ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft 2018

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Mitgliedsverbände

Bund Deutscher Architekten BDA

Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. – Ihre Experten für Garten & Landschaft

BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.

BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.

BVI

CoreNet Global | Central Europe Chapter

Deutschland baut!

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen German Sustainable Building Council

DVP

FIABCI INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V.

GEFMA German Facility Management Association

GERMAN COUNCIL OF SHOPPING CENTERS

GGBA German Green Building Association

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. *Society of Property Researchers, Germany*

gpti German PropTech Initiative

DIE DEUTSCHE BAUINDUSTRIE BAUEN UND SERVICES

DIE STADTENTWICKLER

Institut Bauen und Umwelt e.V.

ICG Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

IMMOEBS

ivd

IWS Verband für die Metropolregion Stuttgart Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.

RICS®

ULI Urban Land Institute Germany/Austria/Switzerland

vdp Die deutschen Pfandbriefbanken

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft 2018

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Dr. Andreas Mattner

Zeichen der Zeit

Die Bundestagswahl und ihr langer Schatten – ZIA-Karawane zieht weiter

Das abgelaufene Jahr stand ganz im Zeichen der Bundestagswahl in Deutschland und eines weiteren starken Wachstums des ZIA – sowohl als Verband als auch in seiner Bedeutung. Nach dem Wahlkampf und den gescheiterten Sondierungsgesprächen einer potenziellen Jamaika-Koalition können wir erst seit dem Frühjahr 2018 und der Regierungsbildung mit handfesten Vorschlägen aus der Politik rechnen, wie die angespannten Immobilienmärkte entlastet werden können.

Die lange Verzögerung der Regierungsfindung war aus Sicht der Immobilienwirtschaft zweifelsfrei ein Ärgernis. Zwar geht es der Branche insgesamt gut, wie unser Frühjahrsgutachten festgestellt hat. Doch das Marktumfeld ist schwierig und geprägt durch ein weiteres Wachstum der Metropolregionen, steigende Herstellungskosten, knappes Bauland und eine historisch hohe Nachfrage in Reaktion auf die anhaltende Niedrigzinspolitik.

Unter diesen Bedingungen brauchen wir eine handlungsfähige Regierung, keine Minderheitsexperimente, um unser Umfeld zu verbessern. Wir müssen die überscharfen Auflagen an das Bauen und Bewirtschaften lockern. Wir müssen auf Anreize statt Verbote setzen. Und wir müssen unsere Kräfte insbesondere im Neubau bündeln – für sämtliche Nutzungsarten. Kurzum: Wir sind auf die Bundespolitik in besonderem Maße angewiesen.

Der Koalitionsvertrag deutet an einigen Stellen darauf hin, dass die Politik die Zeichen der Zeit erkannt hat und die gesamtgesellschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft auch wirklich anerkennt. Die Immobilienwirtschaft beschäftigt drei Millionen sozialversicherungspflichtig Erwerbstätige in Deutschland und trägt mit einem Anteil von über 18 Prozent entscheidend zur Bruttowertschöpfung Deutschlands bei. Die Immobilienwirtschaft verwaltet ein Vermögen von 11,2 Billionen Euro inklusive Grund und Boden. Diese Bedeutung muss politisch gewürdigt werden.

Denn wir schaffen nicht nur die Voraussetzungen für eine moderne und nachhaltige Stadtentwicklung und sorgen dafür, dass die Menschen wohnen, leben und arbeiten können. Vielmehr ist die Immobilienwirtschaft auch eng mit den globalen Herausforderungen verknüpft: Noch immer sind die konkreten Auswirkungen des Brexits ungewiss. Noch immer sorgen außen- und wirtschaftspolitische Entscheidungen internationaler Global Player eher für Unsicherheit als für Stabilität. Noch immer birgt der zunehmende Populismus Gefahr für die Gesellschaft – und die Wirtschaft in der ganzen Welt. All diese Unwägbarkeiten beeinflussen letzten Endes auch das Investitions- und Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft in Deutschland und im internationalen Wettbewerb.

Licht und Schatten im Koalitionsvertrag

Vor diesem Hintergrund haben die Koalitionäre etwa beim Klimaschutz den richtigen Weg eingeschlagen und sich auf Technologieoffenheit, Vereinfachung und Freiwilligkeit verständigt.

Insbesondere die Vereinfachung des Ordnungsrechts und die geplante Bilanzierung von CO_2-Einsparungen auf Quartiersebene stimmen zuversichtlich. Die sicher geglaubte EnEV-Verschärfung ist erfreulicherweise vom Tisch und die geplante verbesserte steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist eine weitere wichtige Triebfeder. Eine solche Abschreibungsmöglichkeit schafft neue Potenziale für die energetische Ertüchtigung der Bestandsgebäude. In diesem Bereich fühlen wir uns mit den Vorschlägen aus der ZIA Task Force Energie ernst genommen. Hieran ist deutlich zu erkennen, dass die Innovationspartnerschaft, die wir als Branche mit dem Ministerium zur Diskussion und Umsetzung dieser Vorschläge zur CO_2-Einsparung institutionalisiert haben, Früchte trägt.

Auch die geplante Neubauoffensive ist ein wichtiger Schritt, um die zunehmende Verknappung in den angespannten Immobilienmärkten der Groß- und Universitätsstädte zu lösen. Wir erhoffen uns zudem sehr viel von der geplanten Enquete-Kommission für die nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, doch dürfen die dort entwickelten Inhalte keine reinen Absichtserklärungen sein.

Im Mietrecht hingegen hat die Politik nichts dazu gelernt. In diesem Bereich konterkariert sie eben jene Maßnahmen, die etwa auf dem Gebiet des Klimaschutzes zu einer wirklichen Verbesserung führen könnten. So wird die vorgesehene Senkung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent künftig Investitionen reduzieren, insbesondere entfallen energetische Sanierungen. Hinzu kommt eine Kappung von drei Euro der monatlichen Miete auf einen viel zu langen Zeitraum von sechs Jahren. Die Koalitionäre haben leider nicht berücksichtigt, dass nicht alle Kosten umlagefähig sind und professionelle Vermieter ohnehin nicht alle Maßnahmen auch an die Mieter weiterreichen. Die angedachte Verschiebung eines qualifizierten Mietenspiegels von zwei auf drei Jahre ist ebenfalls nicht zu Ende gedacht.

Und so wird es auch zukünftig darauf ankommen, dass wir als Spitzenverband die Interessen der Immobilienwirtschaft gegenüber der Politik vertreten und uns für eine moderne und ganzheitliche Immobilien-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik einsetzen. Der Schlüssel zur Entlastung der Immobilienmärkte sind schnellere Baugenehmigungsverfahren und Grundstücksvergaben, eine verbesserte Akzeptanz für innerstädtische Projektentwicklungen sowie weniger Bürokratie und politische Auflagen.

Wachstum und Stärke eines Spitzenverbands

Der ZIA ist als Spitzenverband stark gewachsen und strukturell bestens aufgestellt, um diese Ziele an den richtigen Stellen einzufordern und der Politik in den unterschiedlichsten Themengebieten Vorschläge für Verbesserungen zu unterbreiten. Dabei haben wir seit unserer Gründung vor mittlerweile zwölf Jahren den eigenen Anspruch, Lösungen zu präsentieren statt lediglich auf Defizite hinzuweisen. So ist etwa auch die Neugründung eines Kommunalrates zu verstehen, in dem kommunalpolitische Spitzenakteure mit der Immobilienwirtschaft über die Herausforderungen einer nachhaltigen und modernen Stadtentwicklungspolitik sprechen. Wir setzen auf Modernität – sämtliche Aktivitäten unserer Innovationsgremien sind ebenso erfolgreich wie unser neuer Digitalisierungsausschuss in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit SAP.

Als Verbändeverband mit unseren 26 Verbandsmitgliedern vertreten wir im Jahr 2018 die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche wie keine zweite Organisation in diesem Wirtschaftszweig. Durch unseren stetig steigenden Bestand an Mitgliedsunternehmen auf der einen, und den weiter wachsenden Verbandsmitgliedern auf der anderen Seite, gewinnt der ZIA nicht nur wirtschaftlich weiter an Kraft – er ist auch noch deutlicher zu hören: als das Sprachrohr der Immobilienwirtschaft.

Umso mehr durch die erfolgreiche Integration des bsi, denn sowohl thematisch als auch personell hat sich der ZIA dadurch deutlich verstärkt. Durch die Aufnahme der neuen Mitglieder sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir unsere Expertise spürbar ausbauen.

Mit diesem Wachstum steigt nicht zuletzt auch das Serviceangebot an die Mitglieder. So hat sich etwa die neu geschaffene ZIA-Akademie nicht nur als Weiterbildungsformat etabliert, sondern wird in naher Zukunft auch um weitere inhaltliche Schwerpunkte ergänzt werden. Schließlich erhöhen wir unsere Leistungsfähigkeit auch durch die neue, größere und leistungsfähigere Geschäftsstelle ab Sommer 2018, wodurch unsere Mitglieder nochmals enorm profitieren werden.

Schon der letzte Tag der Immobilienwirtschaft, bei dem die wichtigsten Akteure aus der Bundesregierung anwesend waren, hat gezeigt: Der ZIA ist vorne angekommen. Und auch 2018 werden sich abermals die deutschen Spitzenpolitiker an diesem Tag die Klinke in die Hand geben und mit der Immobilienwirtschaft ins Gespräch kommen.

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt aus unterschiedlichen Perspektiven politische und wirtschaftliche Einblicke in die Vielfalt der Branche und in die Arbeit unseres Verbandes. Hierbei wünsche ich Ihnen eine spannende und aufschlussreiche Lektüre.

Dr. Andreas Mattner
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Horst Seehofer, MdB

Grußwort für den ZIA-Geschäftsbericht

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind durch eine anhaltende Dynamik, deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe gekennzeichnet. Deswegen hat die Bundesregierung die Wohnungspolitik als eine zentrale Aufgabe für diese Legislaturperiode definiert. Unser Ziel ist ehrgeizig: In dieser Legislaturperiode sollen mindestens 1,5 Millionen Wohnungen geschaffen und der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert werden.

Das wird nur mit optimalen Rahmenbedingungen gelingen. Der Koalitionsvertrag setzt dazu wichtige Akzente. Er stellt ein breites Instrumentarium bereit, um Wohnungspolitik als Wirtschafts- und Sozialpolitik erfolgreich und ausgewogen zu gestalten. Baukindergeld, soziale Wohnraumförderung, bezahlbares Wohnen, steuerliche Rahmenbedingungen und die Baulandbereitstellung stehen dabei ganz oben auf unserer Agenda.

Für den Erfolg sind gemeinsame Anstrengungen aller Akteure am Wohnungsmarkt und eine enge Zusammenarbeit mit Ländern und Kommunen erforderlich. Um unsere ehrgeizigen Ziele zu erreichen, wird die neue Regierung daher mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, des Mieterbundes und der Gewerkschaften den Wohngipfel 2018 durchführen und die Eckpunkte für ein Gesetzespaket „Wohnraumoffensive“ beraten.

Der Koalitionsvertrag stellt hohe Anforderungen an alle Akteure im Wohnungsmarkt. Die angestrebten 1,5 Millionen Wohnungen müssen geplant, finanziert und gebaut werden. Die Immobilienbranche hat eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung. Mit 500 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung haben wir einen starken Partner an unserer Seite. Mein Wunsch ist, dass sich noch mehr Unternehmen aktiv und stärker als bisher im Wohnungsbau engagieren.

Folgerichtig wird die Bündnisarbeit fortgesetzt, um die Umsetzung zu begleiten und weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anzustoßen. Nur gemeinsam können wir die großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt bewältigen.

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

Immobilienwirtschaft 2018

Vorwort 6
Dr. Andreas Mattner
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Grußwort 9
Horst Seehofer, MdB
Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat | CSU

Immobilienpolitische Perspektiven

Stabilität durch Regulierung? 16
Das Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft
Risikoadäquate und zielgenaue Finanzmarktregulierung als Stabilitätsanker für ein nachhaltiges Finanzierungsumfeld
Dr. Michael Meister, MdB | CDU

Herausforderung Demografie – Zur Zukunft der Pflegeinfrastruktur in Nordrhein-Westfalen 19
Nordrhein-Westfalen als Beispiel für eine starke und leistungsfähige Infrastruktur
Karl-Josef Laumann, MdL | CDU

Die Digitale Transformation in der Logistikbranche 22
Der Digital Hub Logistics Hamburg
Frank Horch, Senator der Freien und Hansestadt Hamburg | parteilos

Kooperative Wohnungsbaupolitik 25
Wie das Bündnis für das Wohnen in Hamburg den Wohnungsbau ankurbelt
Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Freien und Hansestadt Hamburg | SPD

Mehr Wohnungen statt Wolkenkuckucksheime 27
Für kostengünstigen Wohnungsbau, unkomplizierte Wohneigentumsbildung und sozialen Mieterschutz
Christian Lindner, MdB | FDP

Zwischen Landflucht und bezahlbarem Wohnraum 30
Zukunftsperspektiven für Städte und ländliche Räume
Annalena Baerbock, MdB | Bündnis 90/Die Grünen

„Eine Nation, die ihren Boden zerstört, zerstört sich selbst.“ 33
Dr. Dietmar Bartsch, MdB | DIE LINKE

Stadtentwicklung 4.0 36
Wie schaffen wir starke und lebenswerte Städte?
Markus Lewe | Deutscher Städtetag

Strukturwandel und regionale Entwicklung 38
Perspektiven für den ländlichen Raum
Dr. Gerd Landsberg | Deutscher Städte- und Gemeindebund

Immobilienwirtschaftliche Perspektiven

Die Zukunft der Immobilienwirtschaft 44
Prognosen vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen
Prof. Dr. Michael Voigtländer | Institut der deutschen Wirtschaft e.V.

Das Baseler Rahmenwerk 47
Auswirkungen auf das Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft
Dr. Andreas Dombret | Deutsche Bundesbank

Der Brexit wirft seine Schatten voraus 50
Zoll- und quotenfreier Warenhandel als Mindestanforderung
Dieter Kempf | Bundesverband der Deutschen Industrie e.V. (BDI)

Schluss mit der Schriftformkündigung! 52
Dringender Reformbedarf im Gewerbemietrecht
Dr. Johannes Conradi | Freshfields Bruckhaus Deringer

Zwischen Neubau und Regulierung – Wege einer bezahlbaren und modernen Stadtentwicklung 55
Vorschläge des deutschen Baugewerbes
Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein | Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

Baukultur als Postulat zukünftigen Bauens? 58
Gut gestaltete Lebensräume für Vielfalt, Lebensqualität und Wohlbefinden
Reiner Nagel | Bundesstiftung Baukultur

Realistische Pfade für die Energiewende im Gebäudebereich 63
Gebäudestudie analysiert Wege zur Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele
Christian Stolte | Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena)

Lebens- und liebenswerte Gebäude 68
Wie wir mittels Digitalisierung das Wohlbefinden in Gebäuden verbessern
Dr. Peter Hug | VDMA-Fachverband Automation + Management für Haus + Gebäude, eu.bac – European Building Automation and Controls Association

Im Rampenlicht des Lebens 71
Immobilen & Innovation: die Leuchttürme der Digitalisierung
Karsten Vierke | Philips Lighting

Digitalisierung im Einzelhandel 73
Auswirkungen auf und Chancen für die Innenstädte
Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden | Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU)

Diversity in der Immobilienwirtschaft 77
Stand und Perspektiven
Dr. Susanne Bührer | Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung Karlsruhe

Standpunkte: immobilienpolitische Positionen

Stärke, Wachstum und das lange Warten auf eine neue Regierung 82
Klaus-Peter Hesse, Gero Gosslar | ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ein Spitzenverband mit klarer Kommunikationsstrategie 86
Steffen Uttich | Helaba Invest

Politik und Wirtschaft brauchen mehr wissenschaftliche Begleitung 88
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers | IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg

Querschnittsthema Nachhaltigkeit 89
Thomas Zinnöcker | ista International GmbH

Blick auf den Koalitionsvertrag 90
Dr. Hinrich Thieme | Hogan Lovells International LLP

Die Grundsteuer C – Geschichte wiederholt sich 92
Dr. Hans Volkert Volckens | CA Immobilien Anlagen AG

Koalitionsvertrag: Wichtige und richtige Klimaziele nur mit Alternativvorschlägen erreichbar 94
Maria Hill | ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Rückkehr der Kleinstaaterei 96
Marcel Abel | Jones Lang LaSalle GmbH

Planungen zu einer neuen Immobilien-wertermittlungsrichtlinie 97
Alexander Dexne | alstria office REIT-AG

Die Energiewende im Gebäudesektor 98
Thomas Zinnöcker | ista International GmbH

Immobilienfinanzierung im Zeichen der Nachhaltigkeit 100
Burkhard Dallosch | Deka Immobilien GmbH
Dr. Rüdiger Mrotzek | HAMBORNER REIT AG

Deutsche Immobilienaktien weiter auf dem Vormarsch 102
Alexander Dexne | alstria office REIT-AG

Treiber der digitalen Transformation 103
Annette Kröger | Allianz Real Estate Germany GmbH

Daten, Daten, Daten 104
Dr. Zsolt Sluitner | Siemens Real Estate

Über den Tellerrand der A-Städte hinaus 106
Eckhard Horwedel | DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Immobilien-wirtschaft – Wirtschafts-immobilien 108
Dr. Thomas Beyerle | Catella Property Valuation GmbH

Megatrends – Future Offices 110
Andreas Wende | NAI apollo group

Mehrwert durch nachhaltige Quartiersentwicklung 112
Rolf Buch | Vonovia SE

Plädoyer für mehr Vielfalt 114
Iris Schöberl | BMO Real Estate Partners

Hotelimmobilien bleiben auf Wachstumskurs 116
Olaf Steinhage | Horwath HTL Deutschland

Die Logistikimmobilie vollzieht Wandel: vom Exoten zu Plain Vanilla 118
Dr. Thomas Steinmüller | CapTen AG

Pflegeimmobilien: Es gibt viel zu tun! 120
Jan-Hendrik Jessen | PATRIZIA Immobilien AG

Impulsgeber für die Branche 122
Martin Rodeck | EDGE Technologies

Der „stille Riese“ braucht die klügsten Köpfe 123
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers | IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg

CSR-Reporting – Wie und was sollte/muss berichtet werden? 124
Stefanie Frensch | HOWOGE

Diversity als Tool für wirtschaftlichen Erfolg 126
Bärbel Schomberg | Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Der Verband 130

Stimmen aus den Mitgliedsverbänden 138

Vorstand 142

Präsidium 143

Regionalvorstände 146

Ausschüsse 148

Wissenschaftlicher Beirat 153

Kommunalrat 154

ZIA-Nachhaltigkeitsrat 156

ZIA Innovation Think Tank 157

ZIA Task Force Energie 158

Geschäftsstelle 159

Ansprechpartner 160

Mitgliedsverbände 163

Mitgliedsunternehmen 172

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. Renommierte Persönlichkeiten aus der Politik befassen sich in den folgenden Beiträgen mit ausgewählten immobilienpolitischen Perspektiven.

Dr. Michael Meister, MdB

Stabilität durch Regulierung? Das Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft

Risikoadäquate und zielgenaue Finanzmarktregulierung als Stabilitätsanker für ein nachhaltiges Finanzierungsumfeld

Der Finanzierung von Immobilien kommt eine besondere realwirtschaftliche Funktion zu. Zugleich hat die globale Finanzkrise verdeutlicht, dass solide Immobilienfinanzierungen eine fundamentale Bedeutung für die Finanzstabilität haben. Europäische und nationale Reformen der Finanzmarktregulierung zielen darauf ab, ein nachhaltiges und stabiles Finanzierungsumfeld, auch für die Immobilienwirtschaft, unabhängig von den jeweiligen ökonomischen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Die Finanzierung von Immobilien erfüllt verschiedene volkswirtschaftliche Funktionen. Die Intermediation von Kapital zum Erwerb oder Bau von Immobilien leistet einen Beitrag zur Wohnraumversorgung und ist damit ein wichtiger Baustein der privaten Altersvorsorge. Mit Blick auf ein stabiles und nachhaltiges Wirtschaftswachstum kommt der Verfügbarkeit von Immobilien eine zentrale Rolle zu. Die passende Immobilie ist eine grundlegende Voraussetzung für eine erfolgreiche Volkswirtschaft, ganz besonders dort, wo Immobilien im Zusammenspiel mit Unternehmen oder Staat wichtige Infrastruktur bereitstellen.

Die Vergabe von Krediten zum Bau oder Erwerb von Immobilien ist ein bedeutendes Geschäftsfeld der finanzierenden Unternehmen, insbesondere für den deutschen Bankensektor. Derzeit belaufen sich die Forderungen aus Immobilienfinanzierungen auf ca. 20 Prozent der gesamten Bilanzsumme inländischer Banken. Aufgrund dieser Bedeutung und der zahlreichen Verflechtungen zur Realwirtschaft ist ein funktionsfähiges Finanzierungsumfeld ein maßgeblicher Grundpfeiler der Finanzstabilität.

