutachtens der Immobilienweisen ist mittlerweile fester Bestandteil im Terminkalender der Politik und der deutschen Medienlandschaft.

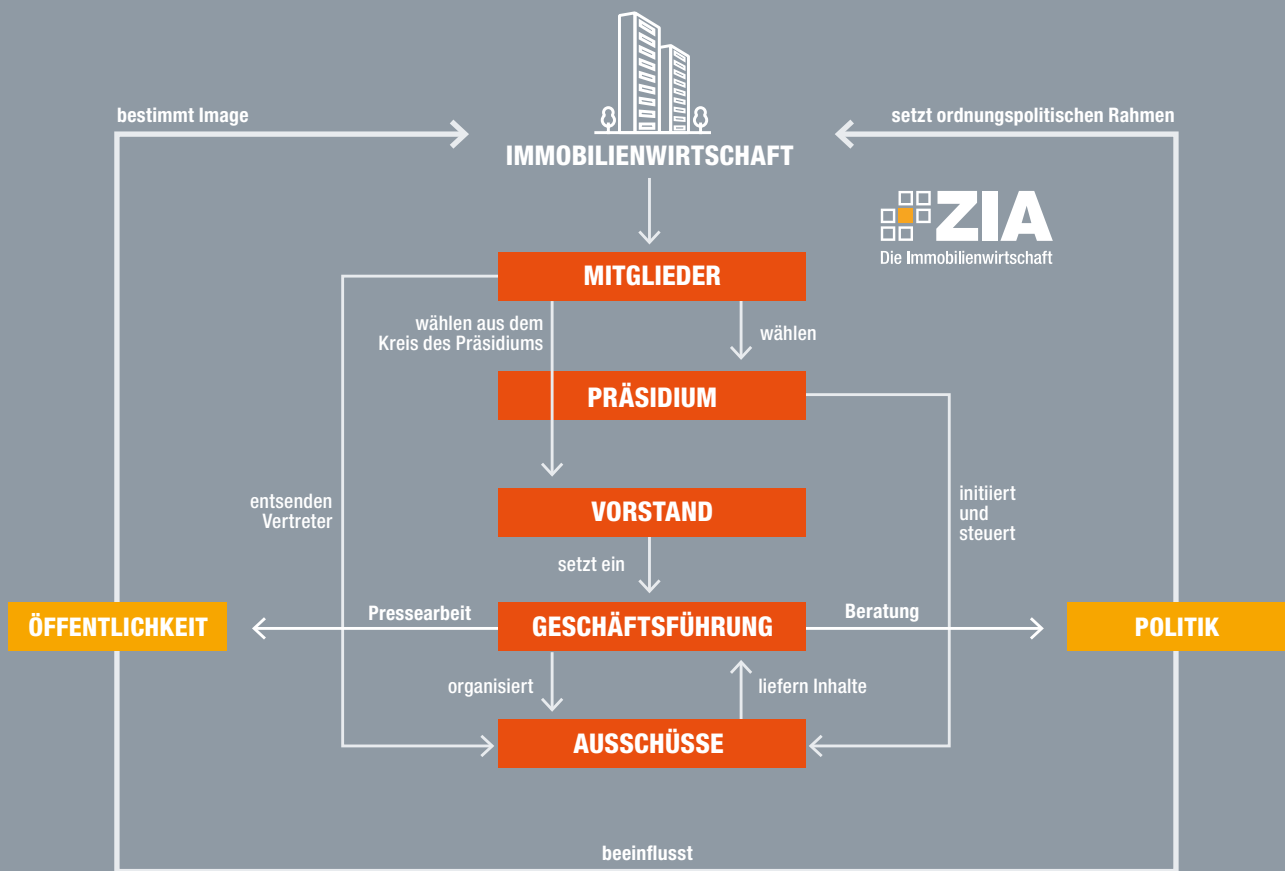
Der ZIA-Kommunalrat

Der ZIA-Kommunalrat begleitet und entwickelt Leitlinien und Maßstäbe für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und der Immobilienwirtschaft. Das Gremium – darin Vertreter aus Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden, der Politik und der Immobilienwirtschaft – diskutiert unter anderem politische und gesetzgeberische Initiativen sowie Qualitätskomponenten und gibt dem ZIA Empfehlungen für die Verbandsarbeit. Im Gegenzug ermöglicht der Kommunalrat den kommunalen Entscheidern die Sichtweise der Immobilienwirtschaft aus erster Hand zu erfahren und zu diskutieren. Der Kommunalrat wird den Austausch zwischen den kommunalen Vertretern und der Immobilienwirtschaft stärken.

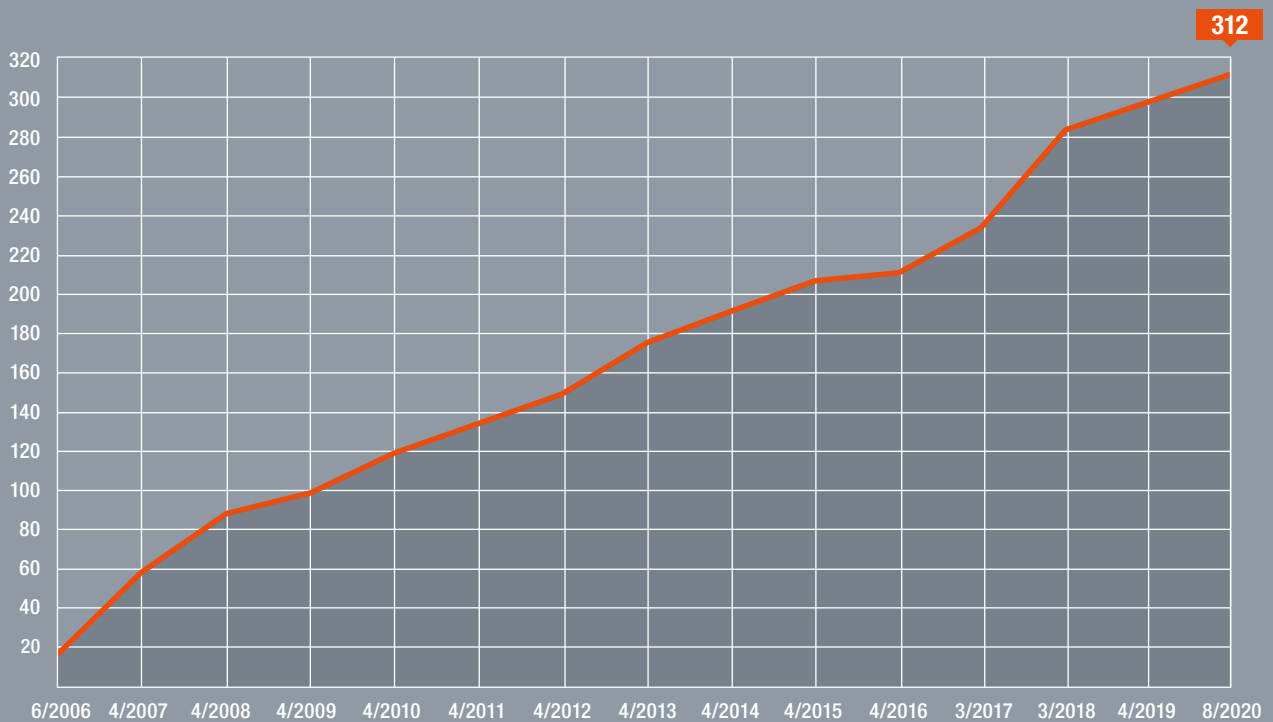
Nachhaltigkeitsrat

Dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat obliegt die strategische Steuerung der ZIA-Nachhaltigkeitspolitik. Er bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis und betrachtet vor allem die unternehmensführungsrelevanten Aspekte. Ziel ist es, die Nachhaltigkeitspolitik des ZIA fortzuentwickeln und weiter auszubauen. Dabei werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte von Nachhaltigkeit ganzheitlich berücksichtigt. Außerdem berät der ZIA-Nachhaltigkeitsrat über das prozessuale Vorgehen der Immobilienwirtschaft bei diesem Thema. Dabei soll u.a. erreicht werden, die positiven Effekte von Nachhaltigkeitsmaßnahmen greif- und messbar zu machen. Die Mitglieder des ZIA-Nachhaltigkeitsrates sind Führungskräfte der Immobilienwirtschaft, die das Thema nicht nur in ihren eigenen Unternehmen, sondern auch als einen für die gesamte Branche grund-

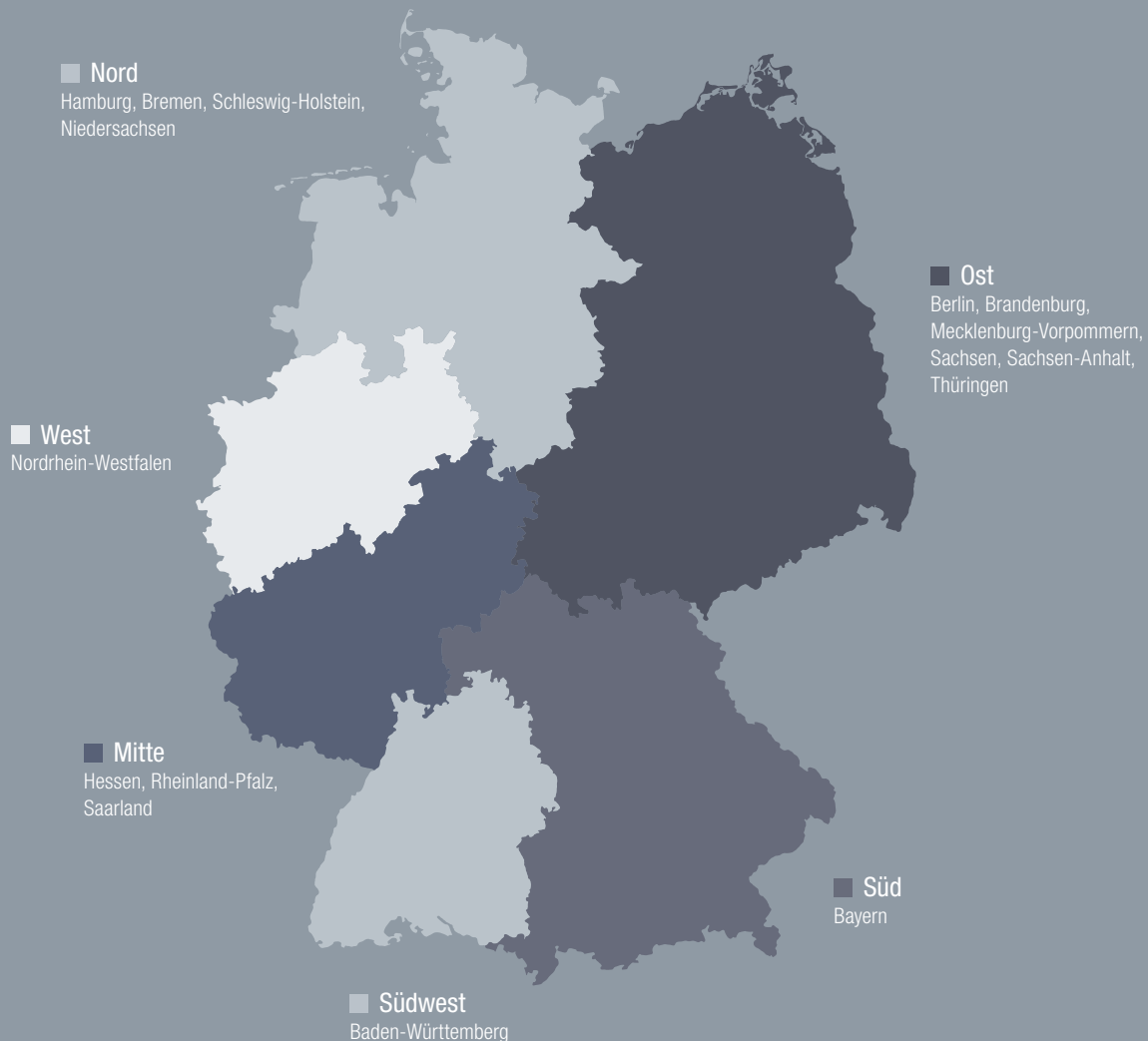
ORGANISATION UND ARBEITSWEISE



MITGLIEDERENTWICKLUNG



ZIA VOR ORT – REGIONALVORSTÄNDE



Quelle: ZIA

gend wichtigen und unternehmerisch notwendigen Schwerpunkt ansehen.

Innovation Think Tank

Der Innovation Think Tank ist unter der Leitung des ZIA-Innovationsbeauftragten für die strategische Steuerung des Themenfeldes Innovation / Digitalisierung verantwortlich. Ziel seiner Arbeit ist es, die Innovationskultur in der Branche zu fördern und innovationsträchtige Kooperationen zu initiieren. Hierbei behält der Innovation Think Tank im Fokus, dass Unternehmen, Verbän-

de und der Gesetzgeber an einem Strang ziehen müssen, um gemeinsam die Grundlagen für mehr Innovation in der Immobilienwirtschaft zu schaffen. In seine Arbeit fließt der Ansatz systemischer gleichzeitiger, gemeinsamer Branchen- und zugleich sozial-gesellschaftlicher Innovationen, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten von PPP, Co-Housing, Share Systems, etc. ein.

