



EUROPA IM UMBRUCH:

KONSOLIDIERUNG UND WACHSTUM

Empfehlungen für die Legislaturperiode
2024 – 2029 der Europäischen Union

Grundsatzpapier | September 2024

INHALT

Inhalt

Präambel	4
Klima, Energie und Nachhaltigkeit	6
Investment und Sustainable Finance.....	8
Recht und Steuern	11
Innovation und Digitalisierung	13
Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen	16
Wirtschaftsimmobilien	18
Ausblick.....	21



Präambel

Wir stehen am Anfang einer neuen Legislaturperiode des Europäischen Parlaments und einer neuen Amtszeit für die Europäische Kommission. Um die fachpolitische Ausrichtung für die nächsten fünf Jahre zu unterstützen, freut sich der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) über die Gelegenheit, seine Visionen und Empfehlungen für die Zukunft der Europäischen Union (EU) zu formulieren.

Mit seinen mehr als 400 Mitgliedern, darunter 34 Fachverbände, ist der ZIA der Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft und eine anerkannte Stimme für rund 37.000 Unternehmen über die gesamte Wertschöpfungskette und verschiedene Nutzungsklassen hinweg. Der ZIA sorgt dafür, dass die heterogene Immobilienwirtschaft mit einer Stimme spricht. Der Verband ist nicht nur eine Interessensvertretung, sondern darüber hinaus eine einzigartige Wissensressource. Er engagiert sich für das europäische Projekt einer offenen, nachhaltigen und prosperierenden Gesellschaft. Dem ZIA ist bewusst, wie wichtig es ist, sowohl nationale als auch transnationale Politiken mitzugestalten. Zu diesem Zweck unterstützt er die europäischen und nationalen politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger mit Fachwissen und geeigneten und wirksamen Lösungsansätzen für die Herausforderungen, vor denen die Immobilienwirtschaft steht.

Das Ende der Legislaturperiode 2019-2024 der EU spiegelt einen Paradigmenwechsel in unserer Gesellschaft wider. Mit dem Green Deal und seiner legislativen Ausgestaltung im „Fit for 55“-Paket sowie wichtigen

nicht-legislativen Initiativen wie dem Neuen Europäischen Bauhaus hat die EU gezeigt, dass sie auf dem Weg ist, die Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Der ZIA unterstützt dieses Ziel, das zweifelsohne eine der größten Herausforderungen der Menschheitsgeschichte darstellt. Der ZIA wird den europäischen Institutionen und den EU-Mitgliedstaaten in ihren Bemühungen, die gesetzten Ziele für 2050 zu erreichen, weiterhin als verlässlicher Ratgeber zur Seite stehen und unterstützen.

Die fortschreitende Transformation hin zu einem nachhaltigen und digitalen Europa setzt den neuen Rahmen für unsere datengesteuerte Wirtschaft und Gesellschaft. Die EU ist Vorreiter beim Schutz der Grundrechte der europäischen Bürgerinnen und Bürger, einschließlich des Rechts, in einer gesunden Umwelt zu leben. Sie muss gleichermaßen den in ihr agierenden Unternehmen Orientierung geben, damit sie die für das grüne und digitale Zeitalter notwendigen Technologien und Produkte entwickeln können.

Die drastischen wirtschaftlichen und geopolitischen Veränderungen der letzten Jahre ziehen große zusätzliche Herausforderungen nach sich. Dies erfordert eine Neuausrichtung europäischer und nationaler Politik. Die Bekämpfung des Klimawandels wird eine zentrale Aufgabe bleiben. Die kürzlich vom Europäischen Rat in Auftrag gegebenen Letta- und Drahgi-Berichte haben gezeigt, dass dieses Ziel mit der Stärkung der europäischen Wettbewerbsfähigkeit einhergehen muss. Die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung des Green Deals werden auf bis zu 800 Milliarden Euro pro Jahr geschätzt.

PRÄAMBEL

Diese enormen finanziellen Mittel sind notwendig, um die grüne Transformation zu befördern, auf geostrategische Herausforderungen zu reagieren und den wirtschaftlichen und sozialen Frieden aufrecht zu erhalten.

Mit diesem Grundsatzpapier wollen wir ein breites Spektrum politischer und regulatorischer Ziele für die Immobilienwirtschaft für die neue Legislaturperiode aufzeigen: von der Planung, Finanzierung und nachhaltigen Transformation über die Digitalisierung bis hin zum Umgang mit ganzen Quartieren in einem größeren städtischen Kontext, über die individuelle Gebäudeperspektive hinaus. Zugleich fordern wir die Politik auf, einen längerfristigen Ansatz zu verfolgen. Aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen bedeutet, über einzelne politische Dossiers hinauszublicken. Vorausschauendes Handeln muss Teil der DNA der europäischen Gesetzgebung werden.

Mit diesem Papier bietet der ZIA politischen Entscheidungsträgern, dem Gesetzgeber und Interessengruppen auf allen Ebenen an, sie in ihrer Arbeit zu unterstützen. Gemeinsam wollen wir einen praktischen und tragfähigen politischen Rahmen für die nächsten fünf Jahre und darüber hinaus gestalten, insbesondere in den Bereichen

- Klima, Energie und Nachhaltigkeit
- Investment und Sustainable Finance
- Recht und Steuern
- Innovation, Digitalisierung und Forschung
- Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen und
- Wirtschaftsimmobilien.



Foto: Laurence Chaperon

Wir müssen gemeinsam die Hindernisse beseitigen, die den Transformationsprozess erschweren und das Wirtschaftswachstum verlangsamen. Der ZIA wird sich aktiv an der Gestaltung der europäischen und nationalen Politik beteiligen, die die Zukunft unserer Branche und unserer Gesellschaft bestimmen und zum Wohlstand einer friedlichen, auf Rechtsstaatlichkeit und Menschenrechten basierenden Europäischen Union beitragen wird.



Iris Schöberl
ZIA-Präsidentin



Klima, Energie und Nachhaltigkeit

Die vergangene Legislaturperiode der EU war geprägt durch den Green Deal und das zugehörige Gesetzespaket „Fit for 55“, mit dem die Klimaneutralität der Europäischen Union bis 2050 erreicht werden soll. Einer der wichtigsten Bestandteile dieses Transformationsprozesses ist ein CO₂-neutraler Gebäudebestand. Auf Immobilien entfallen mehr als 30 Prozent der Treibhausgasemissionen und über 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Europa. Der Immobiliensektor spielt daher eine Schlüsselrolle bei den Anstrengungen der EU auf dem Weg zur Klimaneutralität. Darin liegt zugleich Herausforderung als auch Chance.

Der ZIA ist sich der Verantwortung der Immobilienbranche bewusst, den Klimawandel zu bekämpfen und gleichzeitig eine ausreichende Anzahl an Wohnungen und Wirtschaftsimmobilien bereitzustellen. Die EU hat ihre gesamten CO₂-Emissionen zwischen 1990 und 2022 bereits um mehr als 30 Prozent senken können. Im gleichen Zeitraum hat der deutsche Gebäudesektor seine CO₂-Emissionen um etwa 51 Prozent gesenkt, von 210 auf 102 Millionen Tonnen pro Jahr. Aber es liegt noch ein langer Weg vor der Branche.