Die Reformen der Finanzmarktregulierung nach der globalen Finanzkrise

Dies lässt sich am Beispiel der letzten globalen Finanz- und Wirtschaftskrise aufzeigen. Als Ausgangspunkt wurden spekulative Übertreibungen am amerikanischen Immobilienmarkt und Finanzierungsstrukturen identifiziert, die sich als nicht nachhaltig erweisen sollten. Über die Vernetzung des globalen Finanzsystems übersetzten sich die Verluste in eine Vertrauenskrise und dann in eine gesamtwirtschaftliche Krise. Der

Rückgang der Wirtschaftsleistung war auch ein Resultat der Auftragseinbrüche der Realwirtschaft und der rückläufigen gesamtwirtschaftlichen Nachfrage.

Bei deutschen Immobilien war eine solche Entwicklung nicht zu beobachten, was auch auf das bewährte und robuste Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft hierzulande zurückzuführen ist. Das Beispiel der USA und anderer europäischer Länder zeigt jedoch, dass sich das Finanzierungsumfeld abhängig von makroökonomischen Parametern stark verändern kann, mit teils gravierenden Folgen. Dies gilt insbesondere in Phasen geldpolitischer Lockerung, wie wir sie derzeit in Europa in bisher nicht dagewesenem Ausmaß erleben.

Als Konsequenz dieser Erfahrungen sind in Europa aufbauend auf den Beschlüssen der G20 Reformen in der Finanzmarktregulierung umgesetzt worden. Diese Reformen haben das Ziel, unter Einhaltung des Prinzips der Risikoadäquanz die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems zu erhöhen, marktwirtschaftliche Prinzipien zu stärken und die realwirtschaftliche Funktionsfähigkeit auch in Krisenperioden sicherzustellen. Aufgrund der Relevanz des Finanzierungsumfelds der Immobilienwirtschaft umfassen diese Reformen spezifische Vorschriften, die zu einer stabilen und nachhaltigen Immobilienfinanzierung beitragen.

Der Regulierungsrahmen für die Immobilienfinanzierung

Die europäische Kapitaladäquanzrichtlinie berücksichtigt die besondere Werthaltigkeit von Immobilien, da mit Immobilien besicherte Forderungen grundsätzlich einer geringeren Eigenkapitalanforderung unterliegen. Diese Privilegierung ist risikoadäquat, da die zuständige Aufsichtsbehörde jährlich überprüft, ob die tatsächlichen Ausfallraten von Immobilienfinanzierungen diese geringeren Kapitalanforderungen rechtfertigen. Falls die

Ausfallraten oder der Marktausblick auf gestiegene Risiken hindeuten, kann die Aufsichtsbehörde höhere Kapitalanforderungen festsetzen, um die Verlustabsorptionsfähigkeit zu erhöhen und damit die Auswirkungen von Kreditausfällen, insbesondere auch auf die Kreditvergabe, zu begrenzen.

Diesen europäischen Regulierungsrahmen hat die Bundesregierung durch nationale Maßnahmen ergänzt, die ein stabiles Finanzierungsumfeld für Immobilien sicherstellen sollen. Auf mikroprudenzieller Ebene wurden bei der Umsetzung und Konkretisierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlässliche Rahmenbedingungen für alle Akteure geschaffen: Mit den schon in Kraft befindlichen gesetzlichen Regelungen und mit der im Entwurf vorgelegten Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung, die konkrete Leitlinien für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorgibt, wurde Rechtssicherheit für Kreditgeber geschaffen und gleichzeitig ein wesentlicher Beitrag für einen wirksamen Schutz der Verbraucher vor einer zu optimistischen Einschätzung ihrer Kreditwürdigkeit geleistet.

Die globale Finanzkrise und die Erfahrungen anderer Länder haben gezeigt, dass die Regulierung auf Ebene einzelner Akteure durch eine systemweite Perspektive zu ergänzen ist. Die makroprudenzielle Regulierung zielt darauf ab, Risiken zu begrenzen, die aus kollektivem Verhalten entstehen. Dies gilt insbesondere für Geschäfte mit besonderer Bedeutung für die Finanzstabilität wie die Bereitstellung von Immobilienkrediten. Daher hat die Bundesregierung auf Empfehlung des Ausschusses für Finanzstabilität der deutschen Finanzaufsicht einen präventiven Instrumentenkasten an die Hand gegeben, um im Fall einer Gefährdungslage zielgenau und mit geringstmöglichen Belastungen für die Kreditversorgung spekulativen Übertreibungen entgegen wirken zu können. Die vorsorgliche Schaffung dieser Befugnisse mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz zielt darauf ab, auch in einem Szenario einer kreditgetriebenen Preisblase ein stabiles Finanzierungsumfeld für Immobilien zu gewährleisten.

Die Lage des deutschen Immobilienmarktes und das makroökonomische Umfeld

Mit diesen Befugnissen wurde Vorsorge getroffen, auch wenn die derzeitige Lage des deutschen Immobilienmarktes nach Einschätzung der Bundesbank und des Ausschusses für Finanzstabilität den Einsatz solcher Maßnahmen nicht anzeigt. Speziell im Bereich von Wohnimmobilien hat die Preisentwicklung in den letzten drei Jahren stark an Dynamik gewonnen. Diese Entwicklung kann durchaus als ein Aufholprozess verstanden werden; allerdings ähnelt das durch extrem niedrige Zinsen geprägte Umfeld den Rahmenbedingungen, die Immobilienmarktkrisen in anderen Ländern vorausgegangen waren.

Auch wenn die Preisentwicklung regional stark unterschiedlich ist, zeigen die Analysen der Bundesbank eine deutschlandweite Überbewertung der Preise zwischen 15 und 30 Prozent. Demzufolge wird häufig von der Gefahr einer Immobilienblase gesprochen. In der Tat können Preisübertreibungen ein erstes Warnsignal sein, sie sind aber nur dann eine akute Gefahr für die Finanzstabilität, wenn Preisanstiege durch die Kreditvergabe der Banken finanziert werden. Für eine solche kreditgetriebene Preisblase gibt es bisher keine eindeutigen Anzeichen. Gleichzeitig gehen einige Experten davon aus, dass ein Trendbruch bei den Preisen in einigen deutschen Großstädten bevorstehen könnte.

Evaluierung und Proportionalität der Regulierung

Unabhängig davon, ob sich akute Risiken aufbauen oder eine Korrektur in einzelnen Marksegmenten bevorsteht, kommt einem wirksamen und zielgenauen Regulierungsrahmen eine wichtige Rolle zu. In diesem Kontext ist es ein wichtiges Anliegen, die regulatorischen Neuerungen auf ihre Wirksamkeit und mögliche unerwünschte Nebenwirkungen hin zu überprüfen. Dabei sollte eine effiziente und verhältnismäßige Begrenzung von Risiken ohne unangemessene Belastungen erreicht werden. So sind im Rahmen der aktuellen Überarbeitung der europäischen Regelwerke Erleichterungen für kleinere und weniger komplexe Banken ein zentrales Anliegen. Bei der Evaluierung von Regulierung und der Umsetzung von mehr Proportionalität sollte es nicht zu einer Absenkung der Standards für Solvenz und Liquidität kommen.

Dr. Michael Meister, MdB, ist Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Bildung und Forschung, zuvor Bundesministerium der Finanzen.

Karl-Josef Laumann, MdL

Herausforderung Demografie – Zur Zukunft der Pflegeinfrastruktur in Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen als Beispiel für eine starke und leistungsfähige Infrastruktur

Gerade auf Grund des demografischen Wandels gewinnen professionelle Angebotsstrukturen zunehmend an Bedeutung. Deshalb werden wir das Landesrecht dahingehend prüfen, ob damit eine an den Wünschen der Menschen orientierte Pflegeinfrastruktur ermöglicht wird oder Einrichtungen eher in ihrer Arbeit behindert werden.

Der Markt ist nach meiner Auffassung der beste Pfadfinder für die Angebote, die sich die Menschen wünschen. Daher müssen in Nordrhein-Westfalen eben die Angebote zur Verfügung stehen, die benötigt werden. Die Wünsche der Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen stehen dabei im Mittelpunkt. Nicht die Politik sondern sie entscheiden, wo sie leben wollen, zu Hause oder in einem Pflegeheim. Die Benachteiligung stationärer Einrichtungen wird in Nordrhein-Westfalen beendet. Ein erster Schritt ist mit dem ersten Entfesselungspaket bereits erfolgt.

Durch den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff und dem dazugehörigen Begutachtungsinstrument erhalten die ca. 1,6 Millionen Menschen mit Demenz in Deutschland endlich gleichberechtigten Zugang zu den Leistungen der Pflegeversicherung. Ich denke, das war ein sehr wichtiger und lange notwendiger Schritt. Es geht nicht länger darum, was alles nicht mehr geht, sondern darum, wie selbstständig ein Mensch ist. Damit einhergehend muss auch ein Umdenken der Akteure in der Pflege stattfinden.

Der demografische Wandel sorgt dafür, dass professionelle Angebotsstrukturen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie Tages- und Nachtpflege gehören zu einer guten pflegerischen Infrastruktur. Hier müssen wir noch an dem weiteren Auf- und Ausbau arbeiten. Ich habe mich daher bei den Koalitionsverhandlungen in Berlin dafür eingesetzt, dass diese unterschiedlichen Leistungen zu einem einheitlichen Entlastungsbudget zusammengefasst werden und gerade bei der Kurzzeitpflege die Vergütungen für die Anbieter wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden.

Gute und starke Pflegeinfrastruktur – Hürden abbauen!

Nordrhein-Westfalen soll Vorbildcharakter haben und mit einer starken und leistungsfähigen Pflegeinfrastruktur voran gehen. Um dies zu erreichen, werden wir als nächstes das nordrhein-westfälische Heimrecht also das Wohn- und Teilhabegesetz überarbeiten. Wir werden die darin enthaltenen Anforderungen an Pflegeheime unter zwei Gesichtspunkten prüfen. Zum einen werden wir hinterfragen, ob sie erforderlich sind, um den Bewohnerinnen und Bewohnern einen sicheren Standard zu gewährleisten und zum anderen ob viel mehr gefordert wird und die Einrichtungen so bei ihrer Arbeit behindert werden. Ich will keine Pflegefabriken auf der grünen Wiese, aber müssen wir an einer starren Zahl 80 als Platzobergrenze festhalten? Auch eine Einzelzimmerquote von 100 Prozent sollte vor allem unter Berücksichtigung der Wünsche der Menschen hinterfragt werden. Das heißt aber nicht, dass wir Qualität aufgeben. Es muss nur nachvollziehbar sein, dass dieser Standard benötigt

wird, um gute Pflege sicherzustellen. Dafür ist die Fachkraftquote von 50 Prozent ein gutes Beispiel. Sie stand zwar schon im Heimgesetz des Bundes, aber welcher Wissenschaftler hat bewiesen, dass es genau 50 Prozent Fachkräfte als Voraussetzung für eine gute Pflege sein müssen? Hier hat die Bundesregierung im Gesetz den richtigen Weg vorgeschrieben. Bis zum 30. Juni 2020 wird ein wissenschaftlich fundiertes Personalbemessungssystem entwickelt, dass die einheitliche Bemessung des Personalbedarfs in Pflegeeinrichtungen nach qualitativen und quantitativen Maßstäben sicherstellt. Wir werden bereits jetzt die Weichen dafür stellen, dass das Personalbemessungssystem in Nordrhein-Westfalen eingeführt werden kann, sobald es vorliegt. Dann brauchen wir auch keine starre Fachkraftquote mehr, die nicht evidenzbasiert ist.

Weiterhin überprüfen wir das Alten- und Pflegegesetz und die dazu erlassene Durchführungsverordnung (APG DVO). Mit diesen Regelungen hat die alte Landesregierung die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus dem Jahr 2011 zu den gesondert berechenbaren Investitionsaufwendungen umgesetzt. Ich begrüße es, dass eindeutig geregelt wurde, was refinanziert wird und dass der Einrichtungsbetreiber einen Anspruch hat, die vom Gesetzgeber auferlegten baulichen Maßnahmen refinanziert zu bekommen. Hier ist zurzeit die Umsetzung der Einzelzimmerquote von 80 Prozent für bestehende Einrichtungen ein großes Thema.

Ich befürworte, dass in den Fällen, wo es aufgrund der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich nicht möglich ist, auch Ersatzneubauten refinanziert werden. Damit entstehen moderne Einrichtungen, mit denen auch ein optimaler Einsatz des knappen Personals gelingt.

Wenn wir feststellen, dass Pflegeeinrichtungen in Nordrhein-Westfalen nicht angemessen refinanziert sind, werden wir entsprechend gegensteuern.

Darüber hinaus stellen wir die Bedarfssteuerung der Kommunen auf den Prüfstand. Sie widerspricht meiner Auffassung, dass der Markt der beste Pfadfinder für die Dinge ist, die die Menschen benötigen. Möglicherweise sieht ein Kostenträger mit Steuerungsmacht manchmal auch Vorteile in einem knappen Angebot. Das ist nicht in meinem Sinne! Daher werden wir hinschauen, ob in den Kreisen und kreisfreien Städten, die von der gesetzlichen Möglichkeit der Steuerung Gebrauch gemacht haben, auch richtig definiert wurde, was ein bedarfsgerechtes Angebot ist.

Wahlmöglichkeiten für den Menschen stärken!

Für mich als verantwortlicher Minister in Nordrhein-Westfalen muss der Mensch mit seinen Wünschen im Mittelpunkt stehen. Wir dürfen nicht vorschreiben, wo Ältere und Pflegebedürftige leben sollen. Daher müssen eben solche Angebote zur Verfügung stehen, die benötigt werden, damit jeder Mensch selbst entscheiden kann, wo er bei Pflegebedürftigkeit leben will. Dafür ist es unabdingbar, dass Pflegeheime mit qualifiziertem Personal für die dauerhafte Versorgung ausreichend zu Verfügung stehen und finanziert werden, ohne dass die Betroffenen durch hohe Eigenanteile überfordert werden. Und Finanzierung bedeutet für mich in erster Linie eine vernünftige Bezahlung

der Pflegekräfte. Um dies zu erreichen, hat der Koalitionsvertrag auf Bundesebene wichtige Weichen gestellt. Er beinhaltet nicht nur die Forderung, dass Tarifverträge in der Altenpflege flächendeckend zur Anwendung kommen sollen, sondern auch die Aussage, dass die Sachleistungen der Pflegeversicherung an die Personalentwicklung angepasst werden.

Der Grundsatz „ambulant vor stationär“ ist im Pflegeversicherungsgesetz verankert. Der möglichst lange Verbleib in der eigenen Wohnung entspricht in der Realität dem Wunsch der meisten Menschen. Wir wissen aber, dass das Leben häufig anders verläuft. Ein Leben zu Hause kann auch schnell zum Hindernis werden: Was ist denn, wenn keine Angehörigen da sind, die sich kümmern können oder wollen, oder wenn Freunde und Bekannte von früher bereits verstorben sind und der Alltag einsam geworden ist? Einige überdenken dann ihre frühere Meinung. Ich habe viele getroffen, die nach kurzer Zeit im Pflegeheim gesagt haben: „Wenn ich gewusst hätte, wie es hier ist, wäre ich früher gekommen.“ Pflegeheime gehören unverzichtbar zu einer an den Interessen der Menschen ausgerichteten Pflegeinfrastruktur. Und mit der wachsenden Zahl an Pflegebedürftigen werden wir zumindest bis ins Jahr 2055, auch mehr Pflegeheime brauchen. Denn dann haben wir nach der Prognose der nordrhein-westfälischen Statistiker das Maximum an Pflegebedürftigen erreicht. Damit das gelingt, müssen bei der Gestaltung der Struktur alle Angebotsformen gleichberechtigt sein. In Nordrhein-Westfalen haben wir im Koalitionsvertrag deutlich gemacht, dass uns die Entscheidungsfreiheit der Menschen am Herzen liegt. Wir haben festgelegt, dass wir die Benachteiligung der stationären Einrichtungen beenden. Einen ersten Schritt haben wir bereits mit unserem ersten Entfesselungspaket auf den Weg gebracht.

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

Frank Horch

Die Digitale Transformation in der Logistikbranche

Der Digital Hub Logistics Hamburg

Die Zukunft liegt in der Digitalisierung. Hamburg will in Sachen Logistik dabei eine führende Rolle übernehmen.

Die Digitalisierung wird nicht kommen, sie ist bereits in vollem Gange. Ob autonomes Fahren, künstliche Intelligenz, Industrie 4.0, SmartHealth oder bargeldlose Bezahlsysteme – es gibt kaum einen wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bereich, der vom digitalen Wandel nicht betroffen ist. Glaubt man einigen Zukunftsforschern, Philosophen und Vordenkern wird die Digitalisierung in den nächsten Jahren mit einer Wucht über uns hereinbrechen, wie es nur mit dem gesellschaftlichen Umbruch durch die Aufklärung oder die Industrialisierung zu vergleichen ist. Wie sieht es in der Logistik aus? Deutschlandweit sehen nur 48 Prozent der Verkehrs- und Logistikfirmen eine Digitalisierung des eigenen Unternehmens als erforderlich an und schneiden im Branchenvergleich damit am schlechtesten ab (Monitoring-Report „Wirtschaft DIGITAL 2017“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi)). Das sind alarmierende Zahlen. In Hamburg planen dagegen über 70 Prozent der Logistikunternehmen eine Veränderung im Zuge der digitalen Transformation (Hamburger Logistikbarometer II/2017 der Handelskammer Hamburg).

Es führt kein Weg an der Digitalisierung vorbei, so dass die Frage bleibt, ob wir sie aktiv mitgestalten werden oder das Feld anderen überlassen. Hamburg hat darauf eine klare Antwort: Die Hansestadt will eine Führungsposition bei der digitalen Transformation der Logistikbranche übernehmen und auch international erster Ansprechpartner für Lösungsansätze und innovative Entwicklungen werden.

Digitalisierung in der Logistik: Hamburg als Vorreiter

Zu diesem Zweck haben wir als Stadt das Projekt Digital Hub Logistics zusammen mit der Logistik-Initiative Hamburg gestartet. Es basiert auf der Digital Hub-Initiative des BMWi und des deutschen Digitalverbandes Bitkom, mit deren Hilfe Deutschland auf der digitalen Weltkarte eine bedeutende Rolle zukommen soll. Dazu wurden in ganz Deutschland zwölf Hubs als digitale Anlaufpunkte und Leuchttürme mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen geschaffen, darunter klassische Industrien wie Chemie, Finanzen oder Logistik, aber auch neue digitale Felder wie Internet of Things (IoT), künstliche Intelligenz und Smart Systems.

Für das Thema Logistik ist Hamburg prädestiniert als Standort für einen Digital Hub: Hamburg ist ein herausragender logistischer Knotenpunkt im Welthandel und der bedeutendste Logistikstandort in Nordeuropa. Hamburg verfügt über eine sehr aktive Startup-Szene, eine breit aufgestellte Logistikindustrie mit starken Branchen-Clustern und -initiativen sowie renommierte Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Zusammen mit dem Dortmunder Twin-Hub wollen wir die Logistikbranche bei der digitalen Transformation unterstützen.

Die Aktivitätenfelder reichen von der Vernetzung von Logistikunternehmen, IT-Branche, Forschung und Wissenschaft, Startups, Politik und Verwaltung über Schulungs- und Trai-

ningsprogramme für Innovatoren bis hin zum Aufbau von Experimentier- und Testräumen für Prototypen und neue Produkte.

Digital Hub als Plattform für Vernetzung

Wichtigste Aufgabe des Digital Hub Logistics ist es, sowohl Startups als auch etablierten Unternehmen eine Plattform zum Austausch und zur Entwicklungen gemeinsamer Lösungen zu bieten. Bei Kick-off-Veranstaltungen im Vorfeld wurden die bisher größten Hemmnisse analysiert: Es stellte sich heraus, dass Startups in erster Linie Anwendungsfelder für ihre Projekte suchen. Etablierte Unternehmen sind dagegen manchmal voreingenommen gegenüber neuen Ideen und scheuen davor zurück, junge Startups in bestehende Geschäftsprozesse zu involvieren.

Um frei von bestehenden Geschäftsmodellen arbeiten zu können und neuen Ideen Raum zu geben, haben viele große Unternehmen, wie beispielsweise VW oder BMW, ihre Versuchs- und Innovationsfelder als Spin-offs ausgelagert. Das ist auch die Idee des Digital Hub Logistics: Im Coworkingspace sollen sich Freischaffende, junge Startups, kleine Unternehmen oder Projektgruppen etablierter Unternehmen gleichermaßen wohlfühlen. Die Philosophie dahinter ist eine kreative, offene und transparente Arbeitskultur.