Task Force Energie

Die Immobilienwirtschaft unterstützt die von der Bundesregierung eingeleitete

Energiewende. Diese kann nur durch wirtschaftlich sinnvolle und technologieoffene Maßnahmen gelingen. Aus diesem Grund hat der ZIA mit seiner Task Force Energie Vorschläge für die Immobilienwirtschaft zur Erreichung klimapolitischer Ziele erarbeitet und das Positionspapier „Immobilienwirtschaft & Energie“ vorgelegt. Es befasst sich mit der Energiepolitik der Europäischen Union, des Bundes und der Länder mit Blick auf Immobilien und enthält konkrete Lösungsvorschläge zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzpolitischen Ziele.

Task Force Handel

Die Corona-Krise hinterlässt mittelfristig Spuren in der deutschen Einzelhandelslandschaft und beschleunigt den ohnehin stattfindenden Transformationsprozess. Die Task Force Handel wurde gegründet, um diesen Prozess aktiv zu begleiten und zu gestalten. Die große Aufgabe der Task Force besteht auch darin, durch Gutachten, Fachgespräche, runde Tische und den Austausch mit der Politik dafür zu sorgen, dass in den Immobilien angemessene Schutzmaßnahmen vorhanden sind, um bei einer möglichen künftigen Pandemie keinen erneuten Shutdown zu riskieren.

Task Force Strukturwandel

Die Debatte über Enteignungen von großen Wohnungsgesellschaften steht symptomatisch für eine Fehlwahrnehmung in weiten Teilen der Bevölkerung über Leistungen und Bedeutung der verantwortungsvollen Immobilienwirtschaft für die Gesellschaft insgesamt. Die Task Force Strukturwandel in den Städten nimmt sich diesem Thema an.

ZIA Tag der Immobilienwirtschaft

Der jedes Jahr vom ZIA organisierte und durchgeführte Tag der Immobilienwirtschaft (TDI) hat sich in den letzten Jahren zum wichtigsten Branchenevent der deutschen Immobilienwirtschaft entwickelt und zieht bis zu 2.000 Teilnehmer an. Im Jahr 2020 wurde der TDI aufgrund der Veranstaltungsbeschränkungen erstmals hybrid durchgeführt – im eigens dafür errichteten ZIA-Hauptstadtstudio, vor 50 Studiogästen und rund 3.000 Online-Zuschauern. Auch in diesem Jahr durfte der ZIA hochrangige Gäste aus Politik und Wirtschaft begrüßen – in den vergangenen Jahren waren unter anderem bereits Bundestagspräsident Dr. Wolfgang Schäuble, Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundeswirtschaftsminister

Peter Altmaier, Bundesumweltministerin Svenja Schulze und EU-Kommissar Günther Oettinger sowie zahlreiche weitere Spitzenpolitiker zu Gast.

Tag der Büroimmobilie

Im Jahr 2019 hat der ZIA erstmals den Tag der Büroimmobilie ausgerichtet. Mit fast 400 Teilnehmern – darunter hochrangigen Entscheidern aus der Immobilienwirtschaft sowie Vertretern der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik – ist dies der wichtigste nationale Kongress in Deutschland, der die Assetklasse Büroimmobilie mit all ihren Facetten in den Fokus stellt. Zudem wurden an diesem Tag auch zum ersten Mal die ZIA Office Awards in den Kategorien Hardware, Software und Büro-Konzepte verliehen.

ZIA auf Veranstaltungen

Der ZIA ist für viele Verbände, Messen und Veranstalter ein zuverlässiger Partner und Unterstützer. Er pflegt eine enge Zusammenarbeit mit der Quo Vadis, auf der jährlich das vom ZIA herausgegebene „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft“ vorgestellt wird.

Auch auf Messen wie der EXPO REAL in München oder der MIPIM in Cannes ist der ZIA mit einer Roadshow an den Ständen verschiedener deutscher Städte ein fest eingeplanter Bestandteil. Zudem sponsert er den gif-Immobilien-Forschungspreis.

Der immobilienmanager Award des Magazins immobilienmanager gehört mittlerweile genauso in den Terminkalender des ZIA wie die Handelsblatt-Jahrestagung, die Berliner Energietage und weitere hochkarätige Veranstaltungen. Weitere Aktivitäten des ZIA sind parlamentarische Abende zu immobilienpolitischen Themen, die Ausrichtung von Fachkonferenzen und

die Teilnahme an Anhörungen der Ausschüsse im Bundestag, zu denen der ZIA als Sachverständiger geladen wird. Auch auf den wichtigsten Bundesparteitagen ist der ZIA präsent. In den letzten Jahren hat sich zudem der ZIA-Dialog Finanzen fest in der Branche etabliert, der regelmäßig in Frankfurt stattfindet und sich mit Themen rund um die Kapital- und Finanzmärkte beschäftigt. Neue Formate wie der Innovationskongress oder der Energiekongress des ZIA haben sich fest etabliert, um die wichtigsten Themen der Branche mit den relevanten Akteuren zu besprechen und in den Blickpunkt zu rücken.

Das Corona-Jahr hat natürlich auch bei den Veranstaltungen seine Spuren hinterlassen. Zahlreiche Events mussten abgesagt werden oder wurden als digitale Veranstaltung geplant und durchgeführt. Der ZIA hat mit seinem hybriden ZIA-Hauptstadtstudio aus der Not eine Tugend gemacht und setzt auch in diesem Bereich Maßstäbe für kommende Veranstaltungen der Branche.

ZIA vor Ort

Die Landesregierungen und -parlamente haben wichtige immobilienrelevante Aufgaben und stehen in engem Kontakt zum Bundesrat. Viele Themen berühren die regionale und kommunale Immobilienwirtschaft, darunter etwa die Verknappung von Büroflächen, Verkaufsflächenbegrenzungen, die Liegenschaftspolitik, die innerstädtische Nachverdichtung, Landesbauordnungen, Grunderwerbsteuersätze, Hebesätze bei Grund- und Gewerbesteuer oder die Schaffung innerstädtischer Logistikflächen.

Daher hat der ZIA sechs Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen benannt. Diese vertreten

die Interessen der Branche vor Ort gegenüber der Landes- und Kommunalpolitik. Zudem bauen sie das Netzwerk zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft aus. Die Regionalvorstände des ZIA veranstalten darüber hinaus in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des ZIA jeweils mehrere Veranstaltungen im Jahr zu aktuellen Themen in den einzelnen Regionen.

ZIA in Brüssel / German Property Federation

Für einen Spitzenverband sind exzellente Verbindungen im internationalen Umfeld, vor allem in der Europäischen Union, unerlässlich. Rund 80 Prozent der nationalen Gesetze werden mittlerweile direkt oder indirekt durch die Rechtsetzung aus Brüssel veranlasst und wirken sich damit wiederum auf die Immobilienwirtschaft aus.

Umso wichtiger ist es, sich schon frühzeitig auf europäischer Ebene einzubringen und die Interessen der deutschen Immobilienwirtschaft gegenüber den politischen Entscheidungsträgern in Brüssel erfolgreich geltend zu machen. Die Kenntnis neuer Gesetzesvorhaben bereits im Entstehungsprozess ermöglicht es, sich früh zu positionieren und so Impulse bereits bei der Erarbeitung des EU-Rechtes geben zu können. Daher ist der ZIA seit 2007 als „German Property Federation“ mit einem eigenen Büro in unmittelbarer Nähe zu den europäischen Institutionen in Brüssel vertreten.

Im Jahr 2016 fand zudem der erste ZIA EU-Dialog in Brüssel statt, der sich mit den Chancen und Risiken einer europäischen Kapitalmarktunion für die Immobilienwirtschaft befasste. Das Format mit hochrangigen Gästen aus EU-Politik und Wirtschaft, hat sich mittlerweile etabliert und wurde erfolgreich fortgesetzt und ausgebaut.

ZIA in den Medien

Der ZIA wird in der Öffentlichkeit inzwischen ohne Einschränkung und medienübergreifend als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft wahrgenommen. Er wird von sämtlichen nationalen Tages- und Wirtschaftsmedien als Informationsquelle für immobilienbezogene Themengebiete herangezogen. Auch die überregionalen und regionalen Medien berichten regelmäßig zu immobilienwirtschaftlichen Aspekten und greifen hierbei auch auf die Meinung und die Expertise des ZIA zurück.

Die Berichterstattung wird durch regelmäßige Auftritte von Expertinnen und Experten des ZIA im Rundfunk und Fernsehen vervollständigt, die in den vergangenen Jahren stark zugenommen haben. Der insgesamt sehr hohe Aufmerksamkeitsgrad unterstreicht die Stellung des ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft.

Der ZIA informiert die Öffentlichkeit regelmäßig über die aktuellen politischen Trends und Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft. Er bewertet politische Entscheidungen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und platziert eigene Branchenthemen. Er reagiert auf einzelne Meinungsäußerungen in der Öffentlichkeit, wenn diese die Immobilienwirtschaft direkt betreffen und bezieht aktiv Stellung bei immobilienwirtschaftlichen Themen – auch im Corona-Jahr konnte der Verband dies an zahlreichen Stellen unter Beweis stellen.

Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ist entsprechend Spiegel der Arbeit in den Verbandsausschüssen und des Dialogs zwischen Politik, Wirtschaft und Verwaltung. Der ZIA unterhält darüber hinaus Medienkooperationen mit renommierten Fachmagazinen und -zeitschriften.

Im ZIA-Hauptstadtstudio lädt der ZIA externe Politiker und Akteure aus der Branche zu Interviews ein, um über aktuelle Themen zu sprechen. Auch dieses Instrument wurde im vergangenen Jahr rege in Anspruch genommen und wird – insbesondere durch das nun entstandene fernsehtaugliche Studio – fortgesetzt.

Medienpartnerschaften

Monatlich berichtet der ZIA in der Zeitschrift immobilienmanager in der Rubrik „ZIA aktuell“ über seine inhaltlichen Schwerpunkte und Aktivitäten. Im Polis – Magazin für Urban Development stellt der ZIA viermal im Jahr Ausschnitte seiner Themen und Aktivitäten vor. Medienpartnerschaften bestehen zudem mit weiteren Medien aus einzelnen Fachbereichen – etwa mit Liegenschaft Aktuell und dem Modernisierungsmagazin.

Social-Media-Kanäle, Newsletter und Homepage

Die Social-Media-Kanäle des ZIA entwickeln sich weiterhin sehr positiv. Bei Twitter wurde im Jahresverlauf die Marke von 3.000 Followern geknackt – bei LinkedIn die Marke von 4.500. Bei XING folgen dem ZIA ebenfalls knapp 1.000 Personen. Der monatlich erscheinende Newsletter geht an rund 2.400 Empfänger. Durch diese und andere Instrumente konnte die Besucherzahl auf der ZIA-Homepage von rund 50.000 im Jahr 2015 auf rund 210.000 im Jahr 2019 deutlich gesteigert werden.