Die erheblichen Investitionen, die zur weiteren Verbesserung des europäischen Gebäudebestands erforderlich sind, können nicht allein aus Steuergeldern finanziert werden. Vielmehr werden erhebliche Summen an privatem Kapital benötigt, um die Gebäude der unteren Energieklassen in energieeffiziente Gebäude umzuwandeln. Der rechtliche Rahmen für Nachhaltige Finanzen (Sustainable Finance), die Taxonomie-Verordnung ([EU] 2019/2088), bietet hierfür jedoch noch keine ausreichende Unterstützung.

Denn während die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD, [EU] 2024/1275) in ihrem Kern den Ansatz verfolgt, der Sanierung der Gebäude im energetisch schlechtesten Zustand Vorrang einzuräumen („worst first“-Ansatz), werden die Anforderungen der Taxonomie für die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ nur dann eingehalten, wenn das Gebäude nach seiner Sanierung in die Energieeffizienzklasse A oder in die besten 15 Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands eingestuft ist („only the best“-Ansatz). In vielen Fällen wird es jedoch technisch kaum möglich oder zumindest wirtschaftlich nicht vertretbar sein, ein Gebäude der energetisch schlechtesten Stufe auf diese höchste Stufe zu bringen. Die Aufwertung eines Gebäudes der Klasse G oder F auf ein nachhaltiges B- oder C-Niveau könnte aber die Energieeffizienz erheblich verbessern und zur Eindämmung des Klimawandels beitragen. Der finanzielle Aufwand für die Aufwertung eines Gebäudes von Klasse G auf A ist jedoch unverhältnismäßig höher als die Einnahmen, die aus der späteren Nutzung des Gebäudes zu erwarten sind. Folglich werden solche Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit entweder verkauft, ohne renoviert zu werden, oder sie werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

Dieser Gegensatz zwischen der „only the best“-Perspektive der Taxonomie und dem „worst first“-Ansatz der EPBD ist ein erhebliches Hindernis auf dem Weg zur Klimaneutralität der Immobilienbranche. Er hat erhebliche Auswirkungen auf die Finanzierung der Renovierung des europäischen Gebäudebestands und muss daher in der neuen Legislaturperiode dringend angegangen werden, wie im folgenden Kapitel **Investment und Sustainable Finance** und im Positionspapier zur

ZIA-Taxonomie weiter ausgeführt wird. In Letzterem schlagen wir eine Weiterentwicklung der Taxonomie zu einem dynamischen Instrument vor, welches die für die Umgestaltung des Gebäudebestands erforderliche Renovierungswelle fördern würde.

Da die EPBD gerade erst verabschiedet wurde wird es wichtig sein, ihre Umsetzung in den EU-Mitgliedstaaten sorgfältig zu beobachten. Um gleiche Wettbewerbsbedingungen in allen Mitgliedstaaten zu schaffen, müssen die verbleibenden Unklarheiten auf EU-Ebene beseitigt werden. Zu diesem Zweck sollte die bisher verpasste Gelegenheit, die derzeit divergierenden Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz (EPC, Energy Performance Certificate) zwischen den Mitgliedstaaten zu harmonisieren, weiterhin prioritär verfolgt werden, um den Mangel an Vergleichbarkeit zu beheben und somit Marktverzerrungen zu vermeiden.

Die EU hat ihre Reform des Strommarktdesigns¹ verabschiedet, die zu einer stärkeren gemeinsamen Nutzung von Energie und lokaler erneuerbarer Energien anstelle einer zentralisierten Energieerzeugung führen soll. Der Immobiliensektor wird dabei eine neue Rolle in der gesamten Energieversorgung spielen. Er wandelt sich allmählich von einem reinen Energieverbraucher zu einem „Prosumer“, der sowohl Energie verbraucht als auch erzeugt. Dies erfordert flexible Nachfragemuster, um Schwankungen bei der Erzeugung erneuerbarer Energie am Gebäude auszugleichen. Eine bessere Integration von Photovoltaikanlagen, Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität und Batteriespeichern in die Stromnetze wird diese Flexibilität erhöhen, sodass Lastspitzen vermieden werden können und die zur Gewährleistung einer zuverlässigen Stromversorgung erforderliche Energieerzeugungskapazität verringert wird. Für private

und gewerbliche Verbraucher im Gebäudesektor sollten daher Anreize geschaffen werden, die eine Verlagerung der Nachfrage belohnen.

Ab 2027 muss das deutsche System zur Bepreisung fossiler Brennstoffe in das neue europäische Emissionshandelssystem für Gebäude und Verkehr (ETS 2, Emissions Trading System) integriert werden. Die anschließende Preisentwicklung ist zwar noch mit Unsicherheiten behaftet, wird aber voraussichtlich zu deutlich höheren CO₂-Preisen führen. Der ZIA wird die Umsetzung des ETS 2 verfolgen und den europäischen Institutionen weiterhin fachliche Rückmeldungen geben. Insbesondere die Sinnhaftigkeit eines gemeinsamen oder getrennten ETS-Systems für Gebäude und Verkehr muss sorgfältig geprüft werden. Denn die CO₂-Vermeidungskosten können aufgrund der unterschiedlichen CO₂-Preisempfindlichkeit des Gebäude- und des Verkehrssektors wie auch der jeweiligen sozialen Auswirkungen erheblich voneinander abweichen.

- Überprüfung und Überarbeitung des finanziellen Umfelds (hauptsächlich Basel-Vorschriften und Taxonomie) im Einklang mit den Prioritäten des Green Deal
- Standardisierung der EPCs zwischen den Mitgliedstaaten als Teil der Überwachung und Umsetzung der EPBD, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen und Marktverzerrungen zu vermeiden
- Genaue Beobachtung der Einführung des ETS 2 und Prüfung der Schaffung getrennter Systeme für Gebäude und Verkehr zur Verbesserung des sektorspezifischen Emissionshandels

¹ Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Verordnungen (EU) 2019/942 und (EU) 2019/943 hinsichtlich der Verbesserung der Ausgestaltung des Elektrizitätsmarkts der Union, Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinien (EU) 2018/2001 und (EU) 2019/944 im Hinblick auf die Verbesserung des Marktdesigns für Elektrizität in der Union