Der Digital Hub Logistics in Hamburg soll dabei insbesondere für klein- und mittelständische Logistikunternehmen eine digitale Anlaufstelle sein. Gerade bei den KMUs besteht häufig die Angst vor einschneidenden Veränderungen, weil man sich nicht auf sein jahrelanges Know-how verlassen kann, sondern unbekanntes Terrain betritt. Umso wichtiger ist es, Vertrauen zu schaffen und nicht die Risiken, sondern vor allem die Potenziale von digitalisierten Geschäftsprozessen in den Vordergrund zu stellen. Im Digital Hub Logistics Hamburg werden hierfür diverse Veranstaltungsformate angeboten: Workshops, Hackathons, Vorträge, Social Events.

Auch wenn ein Unternehmen, egal welcher Größe, noch keine klare Vorstellung hat, inwieweit Digitalisierung in die Unternehmensstrategie passt, ist es im Hub herzlich willkommen.

Digital Hub als Freiraum für Ideen und deren Umsetzung

Der Hamburger Hub soll Freiraum bieten für digitale Technologie- und Produktentwicklungen und neue Geschäftsmodelle. Global Player, Mittelständler und vor allem auch Startups sollen gemeinsam an innovativen digitalen Lösungen rund um die Logistik forschen und marktreife Produkte und Dienstleistungen entwickeln können. Im Coworkingspace des Digital Hubs Logistics in Hamburg arbeiten bereits seit Sommer 2017 Startups und etablierte Unternehmen zusammen. Immer mehr Unternehmen interessieren sich für eine Mitarbeit im Hub. Neben dem schon existierenden Coworkingspace soll es in Zukunft auch Prototype Labs und MakerSpaces geben, die das innovative Test- und Invest-Umfeld für die Logistikkonzepte der Zukunft liefern werden.

Beim Digital Hub Logistics soll nämlich nicht nur geredet, diskutiert und genetztwerkt werden. Ziel ist es, aus den Ideen und Visionen neue Produkte, neue Geschäftsmodelle und neue Unternehmungen entstehen zu lassen.

Vor allem die City-Logistik bietet ein vielfältiges Handlungsfeld für Innovationen. Bevölkerungswachstum und die Zunahme von Paketlieferungen aufgrund des stetig steigenden e-Commerce erhöhen den innerstädtischen Verkehr und damit die Umweltbelastung in den Städten. Um diese urbanen Herausforderungen zu bewältigen, sollen im Rahmen des Hamburger Projektes „Smart Last Mile Logistics – SMILE“ mithilfe einzelner Pilotprojekte innovative Konzepte für die Optimierung der Lieferkette auf der letzten Meile erarbeitet und getestet werden.

Hamburg setzt auch im Rahmen seiner „ITS-Strategie“ (ITS: Intelligent Transport Systems) als „City of Solutions“ schon heute die Mobilitätslösungen für morgen um und positioniert sich gezielt als Zukunftstreiber für Intelligente Transportsysteme und Services. Die smartPORT-Strategie der Hamburg Port Authority gilt beispielsweise als Leuchtturmprojekt bei der Entwicklung intelligenter Lösungen für den Verkehrs- und Warenfluss sowie umweltfreundlicher Mobilität. Vor dem Hintergrund, dass im Hamburger Hafen ein Testfeld für die neue G5-Mobilfunktechnologie aufgebaut wird, bieten sich umfangreiche Möglichkeiten, mit den neuen Datenquellen zukunftsweisende Services und Lösungen zu entwickeln.

Bei all dem gilt immer eines: Alle Akteure müssen eng zusammenarbeiten. Die Herausforderungen der Zukunft und insbesondere die digitale Transformation in der Logistikbranche sind nur gemeinsam und in Kooperation zu bewältigen. Hamburg bietet hierfür den Digital Hub Logistics als Kontakt-, Wissens-, Lern- und Probier-Plattform an.

Frank Horch ist Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg.

Textpassagen aus dem Artikel „Ready for Digital Take-Off“ des Port of Hamburg Magazine, Ausgabe Dezember 2017 mit freundlicher Genehmigung des Hafen Hamburg e.V.

Dr. Dorothe Stapelfeldt

Kooperative Wohnungsbaupolitik

Wie das Bündnis für das Wohnen in Hamburg den Wohnungsbau ankurbelt

Auf der Suche nach guter Arbeit und Ausbildung, ganz allgemein auf der Suche nach guten Lebensbedingungen und Lebensqualität zieht es die Menschen in die Metropolen und Städte. Hamburg ist laut der Rankings des „Economist“ aus den Jahren 2016 und 2017 eine „most livable city“, eine sehr lebenswerte Stadt.

Nach Hamburg kommen daher vor allem viele junge Leute und Berufsanfänger. Bis 2030 wird vom Statistischen Bundesamt ein Zuwachs um 100.000 Menschen prognostiziert, auf dann 1,9 Mio. Einwohner. In den letzten beiden Jahren kamen sogar jeweils über 20.000 Menschen nach Hamburg. Damit gibt es eine zunehmende Wohnungsnachfrage bis 2030 von mindestens 70.000 Haushalten. Mit dem Bevölkerungszuwachs hielt der Wohnungsneubau in den 2000er Jahren bis 2010 nicht in ausreichendem Maße Schritt. Ein immer angespannterer Wohnungsmarkt war die Folge.

Vor diesem Hintergrund hat der Hamburger Senat im Jahr 2011 umgesteuert und ein ambitioniertes Wohnungsbauprogramm gestartet. Dem damaligen Ersten Bürgermeister Olaf Scholz und dem Senat war und ist es wichtig, die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für angemessenes und bezahlbares Wohnen in unserer Stadt zu schaffen. Ein Mietvertrag in Hamburg soll nicht zum Statussymbol werden, weil sich ausschließlich Besserverdienende das Wohnen in der Stadt leisten können. Menschen mit normalem oder niedrigem Einkommen sollen nicht aus unserer Stadt verdrängt werden.

Eines unserer zentralen Versprechen, nämlich 6.000 Wohnungen pro Jahr auf den Weg zu bringen, davon 2.000 sozial geförderte Wohnungen, haben wir nicht nur schon in den ersten Jahren übererfüllt. Im Sommer 2016 haben wir dieses Ziel auf 10.000 Wohneinheiten pro Jahr, davon 3.000 öffentlich gefördert, noch weiter erhöht.

Eine solche immense Herausforderung kann die Politik nicht allein bewältigen. Darum haben wir von Beginn an gemeinsam mit den Verbänden der Hamburger Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen ein konstruktives, tragfähiges und sehr bald außerordentlich erfolgreiches „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschmiedet, das 2016 erneuert wurde. Das zum Bauen notwendige Planrecht zu schaffen und die Baugenehmigungsverfahren zügig zum Abschluss zu bringen, ist in Hamburg Aufgabe der Bezirke. Deshalb wurde zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms mit Verwaltung und Politik in den sieben Hamburger Bezirken eine Zielvereinbarung im „Vertrag für Hamburg“ getroffen.

Die Erfolge dieser kooperativen Wohnungspolitik können sich sehen lassen: Seit 2011 haben wir gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken die Voraussetzungen für rund 75.000 neue Wohneinheiten geschaffen – mit Baugenehmigungen für 13.411 Wohnungen allein im vergangenen Jahr. Mehr als 45.000 neue Wohnungen hat die Wohnungswirtschaft von 2011 bis 2017 auch fertiggestellt, davon über 12.000 Wohnungen öffentlich gefördert.

Um das Niveau des Hamburger Wohnungsbaus zu halten, verfolgen wir eine Doppelstrategie: Zum einen die maßvolle Entwicklung in den inneren Stadtteilen, mit dem Leitbild „Mehr Stadt in der Stadt“. Generell wird in Hamburg bereits höher und dichter gebaut als noch vor einigen Jahren, denn die Stadt kann eine höhere bauliche Dichte vertragen. Das hilft Flächen und Grün zu schonen.

Die Innentwicklung zu forcieren bedeutet, dass wir, wo immer es möglich ist, Aufstockungen vornehmen, Baulücken schließen und Konversionsflächen nutzen. Beispielhaft für die Stadtentwicklungspolitik des Senats ist das zurzeit auf dem früheren Bahnhofsgelände in Altona zu sehen. Dort entstehen nach intensiver Bürgerbeteiligung auf einem Areal von über 12 Hektar im ersten Bauabschnitt rund 1.600 Wohneinheiten, weitere rund 1.900 sollen folgen. Davon sind jeweils ein Drittel Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen, ein Großteil barrierearm oder komplett barrierefrei. Etwa drei Hektar Grün- und Freiflächen sorgen für ein ansprechendes Umfeld.

Hamburg kann sich glücklich schätzen, große Wohnungsbaupotenziale auf innerstädtischen Konversionsflächen, wie in der HafenCity, im Pergolenviertel, im Stadtparkquartier oder auf ehemaligen Krankenhausgeländen in den Stadtteilen Barmbek, Eilbek oder Langenhorn zu realisieren.

Mit „Mehr Stadt an neuen Orten“ haben wir zum anderen die Identifizierung neuer Siedlungsgebiete an Hamburgs Rändern überschrieben – gut angebunden und in attraktiver Lage im Grünen. Von Hamburgs künftigem Stadtteil Oberbillwerder etwa, Hamburgs zweitgrößtem Stadtentwicklungsprojekt, versprechen wir uns bis zu 7.000 neue Wohnungen. Hamburg entwickelt hier einen modernen, lebendigen und urbanen Stadtteil.

In beiden Segmenten – der inneren wie der äußeren Stadt – sind wir bestrebt, zu einer verstärkten Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten zu kommen. So sollen zum Beispiel in Oberbillwerder auch bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Gemischte Wohn- und Gewerbegebiete verkürzen die Wege der Beschäftigten zur Arbeitsstätte, beleben die Quartiere und kommen auch der Umwelt zugute. Die Zukunft ist die Stadt der kurzen Wege, der attraktiven urbanen Nutzungsmischung. Die Innenentwicklung deckt den weitaus größten Teil unserer Wohnungsbauoffensive ab. Gegenwärtig werden ca. 85 Prozent des Neubaus innerstädtisch erstellt.

Zugleich legen wir größten Wert darauf, dass Hamburg seinen Charakter als grüne, amphibische und lebenswerte Stadt behält und dass wir den Wohnungsbau immer auch mit einem Ausbau und einer Qualifizierung der Frei- und Grünflächen verbinden. Wer also argwöhnt, Hamburg könne eines Tages restlos zugebaut werden, irrt. Die Zahlen beweisen es: Trotz der großen Wohnungsbauprojekte in den vergangenen Jahren liegt der Anteil an Landschaftsschutzflächen in Hamburg unverändert bei rund 20 Prozent, was aktuell 15.140 Hektar entspricht. Die Naturschutzflächen unserer Stadt haben vom Jahr 2015 auf 2016 sogar von 8,88 Prozent auf 9,06 Prozent zugenommen und umfassen jetzt zusammen genommen ein Gebiet von 6.841 Hektar, ein Plus von 148 Hektar. Und auch Hamburgs Grünanlagenbestand ist um 30 Hektar auf jetzt 3.267 Hektar angewachsen.

Ein aktiver, engagierter Wohnungsbau und der Erhalt des vernetzten städtischen Grüns sind also keine Gegensätze. In Hamburg gehen sie nachweisbar Hand in Hand. Hamburgs Wohnungsbauprogramm gehört zu den ehrgeizigsten und erfolgreichsten in Deutschland. Die erfolgreiche Umsetzung wird auch in Zukunft auf der Leistung der Stadt und der Wohnungswirtschaft begründet sein. Erleichtert wird dieses durch die vom Bund angekündigte Grundgesetzänderung und die Bereitstellung von zwei Milliarden Euro aus Bundesmitteln für den sozialen Wohnungsbau.

Deutschlandweit, das hat sich die neue Bundesregierung vorgenommen, sollen in den kommenden vier Jahren 1,5 Mio. neue Wohnungen entstehen. Hamburg wird seinen Anteil leisten – insbesondere, was den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau angeht.

Dr. Dorothe Stapelfeldt (SPD) ist Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Christian Lindner, MdB

Mehr Wohnungen statt Wolkenkuckucksheime

Für kostengünstigen Wohnungsbau, unkomplizierte Wohneigentumsbildung und sozialen Mieterschutz

Beim Wohnungsbau kommt es auf Resultate an, nicht auf gute Absichten. Doch in der Wohnungspolitik gehen Wunsch und Wirklichkeit weit auseinander. Trotz milliardenschwerer Förderung werden zu wenige Wohnungen gebaut.

Die Mietpreisbremse macht die Suche nach bezahlbarem Wohnraum nicht leichter. Eine soziale Wohnungspolitik muss die Baukosten senken und für Investoren attraktiv sein. Der beste Mieterschutz ist ein größeres Wohnungsangebot. Statt die Mietpreisbremse anzuziehen, müssen wir die Investitionsbremse lösen. Die Bürger sollen mehr Geld in die eigenen vier Wände investieren können, statt es beim Fiskus abliefern zu müssen. Wohnungspolitik muss den Wohnraummangel beseitigen, statt ihn zu verwalten.

In vielen Regionen Deutschlands steigt die Nachfrage nach Wohnraum schneller als das Angebot. Manche Städte ziehen die Menschen wie Magnete an. Viele Arbeitsplätze sind entstanden, die gerade für junge Erwerbstätige und Fachkräfte attraktiv sind. Ein Teil der Wohnungsnachfrage ist auch auf die gestiegene Migration und den Zustrom von Flüchtlingen zurückzuführen. Gleichzeitig ist die Bautätigkeit vielerorts zu gering. Außerhalb der Städte nimmt die Wohnungsnachfrage hingegen ab und nicht selten herrscht ein Überangebot an Wohnungen. Während es in den Großstädten kaum freie Wohnungen gibt, fällt in manchen Landkreisen der Leerstand ins Auge. Die Folge sind steigende Mieten und wachsende Preise für Wohneigentum in den Ballungszentren, Immobilienpreisverfall und abnehmende Lebensqualität in den Schrumpfungsregionen. Dort wo Wohnungsknappheit herrscht, ist die Suche nach preiswertem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ein kostspieliges Abenteuer.

Die bisherige Antwort der Wohnungspolitik ist kein Erfolgsmodell. Die Mietpreisbremse war bisher nicht in der Lage, die Mietenentwicklung zu dämpfen. Wo sie greift, wird sie zum Investitionshemmnis, weil sie in einem Marktumfeld mit hohen Bodenpreisen und steigenden Baukosten die Immobilienrendite beschneidet. Sie trifft alle Vermieter gleichermaßen, ob es sich nun um große Wohnungsunternehmen oder Anbieter handelt, die sich aus der Vermietung ihres Wohneigentums die knappe Rente aufbessern. Der von der Mietpreisbremse ausgenommene Neubau ist nach der Wiedervermietung auch betroffen. Das sorgt schon jetzt für Unsicherheit unter den Investoren. Da selbst ein qualifizierter Mietspiegel nicht die tatsächliche Marktmiete widerspiegelt, wird aus der Mietpreisbremse schnell ein Mietenstopp. Sind die Mieten erst gedeckelt, werden weniger Wohnungen zur Miete angeboten und stattdessen an Selbstnutzer verkauft. Paradoxerweise gehen die wirklich Bedürftigen zuerst leer aus. Die Mietpreisbremse zwingt Vermieter zunehmend, auch andere Einnahmequellen zu aktivieren. Von Preisaufschlägen für möblierte Wohnungen, Abstandforderungen für Wohnungseinbauten oder saftigen Parkplatzgebühren ist die Rede.

Auch der Neubau von Sozialwohnungen entpuppt sich als wohlgemeinte Sackgasse. Allein 2016 haben Bund und Länder gemeinsam rund 3,4 Milliarden Euro in belegungsgebundene Wohnungen investiert. Die damit zusätzlich gebauten Sozialwohnungen sind gemessen am gesamten Wohnungsbedarf ein

Tropfen auf den heißen Stein. Hinzu kommt, dass die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus bei knappem Bauland und begrenzten Kapazitäten in der Bauwirtschaft freifinanzierte Wohnungen verdrängt. Das wäre noch zu verkraften, wenn der soziale Wohnungsbau wenigstens treffsicher die Bezieher niedriger Einkommen bedienen würde. Doch genau das ist nicht der Fall. Tatsächlich ist weniger als die Hälfte der Mieter von Sozialwohnungen armutsgefährdet. Die Objektförderung kommt zunehmend Haushalten mit mittleren Einkommen zugute. Wird der Anspruch auf mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen noch weiter ausgeweitet, müssen Unsummen in Sozialwohnungen investiert werden oder besonders bedürftige Haushalte bleiben dennoch außen vor. Schon jetzt profitieren Empfänger von Grundsicherungsleistungen kaum von der Wohnraumförderung, weil die Mietpreisschwellen der geförderten Neubauwohnungen oft die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung überschreiten. Zudem vermieten Eigentümer von nur allgemein belegungsrechtsgebundenen Sozialwohnungen lieber an Haushalte mit höherer Bonität. Eine soziale Wohnraumförderung, die sich eher den Versorgungsproblemen mittlerer Einkommensgruppen widmet als die sozial schwachen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen ist nicht sozial.

Mehr Wohnraum schaffen

Wir müssen die Wohnungsnot in deutschen Großstädten endlich wirksam bekämpfen, statt den Mangel erfolglos zu verwalten. Das wohnungspolitische Angebot der Bundesregierung an die Bürger gibt das jedoch nicht her. Die geplante Absenkung des Umlagesatzes und die Einführung einer Kappungsgrenze bei der Modernisierungsumlage bewirken genau das Gegenteil. Auch die Ausweitung des Bindungszeitraums bei qualifizierten Mietspiegeln auf drei Jahre wird Investitionen blockieren.

Damit mehr Wohnraum geschaffen wird, muss der Neubau von Wohnungen an Attraktivität gewinnen. Dazu müssen die Baukosten sinken. Flächenmangel, komplexe und langwierige Bau- und Genehmigungsverfahren, staatliche Auflagen und regulatorische Markteingriffe müssen der Vergangenheit anhören oder zumindest auf ein sinnvolles Maß reduziert werden. Erhebliche Baukosten ließen sich einsparen, wenn Bund, Länder und Kommunen endlich die wirtschaftlichen Auswirkungen ihrer politischen Entscheidungen berücksichtigen und Normen, Verordnungen und Gesetze entsprechend entschlacken würden.

Statt mit immer weiteren Verschärfungen der Effizienzanforderungen die Baukosten in die Höhe zu treiben, ohne einen verlässlichen Klimaschutzbeitrag zu leisten, sollte die Energieeinsparung konsequent am CO2-Minderungsziel ausgerichtet werden. Das gelingt am besten über eine Ausweitung des Emissionshandels auch auf den Wärmemarkt. Dadurch werden dort die größten Energiesparanreize gesetzt, wo es den geringsten Aufwand verursacht. Gleichzeitig werden Innovationen bei den Baumaterialien sowie der Heizungs- und Lüftungstechnik jenseits der ausgetretenen Pfade initiiert. Auch die bestehenden Regelungen bei den wichtigen Normen in den Bereichen Brandschutz, Schallschutz, technischer Gebäudeausrüstung sowie im Bereich des digitalen Planen und Bauens müssen auf ihre Relevanz überprüft und hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit, Rechtssicherheit und Praktikabilität abgeklopft werden.

Mit Steuerentlastungen Bauen und Wohneigentum fördern

Auch steuerliche Maßnahmen tragen zur Baukostensenkung bei. Eine jährliche Abschreibungsrate für Gebäude von zwei auf drei Prozent würde kostendämpfend wirken. Lassen sich Investitionen schneller steuerlich geltend machen, werden zusätzliche Anreize zum Bauen gesetzt. Zum Streitthema Grundsteuer steht das Urteil aus Karlsruhe noch aus. Ungeachtet dessen ist eine Neuregelung dringend notwendig. Wird die Bundesratsinitiative zur Grundsteuer umgesetzt, könnte sich in manchen Regionen aufgrund der an die Marktentwicklung anzupassenden Bodenrichtwerte die Grundsteuer massiv erhöhen. Mit der Grundsteuer C ist die neue Bundesregierung auf dem Holzweg. Baulandaktivierung ist zweifellos wichtig. Doch eine Strafsteuer für brachliegende Bauflächen kann finanzschwache Eigentümer existenziell treffen, während sie große Investoren nur geringfügig belastet. Wo Bauflächen fehlen, weil sie von den Kommunen nicht ausgewiesen werden, lassen sie sich auch nicht durch neue Steuern aktivieren. Stattdessen sollte das Potenzial von Nachverdichtung und Dachaufstockung genutzt werden. Wir brauchen eine aufkommens- und kostenneutrale Grundsteuerreform: Die Grundsteuer muss eine kommunale Steuer mit Hebesatzrecht der Kommunen bleiben, mit dem die Kommunen für unterschiedliche Grundbesitzarten die Verhältnisse vor Ort und die jeweilige Nutzung berücksichtigen können. Die Bemessungsgrundlage sollte neu gefasst und nutzungsunabhängig an der Grund-

stücksgröße und den Bodenrichtwerten ausgerichtet werden. Keinesfalls darf es zu einer höheren Belastung für Eigentümer und Mieter kommen.