STIMMEN AUS DEN MITGLIEDSVERBÄNDEN



Dr. Steffen Hettler
Baumonitoring e.V.
1. Vorsitzender

» Unser Ziel: einheitliche Standards auf Grundlage bestehender Gesetze, Normen und Richtlinien im Markt zu entwickeln und damit die Grundlage für eine hohe Qualität im BauMonitoring zu liefern. «



Lutze von Wurmb
Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. (BGL)
Präsident

» Gemeinsam die klimagerechte Stadt der Zukunft mitgestalten: BGL und ZIA machen sich in Politik und Gesellschaft für lebenswerte, gesunde und nachhaltige Städte und Gemeinden stark. Bauen bedeutet für uns deshalb immer auch Bauen mit Grün. «



Dr. Gernot Archner
BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.
Geschäftsführer

» Es gab kaum eine Zeit, in der es mehr Bedarf an guten Sachverständigen gab als heute. «



Thomas Meier
Bundesfachverband der Immobilien-verwalter BVI e.V.
Präsident

» Wir stellen dem ZIA unser Expertenwissen zur Verfügung, um mit vereinten Kräften die Qualitätsstandards der Immobilienverwaltung anzuheben. «



Günther Mertz
BTGA – Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.
Hauptgeschäftsführer

» Durch die Mitgliedschaft des BTGA im ZIA stärken wir die dringend erforderliche, enge Kooperation zwischen der Immobilienwirtschaft und der Technischen Gebäudeausrüstung. Dieser bilaterale Austausch stellt ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in der Verbändelandschaft dar. «



Jöri Engel
CoreNet Global (CNG) Central Europe
Präsident

» Gut funktionierendes CREM lebt von der Interaktion mit Stakeholder und Fachexperten. Die Nähe zum ZIA bietet gegenseitigen den Zugang zu einem gewaltigen Spezialisten-Netzwerk! «



Susanne Wartzeck
Bund Deutscher Architekten BDA
Präsidentin

» Wir werden die Arbeit des BDA zum klimaschonenden Bauen, die in das Positionspapier ‚Das Haus der Erde‘ gemündet ist, engagiert weiterführen. «



Dr. Christine Lemaitre
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.
Geschäftsführender Vorstand

» Nachhaltigkeit und Klimaschutz müssen in der Bau- und Immobilienwirtschaft noch viel mehr zur gelebten Praxis werden. Seit mehr als zehn Jahren setzen wir uns mit der DGNB dafür ein, dass die Branche hier entscheidend vorwärtsschreitet. Dabei bieten wir die inhaltlichen Grundlagen und weltweit angewandte, praxiserprobte Tools wie z.B. die neue Version des DGNB Systems für Gebäude im Betrieb oder das Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte. «



David Wiechmann
Deutsches Netzwerk Büro e.V.
Vorsitzender

» Bei sämtlichen Anfragen rund um Arbeitsorganisation, Büromanagement, Gesundheitsförderung oder Büroeinrichtung können unsere Experten themenspezifisch beraten, einzelne Vorträge und Workshops halten oder gesamte Prozesse und Projekte begleiten. «



Udo Berner
Deutschland baut! e.V.
Vorsitzender des Vorstands

» Bauen ist Zukunftsgestaltung – eine leistungsfähige Wertschöpfungskette bietet dafür das Fundament. «



Eckhard Horwedel
DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND
Sprecher des Vorstands

» Aktuell beschäftigt uns, wie wir die Kommunen für neue Lösungen für die Zentren vorbereiten können. Neben dem Einzelhandel werden wir neue Funktionen und Nutzungen für unsere Innenstädte finden müssen, denn nach Corona werden die Innenstädte nicht mehr die Gleichen sein. Dabei haben wir die Anliegen der Eigentümer und Investoren im Blick und suchen stets nach wirtschaftlichen Lösungen zum Wohle aller Beteiligten. «



Dipl.-Ing. Arch. Remus Grolle-Hüging
DVP Deutscher Verband für Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.
1. Vorsitzender des Vorstands

» Zurzeit ist das Projektmanagement mehr denn je gefragt, um durch die Corona-Pandemie ins Schlingern geratene Projekte auf Kurs zu halten. Auch deshalb freuen wir uns sehr darüber, dass nach drei Jahren intensiver Arbeit der AHO-Fachkommission nun die 5. Auflage des Hefts 9 erschienen ist. Neben Überarbeitung, Straffung und Neusortierung der klassischen Grundleistungen für Projektsteuerung und -leitung wurden neue Leistungsbilder für Steuerung von BIM-Projekten und das BIM-Management erarbeitet. Ergänzend wurden Lieferobjekte für die einzelnen Projektstufen und Handlungsbereiche sowie eine Kommentierung für die Projektleitung aufgenommen. «



Michael Heming
FIABCI Deutschland
Präsident

» Ohne die Zusammenarbeit und besonders das Netzwerken auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene wäre unser Beruf nicht mehr denkbar. Diesen Austausch bietet FIABCI als weltweiter Dachverband, in dem alle Berufsfelder der Immobilienwirtschaft vertreten sind. «



Katrin Williams
Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.
Vorstandsvorsitzende

» Unser 20-jähriges Jubiläum und die stetig wachsende Mitgliederzahl zeigt, dass dieser Zusammenschluss der Frauen in der Immobilienwirtschaft auf dem richtigen Weg ist. «



Martin Schenk
**Deutscher Verband für Facility
 Management GEFMA e.V.**
Vorstandsvorsitzender

» Das Facility Management hat sich vom Dienstleister zum Systempartner entwickelt. Es trägt hohe Verantwortung für Prozesse und Produkte, die von verlässlichen Standards geprägt werden. «



Christine Hager
**German Council of Shopping Centers
 (GCSC)**
Vorsitzende des Vorstandes

» Covid-19 wird den Einzelhandel dauerhaft verändern. Individuelle Lösungsansätze mit ausgewogener Lastenverteilung sichern den Bestand lebendiger Marktplätze. Das gemeinsame Vordenken der Verbände ist hierbei maßgeblich, um eine nachhaltige Zukunft unserer Branche zu gestalten – über alle Asset- und Risikoklassen hinweg. «



Anke Koch
**GGBA German Green Building Association
 e.V.**
Vorstand

» Mit unserer langjährigen, gegenseitigen Mitgliedschaft stärken wir erfolgreich international etablierte Systeme der Nachhaltigkeitsbewertung im Feld der nationalen Immobilienwirtschaft. «



Alexander Ubach-Utermöhl
German PropTech Initiative
Vorstandsvorsitzender

» Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft in allen Bereichen des gesamten Lebenszyklus ist das Gebot der Stunde, um Effizienz zu steigern, ambitionierte Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, den Kundennutzen zu erhöhen und letztendlich die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Wir setzen auf den engen Austausch zwischen den PropTech Unternehmen und der etablierten Branche, um gemeinsam die Transformation unserer Industrie zu gestalten. «



Prof. Dr. Tobias Just
**gif Gesellschaft für Immobilien-
 wirtschaftliche Forschung e.V.**
Präsident

» Die Immobilienwirtschaft ist eine gigantische und vielschichtige Branche. Es fehlen aber auch 2020 noch viele Informationen, Standards und gemeinsame Positionen. Es ist daher wichtig, dass die gif als Plattform für die immobilienwirtschaftlichen Forscher in Praxis und Theorie und der ZIA als wichtige Interessenvertretung der Branche eng zusammenarbeiten. Ohne die Unterstützung des ZIA wäre z.B. nicht die Prämierung des gif Forschungspreises möglich. Nicht nur dafür: herzlichen Dank. «



Dipl.-Ing. Peter Hübner
**Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
 e.V.**
Präsident

» Die Immobilienwirtschaft und die Bauindustrie sind traditionell Partner, bei der Entwicklung und Erstellung von Immobilien. Dabei reicht das Spektrum von Großprojekten, über Büro- und Handelsgebäude bis hin zu Wohngebäuden. Die enge Zusammenarbeit zwischen dem ZIA und der Bauindustrie, ist eine wichtige Basis für konfliktfreies und partnerschaftliches Bauen in Deutschland. «



Dr. Alexander Röder,
Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)
Geschäftsführer

» IBU-Umweltproduktdeklarationen schaffen die unabhängige und transparente Daten-Grundlage für nachhaltiges Bauen. Mit unserer Mitgliedschaft im ZIA stellen wir unsere Kompetenz im Bereich Bauprodukte zur Verfügung. «



Jörg Lammersen
IMMOEBS e.V.
1. Vorsitzender

» Die Zusammenarbeit zwischen dem ZIA und IMMOEBS, dem größten immobilienwirtschaftlichen Ehemaligen-Netzwerk im deutschsprachigen Raum, hat sich in vielen Jahren bewährt. Gemeinsame Veranstaltungen, der gegenseitige Austausch sowie das Werben um die besten Köpfe für die Immobilienwirtschaft stellen das Fundament der Partnerschaft dar. «



Thomas Zinnöcker
Institut für Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)
Vorstandsvorsitzender

» Das ICG hat sich als der Agenda Setter für alle Themen rund um Corporate Governance in der Branche etabliert und gilt hierfür als anerkannter Ansprechpartner für Unternehmen, Organisationen, Organe und Führungskräfte auf allen Ebenen der Immobilienwirtschaft in Deutschland, aber auch international. «



Jürgen Michael Schick
Immobilienverband IVD
Präsident

» Gerade in Krisenzeiten brauchen Unternehmen starke Interessensverbände und Verbände starke Partner. Der IVD schätzt den ZIA als einen solchen verlässlichen Verbündeten. Solidarität, Austausch und Schlagkraft bilden den Kern dieser wichtigen Gemeinschaft, der vor allem in schwierigen Zeiten wichtig ist. «



Marc Bosch
IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.
Vorsitzender des Vorstandes

» Die Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft ist national sowie regional von großer Bedeutung. Deshalb freuen wir uns als regionaler Verband, Mitglied im ZIA zu sein. Ebenso freut uns die Mitgliedschaft des ZIA im IWS. «



Sabine Georgi
RICS Deutschland
Country Managerin

» Zusammen mit Mitgliedern und Partnern schaffen wir das Fundament für Marktvertrauen, bereiten den Weg für nachhaltigere Orte zum Leben und Arbeiten und verstehen uns als treibende Kraft bei der Gestaltung unserer Umwelt im Sinne des Gemeinwohls. «



Stephanie Baden
ULI Germany
Executive Director

» Das ULI ist die renommierteste globale Organisation der Branche. Gemeinsam mit der Wirtschaft, Wissenschaft und öffentlichen Hand diskutieren und heben wir die Potenziale der Städte. Damit prägen wir nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern übernehmen gesellschaftliche Verantwortung. «



Jens Tolckmitt
vdp – Verband Deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Hauptgeschäftsführer

» Wir vertreten die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau in Deutschland. Zentrale Themen des ZIA betreffen auch indirekt unsere Mitglieder, die finanzierenden Institute. Wir begrüßen den Erfahrungsaustausch mit dem ZIA und stellen gerne unsere Expertise zur Verfügung. «

Die Mitgliedsverbände im ZIA



Banken, Investoren, Fonds, Mezzanine-Gerber, Family-Offices, etc. investieren bei privaten, öffentlichen und gewerblichen Bauprojekten in die Voraussage, dass die finanzierte Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt einen definierten Ertrag erwirtschaften kann.

Risiken in der Projektstruktur, Organisation oder im Bauablauf können diese Erwartungen gefährden.

Um dies zu vermeiden, hat BauMonitoring e.V. im Mai diesen Jahres in einer Klausurtagung das 1. Standard-Leistungsbild für BauMonitoring verabschiedet und auf seiner Homepage für seine Mitglieder online gestellt. Mithilfe dieses einheitlichen Standards ‚bezogen auf die Plausibilisierung des Projektstatus‘ über alle Bereiche eines Projektablaufes hinweg, können nun erstmals Risiken auf Grundlage der geltenden Gesetzgebung vergleichend bewertet und die Berichte werthaltiger abgefasst werden.

BauMonitoring e.V.

Feldafingerstr. 8
81477 München
info@baumonitoring-ev.de
www.baumonitoring-ev.de



Der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS) ist der berufliche Zusammenschluss der auf die Bewertung von Investmentimmobilien spezialisierten unabhängigen Sachverständigen. Die Mitgliedschaft im BIIS ist ausschließlich an den Kriterien fachliche Eignung und persönliche Unabhängigkeit ausgerichtet. Dem BIIS sind derzeit 125 Sachverständige als Mitglieder, Junior- und Seniorsmitglieder angeschlossen.

Der BIIS verfügt über ein eigenes Primär- und Sekundärresearch und betreibt für seine Mitglieder eine webbasierte Research-Datenbank.

Der BIIS veranstaltet darüber hinaus regelmäßig Konferenzen „von Experten für Experten“ zu allen Themen rund um die Immobilien-Investmentmärkte.

BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.

Friedrichstraße 34
60323 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 29 80 28 90
Fax: 069 / 29 80 28 919
verband@biis.de
www.biis.de



Der BTGA – Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V. setzt sich für politische Rahmenbedingungen ein, die eine verbesserte Energieeffizienz von Gebäuden und entsprechende Modernisierungen im Bestand fördern. Das ist verbunden mit der Forderung nach gleichrangiger Behandlung von Nichtwohngebäuden und Wohnhäusern.

Als Dachverband vereinigt der BTGA industriell ausgerichtete, Anlagen erstellende Unternehmen der Gebäudetechnik mit eigenen Ingenieurkapazitäten. Die BTGA-Organisation besteht aus acht Landesverbänden sowie Direkt- und Fördermitgliedern und umfasst rund 450 mittelständische bis große Betriebe, die etwa 43.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen und einen Jahresumsatz von 8,9 Milliarden Euro erwirtschaften.

BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.

Hinter Hoben 149
53129 Bonn
Tel.: 0228 / 949 17 0
Fax: 0228 / 949 17 17
info@btga.de
www.btga.de

Bund Deutscher Architekten

BDA

Der Bund Deutscher Architekten (BDA) wurde im Jahr 1903 als Vereinigung freiberuflich tätiger Architektinnen und Architekten gegründet, um die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung gegenüber der Gesellschaft zu fördern.

Die heute knapp 5.000 Mitglieder gehören zu den führenden Architekten Deutschlands. Jeder dritte im Hochbau investierte Euro ist mit der Planung eines BDA-Architekten verbunden.

Der BDA ist durch 16 Landesverbände mit regionalen Untergruppen überall in Deutschland präsent. Er verleiht zahlreiche renommierte Architekturpreise und ist Träger des Deutschen Architektur Zentrums DAZ.