Investment und Sustainable Finance

Eine der zentralen Fragen im Zusammenhang mit den notwendigen energetischen Sanierungen ist, wie der Übergang zu einer CO₂-neutralen Immobilienwirtschaft finanziert werden kann: Bereits bei der Vorstellung der Renovierungswelle im Jahr 2020 ging die Europäische Kommission davon aus, dass zusätzliche 275 Milliarden Euro pro Jahr benötigt werden, um die Gebäude entsprechend dem Reduktionsziel von 55 Prozent bis 2030 zu renovieren. Der Letta- und der Drahgi-Bericht haben die Notwendigkeit öffentlicher Mittel und ausgewogener politischer Impulse innerhalb eines intelligenten Rechtsrahmens deutlich unterstrichen. Angesichts der begrenzten öffentlichen Mittel können diese jedoch nur teilweise zur Deckung des enormen Kapitalbedarfs beitragen. Daher sollte die Finanzpolitik darauf ausgerichtet sein, privates Kapital für die Renovierungswelle anzuziehen, indem die Kapitalmarktunion als zweite Säule der Finanzierung vertieft wird. Der ehemalige Ministerpräsident Enrico Letta² benennt es als eine Priorität für diese Legislaturperiode, einen Rahmen zu schaffen, der „ein Gleichgewicht zwischen der Erschwinglichkeit für die Steuerzahler und der Rentabilität für die Investoren gewährleistet“. Der richtige Weg, dies zu tun, ist nach Auffassung des ZIA die Überarbeitung der EU-Taxonomie-Verordnung:

Die Taxonomie als Kernstück der Agenda für nachhaltige Finanzierungen verfolgt das begrüßenswerte Ziel, über die Qualifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten zu informieren. Das Gleiche gilt analog für die Offenlegungs-Verordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR, ([EU] 2019/2088). Ihre Umsetzung hat sich jedoch als zu statisch, komplex und schwierig erwiesen, insbesondere für den Weg zur Klimaneutralität – die „grüne Transformation“.

So fehlt es in den Artikeln 8 und 9 der in der SFDR genannten Produktkategorien an der von den Investoren geforderten Präzision. Eine stärkere Differenzierung und leichter zugängliche ESG-Informationen (Environmental, Social, Governance) sind erforderlich, um unterschiedlichen Anlagestrategien und -bedürfnissen gerecht zu werden und gleichzeitig Greenwashing zu vermeiden. Der ZIA begrüßt die laufenden Arbeiten der europäischen Institutionen in dieser Hinsicht und schlägt vor, den derzeitigen Ansatz sorgfältig zu überdenken.

Ebenso bietet der derzeitige Rahmen der Taxonomie bisher keine Anreize für umfangreiche Investitionen in dringend sanierungsbedürftige Gebäude. Um solches Kapital anzuziehen ist es wichtig, das Silodenken

²Much More Than A Market, Enrico Letta, April 2024

zu überwinden, bei dem Energie- und Finanzpolitik getrennt voneinander betrachtet werden und sich stattdessen darauf zu konzentrieren, sie effektiver zu integrieren. Dies würde nicht nur zu höheren Renovierungsraten und folglich zu Energieeinsparungen führen, sondern auch die Taxonomie mit der jüngsten Überarbeitung der EPBD, harmonisieren (siehe Kapitel **Klima, Energie und Nachhaltigkeit**).

Angesichts der großen Summen privaten Kapitals, die für die Erfüllung der EPBD-Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden und die beabsichtigte umfassende Renovierung von Wohngebäuden erforderlich sind, schlägt der ZIA vor, die Taxonomie und ihre technischen Bewertungskriterien zu überarbeiten. Ziel ist es, das für die Transformation benötigte Kapital in diejenigen Investitionsmöglichkeiten zu lenken, die das größte Potenzial für die Dekarbonisierung bieten – das heißt in den bestehenden energetisch ineffizienten Gebäudebestand. In ihrer derzeitigen Form setzt die Taxonomie Fehlanreize, die gerade verhindern, dass ausreichend privates Kapital in die Sanierung bestehender Immobilien fließt.

Denn Immobilieninvestoren konzentrieren sich auf eine hohe Taxonomie-Quote, d. h. den Anteil der Taxonomie-konformen Immobilien in ihrem Gesamtportfolio. Allerdings belohnt die Taxonomie derzeit nur den Teil des Gebäudebestands, der eine sehr hohe Energieeffizienz aufweist, d. h. Gebäude mit einem EPC A, oder die zu den besten 15 Prozent der energieeffizientesten Gebäude des Landes gehören. In den meisten Fällen ist dieser sehr hohe Standard nur bei Neubauten zu vertretbaren Kosten erreichbar. Dadurch werden Investitionen in Gebäude mit schlechter Energieeffizienz vermieden. Da es zu kostspielig wäre, die Einhaltung der Taxonomiekriterien für Immobilien mit geringerer energetischer Qualität anzustreben, werden diese Gebäude eher verkauft, ohne renoviert zu werden oder abgerissen und durch Neubauten ersetzt – und vergrößern da-

durch den CO₂-Fußabdruck, anstatt ihn zu verringern. Um jedoch Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität zu erzielen, muss die Umgestaltung des Gebäudebestands im Mittelpunkt unserer Bemühungen stehen.

Der ZIA schlägt daher eine Anpassung der technischen Bewertungskriterien (Technical Screening Criteria, TSC) vor, die dazu beitragen würde, die am schlechtesten abschneidenden Gebäude auf einen Transitions Pfad zu Netto-Null zu bringen. Die Anerkennung einer 50-prozentigen Verringerung des Primärenergiebedarfs (Primary Energy Demand, PED) für ein Gebäude als für einen definierten Zeitraum Taxonomie-konform könnte weitere Investitionen mobilisieren, Gebäude vor dem Abriss bewahren und so einen wichtigen Beitrag zu den Klimazielen der EU leisten.

Darüber hinaus ist eine gründliche Analyse des derzeitigen Basel-Rahmenwerks erforderlich. So unverzichtbar die Finanzstabilität ist, so wenig darf die europäische Wirtschaft – als überwiegend bankenfinanzierter Wirtschaftsraum mit einer noch zu entwickelnden größeren Rolle der Kapitalmärkte (Kapitalmarktunion) – durch unangemessen hohe Kreditkosten aufgrund steigender Eigenkapitalanforderungen gefährdet werden. Dieses große Hindernis für einen klimafreundlicheren Gebäudebestand sollte von der neuen Europäischen Kommission dringend angegangen werden. In diesem Zusammenhang begrüßen wir die jüngste Überarbeitung der ELTIF-Verordnung (European Long-Term Investment Funds). Sie sollte als Beispiel dafür dienen, wie Kapital für Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung innerhalb des EU-Binnenmarktes mobilisiert werden kann. Weitere Maßnahmen in diesem Bereich sollten diskutiert und in Betracht gezogen werden.