Wir wollen eine Trendwende beim Wohneigentum einleiten. Vom Schlusslicht in der EU zu einer Eigentümernation, in der Freiheit und Verantwortung für die eigene Lebensplanung auch beim Thema Wohnen großgeschrieben wird. Auch wenn nicht jeder in den eigenen vier Wänden wohnen möchte, unnötige Barrieren für den Eigentumserwerb müssen nicht sein. Die niedrige Wohneigentumsquote Deutschlands hat auch etwas mit den hohen Erwerbsnebenkosten zu tun.

Gerade Familien aus der Mittelschicht erschwert die Grunderwerbssteuer den Erwerb von Wohneigentum. Schnell kommt ein hoher fünfstelliger Betrag für den Fiskus zusammen, der besser in die Ausstattung der eigenen Immobilie investiert wäre. Ein Freibetrag für den Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie würde eine deutliche Erleichterung bedeuten. Das stärkt den jungen Familien finanziell den Rücken, ohne dass die Umverteilungsmaschine angeworfen werden muss, wie es die Bundesregierung mit Baukindergeld beabsichtigt. Wie die missglückte und daher 2005 wieder abgeschaffte Eigenheimzulage, dürfte diese Gieskannenförderung die Immobilienpreise aufblasen und damit verpuffen, vor allem dort, wo die Wohnungsnachfrage ohnehin schon sehr hoch ist. Zudem zwingt der Staat den Menschen mit dem Baukindergeld eine fragwürdige Familienplanung auf. Junge Paare mit geringen Ersparnissen können sich das Eigenheim für die Familie erst leisten, wenn die Kinder schon da sind.

Sozialer Mieterschutz ohne Mietpreisbremse

Den von der Politik zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage getriebenen Keil müssen wir dringend beseitigen. Nicht nur das Wohnungsangebot muss sich flexibel an die Nachfrage anpassen können. Auch für Mieter und Wohnungssuchende ist es wichtig auf Veränderungen am Wohnungsmarkt reagieren zu können, ohne dadurch in finanzielle Nöte zu geraten. Die Mietpreisbremse muss weg. Stattdessen wollen wir zahlungsfähige Mieter, an deren Wünsche sich der Wohnungsmarkt dann anpasst. Ein sachgerechtes Wohngeld hilft den Menschen bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung und entlastet sie, falls Mieterhöhungen hingenommen werden müssen. Sozialwohnungen sollte es zukünftig nur für diejenigen Bevölkerungskreise geben, die trotz Wohngeldanspruch am freien Wohnungsmarkt erfolglos bleiben, weil Vermieter sie trotz ihrer Zahlungsfähigkeit nicht akzeptieren.

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

Annalena Baerbock, MdB

Zwischen Landflucht und bezahlbarem Wohnraum

Zukunftsperspektiven für Städte und ländliche Räume

Wie werden wir zukünftig leben? Wo? Und zu welchem Preis? Müssen wir uns entscheiden zwischen Kind und bezahlbarer Wohnung oder zwischen dem Haus auf dem Land und dem Kitaplatz? Fragen, die sich immer mehr Menschen stellen. Doch die Antworten fallen sehr unterschiedlich aus, denn die Herausforderungen des Wohnens in der Stadt und auf dem Land könnten unterschiedlicher kaum sein.

Während die Berliner Familie über inflationsartige Preisanstiege klagt, fragt sich der Prignitzer, wie wieder mehr Leben in sein Dorf kommen könnte. In beiden Fällen ist klar: Hier muss sich etwas tun. Auch, um Gerechtigkeit und ein stärkeres Miteinander zu erzielen.

Mehr Gerechtigkeit und Miteinander in der Stadt

Zunächst einmal der Blick in die Stadt – allen voran Großstädte, Unistädte und Ballungsgebiete. Hier stellen explodierende Preise und Verdrängung die größten Herausforderungen dar. Der Effekt: Nur noch Besserverdienende können es sich leisten, in den begehrten Innenstadtlagen zu wohnen. Das ist nicht nur ungerecht, sondern sorgt zusätzlich dafür, dass eine soziale Durchmischung immer weniger stattfindet. Die Mittel- und Oberschicht bleibt unter sich. Damit sowohl die ursprüngliche Bevölkerung in beliebten Bezirken bleiben kann als auch kinderreiche Familien mit weniger Einkommen dort hinziehen können, brauchen wir einen Dreiklang aus wirksamer Mietpreisbremse, eingeschränkten Mieterhöhungsmöglichkeiten und mehr Wohnraum – auch durch die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Bei der Mietpreisbremse ist klar: Bislang zeigt sie nicht genug Wirkung. Das muss sich ändern. Denn die Idee ist zwar an sich gut, doch an der Umsetzung muss noch gefeilt werden. Um eine größere Wirksamkeit zu erzielen, braucht es nach wie vor mehr Rechte für Mieterinnen und Mieter. Dazu gehört eine Auskunftspflicht des Vermieters über die Zulässigkeit der Miethöhe. Denn nur dann können die Mieterinnen und Mieter sicher sein, dass der verlangte Betrag im Rahmen der Mietpreisbremse liegt. Außerdem gehören die zahlreichen Ausnahmen abgeschafft.

Aber auch bei bestehenden Mietverhältnissen müssen die Erhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Der Verdrängung aus beliebten Vierteln unter dem Deckmantel der energetischen Modernisierung muss dringend Einhalt geboten werden. Es verdient Anerkennung, dass die Große Koalition hier Handlungsbereitschaft zeigt und die Modernisierungskosten zukünftig nicht mehr in Höhe von 11 Prozent umgelegt werden dürfen. Allerdings genügt das nicht. Ebenso müssen jene Mieterhöhungen stärker begrenzt werden, die auf Mietspiegeln und der ortsüblichen Vergleichsmiete basieren. Nötig ist hier, dass die Berechnungsgrundlage auf die letzten zehn Jahre ausgedehnt wird. Und schließlich brauchen wir schlicht und einfach mehr dauerhaft günstigen Wohnraum – eine Million Wohnungen in den nächsten zehn Jahren. Hierbei kann die Einführung einer Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit helfen. Dabei sollen alle Vermieterinnen und Vermieter, die sich

auf bestimmte Regeln hinsichtlich Mieterstruktur und Rendite verpflichten, einen Investitionszuschuss erhalten und zusätzlich dauerhaft von Steuerzahlungen entlastet werden. Damit kann es gelingen, bunt durchmischte Wohnquartiere mit kurzen Wegen, auch in Innenstadtlagen, zu fördern und bestehende Sozialgefüge zu erhalten. Auch für mehr Gerechtigkeit und Miteinander. Ebenso sind mutige kommunale Handlungskonzepte für bezahlbaren Wohnraum gefragt. Wie zum Beispiel in Göttingen, wo zukünftig bei Neubauprojekten mit mehreren Wohneinheiten 30 Prozent der Wohnungen im günstigen Preissegment angesiedelt sein müssen. Oder die Nutzung des städtischen Vorkaufrechts zum Zwecke des Milieuschutzes wie in einigen Bezirken Berlins.

Zukunftsperspektiven für den ländlichen Raum

Ein Blick auf das Wohnen und Leben auf dem Land macht deutlich, dass insbesondere in strukturschwachen Regionen entgegengesetzte Problemstellungen bewältigt werden müssen. Dazu gehören sinkende Preise und mangelhafte Infrastruktur. Das Grundgesetz führt ein Recht auf gleichwertige Lebensverhältnisse auf. Das bedeutet ebenfalls: Gerechtigkeit.

Klar ist: Auch auf dem Land sind kurze Wege, erreichbare öffentliche Infrastruktur und lebendige Ortskerne möglich. Denn auch hierbei geht es um mehr Gerechtigkeit und die Stärkung von Miteinander und Vielfalt. In vielen Dörfern fehlen Kinder und junge Menschen. Gerade in Ostdeutschland auch Frauen. Geblieben sind diejenigen, die sich städtisches Wohnen nicht leisten können oder ältere Menschen, die nicht mehr wegziehen wollen. Das bedeutet zum einen, dass wir mehr Innen- und Nachverdichtung brauchen, aber auch den Umbau stärker unterstützen müssen. Denn ältere Menschen haben oftmals Schwierigkeiten, Kredite für altersgerechten Umbau zu bekommen. Mit einem Förderprogramm muss hier Abhilfe geschaffen werden. Kurze Wege können aber auch den Rückbau von einzelnen Gebäuden umfassen.

Essenziell für ländliche Räume sind zudem Infrastruktur und Daseinsvorsorge. Welcher junge Mensch bleibt in seinem Dorf,

wenn er dort aufgrund des desolaten Internetanschlusses nicht mal Filme runterladen kann. Jeder Handwerker muss heutzutage online sein, von Start-ups ganz zu schweigen. Familien müssen mit Bus und Bahn pendeln können und brauchen Kitas und Schulen vor Ort.

Ähnlich sieht es bei Gesundheit und Pflege aus: Auch hier brauchen wir Ideen, die im ländlichen Raum tragen. Gerade in strukturschwachen Regionen machen immer mehr Arztpraxen dicht, Pflegekräfte und -einrichtungen wandern ab und es gibt kaum noch Hebammen. Hier kann Abhilfe geschaffen werden, wenn Altenpflegern und Krankenschwestern mehr Verantwortung übertragen wird. Bei entsprechender Qualifikation sollen auch sie eigenverantwortlich diagnostische und therapeutische Aufgaben übernehmen können. Zum anderen müssen die vorhandenen Fachkräfte enger zusammenarbeiten und Angebote bündeln, um ein notwendiges, aber trotzdem wirtschaftliches Hilfenetz sicherzustellen. Dazu braucht es Primärversorgungspraxen, Gesundheitszentren, aber auch mobile Sprechstunden.

Ähnliche Kreativität braucht es für die Nahversorgung mit Lebensmitteln. Dazu gehören mobile und online-basierte Angebote, aber auch mehr Direktvermarktung, Dorfläden und andere Modelle solidarischer Ökonomie. Diese Orte des Zusammentreffens sollten jedoch nicht nur Mittel zum Zweck sein, sondern müssen auch als Orte der Begegnung neu belebt werden. Mehr Klatsch und Tratsch im Tante-Emma-Laden oder auf dem Wochenmarkt – das gehört eben auch dazu, wenn der ländliche Raum attraktiv werden oder bleiben soll.

Voraussetzung Nr. 1 für all das ist eine neue Raumordnungsstrategie. Wohnen, einkaufen, arbeiten und mobil sein müssen von Anfang an zusammengedacht werden. Bürokratische Hürden durch unser föderales System gehören abgebaut. Gleichzeitig sollen die Menschen vor Ort stärker an Entscheidungen beteiligt werden. Denn auch das macht die Kommune lebenswerter: Austausch, gemeinsame Planung und Umsetzung.

Voraussetzung Nr. 2: Geld! Deshalb brauchen wir eine Neuorganisation der Förderpolitik – in Form einer neuen Gemeinschaftsaufgabe „Regionale Daseinsvorsorge“, die durch gemeinsame Planung und Finanzierung von Bund und Ländern Infrastrukturen in strukturschwachen Regionen fördert. Diese muss den Kommunen mehr finanziellen Spielraum ermöglichen, sich stärker an der Raumordnung orientieren und mehr Mitsprache gewährleisten. So könnten Runde Tische mit VertreterInnen aus Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft selbst entscheiden, ob sie ihr Geld z.B. lieber für mehr Angebote der Direktvermarktung oder für mehr Tourismus-Marketing ausgeben wollen.

Mehr Zukunftsperspektive für alle – in der Stadt und auf dem Land

Das alles ist nicht mit einem Fingerschnippen zu schaffen. Aber wenn wir alle gemeinsam an einem Strang ziehen, der Bund, die Länder, die Kommunen, aber auch die Immobilienwirtschaft, die Sozialverbände, die regionale Wirtschaftsförderung, die BürgerInnengesellschaft, dann können wir das Leben in der Stadt und auf dem Land lebenswerter, gerechter und mit mehr Miteinander gestalten.

Annalena Baerbock, MdB, ist Bundestagsabgeordnete aus Brandenburg und Parteivorsitzende von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Dr. Dietmar Bartsch, MdB

„Eine Nation, die ihren Boden zerstört, zerstört sich selbst."

Friedrich Albert Fallou, 1872

Die Immobilienwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland ist – wie auch aus ihren Veröffentlichungen hervorgeht – ein bedeutsamer „Stabilisator und Wachstumsmotor". Das Wirtschaftsvolumen beträgt ein Mehrfaches des Bruttoinlandsprodukts. Wie wohl kein anderer Wirtschaftszweig durchdringt die Immobilienbranche alle Bereiche der Wirtschaft und auch die Beziehungen zwischen Wirtschaft und Gesellschaft. Diese Tatsache zwingt die Politik geradezu zu einer komplexen, strategischen Sichtweise auf die Wirkmacht dieses besonderen Sektors. Er beeinflusst die ökonomische, soziale und ökologische Gesamtentwicklung des Landes in die eine oder andere Richtung, je nachdem, welche konjunkturellen Rahmenbedingungen den Markt gerade antreiben.

Das ist kein Vorwurf an die Immobilienwirtschaft, sondern eine nüchterne Feststellung zum gegenwärtigen Zustand einer Marktwirtschaft, die das Soziale, so scheint es, aus ihrem ursprünglichen Leitbild gestrichen hat. Denn das hatte nach einem ihrer geistigen Väter, Alfred Müller-Armack, und selbst im politökonomischen Verständnis Ludwig Erhards den Sinn, „das Prinzip der Freiheit auf dem Markt mit dem sozialen Ausgleich zu verbinden".[1]

Ausgleich ohne Umverteilung ist aber praktisch nicht durchführbar, für den Erhalt der sozialen Marktwirtschaft also unverzichtbar. Umverteilung bedeutet nicht, wie gerade gegenwärtig einige Konservativ-Liberale den Anschein zu erwecken versuchen, den Untergang der Marktwirtschaft, sondern sie sichert ihren Fortbestand. Nur liegt Umverteilung nicht in der DNA des Kapitals, sondern sie ist eine politisch anzustrebende, grundgesetzlich verpflichtende Aufgabe von Politik.

[1] *Alfred Müller-Armack, Wirtschaftsordnung und Wirtschaftspolitik, Genf 1976, S. 245*

Bezahlbaren Wohnraum muss man sich leisten können

Wohnen bedeutet Leben. In den meisten Sprachen gibt es für Wohnen und Leben gar keine Unterscheidung. Mit dem Wohnen verbinden Menschen bewusst oder unbewusst den Zellkern von Heimat, das kleinste Zentrum von Privatsphäre, Sicherheit und Geborgenheit. Wohnraum ist nicht nur ein Gehäuse, in dem man sich vorübergehend aufbewahrt, vier Wände und ein Dach darauf, sondern auch die Nachbarschaft, der Kiez oder das Quartier, der Ort, in dem die Menschen sich zu Hause fühlen. Und zum „sich zu Hause fühlen" gehört auch, dass man sich den Wohnraum von seinem Einkommen leisten kann.

Das zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern, ist eine klare Forderung an die Politik. Und zwar auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Der Staat muss finanzielle und ordnungspolitische Rahmenbedingungen setzen, damit die Immobilienwirtschaft aus eigenem wirtschaftlichem Interesse gesamtgesellschaftliche Ziele nachhaltig bedient. Als Gegenleistung für das Zurverfügungstellen langfristig stabiler Geschäftsbedingungen dürfte allerdings auch die Immobilienwirtschaft die Beauftragung durch die Politik nicht ausschließlich als ein

wohlfeiles Renditeversprechen betrachten, sondern sie sollte – wenigstens mit einem Teil ihres Potenzials – für geringeren, aber auskömmlichen Ertrag soziale, ökologische und stadtgestalterische Aufgaben übernehmen.

Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung findet sich dazu eine bemerkenswerte Passage: „Wir wollen das Engagement von Genossenschaften, kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen, nicht gewinnorientierten Initiativen und Stiftungen für den Neubau und eine sozialverträgliche Sanierung im Sinne einer Gemeinwohlorientierung … und … auch Neugründungen in diesem Feld unterstützen.“[2] Vorerst ist das nur ein Lippenbekenntnis, aber auch Resultat einer gewachsenen, immer breiter werdenden gesellschaftlichen Bewegung für eine neue Gemeinnützigkeit innerhalb der Wohnungswirtschaft. Immerhin fehlen in Deutschland mittlerweile vier bis fünf Millionen Sozialwohnungen, die es früher einmal gab. Diese Wohnungen sind nicht einfach weg, sie haben nur ihre soziale Zweckbindung verloren. Ich bin gespannt, was die Bundesregierung konkret tut.

Öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist auf lange Sicht in großem Umfang nötig. Nicht nur für den Neubau, sondern auch für die Rückgewinnung ehemals sozial gebundener Wohnungsbestände. Es muss dabei der Grundsatz gelten: „einmal öffentlich gefördert, immer sozial gebunden.“ Anderenfalls werden Steuergelder nicht effektiv für sozial bedürftige Menschen ausgereicht, sondern subventionieren nach relativ kurzer Bindungsfrist die private Immobilienwirtschaft.

Demografischer Wandel verlangt Umdenken in Politik und Wohnungswirtschaft

Noch im Jahr 2015 ging das Statistische Bundesamt davon aus, dass die Bevölkerung in Deutschland bei einem gleichbleibenden Geburtenniveau von heute 82 Millionen auf 67 bis 73 Millionen Menschen im Jahr 2060 zurückgehen werde. Aktualisierte Bevölkerungsberechnungen aus dem Frühjahr 2017 weisen nun durch die positive Entwicklung der Geburtenrate sowie die verstärkte Zuwanderung einen Bevölkerungszuwachs für die kommenden fünf Jahre und eine anschließende Stabilisierung auf dem derzeitigen Niveau aus. Treffen diese Prognosen zu, kommen allein deswegen neue quantitative Herausforderungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft zu. Noch größer aber werden die qualitativen Ansprüche an den Neu- und Umbau der benötigten altersgerechten, barrierearmen und barrierefreien Wohnungen in einem entsprechenden Wohnumfeld sein.

Neue Modelle für das Zusammenleben der Generationen müssen entwickelt werden. Die wiederum haben unterschiedliche Funktionen je nachdem, ob sie in einer wachsenden Metropole, in einer ländlichen Region oder irgendwo dazwischen liegen. Denn Fakt bleibt, dass die Zahl der über 80-Jährigen von heute rund 4,4 Millionen bis 2030 auf 6,4 Millionen zunehmen wird. Glücklicherweise werden die Menschen in Deutschland nicht nur älter, sie bleiben auch länger gesund und leistungsfähig. Sehr viele wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihren eigenen Wohnungen bleiben, anstatt frühzeitig in Altenheime oder Pflegeeinrichtungen umgesiedelt zu werden. Dafür reichen die bestehenden ca. 700.000 altersgerechten Wohnungen – etwa 2 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland – bei weitem nicht aus. Für die Anpassung weiterer, bis 2030 benötigter 2,9 Millionen Wohnungen an die demografische Entwicklung bieten die bisherigen öffentlichen Programme keine auskömmliche Lösung. Dabei würde ein längerer Verbleib älterer Menschen in ihren Wohnungen erhebliches Einsparpotenzial bei den Sozial- und Pflegekassen generieren, das wiederum für altersgerechten, barrierearmen Umbau von Wohnungen eingesetzt werden könnte.

Das verlangt nichts weiter als konzeptionelles, ressortübergreifendes Politikhandeln. Wer sich aber längere Zeit mit der politischen Praxis in der Bundesrepublik Deutschland befasst hat, glaubt allerdings eher an das Zufrieren der Hölle.

Ländliche Regionen – gleichwertige Lebensverhältnisse

Obwohl mehr als die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands nicht in Metropolen, sondern im ländlichen Raum lebt und arbeitet, hat sich die regierende Wohnungs- und Baupolitik jahrzehntelang fast ausschließlich – und das bestenfalls halbherzig – mit offenkundigen Problemlagen in städtischen Ballungsräumen befasst. Seit Ende der 1980er Jahre hat sich die Bundespo-

[2] *Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, S. 111*

litik aus einer aktiv gestaltenden Bau- und Wohnungspolitik zurückgezogen, Wohnen zur Ländersache und Wohnungswirtschaft zu einer Angelegenheit des freien Marktes erklärt. Für Regionalentwicklung, Bau- und Wohnungspolitik im ländlichen Raum gibt es keine tauglichen Programme. Erst das desaströse Ergebnis für die regierenden Parteien bei der Bundestagswahl 2017 hat einen gewissen „hallo wach Effekt“ ausgelöst, der aber vermutlich bald in der neu zurechtgestrickten Ministeriumslandschaft abebben könnte.