Bund Deutscher Architekten BDA

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6, Aufgang C
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 87 99 0
Fax: 030 / 27 87 99 15
kontakt@bda-bund.de
www.bda-architekten.de

Der Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. (BGL) ist ein Wirtschafts- und Arbeitgeberverband.

Er vertritt die Interessen des deutschen Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus auf Bundesebene und in Europa. In seinen zwölf Landesverbänden sind über 4.000 vorwiegend kleine und mittlere Mitgliedsunternehmen organisiert, die rund 60 Prozent des gesamten Marktumsatzes in Deutschland erzielen.

2019 erwirtschafteten die 18.251 Fachbetriebe der grünen Branche mit ihren insgesamt 123.678 Beschäftigten rund 8,93 Milliarden Euro.

Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.

Alexander-von-Humboldt-Str. 4
53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 / 77 07 0
Fax: 02224 / 77 07 77
info@galabau.de
www.galabau.de

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in sieben Landesverbände.

Das Know-how des Verbandes hilft den Mitgliedern, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren.

Die 600 Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 1,3 Millionen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 140 Milliarden Euro.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Littenstr. 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 30 87 29 17
Fax: 030 / 30 87 29 19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de



CoreNet Global (CNG) ist die weltweit führende Vereinigung von Corporate Real Estate (CRE) Managern aus den verschiedensten Branchen. Mit knapp 11.000 persönlichen Mitgliedern – die 70 Prozent der Fortune 500- und fast 50 Prozent der Fortune Global 2000-Unternehmen repräsentieren – bringt CNG Immobilienmanager zusammen, die das Spektrum des betrieblichen Immobilienmanagements von Nutzern, Projektentwicklern, Finanzierern, Bauträgern, Facility Managern bis hin zu Architekten komplett abdecken.

Zu den Mitgliedern in den fünf weltweiten Regionen zählen sowohl Vertreter von mittleren und großen Unternehmen und Behörden, als auch Vertreter der verschiedenen Dienstleistungszweige rund um die Betriebsimmobilie. In Deutschland ist CNG mit dem Central Europe Chapter vertreten.

**CoreNet Global Inc.
Chapter Central Europe**

Keibergkerkweg 14
9340 Lede
Belgien
Tel.: 030 / 88 66 90 50
centraleurope@corenetglobal.org
www.corenetglobal.org



2007 gegründet, ist die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern.

Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen.

Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 4.200 Personen in 40 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

**Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.**

Tübinger Str. 43
70178 Stuttgart
Tel.: 0711 / 72 23 22 0
Fax: 0711 / 72 23 22 99
info@dgnb.de
www.dgnb.de



Das Deutsche Netzwerk Büro e.V. (DNB) ist eingebunden in die Initiative Neue Qualität der Arbeit (INQA) des Bundesarbeitsministeriums. Die Aufgabe des gemeinnützigen Vereins ist die Förderung guter und gesunder Büroarbeit im Kontext einer sich rasant verändernden Arbeitswelt.

Diese Zielsetzung wird unter anderem mit Publikationen, Vorträgen, Messepräsenzen und Veranstaltungen erreicht, die einen Wissenstransfer in die breite Öffentlichkeit gewährleisten.

Mit dem »Check Gute Büroarbeit« bietet das DNB eine konkrete Handlungshilfe für Unternehmen und Institutionen. Das Deutsche Netzwerk Büro e.V. besitzt ein breites Kompetenzspektrum sowie einen aktuellen Marktüberblick hinsichtlich sämtlicher Themen rundum gute und gesunde Büroarbeit. Es vermittelt Kontakte zu Informationsquellen und Projektträgern der öffentlichen Hand sowie zu Experten aus dem überdisziplinären Netzwerk.

Deutsches Netzwerk Büro e.V.

Vangerowstraße 14/1
69115 Heidelberg
Tel.: 0711 / 75 94 46 07
info@dnb-netz.de
www.dnb-netz.de



Für starke Unternehmen – für die Bau-
branche!

Von führenden Unternehmen der Wert-
schöpfungskette Bau gegründet.

- / Interdisziplinärer Austausch unter den
Mitgliedern – inkl. Best Practice – auf
Regionalveranstaltungen
- / In der Branche einzigartiges, unterneh-
mensübergreifendes Traineeprogramm
- / Pilotprojekt „Studienaussteiger“
- / Arbeitskreis Fachkräftesicherung
- / Projekthandbuch – Austausch von
Best-Practice-Beispielen im HR-Bereich

Deutschland baut! e.V.

Mail: info@deutschland-baut.de
www.deutschland-baut.de



Der Bundesverband DIE STADTENTWICKLER bildet ein leistungsstarkes Kompetenznetzwerk von Dienstleistern in der Stadtentwicklung. Gegenüber der Politik im Bund sowie in den Ländern und will er die ökonomische und gesellschaftspolitische Relevanz der Stadtentwicklungsunternehmen vermitteln.

DIE STADTENTWICKLER setzen die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes, der Länder und Kommunen um und agieren dabei stets auch als Vermittler zwischen den Kommunen und den Anliegen der Eigentümer und Investoren.

Ihre aktuellen Themen sind: Die Entwicklung der Innenstädte nach der Corona-Krise, die Digitalisierung in der Stadt, Klimaanpassung, Baulandmobilisierung und Wohnen für alle, die Städtebauförderung sowie die Stärkung des ländlichen Raumes. DIE STADTENTWICKLER haben mit 2.500 Beschäftigten in 1.900 Kommunen allein 18% des Städtebauförderungsbudgets umgesetzt und in den letzten 10 Jahren Investitionen von 15,5 Mrd. Euro ausgelöst.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDES- VERBAND

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 755 488 92 0
mobil: 0175 / 58 629 58
anna.stratmann@die-stadtentwickler.info
www.die-stadtentwickler.info



Als starker Berufsverband und tragfähiges Netzwerk vertritt der DVP seit über 35 Jahren die Interessen von Fach- und Führungskräften aus dem Bereich des Projektmanagements in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Zahlreiche Aktivitäten wie Fachtagungen, Branchentreffs, Förderpreise und Messteilnahmen bieten eine Plattform zum professionellen Austausch und zur beruflichen Weiterentwicklung. In der AHO-Fachkommission „Projektsteuerung/Projektmanagement“ trägt der DVP maßgeblich zur Ausprägung und Etablierung des Berufsbildes für Projektmanager bei.

Seit mehr als 10 Jahren qualifiziert und zertifiziert der DVP Projektmanager im Weiterbildungsprogramm DVP ZERT®. Rund 1.000 Teilnehmer haben das Programm seitdem durchlaufen. Damit wirkt der DVP maßgeblich an der Qualitätssicherung von Leistungen im Bereich Bauprojektmanagement mit.

DVP Deutscher Verband für Projekt- management in der Bau- und Immo- bilienwirtschaft e.V.

Uhlandstr. 20-25
10623 Berlin
Tel.: 030 / 36 42 80 050
Fax: 030 / 36 42 80 051
info@dvpev.de
www.dvpev.de
tagungen.dvpev.de
bim.dvpev.de
shop.dvpev.de



Frauen in der
Immobilienwirtschaft e. V.



German Facility Management Association

FIABCI ist der einzige weltweit und interdisziplinär tätige Verband der Immobilienbranche und vertritt das ganze Spektrum immobilienwirtschaftlicher Berufe und Immobilienarten in einem einzigen globalen Netzwerk.

FIABCI ist Business-Club von Immobilienfachleuten aus 70 Ländern weltweit und Verband von mehr als 80 nationalen Immobilienberufsorganisationen und 95 akademischen Institutionen.

FIABCI ermöglicht seinen Mitgliedern auf internationaler Ebene Fachwissen zu erwerben, Netzwerke zu schaffen und Geschäftsmöglichkeiten zu optimieren.

FIABCI hat Beraterstatus im bei den Vereinten Nationen und ist in das Habitat-Programm der UNO eingebunden.

FIABCI vergibt jährlich den renommierten Immobilienpreis FIABCI Prix d' Excellence.

FIABCI Deutsche Delegation

Brodschangen 4
20457 Hamburg
Tel.: 040 / 414 516 16
Fax: 040 / 414 516 17
E-Mail: fiabci@fiabci.de
www.fiabci.de

Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. ist ein Zusammenschluss weiblicher Immobilien-Professionals aus allen Bereichen der Branche, der seinen Mitgliedern eine Plattform zum Fach- und Erfahrungsaustausch und zur Erweiterung des persönlichen Netzwerks regional, überregional und international bietet.

Er unterstützt Frauen in Beruf und Karriere und fördert gezielt den weiblichen Nachwuchs der Branche. Jährlich wird für herausragende wissenschaftliche Arbeiten der Ingeborg-Warschke-Nachwuchsförderpreis verliehen.

An dreizehn Standorten in Deutschland werden jährlich mehr als 180 Fach- und Netzwerkveranstaltungen mit breiter Themenvielfalt angeboten. Zu den Themen Mediation, Innovation und Bewertungen gibt es eigene Fachgruppen.

Der alljährliche Bundeskongress VISIONALE und die Veranstaltungen auf Expo Real und MIPIM finden branchenweit Resonanz. Der Verein hat zurzeit mehr als 1.000 Mitglieder.

Weitere Informationen:
www.immofrauen.de

Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.

Postfach 10 05 38
80079 Fürstenwalde
Tel.: 0176 / 341 81 321
mail@immo-frauen.de
www.immo-frauen.de

Der Deutsche Verband für Facility Management GEFMA steht für einen Markt mit 134,28 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung und mit einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 4,75 Prozent. Er vertritt über 1.000 Unternehmen und Organisationen des wachsenden Dienstleistungssektors Facility Management.

Seit 1989 engagiert sich GEFMA für ein einheitliches Begriffsverständnis (Richtlinien, Benchmarking). Der Verband ist federführend bei FM-Standards und bietet Zertifizierungen von CAFM-Software-Produkten, Nachhaltigkeit im FM sowie Aus- und Weiterbildung. Die Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Workplace bilden besondere Schwerpunkte.

Die GEFMA Initiative „Die Möglichmacher – Facility Management“ zeigt die Branche als attraktiven Arbeitgeber mit vielfältigen Job- und Karrieremöglichkeiten (www.gefma.de).

GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V.

Dottendorfer Str. 86
53129 Bonn
Tel.: 0228 / 85 02 76 0
Fax: 0228 / 85 02 76 22
info@gefma.de
www.gefma.de



Der German Council of Shopping Centers e.V. (GCSC) ist der einzige bundesweite Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft.

Mehr als 750 Mitgliedsunternehmen der Bereiche Entwicklung und Analyse, Finanzierung, Center-Management, Architektur, Handelsimmobilien, Einzelhandel und Marketing bilden hier einen aktiven Interessenzusammenschluss als ideale Networkingbasis der Handelsimmobilienakteure.

Mit rund einer Million Arbeitnehmern und direkt verbundenen Dienstleistern repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des GCSC einen bundesweit bedeutenden Wirtschaftszweig.

German Council of Shopping Centers e.V.

Bahnhofstraße 29
71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 38 80 83
Fax: 07141 / 38 80 84
office@gcsc.de
www.gcsc.de



GGBA – die German Green Building Association – identifiziert sich mit den von der UN definierten Zielen zur nachhaltigen Entwicklung (17 SDGs) und deren Einbindung in das gebaute Umfeld, vom Solitärgebäude bis hin zum urbanen Umfeld und ganzen Immobilienportfolios. Der Fokus liegt hierbei auf einer Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz, der Reduzierung von CO₂ Bilanzen sowie einer Optimierung des Gebäudebetriebs.

In dieser Mission unterstützt die GGBA den Aufbau von Netzwerken sowie die Verbreitung von Informationen zu Fortbildungsangeboten und Systeminhalten von globalen Benchmarks wie z.B. LEED®, arc™, WELL™, GRESB® und Parksmart™.

Als nationaler Ansprechpartner ist die Organisation ein wichtiges Bindeglied zwischen Anwendern und Systemgebern für die international agierende, deutsche Immobilienbranche.

GGBA | German Green Building Association e.V.

Vereinssitz:
Frankfurter Allee 73c
10247 Berlin
Postanschrift:
Erik-Blumenfeld-Platz 15
22587 Hamburg
www.german-gba.org
info@german-gba.org



Die German PropTech Initiative (GPTI) ist seit ihrer Gründung im Jahr 2016 die führende und unabhängige Plattform von Gründern und Gesellschaftergeschäftsführern deutschsprachiger PropTech Unternehmen.

Die GPTI fördert und organisiert den engen Erfahrungsaustausch der Unternehmer untereinander sowie mit der etablierten Immobilienwirtschaft und den Partnerverbänden. Zielsetzung ist den PropTech Unternehmen eine gemeinsame Stimme zu geben, über Trends und Technologien zu informieren und über einen aktiven Dialog mit allen Stakeholdern die digitale Immobilienwirtschaft zu gestalten.