Der ZIA unterstützt die Ankündigung der Europäischen Kommission, Bürokratie um 25 Prozent abzubauen.³ Die Bürokratie, einschließlich notwendiger Berichtspflichten, ist ein großes Problem für deutsche und europäische

³Arbeitsprogramm der Kommission 2024 (2023), European Commission

Unternehmen, die daher zunehmend ihre Aktivitäten aus der EU in andere Länder verlagern. Die erste Berichterstattung im Rahmen der europäischen Nachhaltigkeitsberichterstattungs-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) muss bis 2024 abgeschlossen sein. Der ZIA schlägt der Kommission vor, die Umsetzung sorgfältig zu prüfen und die Immobilienbranche bei der Arbeit an sektorspezifischen delegierten Rechtsakten zu konsultieren. Wir begrüßen die Ankündigung, weitere sektorspezifische Rechtsakte zeitlich aufzuschieben und zunächst die Berichte aus anderen Sektoren zu analysieren, bevor spezifische Leitlinien für die Immobilienbranche ausgearbeitet werden.

In Zeiten wirtschaftlicher und politischer Instabilität ist es für europäische Unternehmen entscheidend, die mikro- und makroökonomischen Vorteile sorgfältig gegen die Kosten weiterer Bürokratie abzuwägen, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen. In vielen Fällen werden zusätzliche Berichtspflichten, einschließlich eines erweiterten Anwendungsbereichs, keinen Mehrwert in Bezug auf die Nachhaltigkeit bieten. Die Europäische Union sollte rechtzeitig vor April 2029 prüfen,

- Überprüfung und Überarbeitung des finanziellen Umfelds (hauptsächlich Basel-Vorschriften und Taxonomie) im Einklang mit den Prioritäten des Green Deal
- Weitere Verbesserung des Fonds- und Finanzmanagementsystems zur Förderung von Investitionen in Bestandsgebäude
- Vereinfachung der Berichtspflichten im Rahmen der CSRD durch Digitalisierung und Vereinheitlichung
- Überprüfung der CSRD-Berichtspflichten und der sektorspezifischen ESRS deutlich früher als 2029, um die Planungssicherheit zu erhöhen

wie die Berichtspflichten im Rahmen der CSRD und der nachgelagerten europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) auf ein notwendiges und überschaubares Maß begrenzt werden können.

Deutlich höhere Zinssätze und Materialpreise, ein anhaltender Mangel an qualifiziertem Personal, ein erhöhter Verwaltungsaufwand, z.B. durch zusätzliche Meldepflichten (wie der CSRD, der SFDR, oder der Taxonomie) und höhere Eigenkapitalanforderungen aufgrund von Basel haben die Bedingungen für nachhaltige Investitionen in der Europäischen Union erschwert. Die EU sollte sorgfältig prüfen, wie sie gleiche Wettbewerbsbedingungen mit anderen Wirtschaftsräumen wie den USA und China sicherstellen kann – wie die in den USA geführten Diskussionen über die Umsetzung der Basel-Anforderungen gezeigt haben.

Um den sozialen Frieden zu wahren, müssen schließlich auch soziale Aspekte berücksichtigt werden. Privaten Hauseigentümern mit geringem Einkommen oder niedriger Rente sollte es ermöglicht werden, zu vertretbaren Kosten einen Kredit aufzunehmen, um ihre Immobilie instand zu halten und zu renovieren, um so die Energieeffizienz zu verbessern.





RECHT UND STEUERN

Recht und Steuern

Der ZIA begrüßt das Ziel der Europäischen Kommission, gemeinsam mit den Mitgliedstaaten an einer fairen und angemessenen europäischen Steuerlandschaft und gleichen Wettbewerbsbedingungen für alle Wirtschaftsakteure zu arbeiten. In der neuen Legislaturperiode wird es für die europäischen Institutionen wichtig sein, nur in den Bereichen eigene Initiativen zu er-

greifen, in denen das Subsidiaritätsprinzip nicht greift. Entscheidend wird ebenfalls ein noch engerer Dialog mit den Interessengruppen sein. Dies gilt für Initiativen und Dossiers, die die Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedstaaten fördern, wie zum Beispiel die Dossiers BEFIT (Business in Europe: Framework for Income Taxation), TP (Transfer Pricing) und ATAD (Anti Tax Avoidance

Directive). Die Union sollte angemessene Lösungen anbieten, nicht jedoch legitime Geschäftsmodelle für europäische Unternehmen behindern.

Eine wichtige Aufgabe für die kommenden Jahre ist es, die EU-Steuerpolitik für das digitale und grüne Zeitalter fit zu machen. Die Gewährleistung einer dezentralen, lokalen und sauberen Energieerzeugung ist ein Eckpfeiler dieses Projekts. Der Immobiliensektor ist ein wichtiger Akteur, wenn es darum geht, die Installation von Solarenergie zu ermöglichen, die eine entscheidende Technologie zur Erreichung des Ziels ist, ab 2050 keine CO₂-Emissionen mehr zu verursachen. Dies erfordert einen klaren und unterstützenden politischen Rahmen. Die Besteuerung als politisches Instrument hat eine große Hebelwirkung, da sie mit vergleichsweise geringem bürokratischem Aufwand spürbare Lenkungseffekte entfaltet. Der ZIA schlägt vor, dass die Mitgliedstaaten die derzeitigen Steuervorschriften überprüfen und bestehende Hindernisse für den Ausbau der Solarenergie auf Gebäuden beseitigen.

Die Richtlinie über die Sorgfaltspflicht von Unternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit (Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CSDDD, ([EU] 2022/0051)

- Unterstützung der Mitgliedstaaten bei der Beseitigung steuerlicher Hindernisse für erneuerbare Energien und klimafreundliche Lösungen (gerechte, aber nicht übermäßige Besteuerung)
- Enger Dialog mit den Beteiligten und Entwicklung unbürokratischer Lösungen für BEFIT, TP und ATAD
- Verringerung des bürokratischen Aufwands für die Marktteilnehmer durch die Umsetzung der CSDDD

zielt darauf ab, sozial und ökologisch nachhaltigere Wertschöpfungsketten für europäische Produkte zu schaffen. Im April 2024 wurde der Vorschlag nach längeren Verhandlungen im Plenum angenommen. Der ZIA unterstützt die politischen Ziele der CSDDD. Ein harmonisierter europäischer Standard für die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards in der internationalen Unternehmenspraxis wäre im Vergleich zu 27 Einzelansätzen von Vorteil. Allerdings muss der daraus resultierende bürokratische Aufwand für die direkt oder indirekt von der Richtlinie betroffenen Marktteilnehmer überschaubar bleiben und mit anderen geltenden Standards, insbesondere den Berichtspflichten der CSRD, kohärent sein.

Die Green-Claims-Richtlinie, die das bereits beschlossene Verbot von Greenwashing unterstützen soll, wurde in der vergangenen Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet. Der ZIA begrüßt die Zielsetzung der Kommission, den Verbraucherschutz zu stärken und gleiche Wettbewerbsbedingungen unter den Herstellern anzustreben, wenn es darum geht, Aussagen über die Umweltauswirkungen oder über deren Fehlen zu machen. Dies darf jedoch nicht zu Lasten realistisch handhabbarer Anforderungen und privatwirtschaftlicher Initiativen für eine umweltfreundlichere Industrie gehen (siehe Kapitel **Investment und Sustainable Finance**). Daher muss die Richtlinie in der neuen Legislaturperiode im Hinblick auf ein ausgewogenes und praktikables Regelwerk überprüft werden.