Nötig wäre ein speziell für die Diversität des ländlichen Raumes konzipiertes, öffentliches Investitionsprogramm zur Überwindung von Leerstand bei Wohn- und Gewerbeimmobilien, für einen Neustart in der Entwicklung kleinerer Städte und dörflicher Gemeinden. Da liegt zugleich eine gewaltige, aber auch lohnende Herausforderung für die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Sie könnte im Dialog mit den Einwohnerinnen und Einwohnern durch ein kreatives Angebot neuartiger Wohn-, Verkehrs-, Gemeinschafts- und Gewerbestrukturen für den ländlichen Raum einen aktiven Beitrag für nachhaltig gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Landesteilen leisten.

Dr. Dietmar Bartsch, MdB, ist Vorsitzender der Linksfraktion im Deutschen Bundestag.

Markus Lewe

Stadtentwicklung 4.0

Wie schaffen wir starke und lebenswerte Städte?

Begriffe wie Industrie 4.0, Smart City und digitale Revolution sind in aller Munde und werden in vielfältigen Zusammenhängen genannt. Oftmals aber verbergen sich hinter den Ansätzen althergebrachte Maßnahmen der Stadtentwicklung. Warum also spricht niemand über Stadtentwicklung 4.0 oder über die digitale Transformation unserer Lebenswelten?

Städte – Orte der Revolution

Blickt man in der Geschichte zurück, haben Städte immer schon eine verbindende Funktion wahrgenommen. Die ersten Städte entstanden an Verkehrsverbindungen oder Handelsplätzen. Später waren Städte die Orte in denen die Industrielle Revolution stattgefunden hat. Dieser Zeitpunkt wird heute auch als Industrie 1.0 bezeichnet. Als Startschuss für die zweite Industrielle Revolution gelten die Einführung der Elektrizität und des Fließbandes. Zudem ermöglichte die beginnende Luftfahrt erste Ansätze der Globalisierung. All diese Entwicklungen fanden in den Städten statt. Es trafen Arbeitnehmer und Arbeitgeber ebenso aufeinander wie Produktion und Konsum. Die Städte fungierten somit als Ort der Vernetzung. Die dritte Industrielle Revolution - also Industrie 3.0 - fand mit der Einführung von Computern im privaten Bereich und der Automatisierung statt. Die erste E-Mail wurde 1984 von Cambridge nach Karlsruhe gesandt und eröffnete damit neue Möglichkeiten der Kommunikation. Auch hierbei waren die Städte Kristallisationspunkt der Entwicklung und Orte der Innovation.

Städte im Zeitalter der Digitalisierung

Der Begriff Industrie 4.0 bezeichnet im Allgemeinen die digitale Revolution. Dieses Zeitalter zeichnet sich durch eine Veränderung der Kommunikation aus. Das Sender-Empfänger-Prinzip wurde aufgelöst. Heutzutage sind alle Sender und Empfänger zur gleichen Zeit. Jeder kommuniziert zu jeder Zeit mit jedem. Dies gilt auch für scheinbar leblose Gegenstände. Kühlschränke bestellen neue Lebensmittel und Autos erkennen sich gegenseitig. Verlieren die Städte als Orte der Kommunikation damit einen wesentlichen Teil ihrer Daseinsberechtigung?

Erfreulicherweise können wir darauf eine eindeutige Antwort geben: nein. Städte erfreuen sich mehr den je großer Beliebtheit, wie sich anhand des anhaltenden Zuzugs feststellen lässt. Zudem eröffnen selbst hochgradig online-affine Unternehmen wie Amazon, Zalando oder MyMüsli ganz ortsbezogene Läden, um in den Städten in direkten Kontakt mit den Kunden zu kommen. Bei allen technischen Möglichkeiten besteht weiterhin der Bedarf zum direkten Austausch – oder kurz gesagt zum zwischenmenschlichen Kontakt.

Die „digitale“ Stadt

Die Städte funktionieren somit immer noch als Orte des Austausches von menschlichen Kontakten, Wissen und Waren. Allerdings ging mit den zuvor genannten Revolutionen auch ein Wandel der Lebensweisen und der Erwartungshaltung der Bürger an ihre Städte einher. Daher gilt es heutzutage, nachhaltige

und lebenswerte Städte zu erhalten, weiter zu entwickeln und mitunter auch neu zu schaffen. Die Bürgerinnen und Bürger erwarten eine Stadtverwaltung, die im digitalen Zeitalter angekommen ist. Dies umfasst eine transparente Kommunikation, digitale Dienstleistungen und – durchaus in analoger Dimension – auch eine enge Einbindung der Bürgerschaft. Zudem wird ein Lebensumfeld erwartet, das unterschiedliche Lebensmodelle ermöglicht und sich entsprechend anpasst. Das Leitbild der Europäischen Stadt, wie in der Leipzig Charta von 2007 dargestellt, setzt hier immer noch einen sehr guten Rahmen. Nachhaltig, nutzungsgemischt, urban und sozialgerecht sind hier nur einige Stichworte.

Städtebau der Zukunft

Städte bilden die Basis von unterschiedlichen und vielfältigen Wirtschafts- und Lebensmodellen. Entsprechend muss die gebaute Umwelt robust und flexibel zugleich sein, um in Zeiten des Wandels funktionsfähig zu bleiben. Dies stellt eine enorme Herausforderung dar. Städtebauliche Prozesse sind nicht mit denen der Digitalisierung zu vergleichen. Eine Straße kann nicht per „Update“ von einem auf den anderen Tag angepasst werden. Zudem kann eine Stadt keine unfertigen Lösungen am „lebenden Kunden“ weiterentwickeln. Der Anspruch der Bürgerschaft auf eine funktionierende Stadt bleibt auch in einer durch Digitalisierung geprägten Welt bestehen – ja er erhöht sich aufgrund der digital basierten und auch physisch intensivierten Vergleichs- und und Austauschmöglichkeit sogar noch. Der Städtebau muss somit robust genug sein, um unterschiedliche Nutzungen auszuhalten. Gleichzeitig muss er auch flexibel genug sein, um unterschiedliche Nutzungen überhaupt zuzulassen und sich geänderten Anforderungen anpassen zu können.

Die Digitalisierung ermöglicht sicherlich eine prozessuale Optimierung von Abläufen, Genehmigungen und Beteiligungs- und Bauverfahren. Allerdings werden dennoch nie die Aktualisierungszeiten der digitalen Welt erreichbar sein. Bei einem entsprechend multifunktionalen Städtebau ist dies auch nicht notwendig. Die Historie unserer Städte beweist die Anpassungs-, Wandlungs- und auch die Reparaturfähigkeit.

Stadtentwicklung 4.0

Dennoch befinden wir uns bei der Stadtentwicklung aktuell in einem multidimensionalen Dilemma. Einerseits besteht die Möglichkeit, viele aktuelle Herausforderungen — beispielsweise bei den Themen Mobilität, Partizipation, Integration oder Nahversorgung — über den Einsatz von digitalen Lösungen zu meistern. Andererseits lassen sich bereits heute negative Auswirkungen von eingeführten Technologien beobachten. Die Forderung hieraus ist, dass es einer Steuerung durch einen gesamtgesellschaftlich getragenen Rahmen bedarf. Problematisch hierbei: Wie soll dieser ausgestaltet sein, wenn niemand weiß, was die Zukunft bringt?

Dieses Dilemma kann durch eine selbstreflektierende Planung zumindest teilweise aufgelöst werden. Die einmalige Erarbeitung eines „Masterplans“ für die kommenden zehn Jahre – auch unter Beteiligung aller relevanten Akteursgruppen – ist nicht mehr zielführend. Vielmehr bedarf es eines kontinuierlichen (Partizipations-)Prozesses, der sich in wiederkehrenden Schleifen selbst in Frage stellt und dessen Ergebnisse sich im oben genannten Sinne als robust, weil anpassungsfähig, erweisen.

Selbstverständlich bedarf es auch weiterhin kluger Strategien und übergreifender Zielsetzungen für nachhaltige Entwicklung. Aber in regelmäßigen Abständen müssen diese auch auf ihre Sinnhaftigkeit und Zielgenauigkeit überprüft werden. Am Ende sollte ein breiter gesamtgesellschaftlicher Konsens stehen, der sich ständig erneuert und fortgeschrieben wird. Hierdurch kann man schneller auf Veränderungen reagieren und Anpassungen in der Strategie und den Zielsetzungen vornehmen, ohne das stets weiter zu entwickelnde Leitbild der Europäischen Stadt aus den Augen zu verlieren. Unter dieser Prämisse bedeutet der auch in digitalisierten Lebenswelten häufig unvermeidliche Schritt zurück zugleich auch zwei Schritte voran.

Markus Lewe ist Oberbürgermeister der Stadt Münster und Präsident des Deutschen Städtetages.

Dr. Gerd Landsberg

Strukturwandel und regionale Entwicklung

Perspektiven für den ländlichen Raum

Deutschland gilt derzeit als digitales Entwicklungsland, wie die Bertelsmann-Stiftung unlängst zu Recht festgestellt hat. Dies trifft in im besonderen Maß auf den ländlichen Raum zu. Ein digitaler Strukturwandel ist erforderlich, damit ländliche Räume attraktiv für Bevölkerung und Wirtschaft bleiben. Der Koalitionsvertrag im Bund setzt hierfür wichtige Leitplanken. Aber auch europäische Politik muss die richtigen Rahmenbedingungen schaffen.

Ländliche Räume – ein differenziertes Bild

Mehr als die Hälfte der Bevölkerung lebt im ländlichen Raum. Drei Fünftel des deutschen Bruttosozialprodukts wird in der Fläche erwirtschaftet, davon die Hälfte im ländlichen Raum. Die Bevölkerung ist dort seit dem Jahr 2000 dynamischer gewachsen als die in den großen Städte. Die deutsche Wirtschaft ist nicht nur ausgeprägt mittelständisch aufgestellt, sondern zeichnet sich auch durch ihre starke räumliche Verankerung aus.

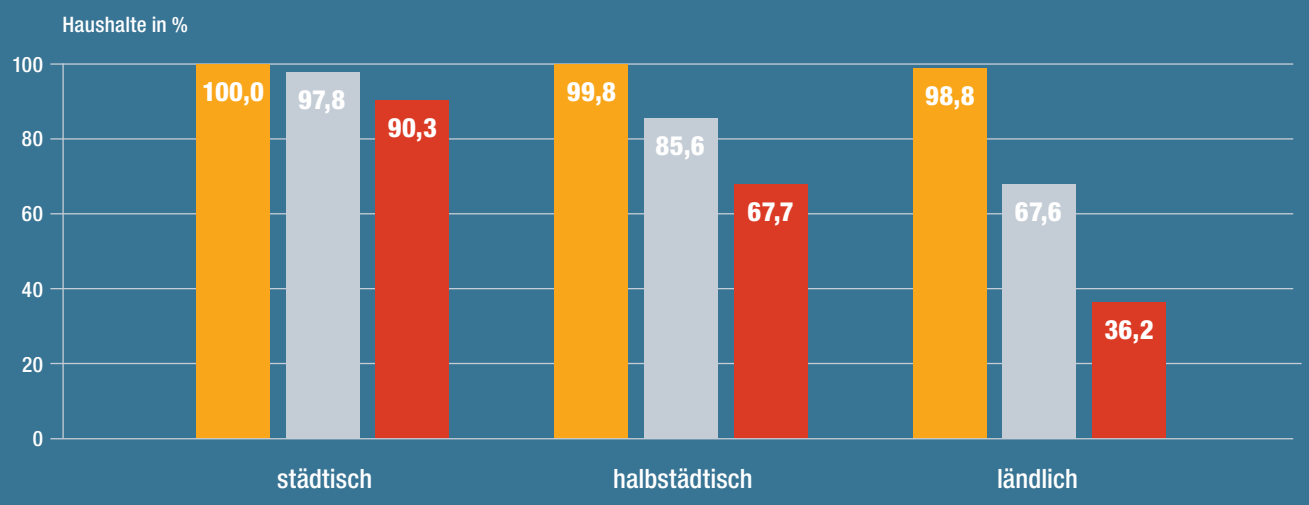
Die vorangegangenen Zahlen und Fakten sind beeindruckend, dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass ländliche Räume in Deutschland sehr verschieden sind: nicht nur geografisch, sondern auch strukturell. Räumen, die wirtschaftlich und in der Einwohnerentwicklung wachsen, treten solche gegenüber, die von Abwanderung und sinkender Wirtschaftskraft geprägt sind – und das seit Jahren. Dort kann leicht eine Abwärtsspirale in Gang kommen, in der sich negative Effekte noch verstärken.

Vielfältige Herausforderungen

Die Entwicklungen bei Einwohnerzahlen und Wirtschaftskraft sind wichtige Kennzahlen für die Entwicklung ländlicher Regionen. Sie sind allerdings regelmäßig abhängig von harten Standortfaktoren. Wesentlicher Indikator ist hierbei die Infrastruktur: Wo ländliche Räume Einwohnerzuwachs verzeichnen, gibt es regelmäßig gute Verkehrsanbindungen. Orte mit S- und Regionalbahn profitieren ebenso wie jene mit einer guten Straßen- bzw. Autobahnanbindung. Ein besonders relevanter Indikator ist die Breitbandanbindung, die zusammen mit der Digitalisierung die Prozesse in ländlichen Räumen im Positiven und auch im Negativen wie ein Katalysator beschleunigen wird.

Online-Einkäufe müssen nicht zwingend zur Verlagerung von Kaufkraft führen, sondern können den stationären Einzelhandel ergänzen, wenn dieser frühzeitig und möglichst konzertiert eine erfolgreiche Onlinestrategie verfolgt. Das autonome Fahren kann, wie manche Experten vorhersagen, ein Vitalisierungsprogramm für ländliche Räume sein, weil die Fahrt zur Arbeit in vernetzten, kollektiven Fahrzeugen bereits zum Arbeiten genutzt werden kann. Ergänzt durch Telearbeit bzw. Shared-Space lassen sich Wege sparen, die Zufriedenheit der Arbeitnehmer steigt. Davon können auch der Einzelhandel und die Gastronomie im Umfeld dieser Arbeitsstätten profitieren. Die digitale Diagnostik in der Medizin und digitale, durch Robotik unterstützte Pflege kann dabei helfen, dass die Menschen

Breitbandverfügbarkeit in Deutschland nach Gemeindeprägung



≥ 1 Mbit/s ≥ 16 Mbit/s ≥ 50 Mbit/s

Quellen: BMVI, TÜV Rheinland; Stand Mitte 2017

ihren Lebensabend in ihrem angestammten Umfeld verbringen können, anstatt in die Zentren abzuwandern.

Digitalisierung ist der Dreh- und Angelpunkt

Dreh- und Angelpunkt für diese Anwendungen ist die Digitalisierung und da hapert es bereits am notwendigen Fundament, einer leistungsstarken Breitbandinfrastruktur. Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) hat eine Erhebung veröffentlicht, die zeigt, dass vor allem in ländlichen Gebieten viele Haushalte und Unternehmen nicht vom schnellen Internet profitieren.

Nur 36 Prozent der Haushalte in ländlich geprägten Gebieten haben die Möglichkeit, einen Internetanschluss mit einer Bandbreite von mehr als 50 Mbit/s zu buchen. Besonders schlecht ist die Breitbandverfügbarkeit in den neuen Bundesländern, was verheerende Auswirkungen haben könnte: Die mangelhafte Infrastruktur ist ein ernsthafter Standortnachteil für Selbstständige und Unternehmen und behindert Unternehmensgründungen, die Zukunftsperspektiven schaffen.

Insofern ist es zu begrüßen, dass sich die neue Bundesregierung im Koalitionsvertrag dazu bekennt, die Digitalisierung durch eine sehr leistungsstarke, flächendeckende Kommunikationsinfrastruktur voranzubringen. Dies wird durch eine anspruchsvolle finanzielle Förderung in Höhe von 10 bis 12 Milliarden Euro im Rahmen eines Gigabitinvestitionsfonds unterstrichen.

Unsicherheitsfaktor EU-Strukturpolitik

Weitere Herausforderungen stellen sich durch die ungeklärte Zukunft der EU-Strukturpolitik. Diese wird infolge des Brexit von abnehmenden Finanzmitteln geprägt sein. Kürzungen von bis zu 10 Prozent werden derzeit diskutiert. Damit ist eine Absenkung der ohnehin schon geringen Förderquoten zu befürchten. Dies rechtfertigt die Frage, ob geringere Zuschüsse bei gleichbleibend hohen Bürokratieaufwendungen überhaupt noch Förderimpulse auslösen können. In den deutschen Förderregionen sind in den letzten Jahren sich selbst verstärkende, regionale Entwicklungsprozesse Prozesse in Gang gekommen, die nicht abgebrochen werden dürfen. Dies trifft besonders für Ostdeutschland zu, wo die Wirtschaft stärker gewachsen ist als der Bundesschnitt, mit gut 73 Prozent des Westniveaus aber immer noch hinterherhinkt. Aber auch in den westdeutschen Flächenländern gibt es Regionen mit vergleichbaren Strukturproblemen.

Koalitionsvertrag stärkt ländliche Räume

Umso erfreulicher ist es, dass sich die neue Bundesregierung im Koalitionsvertrag ausdrücklich zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse bekennt. Kriterium für die künftige Förderung soll nicht die regionale Lage, sondern die Strukturschwäche sein. Dies entspricht der kommunalen Forderung, dass eine Förderung nicht mehr nach Himmelsrichtungen, sondern am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet wird. Im Übrigen sollen die Unterstützungsmaßnahmen für strukturschwache Regionen ressortübergreifend gebündelt werden. Das ist gut, weil dadurch Synergien genutzt und die Förderung insgesamt effizienter aufgestellt werden kann. Die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ soll fortgeführt und ein gesamtdeutsches Fördersystem für strukturschwache Regionen entwickelt werden, das je nach Bedarf Stadt und Land gerecht wird.

Hinzu tritt, dass die Regierung nicht nur die Investitionsförderung der gewerblichen Wirtschaft in den Blick nimmt, sondern auch Politikfelder, die aus räumlicher Sicht besonders wichtig sind. So soll beispielsweise die verkehrliche Anbindung ländlicher Räume verbessert und modernisiert werden. Stichworte sind beispielsweise die Elektromobilität, die digitale Vernetzung und das autonome Fahren.

Ländliche Räume haben Potenzial!

Deutschland profitiert enorm von seinen ländlichen Räumen – wirtschaftlich, gesellschaftlich und kulturell. Es gilt deshalb, die ländlichen Räume als Potenzialräume zu stärken. Wesentlicher Faktor ist die Infrastruktur und dabei allen voran der flächendeckende Ausbau von schnellen Breitbandverbindungen. Hiervon profitiert der Mittelstand, das Rückgrat der deutschen Wirtschaft. Aber auch die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum, wird durch digital erbrachte Services und Dienstleistungen gestärkt. Deshalb ist es richtig, dass die neue Bundesregierung vor allem die bisher unterversorgten Regionen fördern will, und die dortigen Infrastrukturen vorrangig ausgebaut werden sollen. Dies wird sich im Übrigen positiv auf die Immobilienwerte auswirken und damit der Breite der Eigentümer zugutekommen, die in ländlichen Räumen leben und arbeiten. Land und Stadt werden sich immer unterscheiden – in einem Punkt darf es aber keine Unterschiede geben: Die Infrastruktur muss die Chance für ein attraktives Lebensumfeld gewährleisten, in der Stadt und auf dem Land.

Dr. Gerd Landsberg ist Geschäftsführendes Präsidialmitglied des Deutschen Städte- und Gemeindebundes.

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. Renommierte Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik heben in den folgenden Beiträgen die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft hervor und vertiefen ausgewählte Themen, die die Branche aktuell bewegen.

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Die Zukunft der Immobilienwirtschaft

Prognosen vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen

Die Lage für die Immobilienwirtschaft ist äußerst günstig. Seit Jahren wächst die Bevölkerung in Deutschland aufgrund von starker Zuwanderung und die Kaufkraft steigt kontinuierlich aufgrund einer äußerst robusten Konjunktur, was die Nachfrage nach Wohnungen und Wirtschaftsimmobilien beflügelt hat. Hinzu kommen die niedrigen Zinsen. Doch wie geht es weiter? Vieles spricht künftig für ein langsameres, aber stetiges Wachstum der Immobilienwirtschaft.

Immobilienmanager müssen sich in den letzten Jahren wie im Paradies gefühlt haben. Während Immobilien in den 2000er Jahren schwergängig waren und die Preise auch in den Metropolen vielfach stagnierten, hat der Markt seit 2010 eine große Dynamik gezeigt. Dies lässt sich auf eine Vielzahl an günstigen Entwicklungen zurückführen.