German PropTech Initiative

Krausnickstraße 16
10115 Berlin
info@gpti.de
www.gpti.de



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

In der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. kommen Vertreter aus Praxis und Wissenschaft zusammen, um gemeinsam Standards und Arbeitshilfen zukunftsweisend zu entwickeln.

Mit den vielschichtigen Kompetenzen unserer rund 1.300 Mitglieder lassen sich völlig neue Perspektiven und Ansätze für Fragen rund um die immobilienwirtschaftliche Forschung verwirklichen. Von diesem Konzept profitieren sowohl alle gif-Mitglieder als auch die gesamte Branche.

Gemeinsames Ziel ist es, die Forschung in der Immobilienwirtschaft nachhaltig auszubauen und voranzubringen.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 23 68 10 70
Fax: 0611 / 23 68 10 75
info@gif-ev.de
www.gif-ev.de

BAUINDUSTRIE

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie umfasst als Dachverband 10 Landesverbände und 6 Fachverbände. Er repräsentiert die Interessen von 2.000 großen und mittelständischen Unternehmen der deutschen Bauindustrie.

Mit über 51 Milliarden Euro erwirtschaften sie als Generalunternehmen, Spezialbauunternehmen oder Nachunternehmen mehr als ein Drittel des Umsatzes im deutschen Bauhauptgewerbe. Sie beschäftigen mit gut 260.000 Mitarbeitern nahezu ein Drittel aller Beschäftigten in dieser Branche.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
Tel.: 030 / 212 86 0
Fax: 030 / 212 86 240
info@bauindustrie.de
www.bauindustrie.de



Das Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU) stellt ein Programm zur Beschreibung der Umweltleistung von Bauprodukten zur Verfügung. International abgestimmt, branchenübergreifend und basierend auf den europäischen Normen ISO 14025 sowie EN 15804.

Umweltproduktdeklarationen (Environmental Product Declarations, EPDs) werden im IBU-System von unabhängigen Dritten verifiziert und stellen konkrete, wissenschaftlich fundierte und stets neutrale Angaben zu Umweltwirkungen von Bauprodukten bereit.

EPDs liefern die transparente Datengrundlage für die ökologische Gebäudebewertung und bieten Orientierung für Architekten, Planer sowie Einkäufer bei der Produktauswahl. EPDs sind aber auch ein essenzielles Instrument für eine marktorientierte, kontinuierliche Verbesserung von Bauprodukten oder -prozessen unter Umweltaspekten.

Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)

Panoramastr. 1
10178 Berlin
Tel.: 030 / 308 77 48 0
Fax: 030 / 308 77 48 29
info@ibu-epd.com
www.ibu-epd.com



IMMOEBS ist das Netzwerk der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduate- und Masterstudiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School und der Universität Regensburg.

Mit über 2.800 Mitgliedern ist IMMOEBS das größte berufsorientierte Alumni-Netzwerk der deutschen Immobilienwirtschaft. IMMOEBS wurde 1991 von Absolventen des ersten Jahrgangs des Kontaktstudiums Immobilienökonomie an der damaligen ebs Immobilienakademie gegründet. Mit sieben regionalen Arbeitskreisen ist IMMOEBS inzwischen in Deutschland sowie Österreich vertreten.

IMMOEBS e.V.

Adolfsallee 35
65185 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 58 08 67 0
Fax: 0611 / 58 08 67 20
info@immoebbs.de
www.immoebbs.de



Seit der Gründung im Herbst 2002 arbeitet das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) daran, wertorientierte Unternehmensführung (Professionalität, Transparenz, Integrität und Nachhaltigkeit) in der Immobilienwirtschaft zu implementieren.

Führende Unternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft haben sich dem ICG als Firmenmitglieder angeschlossen, viele prominente Vertreter der Branche gehören ich, als persönliche Mitglieder an. Seit 2006 kooperiert das ICG eng mit dem ZIA.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 55
Fax: 030 / 20 21 585 29
info@icg-institut.de
www.icg-institut.de



Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Der Immobilienverband IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft.

Der IVD betreut 6.000 Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die 1.800 Wohnungsverwalter im IVD verwalten rund 3,5 Mio. Wohnungen, die Immobilienmakler beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Die Immobilienbewerter stellen die Königsklasse dar, wenn es um den Marktwert einer Immobilie geht. Im Aus- und Fortbildungsbereich betreibt der IVD mit der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) und der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) zwei staatlich anerkannte Akademien.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 57 26 0
Fax: 030 / 27 57 26 49
info@ivd.net
https://ivd.net



Der IWS ist der immobilienwirtschaftliche Verband für die Metropolregion Stuttgart und repräsentiert die Immobilienbranche. Er vertritt die Interessen der Mitglieder und der gesamten Branche gegenüber der Politik und anderen Verbänden und ist Stimme in der Öffentlichkeit und den Medien. Der IWS pflegt Kontakt zu Hochschulen und fördert Studierende der Immobilienwirtschaft.

Zahlreiche Veranstaltungen stehen für den IWS, wie z.B. die großen Zukunftsforen, die sich mit Innovationen und künftigen Entwicklungen der Branche befassen. Darüber hinaus verleiht der IWS alle zwei Jahre den Immobilien-Award Metropolregion Stuttgart, mit dem besonders innovative Immobilienprojekte ausgezeichnet werden.

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

Sophienstraße 40
70178 Stuttgart
Tel.: 0711 / 27 38 24 85
Fax: 0711 / 27 38 24 84
info@iws-stuttgart.de
www.iws-stuttgart.de



Die RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors – wurde 1868 in Großbritannien gegründet.

Heute ist sie eine weltweit tätige Berufsorganisation, die 130.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein.

Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren über 1.800 Mitgliedern. Erklärtes Ziel ist es, internationale Branchenstandards zu etablieren und die Immobilienwelt im öffentlichen Interesse verantwortlich mitzugestalten.

RICS Deutschland Ltd.

Junghofstraße 26
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 65 00 75 0
Fax: 069 / 65 00 75 19
ricsdeutschland@rics.org
www.rics.org/de



Das Urban Land Institute (ULI) ist das weltweit führende, multidisziplinäre Forum der Immobilienwirtschaft (NPO). Das ULI erfreut sich stetigem Wachstum mit über 42.000 Mitgliedern weltweit, davon über 700 in Deutschland. Das Institut widmet sich Themen der nachhaltigen Stadt- und Immobilienentwicklung unter Einbindung aller Disziplinen – sowohl der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft.

Ergänzend zu einer Vielzahl von Veranstaltungen in Deutschland, bietet das ULI Germany als mitgliedergeführte Organisation einzigartige Förderprogramme wie Urban-Plan an Schulen und Advisory Services für Städte und Regionen.

ULI Germany

Oberlindau 3
60323 Frankfurt/Main
Tel.: 069 / 21 00 22 00
Fax: 069 / 21 00 22 09
germany@uli.org
germany.uli.org
Twitter: @uli_germany
Instagram: @urbanlandinstitutegermany



Die deutschen Pfandbriefbanken sind Marktführer in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland, weisen beachtliche Marktanteile bei der Finanzierung von Wohnimmobilien auf und bieten mit der Produktinnovation „Grüner Pfandbrief“ nachhaltige Finanzierungslösungen.

Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute vertritt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien und Aufsichtsbehörden sowie gegenüber einer breiten Fachöffentlichkeit. Sein Know-how ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten zugeschnitten, mit Blick auf den Pfandbrief, das deckungsfähige Kreditgeschäft, nachhaltige Kriterien sowie relevante regulatorische Fragestellungen.

Über seine Tochtergesellschaften bietet der vdp seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Analysen und Produkte, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

vdp Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.

Georgenstraße 21

10117 Berlin

Tel.: 030 / 20 915 100

Fax: 030 / 20 915 101

vdp@pfandbrief.de

www.pfandbrief.de



An aerial photograph of a city at dusk, showing a large green-domed cathedral and a busy multi-lane highway with light trails from cars. A large, solid yellow rectangle is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the city view.

ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS GREMIEN UND MITGLIEDER

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Vorstand

Die Aufgabe des Vorstandes ist die Geschäftsführung des Verbandes. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig und hat die Möglichkeit, eine Geschäftsführung einzusetzen. Die Vorstandsmitglieder sind gleichzeitig Mitglieder des Präsidiums.

**Präsident****Dr. Andreas Mattner**ECE Office Traffic Industries
Geschäftsführer**Ehrenpräsident****Dr. Eckart John von Freyend**HAMBORNER REIT AG
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats**Vizepräsident und Schatzmeister****Jan Bettink**IC Immobilien Holding AG
Aufsichtsratsmitglied**Vizepräsident****Rolf Buch**Vonovia SE
Vorsitzender des Vorstandes**Vizepräsident****Ulrich Höller**ABG Real Estate Group
Geschäftsführender Gesellschafter**Vizepräsident****Dr. Jochen Keysberg**Apleona GmbH
CEO**Vizepräsident****Jochen Schenk**Real I.S.AG Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement
Vorstand**Vizepräsidentin****Bärbel Schomberg**Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH
Geschäftsführerin**Vizepräsident****Thomas Zinnöcker**ista International GmbH
CEO

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Präsidium

Das Präsidium steuert die inhaltliche Arbeit des ZIA und initiiert Ausschüsse und Arbeitsgruppen zu den einzelnen Themen.



Brigitte Adam

ENA Experts GmbH & Co. KG
Geschäftsführende Gesellschafterin



Andrea Agrusow

AccorInvest Germany GmbH
COO Central Europe



Dr. Hans-Joachim Barkmann

MEAG MUNICH ERGO AssetManagement
GmbH
Geschäftsführer



Klaus Beine

BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Rechtsanwalt und Notar



Udo Berner

WOLFF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG
Geschäftsführer



Nicholas Brinkmann

HANSAINVEST Real Assets GmbH
Sprecher der Geschäftsführung



Sabine Eckhardt

Jones Lang LaSalle SE
CEO Central Europe



Rainer Eichholz

Deutsche Immobilien Holding AG
Vorstandsvorsitzender



Jürgen Fenk

SIGNA Holding
Geschäftsführer



Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Mitglied des Vorstands



Dr. Jürgen Gehb

Evoreal
Beirat



Dr. Nicole Handschuh

LHI
Geschäftsführerin

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Präsidium



Andreas Heibrock
PATRIZIA GrundInvest
Geschäftsführer



Martina Hertwig
Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Partnerin



Andreas Hohlmann
Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH
Managing Director



Dr. Matthias Jacob
Implenia Hochbau GmbH
Geschäftsführer



Lukas Jeckel
Generali Real Estate
Head of Region Central Northern Europe



Sascha Klaus
Berlin Hyp AG
Vorsitzender des Vorstandes



Werner Knips
Heidrick & Struggles Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG
Partner Global Real Estate & Private Equity
Practice



Barbara A. Knoflach



Axel König
apollo real estate GmbH & Co. KG
Gesellschafter



Annette Kröger
Allianz Real Estate Germany
CEO



Matthias Leube
Colliers International Deutschland GmbH
CEO



Dieter Müller
Motel One
CEO



Reinhard Müller
EUREF AG
Vorstandsvorsitzender



Dr. Georg Reutter
DZ HYP AG
Vorsitzender des Vorstandes



Rupprecht Rittweger
Investa Projektentwicklungs- und
Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer



Christian Schmid
Helaba
Vorstand



Dr. Christoph Schumacher
Credit Suisse
Leiter Global Real Estate



Jürgen Schwarze
METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG
Geschäftsführer



Dr. Zsolt Sluitner
SIEMENS AG, Siemens Real Estate
CEO



Ulrich Steinmetz
RREEF Investment GmbH
Geschäftsführer



Jörn Stobbe
Union Investment Real Estate GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung



Steffen Szeidl
Drees & Sommer
Vorstand



Dirk Tönges
VIVANIUM Real Estate
Geschäftsführender Gesellschafter



Dr. Hans Volkert Volckens
KPMG
Head of Real Estate,
Head of Asset Management

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Präsidium

**Gabriele Volz**

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH
Geschäftsführerin

**Lars von Lackum**

LEG Immobilien AG
Chief Digital Officer

**Gert Waltenbauer**

KGAL GmbH & Co. KG
Vorsitzender der Geschäftsführung, CEO

**Sonja Wärntges**

DIC Asset AG
CEO

**Dr. Marc Weinstock**

DSK-BIG Gruppe
Geschäftsführer

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Regionalvorstände

Die Landesregierungen und -parlamente haben wichtige immobilienrelevante Aufgaben und stehen in engem Kontakt zum Bundesrat. Themen mit regionalen Auswirkungen, wie etwa PPP-Projekte, verzeichnen eine wachsende Bedeutung. Zudem ist die Gewinnung und Betreuung von Mitgliedern in räumlicher Nähe und durch persönliche Kontakte aussichtsreicher als über größere Distanz. Daher hat der ZIA Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen benannt.