INNOVATION UND DIGITALISIERUNG

Innovation und Digitalisierung

In der letzten Legislaturperiode hat der ZIA die Aktivitäten der EU im Bereich der Digitalpolitik eng begleitet, insbesondere das Gesetz über künstliche Intelligenz (KI-Gesetz / AI-Act), das EU-Datengesetz (Data Act), das Gesetz über die Widerstandsfähigkeit gegenüber Cyberangriffen (Cyber Resilience Act) und das Gesetz über Gigabit-Infrastruktur (Gigabit Infrastructure Act). Der ZIA begrüßt das Bestreben der europäischen Institutionen, bei der digitalen Regulierung eine Vorreiterrolle einzunehmen, um einen klaren Rahmen zu schaffen, der den Wettbewerb auf dem europäischen Markt ermöglicht, globale Standards setzt und die zivilgesellschaftlichen Freiheiten und Rechte schützt.

Automatisierte Prozesse und digitalisierte Datenanalyse haben ein enormes Potenzial, die Energieeffizienz im Immobiliensektor zu optimieren und neue Geschäftsfelder zu erschließen. Dennoch muss gründlich geprüft werden, ob der europäische Gesetzgebungsansatz (insbesondere die Datenschutz-Grundverordnung und das KI-Gesetz) einen Wettbewerbsvorteil im Vergleich zu anderen Regionen oder Ländern unterstützt oder eher beschränkt.

Während die Europäische Union den digitalen Raum stärker reguliert als andere Weltregionen, stellen letztere oft deutlich mehr finanzielle Mittel für Forschung und



Entwicklung zur Verfügung. Daher muss sichergestellt werden, dass die öffentliche Finanzierung, beispielsweise für die Entwicklung von KI, auf einem vergleichbaren Niveau zu anderen großen Akteuren in diesem Bereich liegt, insbesondere den USA oder China. In der kommenden Legislaturperiode sollte sich auf Folgendes konzentriert werden:

Sowohl der europäische Rechtsrahmen als auch die entsprechenden Finanzierungsprogramme müssen die Entwicklung des gemeinsamen europäischen Datenraums unterstützen. Bestehende Programme wie Digital Europe können nur ein Anfang sein. Dazu können auch vereinfachte Programme für die öffentliche Auftragsvergabe gehören, die Start-Ups nicht aufgrund ihrer fehlenden Projektreferenzen benachteiligen. In diesem Zusammenhang könnte die Zusammenarbeit zwischen Regierung und Start-Ups enger und pragmatischer organisiert werden, damit geeignete Lösungen erprobt und im Erfolgsfall schneller flächendeckend angewendet werden können.

Eine der Hauptaufgaben der EU wird es sein, die erlassenen Gesetze durchzusetzen und horizontale, branchenübergreifende Regelungen einzuführen, die alle Sektoren und Anwendungsformen abdecken, insbesondere mit Blick auf das KI-Gesetz und das EU-Datengesetz. Eine weitere Aufgabe wird es sein, einen angemessenen Schutz vor Cyber-Risiken zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind der Schutz vor Desinformation und die systematische Aufklärung und Schulung der europäischen Bürger über sicheres Verhalten im digitalen Raum ein weiteres Schlüsselement, um dem zunehmenden Extremismus entgegenzuwirken – in Europa und weltweit.

Das KI-Gesetz ist eines der wichtigsten Dossiers der Amtsperiode 2019-2024 und ein zentrales Element im Hinblick auf die ethisch angemessene Entwicklung und Nutzung von Technologie. Damit nimmt die EU eine Vorreiterrolle bei der Schaffung eines ganzheitlichen Regelwerks für wichtige neue Wachstumsbereiche ein.

Der ZIA hat den Prozess eng begleitet und begrüßt diese Entwicklung. Gleichzeitig wird die bevorstehende Anwendung des KI-Gesetzes Druck auf das Regelwerk ausüben und seine Robustheit testen. Es ist klar, dass die rasante Entwicklung im digitalen Bereich und insbesondere im Bereich der KI eine ständige Evaluierung und Überprüfung der geltenden europäischen Gesetze erfordern wird. Der ZIA sieht die Gefahr einer lähmenden Überregulierung, die vermieden werden sollte.

Bürokratische Regelungen dürfen weder kleine und mittlere noch große Unternehmen überfordern und damit sinnvolle Anwendungen unmöglich machen. Gerade Start-Ups haben oft nicht die Ressourcen, um sich umfangreiche Informations- und Vorratsdatenspeicherungspflichten oder komplexe Compliance-Prüfungen leisten zu können, um beispielsweise festzustellen, ob ihre KI-Lösungen als „kritisch“ einzustufen sind. Die EU sollte daher ihren Regulierungsansatz überdenken: Die Regulierung sollte nicht auf die Technologien als solche abzielen, sondern auf ihre Nutzung. Wir können die technologischen Realitäten von morgen nur in sehr begrenztem Maße vorhersehen. Die Regulierung sollte daher flexibel, technologisch neutral und anpassungsfähig sein, statt starr und überfordernd. Der Schlüssel dazu ist eine prinzipien- statt regelbasierte Gesetzgebung. Dies gilt umso mehr für den sich rasch entwickelnden digitalen Sektor. Eine ständige Überprüfung der Rechtsvorschriften für den digitalen Bereich ist unerlässlich, um mit den technologischen Entwicklungen Schritt zu halten.

Das EU-Datengesetz regelt sektorübergreifend den Umgang mit nicht-personenbezogenen Daten. Vernetzte Geräte müssen ihren Nutzern nutzergenerierte Daten zugänglich machen und ihnen erlauben, ihre Daten mit Dritten zu teilen. Es muss sichergestellt werden, dass alle Daten, die der Hersteller selbst zur Verfügung stellt, auch den Nutzern zur Verfügung gestellt werden können. Der ZIA begrüßt diesen Vorstoß zur Verbesserung der gemeinsamen Nutzung und damit der Verfügbarkeit

und Interoperabilität von Daten und Datenstandards. Dies wird vielen Innovatoren in der Immobilienbranche Auftrieb geben, die ein wachsendes Interesse an digitalen Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Verbesserung der (vorausschauenden) Wartung und des Service oder zur Erleichterung des Austauschs von betrieblichen Gebäudedaten usw. haben.

Es müssen klare Leitlinien für die bevorstehende Anwendung des EU-Datengesetzes erstellt und kommuniziert werden, wie z.B. Mustervorlagen für die Datenübermittlung. Ebenso sollte die Allgemeine Datenschutz-Grundverordnung (General Data Protection Regulation, GDPR) an die sich ständig weiterentwickelnde technologische Landschaft angepasst werden. Eine EU-weite Harmonisierung bei der Anwendung und Auslegung ist unerlässlich, um ein gemeinsames Verständnis des Datenaustauschs und gleiche Wettbewerbsbedingungen zu schaffen.