Vom kranken Mann Europas zum Wirtschaftsmotor

Anfang der 2000er Jahre charakterisierte Hans-Werner Sinn Deutschland als den kranken Mann Europas. Niedrige Wachstumsraten, hohe Arbeitslosigkeit, ausufernde Staatsfinanzen, all dies belastete die deutsche Ökonomie und minderte das Wachstumspotenzial. Doch durch kluge Reformen und Lohnzurückhaltung wurde die Wirtschaft wieder gestärkt und entwickelte sich wieder erfolgreich. Als dann die Finanzkrise einsetzte, überraschte Deutschland im besonderen Maße. Zwar ging auch hierzulande das Wirtschaftswachstum deutlich runter, doch die Wirtschaft erholte sich deutlich schneller als andere Volkswirtschaften, vor allem weil die Unternehmen auf Entlassungen weitestgehend verzichteten. Hinzu kam die Stabilität der Immobilienwirtschaft. Anders als in anderen Ländern fielen die Preise in Deutschland nicht, so dass die Branche als Stabilitätsanker wirkte.

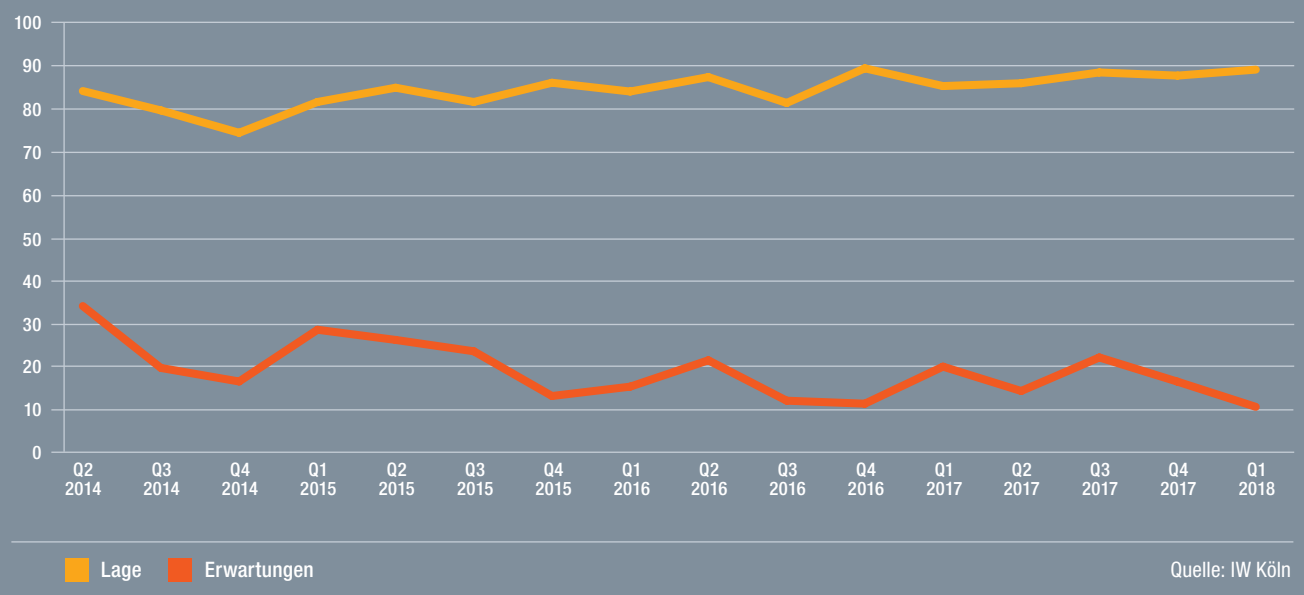
Starke Zuwanderung seit 2010

Die positive Wirtschaftsentwicklung und der Aufbau von Beschäftigung ziehen seit 2010 immer mehr Menschen an. Während Deutschland in den 2000er Jahren über Abwanderung diskutierte, nahm die Nettozuwanderung in diesem Jahrzehnt immer weiter zu. Allein zwischen 2011 und 2015 belief sich die Nettozuwanderung auf 2,8 Millionen Menschen. Überwiegend handelt es sich dabei um Menschen aus Ost- und Südeuropa, die gut qualifiziert sind und hierzulande die Fachkräftenachfrage bedienen. Flüchtlinge dagegen spielen eher eine untergeordnete Rolle, denn auch im Rekordjahr 2015 entfiel auf Schutzsuchende nur die Hälfte der Nettozuwanderer. Der Einwohnerzuwachs in Kombination mit der gestiegenen Wirtschaftskraft hat die Nachfrage nach Immobilien insgesamt deutlich erhöht.

Zinsen im Sinkflug

Normalerweise entwickeln sich die Zinsen konträr zur wirtschaftlichen Entwicklung, also in einer Boomphase gehen die Zinsen typischerweise hoch. Tatsächlich war in den letzten Jahren aber das Gegenteil zu sehen, die Zinsen sind immer weiter gefallen. Ursächlich hierfür war die Zinspolitik der Zentralbanken, aber auch die wirtschaftliche Entwicklung in Süd-

IW-ImmobilienScout24-Index: Erwartungen trüben sich ein



Quelle: IW Köln

Der IW-ImmobilienScout24-Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Die Lage spiegelt die aktuellen Einschätzungen zur Geschäftsentwicklung, die Erwartungen beziehen sich auf die Entwicklung in 12 Monaten.

europa und die insgesamt feststellbare Investitionsschwäche. Allein die Zinsen für Hypothekarkredite mit 10 Jahren Laufzeit sind zwischen 2010 bis 2017 von über 4 Prozent auf unter 1 Prozent gefallen. Dies hat die Attraktivität von Immobilien weiter erhöht. Vervielfältiger von 30 und mehr waren vor 10 Jahren noch undenkbar. Heute sind sie aufgrund geringer Zinsen und guter Perspektiven aber nicht mehr ungewöhnlich.

Wie geht es weiter?

Die letzten Jahre waren also geprägt von einem sehr günstigen Umfeld, das kaum noch zu verbessern ist. Es wäre daher unrealistisch zu erwarten, dass es auf Dauer in dieser Form weitergeht. Vielmehr ist es plausibel zu unterstellen, dass sich die Rahmenbedingungen verschlechtern. Hiervon geht auch die Immobilienwirtschaft selbst aus. Während die Lage immer noch als glänzend eingestuft wird, trüben sich die Erwartungen für die nächsten 12 Monate zunehmend ein, wie die Ergebnisse des IW-ImmobilienScout24-Index zeigen, der auf einer Befragung von über 100 großen Immobilienunternehmen beruht.

Zinsen und Zuwanderung sind nicht die größten Risiken

In der Immobilienwirtschaft selbst wird viel über die Risiken der Zinswende diskutiert. Tatsächlich sind die Zinsen am aktuellen Rand etwas gestiegen und die EZB wird vermutlich im Laufe des Jahres langsam aus der expansiven Geldpolitik aussteigen. Nach den Erfahrungen in den 2000er Jahren wird dies aber sehr behutsam erfolgen. Zudem drückt der internationale Kapitalmarkt das Zinsniveau. In den OECD-Staaten wird nach wie vor mehr gespart als investiert, aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich dies auch fortsetzen. Damit werden die Zinsen insgesamt nur sehr moderat ansteigen. Ein großes Thema sind auch Wanderungen. Aktuelle Statistiken zeigen, dass mittlerweile mehr deutsche Haushalte aus den Großstädten abwandern als zuwandern. Hieraus wird mitunter gefolgert, dass künftig die Nachfrage in den Großstädten nachlässt. Allerdings bleibt die Großstadt für viele Haushalte der favorisierte Wohnstandort, insbesondere weil dort auch die meisten gut bezahlten Arbeitsplätze vorhanden sind. Der Weg ins Umland ist daher eher dem fehlenden oder unpassenden

Angebot geschuldet. Sollte die internationale Zuwanderung nachlassen, ist daher damit zu rechnen, dass diese zumindest zum Teil durch deutsche Haushalte in den Großstädten kompensiert wird.

Konjunktur ist das größte Risiko

Für die Exportnation Deutschland ist die Entwicklung im Welthandel das größte Risiko. Insgesamt macht sich ein neuer Nationalismus und Protektionismus breit, der den Welthandel schädigen kann. Neue Zölle, nicht-tarifäre Handelshemmnisse oder auch Subventionen für heimische Industrien werden die Weltwirtschaft insgesamt schädigen, aber für stark in den Welthandel einbezogene Unternehmen sind sie besonders gefährlich. Je nach der Entwicklung in der Weltwirtschaft könnte ein konjunktureller Einbruch erfolgen, der sich auch nachteilig negativ auf die Nachfrage nach Wohnungen und Wirtschaftsimmobilien auswirkt.

Perspektiven der Immobilienwirtschaft

Eine solche Entwicklung wäre für die Immobilienwirtschaft nachteilig, aber unter den verschiedenen Branchen könnte die Immobilienwirtschaft dennoch profitieren. Schließlich würde ein Einbruch im Export Kapitalströme umlenken, und Investoren würden verstärkt nach Investitionsalternativen im Inland Ausschau halten – und dann vermehrt in den Immobilienmarkt investieren. Tatsächlich könnte die Immobilienwirtschaft in einem solchen Szenario den Abschwung moderieren, also wiederum als Stabilitätsanker wirken.

Insgesamt sind die Perspektiven der Immobilienwirtschaft gut. Auch wenn die Branche einen Dämpfer erfahren könnte, wird insbesondere für die Großstädte dauerhaft mit einer hohen Nachfrage gerechnet. Schließlich verlagert sich die wirtschaftliche Aktivität zunehmend in die Zentren. Unternehmen, die ihre Immobilien konsequent an den Nutzerwünschen ausrichten, werden daher auch einen konjunkturellen Abschwung schadlos überstehen können.

Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft e.V.

Dr. Andreas Dombret

Das Baseler Rahmenwerk

Auswirkungen auf das Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft

Nach intensiven Verhandlungen wurde am 7. Dezember 2017 das endgültige Basel III-Reformpaket beschlossen, nachdem der erste Teil des Reformpakets bereits im Jahr 2010 auf Baseler Ebene verabschiedet wurde. Mit dem neuen Reformpaket werden die Vorgaben zur Berechnung der Kredit und operationellen Risiken, die die Banken mit Eigenkapital unterlegen müssen, geändert. Dieser Beitrag widmet sich diesen Neuerungen mit einem speziellen Blick auf die Eigenkapitalanforderungen für Kreditrisiken aus Immobilienkrediten und damit auf einen wichtigen Teil des Finanzierungsumfelds der Immobilienwirtschaft.

Für die Berechnung der Eigenkapitalanforderung für Kreditrisiken können die Institute zwei alternative Ansätze verwenden – zum einen den Kreditrisikostandardansatz (KSA) und zum anderen den auf internen Ratings basierenden Ansatz (IRBA). Während die Eigenkapitalanforderungen im KSA anhand aufsichtlicher Vorgaben abgeleitet werden, dürfen Kreditinstitute im IRBA eigene Parameterschätzungen verwenden. Dabei wird unterschieden zwischen dem Basis-IRBA, bei dem Institute lediglich eigene Schätzungen der Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kreditnehmers verwenden dürfen und dem fortgeschrittenen IRBA, bei dem zusätzlich die Verlustquoten bei Ausfall des Schuldners sowie Kreditkonversionsfaktoren für außerbilanzielle Positionen durch ein Institut selbst geschätzt werden.

Neuerungen im KSA

Die Vorschriften zur Ermittlung der Eigenkapitalanforderungen für Immobilienkredite nach dem KSA werden durch Basel III umfassend geändert: Zunächst wurden die Anforderungen für die aufsichtliche Anerkennung der Immobiliensicherheiten präzisiert. So muss eine Bank die rechtliche Durchsetzbarkeit der Sicherungsabrede, die konservative Bewertung und die Drittverwendungsfähigkeit der Sicherheit (d.h. die Immobilie kann ohne weitere Maßnahmen von einem Dritten im vorhandenen Bauzustand genutzt werden) sicherstellen und die Schuldendienstfähigkeit des Kreditnehmers prüfen, um die Immobilie bei der Berechnung der Mindestkapitalanforderungen als Sicherheit berücksichtigen zu können.

Ist eine Immobiliensicherheit grundsätzlich anerkennungsfähig, ist im nächsten Schritt zu unterscheiden, ob es sich um eine Wohn- oder eine Gewerbeimmobilie handelt. Weiterhin ist zu prüfen, ob der Kredit aus dem Einkommen des Kreditnehmers zurückgezahlt werden kann („klassische“ Immobilienfinanzierung) oder die Rückzahlung der Forderung im Wesentlichen von den aus der Immobiliensicherheit erwirtschafteten Zahlungsströmen abhängt. Hier hat der Baseler Ausschuss die in vielen Ländern während der Finanzkrise gemachte Beobachtung aufgegriffen, dass solche Kredite ein höheres Ausfallrisiko aufweisen können als „klassische“ Immobilienfinanzierungen, so dass für diese Kredite zukünftig grundsätzlich höhere Eigenkapitalanforderungen gelten. Diese Erhöhung der Eigenkapitalanforderungen kann aber für Gewerbeimmobilienkredite vermieden werden, wenn für einen nationalen Immobilienmarkt nachgewiesen wird, dass die Verlustraten aus diesen Forderungen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten (sog. Hard Test).

Das maßgebliche Risikogewicht für mit Immobilien besicherte Kredite hängt im KSA vom Beleihungsauslauf der Finanzierung ab, wobei höhere Beleihungsausläufe zu steigenden Kapitalanforderungen führen.

Als dritte Kategorie der Immobilienfinanzierung wurden Kredite zur Finanzierung der Grunderwerbs-, Erschließungs- und Bauphase von Immobilien eingeführt. Auch hier steht das Risiko aus dem Objektwert im Fokus der aufsichtlichen Risikoeinschätzung, so dass diese Kredite unabhängig von der Bonität des Kreditnehmers grundsätzlich ein festes Risikogewicht von 150 Prozent zugewiesen bekommen.

Zusammenfassend wird durch die beschriebenen Änderungen zur Ermittlung der Mindesteigenkapitalanforderungen für Immobilienkredite im KSA die Risikosensitivität der Verfahren wesentlich verbessert und die Höhe der Kapitalanforderungen an die Verlusterfahrungen der Finanzkrise angepasst. Dies führt dazu, dass risikoärmere Kredite mit weniger Eigenkapital unterlegt werden müssen als bisher, während die Kapitalanforderungen für risikoreichere Kredite steigen. Dies ist aus aufsichtlicher Sicht zu begrüßen und setzt die richtigen Anreize für Kreditvergabe durch die Institute. Zudem tragen verschiedene Regelungselemente wie z.B. der Hard Test dazu bei, dass die Besonderheiten der nationalen Immobilienmärkte und damit auch des Immobilienmarktes in Deutschland in der Bankenregulierung angemessen und risikoreduzierend berücksichtigt werden.

Neuerungen im IRBA

Mit Blick auf Immobilienkredite sind auch Anpassungen beim IRBA relevant. Das vorrangige Ziel des Baseler Ausschusses in diesem Bereich war eine Verminderung der übermäßigen Variabilität bei der Berechnung der risikogewichteten Aktiva (RWA). Vereinfachend gesagt liegt RWA-Variabilität dann vor, wenn verschiedene Institute vergleichbare Risiken unterschiedlich bewerten, so dass es zu unterschiedlich hohen Eigenkapitalanforderungen kommt.

Um die RWA-Variabilität zu reduzieren, sieht Basel III den Einzug von Mindestgrößen bei der Schätzung der Risikoparameter, sogenannte Input-Floors, vor. Während der bereits heute existierende Input-Floor bei den Ausfallwahrscheinlichkeiten von 3 auf 5 Basispunkte angehoben wurde, hat man nun auch Untergrenzen für sämtliche eigene Schätzungen der Verlustquoten und der Kreditkonversionsfaktoren auf Ebene des einzelnen Kredits eingeführt. Hier gibt es bisher in Europa nur eine Untergrenze für die durchschnittliche Verlustquote von Portfolios im Mengengeschäft mit Besicherung durch Immobilien. Zudem wurden im Basis-IRBA die aufsichtlichen Werte für die Verlustquoten gesenkt, wobei im Gegenzug die aufsichtlichen Abschläge für den Sicherheitenwert erhöht wurden.

Das Zusammenspiel von Verringerung der Verlustquoten und Erhöhung der Abschläge führt insgesamt zu einer leichten Verringerung der Eigenkapitalanforderungen im Basis-IRBA. Im fortgeschrittenen IRBA kann es dagegen zu einer spürbaren Erhöhung der Eigenkapitalanforderungen kommen, insbesondere auch bei Immobilienkrediten, falls die geschätzten Verlustquoten häufig weit unterhalb des neuen Input-Floors liegen. Insgesamt können sich die Kapitalauswirkungen also zwischen verschiedenen Instituten stark unterscheiden.

Der Output-Floor

Um die RWA-Variabilität zu begrenzen, ist ebenso ein sogenannter Output-Floor Teil des finalen Reformpakets in Basel. Dieser Floor wurde auf eine Höhe von 72,5 Prozent festgelegt und soll die Abweichung der durch bankeigene Risikomessverfahren ermittelten Eigenkapitalanforderungen von den nach den Standardansätzen berechneten Anforderungen begrenzen. Die Ergebnisse der vom Baseler Ausschuss durchgeführten Auswirkungsstudien zeigen, dass es durch den Output-Floor durchaus zu einer deutlichen Erhöhung der Kapitalanforderungen für einzelne Institute kommen kann. Allerdings lassen sich die Auswirkungen speziell auf Immobilienkredite nur schwer vorhersagen, da diese Untergrenze über alle Risikoarten hinweg einzuhalten ist und es somit sehr stark von der Risikostruktur der einzelnen Bank abhängt ob und wenn ja in welchem Umfang der Floor eine bindende Kapitalanforderung darstellt oder nicht.

Die neuen Baseler Vorschriften sollen zum 1. Januar 2022 angewendet werden. Um den Banken die Umsetzung des neuen Output-Floors zu erleichtern, wird dieser stufenweise bis zum 1. Januar 2027 eingeführt.

Nach den bisher verfügbaren Informationen ist davon auszugehen, dass Basel III insbesondere aufgrund der bestehenden, konservativen Immobilienbewertungspraxis in Deutschland weder im KSA noch im IRBA zu einem signifikanten Anstieg der Eigenkapitalanforderungen für Immobilienfinanzierung für die deutsche Kreditinstitute führen wird. Insofern sollten die neuen Eigenkapitalvorschriften auch keine unmittelbar negativen Auswirkungen auf das Finanzierungsumfeld der Immobilienwirtschaft haben.

Dr. Andreas Dombret ist Vorstandsmitglied der Deutschen Bundesbank.

Dieter Kempf

Der Brexit wirft seine Schatten voraus

Zoll- und quotenfreier Warenhandel als Mindestanforderung

Eine große Gefahr für unsere Konjunktur liegt fast direkt vor unserer Haustür, auf der anderen Seite der Nordsee: der britische Ausstieg aus der Europäischen Union. Unsere Unternehmen müssen sich auf alle Eventualitäten vorbereiten – auch auf einen harten Brexit.

Das künftige Verhältnis der EU zum Vereinigten Königreich läuft mittlerweile auf ein umfassendes Handelsabkommen hinaus. Unternehmen müssen bis Oktober Klarheit haben für ihre Produktionsplanung. Unternehmen auf beiden Seiten des Ärmelkanals brauchen dringend Orientierung, welche Regeln im Außenhandel, im Transportwesen und in der Regulierung dauerhaft gelten sollen. Die derzeitigen außen- und sicherheitspolitischen Herausforderungen zeigen, wie fundamental eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Vereinigten Königreich und den EU-Partnern ist. Ziel muss ein Abkommen über eine möglichst enge Partnerschaft sein. Die Zeit drängt. London sollte aus eigenem Interesse erkennen: Nur gemeinsam werden wir Europäer in der Welt erfolgreich sein können – oder getrennt in der Bedeutungslosigkeit versinken. Deutschland und die deutsche Industrie haben ein originäres Interesse an einem starken Verbündeten. Ob die Briten ein starker Partner bleiben, liegt in erster Linie in den Händen ihrer Regierung.

Der Brexit wirft seine Schatten voraus. Im vergangenen Jahr ist das Vereinigte Königreich um zwei Plätze auf Rang fünf der wichtigsten Handelspartner Deutschlands abgerutscht. Geradezu dramatisch ist, was aktuelle Zahlen der UN-Experten der Konferenz der Vereinten Nationen für Handel und Entwicklung UNCTAD belegen: Die Zuströme ausländischer Direktinvestitionen in das Vereinigte Königreich sind im vorigen Jahr um 90 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit sind nach Berechnung des Bundesverbandes der Deutschen Industrie die Investitionszuflüsse in das Vereinigte Königreich von knapp 200 Milliarden US-Dollar im Jahr zuvor auf nicht einmal mehr 20 Milliarden US-Dollar im vergangenen Jahr gesunken. Ein Alarmsignal, das London hören muss – auch wenn Investitionsströme naturgemäß extremer ausschlagen als Investitionsbestände.