REGIONALVORSTAND MITTE



Sprecher

Dr. Constantin Westphal

Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt

Brigitte Adam

ENA Experts GmbH & Co. KG

Paul Jörg Feldhoff

Feldhoff & Cie. GmbH

Sandra Scholz

Commerz Real

Cornelia Thaler

Johannes von Mutius

DIC

REGIONALVORSTAND WEST



Sprecher

Niclas Karoff

HAMBORNER REIT AG

Kruno Crepulja

Instone Real Estate Group AG

Jan-Hendrik Goldbeck

GOLDBECK GmbH

Thomas Kuhlmann

HAHN AG

Günter Nikelowski

STRABAG Real Estate GmbH

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Regionalvorstände

REGIONALVORSTAND SÜDWEST



Sprecher

Thomas Jaißle

Drees & Sommer AG

Jochen Renz

RENZ Solutions GmbH

Dirk Tönges

VIVANIUM Real Estate

Georg Charlier

Jones Lang LaSalle SE

REGIONALVORSTAND SÜD



Sprecherin

Iris Schöberl

BMO Real Estate Partners

Sven Behrends

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Gunnar Gombert

Jones Lang LaSalle SE

Dr. Heike Piasecki

bulwiengesa AG

Gabriele Volz

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

Brigitte Walter

Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement

Dieter Weiß

ZIMA Immobilienentwicklung GmbH

REGIONALVORSTAND NORD

**Sprecherin****Sabine Barthauer**

Deutsche Hypothekenbank AG

Peter Axmann

Hamburg Commercial Bank AG

Prof. Phillip Goltermann

Drees & Sommer AG

Richard Winter

Jones Lang LaSalle SE

REGIONALVORSTAND OST

**Sprecherin****Stefanie Frensch**

Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

Gero Bergmann

Berlin Hyp AG

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel

BEOS AG

Dr. Thomas Herr

EVANA AG, CEO

Dr. Christian Schede

Greenberg Traurig Germany, LLP

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ausschüsse

Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in Ausschüssen statt, die mit insgesamt über 500 ehrenamtlich tätigen Vertretern der ZIA-Mitglieder besetzt sind. Die Beschlüsse und Empfehlungen der Ausschüsse sind die Basis der Verbandsarbeit.

BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Dieser Ausschuss widmet sich den häufig umstrittenen Fragen der Bilanzierung und Bewertung von Grundstücksvermögen und spricht Empfehlungen zur Klärung der bestehenden Probleme aus.



Vorsitzender
Alexander Dexne
alstria office REIT-AG

Stellvertretende Vorsitzende

Brigitte Adam
ENA Experts GmbH & Co. KG

BÜROIMMOBILIEN

Der Ausschuss berät darüber, wie das unsichere regulatorische Umfeld bei Büroimmobilien für Mieter, Vermieter und Investoren verbessert und der hohe Innovationsbedarf in diesem Segment gezielt unterstützt werden kann.



Vorsitzender
Andreas Wende
NAI apollo group

Stellvertretende Vorsitzende

Gabriele Volz
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

CORPORATE REAL ESTATE

Der Ausschuss beschäftigt sich mit der Zukunft von Unternehmensimmobilien und trägt dazu bei, die Öffentlichkeit über die strategische Notwendigkeit der Immobilienverwaltung und -planung für die deutsche Volkswirtschaft zu sensibilisieren.



Vorsitzender
Dr. Zsolt Sluitner
Siemens AG, Siemens Real Estate

Stellvertretender Vorsitzender

Björn Christmann
Bayer Real Estate

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Der Ausschuss befasst sich mit der gesellschaftlichen Verantwortung der Immobilienwirtschaft und einer nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung.



Vorsitzende
Stefanie Frensch
Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

Stellvertretender Vorsitzender

Hermann Horster
BNP Paribas Real Estate Holding

DIGITALISIERUNG

Der Ausschuss umfasst sämtliche Aspekte der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und thematisiert die damit verbundenen Herausforderungen. Er entwickelt Lösungsansätze für die Immobilienwirtschaft und fördert damit die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen.



Vorsitzender
Dr. Daniel Holz
SAP Deutschland SE & Co. KG

Stellvertretende Vorsitzende

Annette Kröger
Allianz Real Estate Germany

FINANZIERUNG

Dieser Ausschuss untersucht die Auswirkungen von Regulierungsvorhaben auf immobiliennahe Banken-, Versicherungs- und Fondsunternehmen.



Vorsitzender
Burkhard Dallosch
Deka Immobilien GmbH

Stellvertretende Vorsitzende

Sabine Barthauer
Deutsche Hypothekenbank AG

ENERGIE UND GEBÄUDETECHNIK

Im Mittelpunkt der Arbeit dieses Ausschusses stehen Energie- und klimarelevante Gesetze und Verordnungen für den Gebäudereich und deren praktische Umsetzung.



Vorsitzende
Maria Hill
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Stellvertretender Vorsitzender

Michael Lowak
GETEC Wärme & Effizienz AG

GESUNDHEITSIMMOBILIEN

Die Herausforderungen, die sich aus der demografischen Entwicklung in Deutschland ergeben, sind Thema dieses Ausschusses. Im Fokus stehen sämtliche Nutzungsarten innerhalb der Gesundheits-, Pflege und Sozialimmobilien.



Vorsitzender
Jan-Hendrik Jessen
PATRIZIA

Stellvertretende Vorsitzende

Nadine Chamberlain
Primonial Immobilien GmbH

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Michael Held
TERRAGON INVESTMENT GmbH

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ausschüsse

GEWERBEIMMOBILIENMAKLER

Der Ausschuss befasst sich mit sämtlichen Themen, die für die großen international tätigen Maklergesellschaften, aber auch für mittelständische Maklerunternehmen relevant sind, die ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der Vermittlung von gewerblich genutzten Immobilien haben.



Vorsitzender
Marcel Abel
Jones Lang LaSalle SE

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Torsten Angermann
Horst F. G. Angermann GmbH

HANDEL

Der Ausschuss beschäftigt sich mit den aktuellen Entwicklungen in den Innenstädten aus der Perspektive des Handels und der Investoren.



Vorsitzende
Iris Schöberl
BMO Real Estate Partners

Stellvertretender Vorsitzender

Stephan Koof
REWE GROUP

HOTELIMMOBILIEN

Dieser Ausschuss beschäftigt sich mit den aktuellen Herausforderungen rund um die Assetklasse der Hotelimmobilien. Dazu gehören unter anderem regulatorische Rahmenbedingungen sowie Möglichkeiten der Verbesserung von Hotelfinanzierungen.



Vorsitzender
Olaf Steinhage
MRP Consult Germany GmbH

Stellvertretende Vorsitzende

Gaby Deike
Berlin Hyp

Stellvertretende Vorsitzende

Katharina Preiß
AccorInvest Germany GmbH

HUMAN RESOURCES

Im Mittelpunkt der Ausschussarbeit stehen Themen des Personalmanagements in der Immobilienwirtschaft sowie eine Verbesserung des Wissenstransfers zwischen Firmen, Hochschulen, Instituten und Verbänden.



Vorsitzender
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
IREBS International Real Estate
Business School

Stellvertretende Vorsitzende

Christiane Reichert
Allianz Real Estate Germany GmbH

INVESTITIONSKAPITAL

Der Ausschuss bearbeitet alle relevanten Themen der Regulierung, Marktentwicklung und Standardsetzung im Bereich der Kapital- und Vermögensanlagen. Der Fokus liegt insbesondere auf strategischen und allgemeinen Markt- und Branchenthemen.



Vorsitzende
Martina Hertwig
Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stellvertretender Vorsitzender

Gert Waltenbauer
KGAL GmbH & Co. KG

MARKETING UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Dieser Ausschuss berät über geeignete Kommunikationsstrategien zur Umsetzung von Vorstands- und Präsidiumsbeschlüssen. Ziel ist es, das Image und die Wahrnehmung des ZIA und der Immobilienwirtschaft allgemein zu verbessern.



Vorsitzender
Steffen Uttich
BEOS AG

Stellvertretende Vorsitzende

Nicole Hanke
Berlin Hyp

LOGISTIKIMMOBILIEN

Nachdem es dem Ausschuss gelungen ist, das wirtschaftliche Potenzial von Logistikimmobilien zu heben, deren Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung zu stärken und sie durch Transparenzsteigerung und eine verbesserte Datenlage als Anlageklasse zu optimieren, steht nun im Vordergrund, die Aspekte des Klimaschutzes, der Digitalisierung sowie des veränderten Mobilitäts- und Konsumverhaltens zu integrieren.



Vorsitzender
Dr. Thomas Steinmüller
CapTen AG

Stellvertretender Vorsitzender

Raimund Paetzmann
Zalando SE

RECHT

Das Thema Recht wird in diesem Ausschuss vielschichtig behandelt. Schwerpunkte sind unter anderem das Mietrecht, der Anlegerschutz, das Maklerrecht und der Datenschutz und die jeweils damit verbundenen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.



Vorsitzender
Dr. Hinrich Thieme
Hogan Lovells International LLP

Stellvertretende Vorsitzende

Dr. Eva Luig
ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ausschüsse

STADTENTWICKLUNG

Der Ausschuss Stadtentwicklung setzt sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein, die an Klimaschutz- und Energieeinsparzielen orientiert ist und auf eine konsequente Innenentwicklung setzt.



Vorsitzender

Eckhard Horwedel

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

TRANSPARENZ UND BENCHMARKING

Noch ist die Transparenz des deutschen Immobilienmarktes geringer als in anderen Ländern wie beispielsweise den USA oder Großbritannien. Der Ausschuss analysiert die bestehenden Defizite und erarbeitet Lösungsvorschläge.



Vorsitzender

Dr. Thomas Beyerle

Catella Property Valuation GmbH

Stellvertretende Vorsitzende

Ursula-Beate Neißer

Cushman & Wakefield

STEUERRECHT

Die Arbeit dieses Ausschusses konzentriert sich auf die immobilienwirtschaftlich relevanten Steuerthemen. Gerade die kapitalmarktorientierte Immobilienwirtschaft ist immer wieder von kurzfristigen und folgenschweren Änderungen im Steuerrecht betroffen.



Vorsitzender

Dr. jur. Hans Volkert Volckens

KPMG

Stellvertretende Vorsitzende

Carina Berberich

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WOHNIMMOBILIEN

Dieser Ausschuss beschäftigt sich mit den zahlreichen Themen, die mit der Assetklasse der Wohnimmobilien in Verbindung stehen. Dazu zählen etwa das bezahlbare Wohnen und Bauen, eine moderne Stadtentwicklung, der demografische Wandel, die Baukultur sowie insgesamt die regulatorischen Rahmenbedingungen dieser Assetklasse.



Vorsitzender

Rolf Buch

Vonovia SE

Stellvertretender Vorsitzender

Kruno Crepulja

Instone Real Estate Group AG

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Wissenschaftlicher Beirat

Der Wissenschaftliche Beirat berät den Vorstand und die Geschäftsführung des ZIA in voller Unabhängigkeit und ehrenamtlich zu allen Themen und Herausforderungen rund um die Immobilienwirtschaft.



Vorsitzender

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
IREBS International Real Estate
Business School

MITGLIEDER

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Christian Glock
Technische Universität Kaiserslautern

Prof. Dr. Shervin Haghsheno
KIT Karlsruher Institut für Technologie

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

Prof. Dr. Kunibert Lennerts
KIT Karlsruher Institut für Technologie

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Olaf Reidt
Humboldt-Universität zu Berlin

Prof. Dr. Nico B. Rottke
Aamundo Immobilien Gruppe

Prof. Dr. Dirk Schiereck
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Guido Spars
Bergische Universität Wuppertal

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Institut der Deutschen Wirtschaft Köln e.V.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Kommunalrat

Der Kommunalrat des ZIA begleitet und entwickelt Leitlinien und Maßstäbe für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und der Immobilienwirtschaft und diskutiert politische und gesetzgeberische Initiativen.

**Vorsitzende****Dr. Eva Lohse**

Präsidentin des Deutschen Städtetages
und Oberbürgermeisterin a.D.