Mit der Zunahme digitaler Anwendungen in allen Sektoren steigt das Risiko des Missbrauchs von Daten durch Cyberangriffe oder mangelndes Know-How. Auch wenn die EU mit ihren Cybersecurity bzw. Cyber Resilience Act dieses Problem bereits erkannt hat, muss mehr getan werden. Die Cybersicherheit muss Teil aller künftigen Überlegungen zur Digitalisierung von Aufgaben und Dienstleistungen und damit ihrer Regulierung sein. Die jüngsten Bemühungen der europäischen Institutionen und der Mitgliedstaaten in Bezug auf Desinformationen sind wichtig, wenn auch spät und noch unzureichend, um Fortschritte zu erzielen. Es ist notwendig, die bürokratischen Anforderungen auf ein Minimum zu beschränken und gleichzeitig das Bewusstsein der Unternehmen für die Sicherung ihrer Dateninfrastruktur zu stärken.

Neue Innovationen wie die Entwicklung und Ausbreitung virtueller Welten und die Tokenisierung von Vermögenswerten werden genau beobachtet werden müssen. In diesem Zusammenhang werden die Blockchain-/

DLT-Technologie sowie die Entwicklung eines Smart Readiness Indicator (SRI) für Gebäude eine zunehmende Rolle für die Immobilienbranche spielen. Der SRI kann zur Bewertung der Eignung von Gebäuden für digitale Lösungen beitragen, was sich wiederum positiv auf die Verringerung der CO₂-Emissionen auswirkt. Es wird ein solider, aber nicht übermäßig belastender Rechtsrahmen benötigt. Die Einführung einer obligatorischen Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da die Marktentwicklung bereits zeigt, dass Gebäude, die mit intelligenter Technologie ausgestattet sind, stärker genutzt werden.

Natürlich ist eine weitergehende Digitalisierung der öffentlichen Verwaltungsdienste und der entsprechenden Infrastruktur dringend erforderlich. Im öffentlichen Sektor mangelt es an Kommunikationsinstrumenten, Prozessen und Fachkräften, wodurch die Europäische Union – und auch einige ihrer Mitgliedstaaten – weit hinter anderen Ländern zurückbleiben.

- Umsetzung des EU-Datenschutzgesetzes als branchenübergreifende Meilenstein-Regelung muss komplizierte Eigentums- und Nutzerstrukturen berücksichtigen
- Regulatorische Reallabore, deutlich mehr Finanzmittel und eine angemessene Verfügbarkeit von Daten, die Entwicklung und Wettbewerb ermöglichen, müssen eine weitaus größere Rolle spielen als heute
- Die EU und die Mitgliedstaaten müssen die Lehrpläne vom Kindesalter an ändern, um die digitale (und allgemeine) Bildung auf eine wesentlich bessere Grundlage zu stellen als heute
- Die erfolgreiche Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung ist ein entscheidender Standort- und ein Schlüsselfaktor für das Unternehmertum und die Innovationsförderung in Europa



Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen

Europäische Städte stehen aufgrund der notwendigen Digitalisierung, den Erfordernissen zu Klimaschutz und Klimaanpassung sowie dem gewerblichen Strukturwandel, allen voran im Einzelhandel, vor enormen Herausforderungen. Für den ZIA und seine Mitglieder ist ein ganzheitlicher Entwicklungsansatz unabdingbar – sowohl in Bezug auf die Bauverfahren als auch auf den Förderrahmen. Durch sein umfangreiches Knowhow im Bereich Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und gleichzeitig einem genauen Blick auf wirtschaftliche Entwicklungen liefert der ZIA ausgewogene und fundierte Beiträge zur Zukunft der Innenstädte.

Die Kohäsionspolitik der EU leistet einen wichtigen Beitrag zum Abbau regionaler Ungleichheiten. Dennoch gibt es immer noch große Unterschiede zwischen den Regionen. Rund 350 Milliarden Euro, also ein Drittel des EU-Haushalts, fließen in die europäischen Struktur- und Investitionsfonds. Der aktuelle mehrjährige Finanzrahmen (MFR) läuft von 2021 bis 2027 und die Verhand-

lungen über den nachfolgenden MFR für den Zeitraum 2028-2034 werden 2024 beginnen. Mit Blick auf den nächsten MFR setzt sich der ZIA dafür ein, die Effizienz der Verwaltung der Kohäsionspolitik zu verbessern und Verwaltungskosten zu senken. Zu diesem Zweck plädiert der ZIA dafür, die Schnittstellen der verschiedenen Programme mit dem Privatsektor zu verstärken, damit dieser in enger Partnerschaft mit öffentlichen Einrichtungen einen größeren Teil seiner Ressourcen einbringen kann. Um ein reibungsloses Funktionieren zu gewährleisten, sollte die Europäische Kommission ihre Politik in den Bereichen staatliche Beihilfen und öffentliches Auftragswesen gründlich überarbeiten (siehe Kapitel **Recht und Steuern**).

Darüber hinaus wurde die Urbane Agenda der EU als Plattform geschaffen, um aktuelle politische Herausforderungen für Europas wachsende Städte zu erörtern und Partnerschaften zwischen der Europäischen Kommission, EU-Organisationen, nationalen Regierungen,

lokalen Behörden, Nichtregierungsorganisationen und anderen Akteuren zu schaffen. Der ZIA unterstützt die Fortführung und Vertiefung der Urbanen Agenda über das Jahr 2026 hinaus.

Da viele der diskutierten Themen private Akteure betreffen, empfiehlt der ZIA, diese noch stärker in den Dialog einzubinden und einen eigenen Themenbereich zur Zusammenarbeit zwischen privaten Akteuren und der öffentlichen Hand im Sinne einer Multi-Level-Governance zu schaffen. Der ZIA regt an, den Prozess stärker mit der Neuen Leipzig Charta 2020 zu verzahnen und entsprechende Leitlinien für die notwendigen Transformationsprozesse in den Städten zu schaffen.

Gleichzeitig sollte die Initiative Neues Europäisches Bauhaus (NEB) als Instrument zur Umsetzung des Green Deal gestärkt werden. Drei Prinzipien leiten die Prozesse rund um das NEB: Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusion. Für die Immobilienwirtschaft sind diese drei Aspekte eindeutig miteinander verknüpft: Baumaterialien, die zu nachhaltigen Komponenten werden, Komponenten, die zu gut gestalteten Gebäuden führen, und Gebäude, die inklusive Nachbarschaften bilden. Der ZIA hat die NEB-Initiative seit ihrer Gründung verfolgt und aktiv unterstützt, u. a. durch einen engen Dialog mit den europäischen Institutionen und mehreren Diskussionsrunden in Brüssel, Berlin und München. Wir sehen großes Potenzial in der Fortführung dieser wirkungsvollen Initiative.