Es steht viel auf dem Spiel – auch für unsere Unternehmen

Knapp 400.000 Menschen arbeiten bei deutschen Unternehmen im Vereinigten Königreich. Deutschland führt sieben Prozent seiner Warenexporte ins Vereinigte Königreich aus. Rund 52 Prozent gehen in die anderen EU-Staaten. Die EU ist für unsere Unternehmen der Heimatmarkt. Schon allein aus diesem Grund darf der Brexit die Integrität des Binnenmarktes und der EU nicht gefährden. Konkret bedeutet dies zum Beispiel, dass künftige britische Mitwirkungsmöglichkeiten in der EU nur möglich sind, wenn sich das Vereinigte Königreich auf gleiche oder vergleichbare Pflichten einlässt.

Die Nervosität in den Unternehmen und bei den Beschäftigten wächst: In vielen deutschen Unternehmen im Vereinigten Königreich bewerben sich zunehmend mehr Mitarbeiter auf Stellen an anderen Standorten innerhalb der EU. Noch halten sich die deutschen Unternehmen im Vereinigten Königreich mit

ganzen Produktionsverlagerungen zurück. Was wir aber sehr wohl feststellen, ist, dass viele von ihnen keine neuen Projekte mehr annehmen. Es braucht nicht viel Fantasie, um sich vorzustellen, dass allein das reine Abwarten die Unternehmen wirtschaftlich zurückwirft – mit allen negativen Folgen für Beschäftigung und Wohlstand.

Derzeit bereiten sich Unternehmen auf alle Szenarien vor; auch auf einen harten Brexit. Wir im BDI haben uns seit Frühsommer vergangenen Jahres sehr intensiv in unserer Taskforce Brexit mit den Problemen befasst. Die Taskforce Brexit arbeitet in zehn thematischen Projektgruppen mit fast 200 Mitgliedern aus Verbänden und Unternehmen. Sie präsentiert mögliche Lösungswege für die Themen Handel, Marktzugang, Verkehr, Steuern und Finanzdienstleistungen.

Unsere Brexit-Taskforce sieht dringenden Handlungsbedarf

Den dringendsten Handlungsbedarf hat unsere Taskforce in den Sektoren Güterhandel, Luftfahrt und bei Finanzdienstleistungen identifiziert. Erstens: Im Güterhandel sind funktionierende Zollverfahren essenziell. Hierfür bedarf es neben Investitionen in die physische und digitale Infrastruktur zentraler Zollabwicklungen und vereinfachter Zollerklärungen. Transportdokumente und der Status des sogenannten zugelassenen Wirtschaftsbeteiligten müssen gegenseitig anerkannt werden. Zusätzliche Zollbürokratie beim Handel mit Drittstaaten zur Vermeidung einer harten europäisch-britischen Grenze wie in manch britischem Vorschlag lehnen wir ab. Der britische Zoll geht wegen des Brexits von in der Spitze rund 200 Millionen zusätzlichen Zollerklärungen im Jahr aus.

Zweitens: In der Luftfahrt benötigen wir ein neues Luftverkehrsabkommen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich. Dabei gilt: Brexit ist schon heute, denn die Planungen für die Feriensaison 2019 und die zugehörigen Flugpläne laufen bereits. Ein Höchstmaß an Planungssicherheit ist das Gebot der Stunde in den anstehenden Verhandlungen. Es muss die richtige Balance zwischen einem offenen Marktzugang, gegenseitiger Anerkennung, Streitbeilegungsmechanismen, dem Reziprozitätsprinzip und einer fairen Abwägung von Rechten und Pflichten garantieren.

Und zu guter Letzt: Bei Finanzdienstleistungen steht die Fortführung bestehender Verträge im Vordergrund. Bank- und Versicherungsdienstleistungen sollten grundsätzlich nach Möglichkeit über längere Zeit unverändert fortgeführt werden können, so dass viele Verträge mit der Zeit auslaufen. Erst bei Neuabschlüssen oder signifikanten Veränderungen müssten Unternehmen und Verbraucher auf Anbieter mit bestehender Lizenz in der EU wechseln. Dadurch lassen sich viele rechtliche Unsicherheiten vermeiden und der administrative Aufwand für Nutzer und Anbieter begrenzen.

Sollten die Verhandlungen auf ein Freihandelsabkommen hinauslaufen, so sollten aus Sicht unserer Taskforce drei Grundzüge gelten: Das Abkommen muss Zölle oder Quoten ausnahmslos ausschließen, Beihilfen klar regeln und regulatorische Kooperation vorsehen. Ein Beispiel sind die Ursprungsregeln. Diese legen in Freihandelsabkommen fest, unter welchen Voraussetzungen ein Produkt zum Beispiel als europäisch gilt und damit zu einem präferenziellen Zoll eingeführt werden darf. Die Ursprungsregeln sollten sich an etablierten Standards wie in den Abkommen der EU mit Südkorea oder Singapur orientieren. Ohne diese Elemente würde es sehr schwer, die intensiven Wirtschaftsbeziehungen zum Vereinigten Königreich aufrecht zu erhalten.

Brexit als Chance für die EU-27

Doch ich sehe bei allem Ungemach, das der Brexit mit sich bringt, auch eine Chance: die Chance für die EU-27, ihren Zusammenhalt zu stärken. Bei allem Bedauern über den Brexit: Oberste Priorität für den BDI hat die Stärkung des Europäischen Binnenmarktes und der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion. Ohne starke Wirtschaft kann es kein starkes Europa geben. Und wir brauchen eine starke Europäische Union. Die EU ist das Fundament für Wohlstand und Chancen – und nicht zuletzt für ein friedliches Zusammenleben auf dem Kontinent. Ob Wachstum und Arbeitsplätze, ob Sicherheit, Migration oder Klimawandel: All das können wir nur gemeinsam in Europa meistern. Für mich ist die EU nicht das Problem, sondern die Lösung.

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

Dr. Johannes Conradi

Schluss mit der Schriftformkündigung!

Dringender Reformbedarf im Gewerbemietrecht

Das deutsche Rechtssystem gilt weithin als leistungsfähig, beständig und zuverlässig. Doch partiell trügt der Anschein. Gerade im Immobilienrecht verbergen sich Tücken, die für in- und ausländische Investoren zu Fallgruben werden und Milliardeninvestitionen unnötigen rechtlichen Risiken aussetzen können. Eine dieser „Todsünden" unseres Immobilienrechts ist die gesetzlich vorgesehene Kündigung langfristiger Mietverträge bei mangelnder Einhaltung der Schriftform. Sie stellt Qualität und Praxistauglichkeit unserer Rechtsordnung in Frage. Zur Abhilfe muss der Gesetzgeber tätig werden.

Mietverträge mit einer Festlaufzeit von über einem Jahr müssen schriftlich abgeschlossen werden. Genügen sie dieser Form nicht, können sie vom Mieter oder vom Vermieter vorzeitig gekündigt werden (§ 550 BGB). Gerade bei sich ändernden Marktverhältnissen oder bei umfangreichen, nutzerspezifischen Investitionen in die Mietfläche stellt die vorzeitige Kündbarkeit ein großes wirtschaftliches Risiko für die je andere Seite dar.

- Kündigt der Mieter, muss der Vermieter einen Leerstand seiner Immobilie fürchten, um den künftigen Mietertrag bangen und im schlimmsten Fall sogar mit einem existenzgefährdendem „Margin Call" seiner Bank (also einer Nachschusspflicht) rechnen.

- Kündigt der Vermieter, entzieht er dem Mieter seinen Betriebsstandort und damit die Grundlage seiner wirtschaftlichen Existenz; denn der Mieter wird nicht nur unter Verlust seiner Investitionen in Ausbau und Einrichtung zum Umzug gezwungen, sondern verliert zugleich seine standortabhängigen Geschäftsbeziehungen oder seinen Kundenstamm.

Auch wenn die Forderung nach schriftlichen Mietverträgen zunächst vernünftig klingt: Im Laufe der Jahre hat die Rechtsprechung derart hohe Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform gestellt, dass diese in der Praxis kaum noch fehlerfrei zu erfüllen sind. Wer glaubt, dass es ausreiche, einen Mietvertrag schriftlich abzufassen und dann zu unterschreiben, irrt gewaltig. Aus der simplen Schriftform ist nämlich der komplexe Grundsatz der „Urkundeneinheit" abgeleitet worden. Wenn etwa Anlagen auch nur teilweise fehlen oder unklar sind, wenn keine ganz eindeutigen Verweise oder Beschreibungen vorliegen, wenn nicht jede im Zusammenhang mit der Vermietung getroffene Abrede vollständig aufgeschrieben und beidseitig unterzeichnet wird, wenn Absprachen nur per E-Mail oder Brief getroffen werden: Stets ist nach Ansicht der Rechtsprechung die Einhaltung der Schriftform in Gefahr. Gleiches gilt, wenn Vermieter und Mieter den Mietvertrag nicht gleichzeitig oder nicht zeitnah nacheinander unterschreiben.

Dabei sollte das Schriftformerfordernis einstmals genau das Gegenteil bewirken, nämlich Sicherheit und Klarheit. In den Beratungen zum BGB im Jahre 1892 wurde zum Mieterschutz der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete" eingeführt; danach

geht bei einer Immobilienveräußerung das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten automatisch auf den Erwerber als neuen Vermieter über (§ 566 BGB). Zum Ausgleich für diese Neuregelung wollte man dem Erwerber die Möglichkeit geben, sich möglichst vollständig über den Inhalt des auf ihn übergehenden Mietvertrags zu informieren, und hat deshalb das Schriftformerfordernis eingeführt. Aber, wie so häufig: gut gedacht – schlecht gemacht. Denn von der Idee des Erwerberschutzes ist nichts geblieben.

Vielmehr dient das Schriftformerfordernis heutzutage nur noch dazu, zahllosen Vermietern oder Mietern einen Vorwand für die vorzeitige Lösung aus einem langfristig abgeschlossenen Mietvertrags zu geben. Das benachteiligt den redlichen Vertragspartner und beeinträchtigt die Rechtssicherheit. Der Erwerber wird dadurch gar nicht geschützt. Im Gegenteil: Das Risiko einer späteren Schriftformkündigung des Mieters gefährdet die Kalkulationssicherheit und damit die Sinnhaftigkeit seiner Investition. Dies gilt insbesondere für langfristig orientierte, institutionelle Erwerber, die unsere Pensions-, Renten- und Spargelder anlegen und dabei auf die Verlässlichkeit zehn- oder fünfzehnjähriger Festlaufzeiten gewerblicher Mietverträge angewiesen sind. Die Motive einer Partei, sich mit einer Schriftformkündigung aus dem langfristig vereinbarten Mietvertrag zu verabschieden, mögen unterschiedlich und vielfältig sein:

- Ein rücksichtsloser Vermieter nutzt vielleicht die Chance, seinen lästigen Mieter loszuwerden und die Mietflächen teurer nachzuvermieten oder durch die Drohung mit der Schriftformkündigung gewaltigen Druck auf den Mieter auszuüben, einer im Mietvertrag gar nicht vorgesehenen Mieterhöhung zuzustimmen.

- Umgekehrt mag ein unredlicher Mieter die Möglichkeit ausnutzen wollen, sich auf Kosten seines Vermieters von einem lästig gewordenen Mietvertrag zu befreien oder den Vermieter vor dem Hintergrund eines drohenden Leerstandsrisikos zu einer Mietreduzierung zu zwingen.

In diesen Fällen zählt die vereinbarte Festlaufzeit – und damit die Verlässlichkeit der langfristigen Bindung – nicht, weil die Schriftformkündigung zum Instrument unredlichen Verhaltens geworden ist. Das aber hat nichts mehr mit dem ursprünglich bezweckten Erwerberschutz zu tun. Vielmehr stiftet die Möglichkeit der Schriftformkündigung nur noch zur Vertragsuntreue an – häufig sogar zum Schaden eines Erwerbers.

In den letzten Jahren mangelte es nicht an Versuchen, die gesetzlich verankerte Schriftformkündigung durch geschickte Vertragsgestaltung mit aufwendigen Formulierungen zu unterlaufen. Vielfach wurde in Gewerbemietverträgen versucht, die Ausübung der Schriftformkündigung zu beschränken und die Vertragsparteien zur Heilung etwa auftauchender Schriftformmängeln zu verpflichten. Dieser weit verbreiteten Praxis der „Schriftformheilungsklauseln“ hat der Bundesgerichtshof (BGH) jedoch im September 2017 einen festen Riegel vorgeschoben. Deutlich und klar hat der BGH entschieden, dass solche Schriftformheilungsklauseln generell unwirksam seien, weil sie die gesetzlich vorgesehene Schriftformkündigung vereiteln würden. Allenfalls, so der BGH, könne eine Schriftformkündigung im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nämlich gegen das Grundprinzip von Treu und Glauben verstoße; ein genereller Ausschluss der Schriftformkündigung durch Schriftformheilungsklauseln sei aber unzulässig.

Damit haben sich die vertraglichen Umgehungsversuche erledigt. Und es ist zugleich auch deutlich geworden, dass von der Rechtsprechung keine Unterstützung mehr gegen die unredliche Schriftformkündigung erwartet werden kann. Denn auf den Schutz durch Treu und Glauben wird sich keiner ernsthaft verlassen wollen, er hilft nur in besonderen Einzelfällen. Deshalb bleibt nur noch ein Ausweg:

Die unmittelbare Abhilfe durch den Gesetzgeber. Man mag sich wundern, dass die ihren ursprünglichen Zweck des Erwerberschutzes offensichtlich verfehlende Schriftformkündigung alle Mietrechtsreformen der letzten 100 Jahre überdauert hat. Das darf aber nicht mehr so weitergehen. Die Schriftformkündigung muss – jedenfalls für Gewerbemietverträge – abgeschafft werden. Dies ist auch die klare Position des ZIA, die der ZIA-Rechtsausschuss bereits mit Vertretern des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat ansprechen können.

Dabei sind verschiedene Lösungswege erörtert worden:

- Eine Möglichkeit wäre, die gesetzliche Vorschrift auf ihren ursprünglichen Regelungszweck des Erwerberschutzes zurückzuführen und die Schriftformkündigung nur noch für den Erwerber (zum Beispiel innerhalb von zwei Monaten nach Erwerb oder nach Kenntnis des Schriftformmangels) zuzulassen. Das wäre zwar eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur heutigen Rechtslage, mag aber aus der Sicht des jeweiligen Mieters unausgewogen erscheinen.

- Die weitergehende und aus Sicht des ZIA eindeutig bessere Lösung wäre die komplette Aufhebung der Schriftformkündigung bei Gewerbemietverträgen (indem die gewerbemietrechtliche Verweisungsvorschrift des § 578 BGB nicht mehr den § 550 BGB nennt). Denn nur auf diese Weise kann die erforderliche Rechtssicherheit zum Vorteil aller Vertragsparteien wiederhergestellt werden. Will man den Erwerber vor Überraschungen in auf ihn übergehenden Mietverträgen schützen, mag man zudem eine gesetzliche oder vertragliche Auskunftspflicht des Mieters über den Inhalt des Mietvertrages erwägen.

Es ist wichtig, dass es hier bald zu einer guten Lösung kommt. Denn die Merkmale eines guten Rechts sind Verlässlichkeit und Praktikabilität. Nur auf diese Weise können Investitionen ermöglicht und finanziert werden. Das gilt insbesondere in der Immobilienwirtschaft. Jedes Jahr werden Milliarden in deutsche Immobilien investiert, und zwar im Vertrauen darauf, dass unsere Rechtsordnung die Rahmenbedingungen dieser Investitionen zuverlässig schützt. Diese berechtigte Erwartung hat ein gutes Rechtssystem auch dadurch zu erfüllen, dass es die Verlässlichkeit langfristig abgeschlossener Gewerbemietverträge wiederherstellt. Deshalb muss es heißen: Schluss mit der Schriftformkündigung!

Dr. Johannes Conradi ist Rechtsanwalt und Partner der Anwaltskanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer.

Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein

Zwischen Neubau und Regulierung – Wege einer bezahlbaren und modernen Stadtentwicklung

Vorschläge des deutschen Baugewerbes

Die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsgebieten ist in aller Munde. Seit mehr als zehn Jahren haben wir gemeinsam mit weiteren Verbänden der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der IG BAU und dem Mieterbund vor dieser Situation gewarnt.

Investitionen in Immobilien und die Realisierung von Bauvorhaben sind langfristiger Natur. Insofern ist es ein klares Versäumnis der Politik, hier rechtzeitig die Weichen pro Wohnungsbau gestellt zu haben.

Aber das ist noch nicht alles: Die Kommunen haben es über Jahre versäumt, regelmäßig in ihre Infrastruktur zu investieren und Straßen, Plätze und Gebäude zu sanieren. Der angehäufte Sanierungsstau ist immens. Ihn abzubauen, bedeutet auch, Wege zu einer lebenswerten Stadt zu beschreiten.

Lebenswerte Stadt

Ziel einer modernen Stadtentwicklung sollte es sein, Menschen verschiedenster Couleur, Alters und Wohlstands ein Leben in der Stadt zu ermöglichen. Dazu gehört, dass sich nicht nur Menschen mit hohem Einkommen Wohnungen in den Innenstädten leisten können. Die Durchmischung von Stadtvierteln macht diese erst attraktiv. Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit niedrigen oder hohen Einkommen, mit oder ohne Kinder, alt und jung – sie alle müssen sich in sowohl in den neu entstehenden Siedlungen als auch in bestehenden Stadtvierten wieder finden und vor allem: Sie alle müssen sich dort wohlfühlen. Wohin Ghettos an den Rändern führen können, zeigen die Banlieues in Paris eindrucksvoll – wenn auch im negativen Sinn. Bei der Schaffung neuer Wohnsiedlungen ist daher vor allem darauf zu achten, dass gerade diese Durchmischung gelingt.

Zu einer modernen Stadt gehören daher nicht nur verdichtete Innenstädte, sondern auch grüne „Lungen“, altersgerechte Grünanlagen, eine gute Versorgungsinfrastruktur, Nachbarschaftstreffs und gestaltete öffentliche Räume, die das Wohnen dort erst lebenswert machen.

Mobilität für alle

Eine moderne Stadtentwicklung bedeutet zuallererst auch Mobilität. Die Mobilitätsansprüche der Bürger und Bürgerinnen müssen befriedigt werden und das geht nur mit einer zeitgemäßen Verkehrspolitik, die alle Verkehrsteilnehmer anerkennt: den ÖPNV gleichermaßen wie Auto- und Fahrradfahrer und Fußgänger. Manchem erscheint das als Quadratur des Kreises, aber diese Problematik muss zu lösen sein.

Will man Menschen motivieren, verstärkt den ÖPNV oder das Fahrrad zu benutzen, braucht es eine entsprechende Infrastruktur, und zwar auch für den Autofahrer, der womöglich auf sein Auto verzichten würde, aufgrund von Parkplatzmangel, dieses aber nicht tut. Denn eine Verdichtung der Städte hat mehr Autos zur Folge. Der Verzicht auf den Nachweis von Stellplätzen im Wohnungsneubau bedeutet für den Investor und Bauherrn,

keine Tiefgarage bauen zu müssen und führt so zu niedrigeren Baukosten. Gleichzeitig wissen die Menschen nicht, wo sie ihre Fahrzeuge parken können. Parkplatzsuchverkehre im Quartier, wildes Parken auf Bürgersteigen sind die Konsequenzen, die politisch ebenso wenig gewollt sein können.

Womöglich werden sich diese Probleme in Zukunft relativieren, wenn wir tatsächlich selbstfahrende Autos haben, die die Menschen an ihrer Wohnung absetzen und eigenständig zu weiter entfernten Parkplätzen fahren. Das ist aber Zukunftsmusik und löst die heutigen Probleme in vielen Ballungszentren nicht.

Bezahlbares Wohnen

In der vergangenen Legislaturperiode wurde im Rahmen der Baukostensenkungskommission und dem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen intensiv über Baukosten und deren Senkung diskutiert. Die erarbeiteten Papiere weisen den Weg. Wir haben an dieser Stelle kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem; der Koalitionsvertrag der GroKo greift wichtige Punkte davon auf – warten wir ab, wann diese umgesetzt werden.

Die hohen Kosten für den (nicht nur innerstädtischen) Wohnungsbau sind größtenteils politisch indiziert, und können auch nur politisch reduziert werden. Die derzeitigen Immobilienpreise folgen der Nachfrage am Markt, nicht aber den Baupreisen; deren Steigerung liegt mit rund drei Prozent im Rahmen.

Zu den wesentlichen Kostenblöcken zählen die hohen Baulandpreise, die exorbitanten Bau-Nebenkosten, wie z.B. die Grunderwerbsteuer, die technischen Anforderungen an moderne Gebäude (Stichworte: Energetische Standards, Schallschutz, Barrierefreiheit), die bereits erwähnte Anforderung zum Nachweis von Stellplätzen etc.

Vielfach gehen die Kommunen dazu über, von Investoren auch den Bau der Infrastruktur, wie z.B. einer Kita oder einer Schule zu verlangen – ohne Entgelt versteht sich. Das bedeutet im Umkehrschluss aber auch, dass die Investoren diese Kosten auf die Kauf- bzw. Mietpreise umlegen. Hier müssen die kommunalen Verantwortungsträger abwägen, was sie genau wollen.