**Stellvertretender Vorsitzender****Prof. Jürgen Bruns-Berentelg**

Vorsitzender der Geschäftsführung
der HafenCity GmbH

**MITGLIEDER
FÜR DIE KOMMUNALPOLITIK**
Gabriele Bauer

Oberbürgermeisterin Rosenheim

Stefan Dallinger

Landrat Rhein Neckar Kreis

Michael Ebling

Oberbürgermeister Landeshauptstadt Mainz

Dr. Harald Fichtner

Oberbürgermeister Stadt Hof

Thomas Geisel

Oberbürgermeister Düsseldorf

Markus Greitemann

Baudezernent Stadt Köln

Dr. Kurt Gribl

Oberbürgermeister Augsburg

Michael Groschek

Minister a.D., Landesvorsitzender der SPD
Nordrhein-Westfalen

Burkhard Jung

Oberbürgermeister Leipzig

Markus Lewe

Oberbürgermeister Münster,
Präsident des Deutschen Städtetages

Margret Mergen

Oberbürgermeisterin Stadt Baden-Baden

Jochen Partsch

Oberbürgermeister Darmstadt

Manuel Pretzl

Bürgermeister Landeshauptstadt München

Berd Rubelt

Beigeordneter des Geschäftsbereichs
Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und
Umwelt der Stadt Potsdam

Reinhard Sager

Landrat des Landkreises Ostholstein,
Präsident des Deutschen Landkreistages

Jan Schneider

Dezernent für Bau und Immobilien,
Reformprojekte, Bürgerservice und IT,
Stadt Frankfurt am Main

Christian Schuchardt

Oberbürgermeister Würzburg

Ulrich Sierau

Oberbürgermeister Dortmund

Dr. Lutz Trümper

Oberbürgermeister Magdeburg

Ole von Beust

Präsident des Senats der Freien und
Hansestadt Hamburg a.D.

**MITGLIEDER
FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT****Sandra Arendt**

HOCHTIEF PPP Solutions GmbH

Rolf Buch

Vonovia SE

Rainer Eichholz

Deutsche Immobilien Holding AG

Robert-Christian Gierth

Colliers International GmbH

Bernhard H. Hansen

SSN Development GmbH & Co. KG

Andreas Hohlmann

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

Eckhard Horwedel

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksent-
wicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Reinhold Knodel

PANDION Real Estate GmbH

Michael Lowak

GETEC Wärme & Effizienz AG

Dr. Andreas Mattner

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Hans Richard Schmitz

HAMBORNER REIT AG

Iris Schöberl

BMO Real Estate Partners

Brigitte Walter**Dr. Marc Weinstock**

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksent-
wicklungsgesellschaft mbH & Co.
BIG BAU Unternehmensgruppe

Dr. Joachim Wieland

Aurelis

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Kommunalrat

STELLVERTRETENDER GAST DER BUNDESREGIERUNG

Anne Katrin Bohle

Staatssekretärin im Bundesministerium
des Innern, für Bau und Heimat

STELLVERTRETENDE GÄSTE DER SPITZENVERBÄNDE

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter des Deutschen Städtetags

Norbert Portz

Beigeordneter beim Deutschen Städte-
und Gemeindebund

Dr. Kay Ruge

Deutscher Landkreistag

Stand: Juli 2020

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Rat der Immobilienweisen

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden.

MITGLIEDER

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

Universität Freiburg, Walter Eucken Institut,
Sachverständigenrat zur Begutachtung der
gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Michael Gerling

EHI Retail Institute GmbH

Andreas Schulten

bulwiengesa AG

Prof. Dr. Harald Simons

empirica AG

Carolin Wandzik

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und
Wohnforschung GmbH

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Nachhaltigkeitsrat

Dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat obliegt die strategische Steuerung der ZIA-Nachhaltigkeitspolitik. Er bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis und betrachtet vor allem die unternehmensführungsrelevanten Aspekte.



Vorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista International GmbH

Bärbel Schomberg

Schomberg & Co. Real Estate Consulting
GmbH

Susanne Wartzeck

Bund Deutscher Architekten BDA

MITGLIEDER

Manuela Better

DekaBank

Jan Bettink

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

IREIBS Institut für Immobilienwirtschaft

Stefanie Frensch

Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

Dr. Jochen Keysberg

Apleona GmbH

Werner Knips

Heidrick & Struggles Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG

Dr. Christine Lemaitre

DGNB Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen

Dr. Andreas Mattner

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Innovation Think Tank

Der Innovation Think Tank (ITT) ist Impulsgeber der gesamten Immobilienwirtschaft. Kernziel des ITT ist die systemische Vernetzung aller relevanten Akteure und der Ausschüsse des ZIA. Im Zentrum steht der Wissenstransfer für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen und die Steuerung des Themenfeldes Innovationen. Auf diese Weise leistet der ITT einen erheblichen Beitrag für mehr soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit in allen Lebensräumen.



Vorsitzender
Martin Rodeck
EDGE Technologies GmbH

MITGLIEDER

Manfred Alfien
Aareon AG

Eike Becker
Eike Becker Architekten

Tobias Decker
BuildingMinds GmbH

Andy Dietrich
Strategiekollegen GmbH

Prof. Dr. Christian Glock
Technische Universität Kaiserslautern

Andreas Göppel
noventic GmbH

Christof Hardebusch
RUECKERCONSULT GmbH

Dr. Thomas Herr
EVANA AG

Marco Hofmann
SAP SE

Dr. Susanne Hügel
CBRE

Thorsten Krauß
UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft

Gerald Kremer
Credit Suisse Asset Management

Norman Meyer
Drees & Sommer

Michael Müller
Deloitte GmbH

Dr. Claudia Nagel
High Rise Ventures GmbH

Prof. Dr. Peter Russo
One Square Advisors GmbH

Christian Schulz-Wulkow
EY Ernst & Young Real Estate GmbH

Alexander Ubach-Utermöhl
blackprintpartners GmbH

Kai Zimprich
Jones Lang LaSalle SE

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Task Force Energie

Die Energiewende ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft, doch kann diese nur mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Maßnahmen gelingen. Die Task Force Energie befasst sich mit der Energiepolitik der Europäischen Union, des Bundes und der Länder mit Blick auf Immobilien.



Vorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista International GmbH

MITGLIEDER

Norbert Breidenbach
Mainova AG

Rolf Brunkhorst
Schüco International KG

Burkhard Dallosch
Deka Immobilien Investment GmbH

Rainer Eichholz
Zech Group GmbH

Olivier Elamine
alstria office REIT-AG

Anke Gillmann
Commerz Real AG

Eckhard Horwedel
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Lukas Jeckel
Generali Real Estate S.p.A.

Lars von Lackum
LEG Immobilien AG

Dr. Andreas Mattner
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Günter Nikelowski
STRABAG Real Estate GmbH

Dr. Andreas Schnauß
Vattenfall Wärme Berlin AG

Jörn Stobbe
Union Investment Real Estate GmbH

Wilhelm Wellner
Deutsche EuroShop AG

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Task Force Handel

Die Corona-Krise hinterlässt Spuren in der deutschen Einzelhandelslandschaft und beschleunigt den ohnehin stattfindenden Transformationsprozess. Die Task Force Handel wurde gegründet, um diesen Prozess aktiv zu begleiten und zu gestalten.



Vorsitzender

Andreas Hohlmann

Unibail-Rodamco-Westfield Germany GmbH

MITGLIEDER

Johan Caspar Bergenthal

Klépierre Management Deutschland GmbH

Angelus Bernreuther

Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG

Carl-Ernst Giesting

innogy SE

Robert Heinemann

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

Pamela Hoerr

Real I.S. AG

Holger Hosang

Allianz Real Estate GmbH

Stephan Koof

REWE Handel Deutschland

Ralf-Peter Koschny

German Council of Shopping Centers e. V.
(GCSC)

Michael Lowak

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH

Jan-Christoph Maiwaldt

noventic GmbH

Dr. Andreas Mattner

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

Dr. Peter Mösele

Drees & Sommer Advanced Building
Technologies GmbH

Björn Niehuss

Deka Immobilien Investment GmbH

Ludger Niemann

Decathlon Deutschland SE & Co. KG

Bianca Reinhardt Weith

Instone Real Estate Development GmbH

Lars Richter

Union Investment Real Estate GmbH

Markus Schmitt-Habersack

ECE Real Estate Partners G.m.b.H.

Iris Schöberl

BMO Real Estate Partners GmbH & Co. KG

Wilhelm Wellner

Deutsche EuroShop AG

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Geschäftsstelle



HEADQUARTER

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: 030 / 20 21 585 – 0

Fax: 030 / 20 21 585 – 29

info@zia-deutschland.de

www.zia-deutschland.de

[@ZIAunterwegs](https://twitter.com/ZIAunterwegs)



EUROPABÜRO

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

German Property Federation
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

Telefon: (+32) 2 550 16 14

Fax: (+32) 2 550 16 17

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

Mehr als 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten in den Geschäftsstellen des ZIA und bereiten unter anderem die Gremienarbeit und die Beschlussfassung vor.

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Klaus-Peter Hesse
(bis 31.08.2020)
Sprecher der Geschäftsführung



Gero Gossler
Geschäftsführer



Sun Jensch
(bis 17.09.2020)
Geschäftsführerin

Sun Jensch ist von der ZIA-Geschäftsführung in die Geschäftsführung der ZIA Service GmbH gewechselt und wird dort die ständig wachsenden wirtschaftlichen Aktivitäten des Verbandes ausbauen.



Aygül Özkan
(ab 15.09.2020)
Geschäftsführerin



ABTEILUNGSLEITERINNEN UND ABTEILUNGSLEITER

Daniel Bolder
Leiter Büro Brüssel



Roman Büttner
Abteilungsleiter Verwaltung und Personal



Torsten Labetzki
Abteilungsleiter Steuern



Judith C. Nikolay
Abteilungsleiterin Grundsatzfragen
der Immobilienwirtschaft



Jens Teschke
Abteilungsleiter Strategie und Kommunikation



Frederik Voigt
Abteilungsleiter Investitionskapital

STABSSTELLE



Fabian Boeck
Verantwortlicher für Finanzen & Controlling



Dr. Michael Hellwig
Referent Marktbeobachtung und Marktforschung



André Hentz
Pressesprecher

REFERENTINNEN
UND REFERENTEN

Thomas Burtschak
Referent Handelsimmobilien



Dr. Marie-Luise Kern
Senior Referentin Investitionskapital



Aleksandar Denic
Senior Referent Immobilien- und Kapitalmärkte



Dr. Martin Lange
Referent Steuerrecht



Sophie Engelmann
Persönliche Referentin Gero Gosslar



Markus Lehmann
Referent der Geschäftsführung



Berit Fechner
Senior Referentin Veranstaltungsmanagement



Franziska Lorenz
Referentin der Geschäftsführung



Philipp Matzke
Senior Referent Energie- und
Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik



Tim Röder
Referent Energie- und Klimaschutzpolitik



Sara Muñoz Gonzalez
Leiterin ZIA-Akademie



Ekin Sevinc
Referentin Hotel- und Gesundheitsimmobilien



Hoang Anh Nguyen
Referent Digitalisierung und Innovation



Stefan Weidelich
Referent Wohn- und Mietenpolitik



Stefan Oberhollenzer
Senior Referent Veranstaltungsmanagement



Heiko Reckert
Projektreferent Klima/Energie/CSR



Stefan Daniel Rinnert
Stellvertretender Abteilungsleiter Wirtschafts-
immobilien, Ausschüsse Büroimmobilien und
Corporate Real Estate

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

BACKOFFICE



Claudia Baldin
Datenpflege



Nicolas Chladek
Office Manager



Melanie Cordts
Team-Managerin Abteilung
Wirtschaftsimmobilien

Sati Gür
Team-Managerin Grundsatzfragen
der Immobilienwirtschaft



Juliane Haug
Auszubildende Veranstaltungskauffrau



Bodo Lange
Grafiker



Sabine Lawen
Mitgliederservice, Teamassistentin
Abteilung Steuern



Maria Treichel
Office Managerin



Daniel Förste
Referent Stadtentwicklung

IN ELTERNZEIT

EXTERNE MITARBEITER



Thomas Schmalfuß
Kommissarischer Abteilungsleiter
Wirtschaftsimmobilien

Stand: August 2020

MITGLIEDSVERBÄNDE

BauMonitoring e.V.

BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.

BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.

Bund Deutscher Architekten BDA

Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

CoreNet Global Inc. Chapter Central Europe

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.

Deutsches Netzwerk Büro e.V.

Deutschland baut! e.V.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DVP Deutscher Verband für Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

FIABCI Deutsche Delegation

Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.

GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V.

German Council of Shopping Centers e.V.

GGBA | German Green Building Association e.V.

German PropTech Initiative

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)

IMMOEBS e.V.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

RICS Deutschland Ltd.

vdp Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.