Für bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu sorgen hat für den ZIA und seine Mitglieder hohe Priorität. In diesem Zusammenhang fordern wir weniger bürokratische und finanzielle Belastungen für diejenigen, die finanzieren, planen und bauen, z.B. in Bezug auf staatliche Beihilfen und Anforderungen an das öffentliche Auftragswesen. Wir begrüßen auch den Verweis auf den Quartiersansatz in der kürzlich verabschiedeten EPBD, für den wir uns eingesetzt haben. Dieser praxis-

nahe Ansatz ermöglicht eine gestaffelte und integrierte Renovierung, was zu niedrigeren Bau- und Instandhaltungskosten führt.

Die hohe Anzahl von EU- und nationalen Vorgaben hat negative Auswirkungen auf den Bau- und Wohnungsbau. Es gilt daher, übermäßige Regulierungslasten abzubauen, um Wohnungslosigkeit zu bekämpfen und Menschen und Familien, die vor Naturkatastrophen, humanitären Katastrophen oder Krieg fliehen, Wohnraum bereitstellen zu können. Wenn auch diese Themen dem Subsidiaritätsprinzip unterliegen und die EU damit keine Rechtsetzungskompetenz hat, wirken sich viele EU-Vorgaben unmittelbar auf das Bauen und die Stadtentwicklung aus – mit der Folge hohen bürokratischen Aufwands. Daher begrüßen wir erste Schritte wie den Initiativbericht 2021 des Europäischen Parlaments, der viele Impulse enthält, die von der Exekutive zu berücksichtigen sind (z.B. die Initiative für erschwinglichen Wohnraum).

- Stärkung der EU-Kohäsionspolitik für die Stadtentwicklung
- Unterstützung privater Bauträger bei EU-Stadtentwicklungsprojekten und Schaffung kohärenter Partnerschaften
- Fortsetzung des New European Bauhaus als Instrument für die Zusammenarbeit und die Umsetzung des Green Deal
- Etablierung europäischer Initiativen zur Verbesserung der Zusammenarbeit und des Austauschs über Stadtentwicklungen und Best Practice-Beispiele als integraler Bestandteil lokaler Klimaschutzinitiativen
- EU-Regelungen, die den Bau- und Wohnungsbau betreffen, müssen die nationalen Gegebenheiten und Anforderungen berücksichtigen, um eine Überregulierung zu vermeiden



Wirtschaftsimmobilien

Der ZIA vereint Bestandhalter aus verschiedensten Gebäudeklassen. Dies ermöglicht es uns, die verschiedenen Auswirkungen aktueller Entwicklungen und deren Wechselwirkungen zu beobachten und zu analysieren und sie gleichzeitig in den größeren Kontext der allgemeinen Trends der Dekarbonisierung, der Digitalisierung und des demografischen Wandels zu stellen.

Gewerbeimmobilien haben sich in den letzten Jahren massiv verändert: Globale Trends, die zum Teil durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurden, wie die Zunahme von Home-Office oder das Online-Shopping, haben die Art und Weise, wie Immobilien genutzt werden, verändert. Der ZIA hat seine Mitglieder in den letzten Jahren durch den rasanten Wandel begleitet und gestaltet auch weiterhin die Zukunft von Wirtschaftsimmobilien mit. Dieser Wandel wird auch durch die Regulierung vorangetrieben, wie z.B. durch die Neufassung der EPBD mit ihren Bestimmungen über die Sanierung von Gebäuden.

Dabei ist es wichtig, die Anforderungen der EPBD auf sinnvolle und flexible Weise umzusetzen. Dies gilt auch für die Energieeffizienz und damit verbunden für die Ermittlung der energetisch ineffizientesten 16 Prozent der Nichtwohngebäude. Die Unterschiede im Energiebedarf der verschiedenen Gebäudeklassen sind jedoch erheblich.

Ein Bürogebäude hat einen völlig anderen Energieverbrauch als ein Logistikzentrum, Einkaufszentrum, Hotel oder Pflegeheim. Um die besten und schlechtesten Gebäude zu bestimmen, müssen diese unterschiedlichen Energieprofile berücksichtigt werden.⁴

In Bezug auf die in der EPBD vorgesehenen Vorgaben für den Aufbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in neuen und bestehenden Nichtwohngebäuden hat sich der ZIA für Flexibilität eingesetzt, um die verschiedenen Anwendungsfälle zu berücksichtigen. Bedauerlicherweise wurde dies in der verabschiedeten Richtlinie nicht berücksichtigt. Flexibilität bei der Umsetzung und Implementierung auf nationaler Ebene wird daher für die Vielfalt von Nichtwohngebäuden entscheidend sein. Insbesondere in Nichtwohngebäuden mit stark schwankendem Besucheraufkommen, wie Einzelhandelsgeschäften, ist die Aufenthaltsdauer wesentlich kürzer als beispielsweise in Büros oder Hotels. Eine rein numerische Vorgabe für die Anzahl der Ladepunkte verursacht hohe Kosten. Ihr praktischer Nutzen ist aber nur begrenzt gegeben.

Bei der Nutzung von Büroräumen ist eine Neuausrichtung der Prioritäten aufgrund einer deutlichen Veränderung von Arbeitsweisen in den letzten Jahren besonders wichtig.

⁴Siehe Studie der Europäischen Klimastiftung (ECF)

Die zunehmende Flexibilität durch die Ausbreitung digitaler Anwendungen hat zu einer Neugestaltung von Arbeitsplätzen geführt und bietet mannigfaltige Chancen für die Entwicklung von Bürogebäuden. Diese Flexibilität bringt jedoch auch neue Herausforderungen für Umgestaltung von Bürogebäuden und deren Wirkung im innerstädtischen Kontext mit sich.

Der ZIA ist davon überzeugt, dass Bürogebäude an die neuen Anforderungen des hybriden Arbeitens und der Nachhaltigkeit angepasst werden müssen. Büros sind zu Orten der Zusammenarbeit, Kommunikation und Kreativität für die Mitarbeiter geworden. Die EU-Richtlinie 89/391/EWG über die Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Arbeitnehmer hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf die bisherige Gestaltung von Büroräumen. Diese Richtlinie ist seit ihrer Verabschiedung vor rund 30 Jahren nicht wesentlich aktualisiert worden. Es ist daher dringend erforderlich, diese Vorgaben in der neuen Legislaturperiode gründlich zu überprüfen.

Unverhältnismäßige Vorgaben für Arbeitsplätze mit unterdurchschnittlicher Auslastung sind nicht nachhaltig, da deren Flächen unnötig gebaut, ausgestattet, betrieben, beheizt und gereinigt werden müssen. Auch gibt es Bürogebäude, die von den Mietern nicht mehr nachgefragt werden und aufgrund ihres Alters die neuen Anforderungen an hybrides Arbeiten oder an Nachhaltigkeit (ESG-Kriterien) nicht erfüllen können. Insbesondere in Großstädten mit Wohnungsknappheit kann es sinnvoll sein, die Umwandlung dieser Gebäude in Wohnungen oder andere gewerbliche Nutzungen (z.B. Hotels oder Pflegeheime) in Betracht zu ziehen.

Der ZIA unterstützt grundsätzlich die Umwandlung von Büros oder leerstehenden Einzelhandelseinheiten in Wohngebäude, wenn es wirtschaftlich sinnvoll ist. Dies ist jedoch bei den meisten Objekten nicht der Fall. Um Leerstände in zentralen Innenstadtlagen und

deren negative Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden, sollte daher die klimafreundliche Umnutzung von Gewerbeimmobilien durch öffentliche Fördermittel begleitet werden. Zinsvergünstigte Darlehen, wie sie in Deutschland bereits geplant sind, können ein Instrument sein. Eine andere Möglichkeit ist es, Mittel aus den Europäischen Struktur- und Investitionsfonds bereitzustellen und die Finanzierung auf private Unternehmen auszuweiten (siehe Kapitel **Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen**). Mit öffentlichen Mitteln könnten zwei Herausforderungen gleichzeitig bewältigt werden: Zum einen würden ungenutzte Immobilien einer neuen, sinnvollen Nutzung zugeführt, zum anderen könnten sie klimafreundlich saniert werden.

Der ZIA begrüßt auch die Fortführung laufender Initiativen, wie die Harmonisierung der Gewerbeimmobilienstatistik, die zu einer besseren Vergleichbarkeit und Datenverfügbarkeit in ganz Europa beitragen wird. Der ZIA freut sich darauf, den Dialog mit der Europäischen Kommission und anderen Interessengruppen fortzusetzen, um seine praktische Expertise konstruktiv einzubringen.

- Die Umsetzung der EPBD muss die unterschiedlichen gewerblichen Gebäudeklassen (z.B. Einzelhandel, Büro, Logistik, Hotel, Pflege) berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen an Energieeffizienz und Elektromobilität
- Die Vorschriften zur Gestaltung von Büroarbeitsplätzen müssen an hybrides Arbeiten angepasst werden, um nachhaltige und zukunftssichere Büroräume zu schaffen
- Die klimafreundliche Umwandlung von Büro- und Einzelhandelsgebäuden (z.B. in Wohnungen) sollte durch geeignete, öffentliche Mittel unterstützt werden



AUSBLICK

Ausblick

Die Immobilienbranche ist ein wichtiger Pfeiler der europäischen Wirtschaft. Die herausragende wirtschaftliche Bedeutung des Sektors bringt auch eine große gesellschaftliche Verantwortung mit sich. Der ZIA und seine Mitglieder werden sich dieser Verantwortung weiterhin stellen und das europäische Projekt des Friedens, der Freiheit und des nachhaltigen und inklusiven Wohlstands unterstützen. Damit dies gelingen kann, sollten wir uns mit klar definierten Prioritäten und langfristiger Perspektive auf die größten Herausforderungen und Chancen unserer Zeit konzentrieren. Die Europäische Union muss bei den wichtigsten Themen entschlossen und zügig agieren.

Neben der in diesem Papier angesprochenen Wirtschafts- und Finanzpolitik müssen auch sicherheitspolitische Entscheidungen getroffen werden. Die letzten Jahre haben gezeigt, wie wichtig es ist, beim Aufbau von Partnerschaften wachsam zu bleiben, strategische Entscheidungen mit Weitsicht zu treffen und mutig für die europäischen Werte einzutreten. In diesem Sinne muss die Union eine politische Führungsrolle übernehmen, ohne das dem EU-Recht innewohnende Subsidiaritätsprinzip in Frage zu stellen. Sie sollte die großen Herausforderungen im engen Dialog mit den Mitgliedstaaten und der Zivilgesellschaft angehen. Die EU muss ihrem Anspruch, eine Wirtschaftsunion darzustellen, gerecht werden, indem sie auch als politische Union auftritt. EU und Mitgliedstaaten müssen die gemeinsamen Werte, Menschenrechte und die Demokratie schützen – sowohl aus moralischer als auch aus rein wirtschaftlicher Sicht. Die neue Legislaturperiode 2024-2029 birgt noch nie dagewesene Herausforderungen und Risiken, aber auch Chancen. Wir können es uns nicht leisten, uns weiterhin auf einzelne Themen und Dossiers mit kurzfristigem Zeithorizont zu konzentrieren. Die Europäische Union muss das große Ganze im Auge behal-

ten und die Herausforderungen holistisch, nicht isoliert angehen. Die Harmonisierung der europäischen Gesetzgebung auf der Grundlage gemeinsamer politischer Grundsätze stärkt den einheitlichen und wettbewerbsfähigen europäischen Markt. Gemeinsame Standards, die die Kosten für die Umsetzung der Rechtsvorschriften senken, erhöhen die Wettbewerbsfähigkeit europäischer Unternehmen.

Eine große Herausforderung in der gesamten Europäischen Union ist die zunehmende Wohnungsknappheit. Aufgrund des Unionsrechts, des Subsidiaritätsprinzips und der nationalen Besonderheiten hat die Europäische Union keine natürliche Zuständigkeit in Wohnungsfragen. Allerdings sollte die Union im Rahmen ihrer Befugnisse an der Anpassung der bestehenden Instrumente arbeiten. Dies gilt insbesondere für eine angemessene Überarbeitung des Beihilfe- und Vergaberechts. Der ZIA unterstützt daher die Ankündigung der wiedergewählten Präsidentin, sich dieses bedeutsamen Themas auf Kommissarsebene anzunehmen.

All dies erfordert Weitsicht und einen kontinuierlichen Austausch in Zeiten einer sich ständig verändernden Welt. Der ZIA und seine Mitglieder werden sich an diesem Dialog auf nationaler und europäischer Ebene weiterhin beteiligen. In der neuen Legislaturperiode und darüber hinaus werden wir eng mit europäischen Entscheidungsträgern und anderen Interessengruppen zusammenarbeiten, um gemeinsam ein starkes Europa zu schaffen.





EU-Grundsatzpapier von unserer Website herunterladen:
<https://zia-deutschland.de/project/eu-policy-paper-2024/>

Impressum

Herausgeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin
VR 25863 B | Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Konzeption, Redaktion und Gestaltung:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Bildnachweise/Fotografie:

pixabay.com und pexels.com (außer Seite 5)

Projektbetreuung und V.i.S.d.P.:

Dr. Joachim Lohse

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

Kontakt

Dr. Joachim Lohse (Berlin)

Geschäftsführer

Telefon: +49 30 2021 585 15

E-Mail: joachim.lohse@zia-deutschland.de

RA Daniel Bolder (Brüssel)

Leiter Europabüro Brüssel

Telefon: +32 2 550 16 14

E-Mail: daniel.bolder@zia-europe.eu

Florian Hesse (Brüssel)

Referent Europa

Telefon: +49 173 546 1090

E-Mail: florian.hesse@zia-europe.eu



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0
E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14
Deutsches Lobby-Register: R002399
EU-Transparenzregister: 34880145791-74

 <https://www.linkedin.com/company/ziaev/>

 @ZIAunterwegs