ULI Germany

MITGLIEDSUNTERNEHMEN

0-9

21st Real Estate GmbH

A

Aachener Grundvermögen

Aareal Bank AG

Aberdeen Standard Investments
Deutschland AG

ABG FRANKFURT HOLDING

ABG Real Estate Holding GmbH & Co.
Kommanditgesellschaft

Accentro Real Estate AG

AccorInvest Germany GmbH

Accruent GmbH

Activum SG Advisory GmbH

Adina Apartment Hotels / Adina Hotel
Operations GmbH

ADLER Real Estate AG

Aedifica Asset Management GmbH

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH &
Co. KG

ALBA Facility Solutions GmbH

Allen & Overy LLP

Allianz Handwerker Services GmbH

Allianz Real Estate Germany GmbH

Alpha Real Estate Group

alstria office REIT-AG

Ampega Real Estate GmbH

Apleona GmbH

apollo real estate GmbH & Co. KG

APOprojekt GmbH

ARCADIS Deutschland GmbH

ARNECKE SIBETH DABELSTEIN

Aroundtown SA

Art-Invest Real Estate Real Estate
Management GmbH & Co. KG

ASSIDUUS Development GmbH

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

AviaRent Invest AG

AVW Unternehmensgruppe Versiche-
rungsmaklerAXA Investment Managers
Deutschland GmbH**B**Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bauwens GmbH & Co. KG

BayernLB

Becker & Kries Holding GmbH & Co.
KGBEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH

BEOS AG

Berlin Hyp AG

Berliner Sparkasse

Berliner Volksbank eG

BF.direkt AG

BLS Energieplan GmbH

BMO Real Estate Partners

BNP Paribas Real Estate

Bögner Hensel & Partner Rechts-
anwälte Notare Steuerberater

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Brownfield24 GmbH

BuildingMinds GmbH

bulwiengesa AG

Bundesanstalt für Immobilien-
aufgaben

BVT Holding GmbH & Co. KG

C

CA Immo Deutschland GmbH

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

CapTen AG

Catella Real Estate AG Kapital-
anlagegesellschaft

CBRE GmbH

CG Gruppe AG

Cleantech Management GmbH

Clifford Chance LLP

Colliers International Deutschland
Holding GmbH

Commerz Real AG

Consus Real Estate AG

CORPUS SIREO Real Estate GmbH

Credit Suisse Asset Management

Cushman & Wakefield LLP

D

Daimler Real Estate GmbH

Dawonia Real Estate

DECATHLON Deutschland SE & Co.
KG

Deka Immobilien Investment GmbH

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungs-
gesellschaftDEMIRE Deutsche Mittelstand Real
Estate AG

Dentons Europe LLP

Deutsche Bau- und Grundstücks-
Aktiengesellschaft

Deutsche Bundesbank	Engie Deutschland GmbH	GOLDBECK GmbH
Deutsche EuroShop AG	Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Goodman Germany GmbH
Deutsche Hypothekenbank AG	Ernst & Young Real Estate GmbH	Grand City Properties SA
Deutsche Immobilien Holding AG	EURAMCO Holding GmbH	Greenberg Traurig Germany, LLP
Deutsche Kautionskasse AG	EUREF AG	Groß & Partner Grundstücks- entwicklungs mbH
Deutsche Wohnen SE	Eversheds Sutherland (Germany) LLP	GRR AG
Development Partner AG	evoreal GmbH	GSG Berlin Gewerbesiedlungs- Gesellschaft mbH
DIC Asset AG		GSK STOCKMANN
dieGesundheitsimmobilie dGhi GmbH	F	GuN Holding GmbH & Co. KG
DIWA Institut für Wasseranalytik GmbH	facilioo GmbH	
DKB Deutsche Kreditbank AG	Familienheim Rhein-Neckar e.G.	H
Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunal- beratung mbH	FAY Projects GmbH	Habona Invest GmbH
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft	Feldhoff & Cie. GmbH	HafenCity Hamburg GmbH
Drees & Sommer SE	Feuring Hotelconsulting GmbH	Hahn Immobilien-Beteiligungs AG
DSK-BIG Beteiligungs GmbH	Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG	HAMBORNER REIT AG
DSK-BIG Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	Frasers Property Europe	Hamburg Commercial Bank AG
DWS Grundbesitz GmbH	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management GmbH
DZ HYP AG	G	HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
E	GASAG Solution Plus GmbH	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
EBS Universität für Wirtschaft und Recht Real Estate Institute	GBI AG	HANSAINVEST Real Assets GmbH
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG	GEG German Estate Group AG	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Edge Technologies GmbH	Generali Real Estate S.p.A. Zweigniederlassung Deutschland	HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
eFonds AG	GERCHGROUP AG	Heidrick & Struggles Unternehmens- beratung GmbH & Co.KG
EMPIRA AG	GESOBAU AG	Helaba Landesbank Hessen-Thüringen
ENA Experts GmbH & Co. KG	GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH	Hemsö GmbH
Engel & Völkers Commercial GmbH	GGV Grützmacher Gravert Viegner Partnerschaft mbB	Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbH
	Gleiss Lutz Hootz Hirsch PartmbB Rechtsanwälte, Steuerberater	HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
	GlobalConnect GmbH	HGA Capital Grundbesitz und Anlage

GmbH	Kanzlei ejur Rechtsanwalt Werner Dorß	MeteoViva GmbH
HH Real Estate GmbH	Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG	METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG
Hochschule Bochum	KEIMFARBEN GmbH	Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG
HOCHTIEF PPP Solutions GmbH	KGAL GmbH & Co. KG	Morrison & Foerster LLP
Hofheimer Wohnungsbau GmbH	Kienbaum Consultants International GmbH	Motel One GmbH
Hogan Lovells International LLP	King & Spalding LLP	MRP Consult Germany GmbH
HONASSET GmbH	KIT Karlsruher Institut für Technologie	NEWPORT HOLDING GmbH
Hotel Affairs Consulting GmbH	Klépierre Management Deutschland GmbH	N
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Norton Rose Fulbright (Germany) LLP
I	L	Noventic GmbH
IC Immobilien Holding AG	Landmarken AG	O
ifes GmbH	LBBW Immobilien Management GmbH	on-Geo GmbH
IKEA Verwaltungs GmbH	LEG Immobilien AG	P
ILG Holding GmbH	Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB	P+P Pöllath + Partners
Implenia Hochbau GmbH	LHI Leasing GmbH	Panattoni Germany Properties GmbH
imtagis Retail Assets GmbH	Lidl GmbH & Co. KG	PANDION AG
innogy SE	lindenpartners Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB	Pandox AB
Instone Real Estate Group AG	M	PATRIZIA Grundinvest Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft	Mace GmbH	PB3C GmbH
International Campus AG	Mainova AG	PECURA Anleger- und Treuhand-service GmbH
Investa Holding GmbH	Maritim Hotelgesellschaft mbH	Pegasus Capital Partners GmbH
IREBS Immobilienakademie GmbH	Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft	PlanetHome Group GmbH
ista Deutschland GmbH	MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH	Polis Immobilien AG
J	MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG	pom+Deutschland GmbH
Jones Lang LaSalle SE		Primonial Immobilien GmbH
Jung & Schleicher Rechtsanwälte		Principal Real Estate GmbH
K		ProLogis Germany Management GmbH
KALORIMETA AG & Co. KG		

PSP Peters, Schönberger & Partner
mbB

PwC PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft

Q

Quantum Immobilien AG

R

RAG-Stiftung

REAL I.S. AG Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement

RECON. Advisory GmbH & Co. KG

Regionalverband Ruhr / Business
Metropole Ruhr GmbH (BMR)

REM Real Estate Management
Master der TU Berlin

renz solutions GmbH

REWE-ZENTRALFINANZ eG

RFR Management GmbH

Robert Bosch GmbH

Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH

S

SAP SE

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Schomberg & Co. Real Estate
Consulting GmbH

Schüco International KG

SEGRO Germany GmbH

SEMODU AG

SHI Management GmbH

Siemens AG / Siemens Real Estate

SIGNA

Signify GmbH

Solutiance AG

Sontowski & Partner

Stadt und Land Wohnbauten-
Gesellschaft mbH

Steelcase AG

Steigenberger Hotels AG

STRABAG Property and Facility
Services GmbH

swb AG

T

TATTERSALL-LORENZ Immobilienver-
waltung und -management GmbH

Taylor Wessing Partnerschafs-
gesellschaft

TERRAGON AG

TERRANUS Real Estate GmbH

THOMAS DAILY GmbH

TLG IMMOBILIEN AG

TME Associates GmbH

TREUCON Real Estate GmbH

TÜV SÜD Advimo GmbH

U

UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft
mbH Berlin

Unibail-Rodamco-Westfield Germany
GmbH

Union Investment Real Estate GmbH

Unternehmensgruppe Nassauische
Heimstätte GmbH / Wohnstadt Hessen
GmbH

V

Vattenfall Wärme Berlin AG

Verifort Capital Holding GmbH

Viessmann Deutschland GmbH

Vistra Deutschland

VIVANIUM Real Estate

Vivawest Wohnen GmbH

Volkswagen Immobilien GmbH

Vonovia SE

W

Wärme Hamburg GmbH

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

White & Case LLP

WISAG Facility Service Holding GmbH
& Co. KG

WOLFF & MÜLLER Holding GmbH &
Co. KG

WTS Steuerberatungsgesellschaft
mbH

ww workingwell GmbH

Y

Yardi Systems GmbH

Z

Zalando SE

ZBI Immobilien AG

ZIMA Immobilienentwicklung GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 0
Fax: 030 / 20 21 585 29
www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de

Vereinsregister-Nummer
VR 25863 B
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Mitglied im



V.i.S.d.P.

André Hentz

Realisation

Peter Müller

Konzept | Grafik | Layout | Produktion

Andreas Grandoch · Aschaffenburg

Redaktionsschluss

31. August 2020

Bei Personen-, Gruppen- und Berufsbezeichnungen wird in diesem Werk zur besseren Lesbarkeit i.d.R. das generische Maskulinum verwendet. Die weibliche Form ist stets gemeint.

Fotos und Illustrationen

Titel: MoiraM - stock.adobe.com
Titel, S. 14/15, 25, 27, 29, 35, 50/51, 62/63, 75, 84/85, 87, 123, 125, 137, 149, 153, 155, 184/185: iStock by Getty Images
Titel (2x), 40, 46, 75, 112: stock.adobe.com
S. 6: ZIA / Gerald Schmidt – www.derfotografberlin.de
S. 8: BPA / Steffen Kugler
S. 16, 18, 18/19, 19 Mitte, S. 20/21, 163 oben: Ulf Büschleb
S. 19 oben, 19 unten, 163 unten: Norbert Weidemann
S. 21: ZIA
S. 22: Christian Kruppa +491711438425
S. 24, 172 rechts, Mitte: Stockberg
S. 28: Fritz Philipp
S. 39, 151: catrin moritz
S. 42: ECE, Alexander Otto / Anna-Lena Ehlers
S. 43: www.ece.com
S. 45: Die Hoffotografen GmbH Berlin
S. 47: Nadine Rupp / Ruppografie
S. 48: www.motel-one.com
S. 49: Jan Pauls Fotografie
S. 53: Memory Lane Nederland
S. 55, 104, 133 rechts, 135 unten: Andreas Grandoch
S. 61: iStock.com / Andreas Grandoch
S. 64: Henning Schacht
S. 66: BMU / Photothek / Thomas Trutschel
S. 68: Bundesministerium der Finanzen / Photothek / Thomas Koehler

S. 70: MAGS NRW
S. 72: Christian Lindner
S. 77: D. Butzmann
S. 79: Sandra König
S. 81: C. Schlegelmilch
S. 82: sauerbruch hutton
S. 83: Petra Wesseler
S. 92: lindenpartners
S. 94, 139: Grazyna Wislocka - Photography
S. 97: Heidi Scherm
S. 98/99: iStock.com/graphia76
S. 100: Enrico Santifaller
S. 106: www.frankpeterschroeder.de
S. 120/121, 163 Mitte: goenzcom berlin
S. 110: BASTIAN BARTSCH
S. 114, 115: Union Investment – <https://realestate.union-investment.com/>
S. 126: Oliver Blobel
S. 127: Christoph Vohler Munich Germany
S. 133 links: Entwurf und Planung: CSMM-architecture matters, Foto: Eva Jünger
S. 134: CHRIS TILLE
S. 135 oben: Siemens AG
S. 136: Maria Tröger Fotografie
S. 144: ANN-CHRISTINE KRINGS PHOTOGRAPHY
S. 150: Tino Pohlmann
S. 152: Deutscher Städtetag

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Deutschland



601 MRD. €
BRUTTOWERTSCHÖPFUNG



ANTEIL AN
ALLEN BESCHÄFTIGTEN



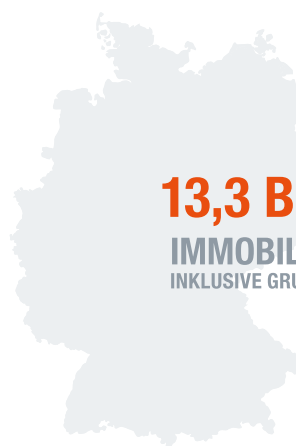
3,3 MIO.
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG
BESCHÄFTIGTE

25%

ANTEIL AN
ALLEN UNTERNEHMEN

19%

ANTEIL AN DER
GESAMTWERTSCHÖPFUNG



13,3 BIL. €
IMMOBILIENVERMÖGEN
INKLUSIVE GRUND UND BODEN



833.000
ANZAHL VON
UNTERNEHMEN

269 MRD. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN
BEBAUTETE GRUNDSTÜCKE



8,9 BIL. €

NETTOANLAGEVERMÖGEN
DER BAUTEN



Stand: 2018/2019