Moderner Stadtbau leistet Beitrag zum Klimaschutz

Zu einer modernen Stadtentwicklung, die das Ziel einer lebenswerten Stadt hat, gehört der Klimaschutz zwangsläufig dazu. Denn neue Wohnsiedlungen bieten ganz andere Möglichkeiten der Energieversorgung, wie sie noch in herkömmlichen Wohngebieten vorhanden ist, z.B. durch die Installation von Blockheizkraftwerken, von Solarmodulen mit entsprechenden Speichermöglichkeiten oder durch die großflächige Nutzung von Geothermie.

Der Stadtumbau kann darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur energetischen Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestands leisten. Denn rund 75 Prozent der Bestandsgebäude in Deutschland sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden – und höchstwahrscheinlich energetisch nicht up to date. Will man das ändern, müssen die Rahmenbedingungen der Förderpolitik deutlich geändert werden. Die Unterstützung von Einzelmaßnahmen, eine entsprechende Beratung gehören hier ebenso dazu wie eine steuerliche Förderung der energetischen Sanierung.

Ein Teil des Wohnungsbestands stammt gar aus den 50er- und 60er Jahren. Diese Gebäude sind oftmals nur mit hohem finanziellen Aufwand zu sanieren; hinzu kommen Wohnungszuschnitte, die nicht mehr aktuell sind, keine Aufzüge, um wenigstens Barrierearmut zu erreichen, und sie haben oft auch eine schlechtere Bausubstanz. Hier kann mit einem Ersatzneubau mehr erreicht werden: im Hinblick auf die Wohnqualität, aber auch im Hinblick auf das Wohnumfeld.

Arbeitsplätze in der Stadt

Im vorletzten Jahrhundert war es das Ziel, Menschen Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu ermöglichen. Das spart Zeit und Kosten. Im Zuge der Industrialisierung und auch im Zuge höheren Flächenbedarfs sind nahezu alle Fabrikationsstätten ausgelagert worden, was zu entsprechenden Pendlerströmen geführt hat.

Die moderne Dienstleistungsgesellschaft mit Start-ups, mit Büros und Handelsflächen ermöglicht eine zumindest teilweise Rückkehr von Arbeitsplätzen in die Stadt. Daher muss eine moderne Stadtentwicklungspolitik nicht nur attraktive Flächen für Wohnraum und öffentliche Infrastruktur bereitstellen, sondern auch für die gewerbliche Wirtschaft. Die Reduzierung von Pendlerströmen wäre darüber hinaus ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Feinstaub- und Stickoxidbelastung der Luft.

Akzeptanz für neue Wohngebiete schaffen

Schlussendlich gilt es die Frage zu beantworten, welche Wege beschritten werden müssen, um zu einer bezahlbaren und modernen Stadt zu gelangen. Im Mittelpunkt dabei dürfte der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern stehen. Denn sie müssen bereit sein, neue Wohngebiete mit mehreren tausend Menschen in ihrer Nähe zu akzeptieren, was derzeit nicht in jedem Fall so ist. Frühzeitige Planung, Bürgerdialoge, der rechtzeitige Ausbau der Infrastruktur sind Faktoren, die die Akzeptanz neuer Siedlungen erhöhen. Die Beschleunigung der Planung für Infrastruktur und Wohnbauten sowie der Verzicht auf weitere bürokratische Hürden sind angesichts der angespannten Situation in vielen Ballungszentren zwingend geboten.

Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein ist Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes e.V.

Reiner Nagel

Baukultur als Postulat zukünftigen Bauens?

Gut gestaltete Lebensräume für Vielfalt, Lebensqualität und Wohlbefinden

Angesichts der Bedeutung der Immobilien- und Bauwirtschaft in Deutschland, die die der Automobilindustrie bei weitem übertrifft, oder der großen Anzahl Bauschaffender in Planungs- und Bauberufen, stellt sich die Frage, warum das Thema Entwickeln, Planen, Bauen und Betreiben von Immobilien immer noch ein so diffuses und teilweise zweifelhaftes Profil bietet. Ist möglicherweise das Vertrauen in die Ergebnisse gemeinsamen professionellen Handelns zu gering und kann Baukultur hier als zukünftiges Ziel- und Leitbild positiv wirksam werden?

Die im Januar 2018 am Rande des Weltwirtschaftsforums in Davos beschlossenen europäischen Erklärung zur Baukultur benennt als Problem, „…dass sich überall in Europa ein allgemeiner Verlust an Qualität der gebauten Umwelt und der offenen Landschaften abzeichnet, was sich in einer Trivialisierung des Bauens, in fehlenden gestalterischen Werten und einem fehlenden Interesse für Nachhaltigkeit, in zunehmend gesichtslosen Agglomerationen und verantwortungslosem Landverbrauch, in einer Vernachlässigung des historischen Bestandes und im Verlust regionaler Identitäten und Traditionen zeigt.“ Das ist vielleicht etwas stark formuliert, dennoch antwortet Baukultur hierauf, zunächst auf der Metaebene, indem sie Vielfalt, Lebensqualität und Wohlbefinden mittels gut gestalteter Lebensräume befördert und damit zu gesellschaftlichem Zusammenhalt und einer leistungsstarken Wirtschaft direkt beiträgt.

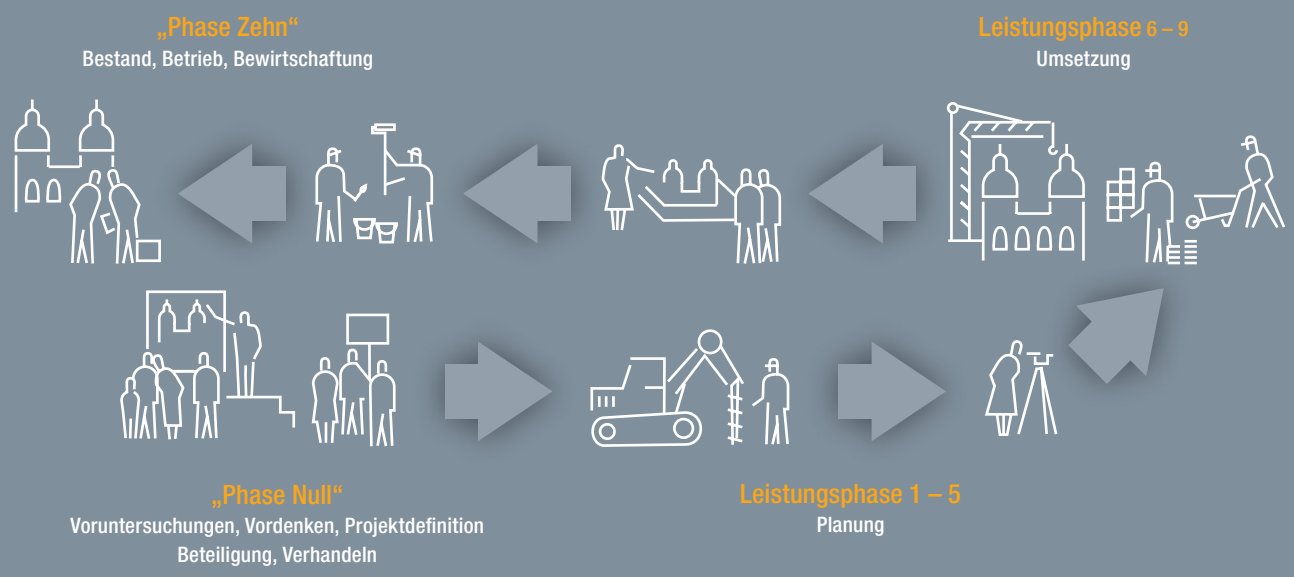
Aktuell macht sich dieser gesellschaftliche Zusammenhalt bei der Frage des Wohnens fest und der integrativen Kraft von Städten und Gemeinden als alte oder neue Heimaten. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum prägt die öffentliche Debatte. Im Fokus stehen Neubauzahlen von Wohnungen. Über die Auseinandersetzung mit diesen quantitativen Fragen darf jedoch die Baukultur nicht vernachlässigt werden. Das beginnt bei integrierten Entwicklungs- und Planungsprozessen und geht bis zu einer nachhaltigen Verwaltungs- und Betriebsform. Wer aus dem Betrieb, hier genannt der Phase Zehn heraus, die Frage nach der Nutzerzufriedenheit und Werthaltigkeit der Immobilie stellt, landet bei Aspekten der Baukultur, die in einer guten Planungsvorlaufphase Null am leichtesten berücksichtigt werden können. Prozess- und Planungskultur sind maßgebliche Träger von Baukultur.

Baukultur hilft gegen teures Wohnen

Dennoch wird Wohnen immer teurer, immer mehr Menschen können sich selbst finanzierten Wohnraum nicht mehr leisten. Hauptkostentreiber sind die Kostengruppe 100 – das Grundstück – und 200, dessen Erschließung. Seit dem Jahr 1995 sind die Preise für Bauland in Deutschland nach einer Studie des Verbändebündnisses Wohnungsbau 2018 um 170 Prozent gestiegen. In den Großstädten haben sie sich in zentralen Lagen vervielfacht. Aber auch die Baukosten sind kräftig, zuletzt stärker als die Lebenshaltungskosten gestiegen.

Angesichts der überhitzten Grundstückskosten vor allem in den Metropolen gilt es, neue Lagen zu finden, teilweise zu erfin-

Projektstufen „Phase Null“ und „Phase Zehn“und die Leistungsphasen der HOAI*



*HOAI: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Quelle: Bundesstiftung Baukultur

den, und zu attraktivem Lebens- und Wohnraum zu gestalten. Baukulturelle Qualitäten lassen sich schon im Rohbau verwirklichen, bei der Bauform, dem Volumen oder beim Grundriss. Viel Geld steckt hingegen in zu viel Haustechnik und Ausbaumaßnahmen. Insofern ist Baukultur nicht teuer – sie kann sogar zur Kosteneinsparung beitragen, wenn man zur richtigen Zeit auf die richtigen Qualitäten setzt.

Neue Lagen nutzen: Ankerstädte entwickeln

Bei den Grundstückskosten geht es darum Attraktivität in bezahlbaren Lagen herzustellen. Kleinere Orte können eine überzeugende Alternative zur Großstadt sein. Als sogenannte Ankerstädte dienen solche Klein- und Mittelstädte für die umliegenden Orte als Bezugspunkt. In ihrer Funktion als Versorgungszentrum, aber auch in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Arbeit, „verankern“ sie ihre Bewohner in der Region. Die Bundesstiftung bezeichnet Ankerstädte auch als „Krapfenstädte“. Wie bei dem bekannten Schmalzgebäck befindet sich dabei das Beste im Zentrum, im Ortskern. Zur Bündelung der Kraft auf die Mitte, werden neue Einfamilienhausgebiete nur restriktiv oder gar nicht ausgewiesen. Die vorhandene Ortsmitte bietet in der Regel ausreichend Gelegenheit durch Grundstücksteilung oder Verdichtung auch dem beliebten Einfamilienhaus Flächenangebote zu machen und gleichzeitig wichtige zentrale Angebote aufrecht zu erhalten.

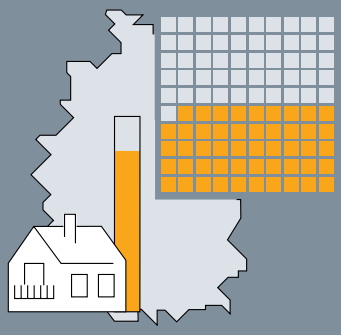
Risiko Donut-Effekt

Wohnen abseits von Metropolen ist für viele Menschen gleichbedeutend mit dem Traum vom Einfamilienhaus im Grünen – es ist nach wie vor die am stärksten nachgefragte Wohnform. Mehr als ein Drittel des Wohnungsneubaus findet derzeit im Einfamilienhaussektor statt. Selbst in schrumpfenden Regionen sind in den vergangenen Jahren weitere Neubaugebiete entstanden. Die Nachfrage für den schwieriger zu entwickelnden Bestand in der Ortsmitte nimmt ab. Der Donut-Effekt setzt ein. Ein vermehrter Leerstand in den Erdgeschosszonen oder auch ganzer Gebäude führt zu einer tristen Atmosphäre und läutet oft den Verfall der zentralen Bausubstanz ein. Fallende Mietpreise ziehen Nutzungen an, die sich zusätzlich negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken. Ein allein auf seine bauhistorische Repräsentation reduzierter Stadtkern mag seine identitätsstiftende Rolle eine Zeit lang bewahren – seine Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit aber auf Dauer nicht aufrechterhalten. Im Ergebnis setzt eine Abwärtsspirale schrumpfender Attraktivität

Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

83 %
der Wohngebäude
in Deutschland sind
Einfamilienhäuser



nur 46 %
der Wohneinheiten sind
darin untergebracht!

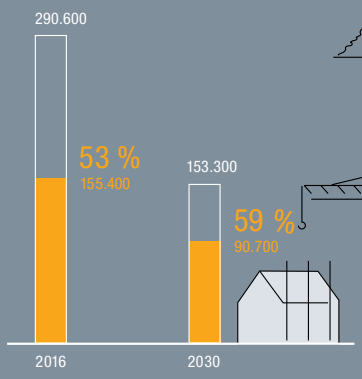
Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?

Ja
84 %
Gemeinden gesamt

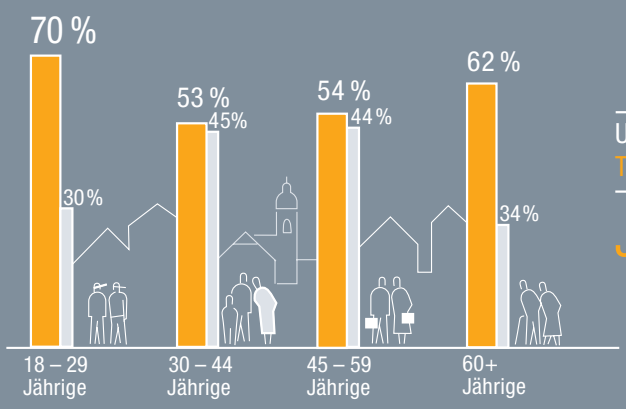
Ja
64,7 %
in stark schrumpfenden
Gebieten

Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR)



Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



Unser Ortskern ist ein zentraler Treffpunkt für Jung und Alt.

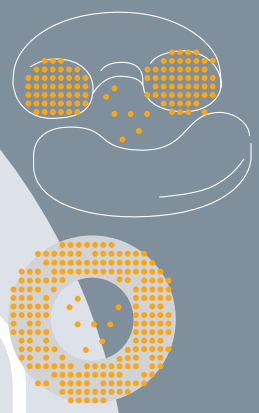
Ja
Nein

Der Donut-Effekt

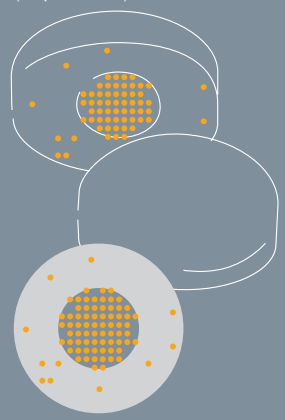
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunalbefragung zur Baukultur 2015; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)



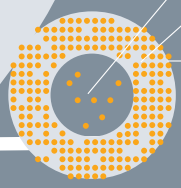
Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)



Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?

Ja
33 %

Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?



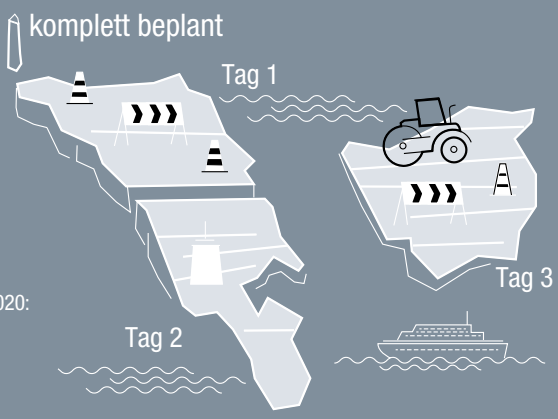
Ortskern	60 %
Ortsnahe Lage	39 %
Ortsrand	20 %
Separate Ortsteile	32 %

Helgoland alle drei Tage komplett beplant

Planerisch in Anspruch genommene Fläche pro Tag in Deutschland (Schnitt 2011–2014)

Flächenzuwachs/Tag:
69 ha

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:
30 ha



ein, die zu einem Reputationsverlust des Ortes insgesamt und damit auch zu einem Werteverfall der Einfamilienhauspreise im Donutring führt.

Baukultur zur Stärkung von Ankerstädten

Wie kann Baukultur angesichts dieser Zustandsbeschreibung aktiv wirksam werden? Eine Selbstvergewisserung, was mit Baukultur gemeint ist, zeigt hierbei das Potenzial auf: Baukultur umfasst die Summe aller Aktivitäten, die die gebaute Umwelt verändern. Das betrifft den gesamten Baubestand sowie die Planung und Gestaltung von neuen Gebäuden, Infrastrukturen, von öffentlichem Raum und von Kulturlandschaften. Baukultur ist ein integrierter Gestaltungsansatz, der räumliche Kohärenz, angemessene Maßstäblichkeit und wertige Materialität nutzt um unsere Lebensqualität zu verbessern. Das geht selbstverständlich nicht überall gleichzeitig, sondern bedarf einer an Investitionszyklen ausgerichteten strategischen Vorgehensweise.

Baukulturelle Maßnahmen zur Stärkung von Ankerstädten fokussieren sich deshalb zunächst auf die Stärkung des Ortszentrums. Wo Großstädte in den vergangenen Jahrzehnten mit der Revitalisierung ihrer Innenstädte zum großen Teil erfolgreich ihre Hausaufgaben gemacht haben, müssen die Mittel- und Kleinstädte jetzt nachziehen. Durch eine konsequente Aufwertung des Bestands, dessen Sanierung, Rückbau, Neubau und Umgestaltung kann das Stadtbild verbessert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht werden. Ortsspezifisches Bauen hilft, die identitätsstiftende Rolle des Zentrums zu stärken. Wichtig ist dabei eine kluge und aktive Bodenpolitik: Kommunen sollten eigene Flächen und ggf. für strategisch wichtige Grundstücke und Gebäude aktiv entwickeln. Eine große Rolle spielt also eine gute Prozess- und Planungsqualität, auch durch die Aktivierung bürgerschaftlicher Teilhabe oder das Ausloben von Wettbewerben und Preisverfahren für mehr Qualität. Auch die Einrichtung von kompetenten Gestaltungsbeiräten oder -leitlinien gehören in den Instrumentenkasten.

Baukultur als Postulat und Aktivposten

Als Handlungseben und Antwort auf gesellschaftliche Fragestellungen ist Baukultur also nicht ein Begriff für Sonntagsreden, sondern eine Strategie für scheinbar schwierige räumliche Situationen. Mit einer guten Gestaltung neuer oder umgebauter Räume und Infrastrukturen werden sichtbare und zuverlässige Zeichen gesetzt für einen Aufbruch in die Zukunft.

Reiner Nagel ist Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur.

Christian Stolte

Realistische Pfade für die Energiewende im Gebäudebereich

Gebäudestudie analysiert Wege zur Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele

Die Energiewende im Gebäudesektor lässt sich bis 2050 am besten realisieren, wenn alle verfügbaren Effizienztechnologien wirtschaftlich eingesetzt und die Infrastrukturen für Strom, Gas und Öl effizient mit erneuerbaren Energieträgern genutzt werden. Eine stark forcierte Elektrifizierung der Wärmeversorgung würde dagegen zu höheren Kosten führen und höhere Sanierungsraten erfordern. Ohne zusätzliche Anstrengungen würden die Klimaschutzziele klar verfehlt. Das ist das Ergebnis der Gebäudestudie der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea), der Deutschen Energie-Agentur (dena) und weiterer Branchenverbände. Erstmalig wurden dabei unterschiedliche Pfade zur Zielerreichung miteinander verglichen und unter Aspekten wie Kosten, Energieimporte und Infrastrukturbedarf untersucht.

Der Gebäudebereich – in dem 2015 in Deutschland allein für die Wärmeerzeugung 779 TWh Endenergie verbraucht wurden, und damit mehr als im Verkehr (766 TWh) oder in der Industrie (493 TWh) – ist für die Energiewende entscheidend: Nur wenn es gelingt, Energieverbrauch und Treibhausgas-Emissionen im Gebäudesektor deutlich zu senken, sind die politisch gesetzten Energie- und Klimaschutzziele erreichbar. Bis 2050 sollen die Emissionen von Treibhausgasen gegenüber 1990 um 80 bis 95 Prozent sinken. Dazu kommen die Beschlüsse der Pariser Klimakonferenz, nach denen die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad, besser noch auf 1,5 Grad begrenzt werden soll. Klar ist ebenfalls, dass im integrierten Energiesystem Gebäude zukünftig eine noch wichtigere Rolle spielen werden, auch im Hinblick auf ihre Speicherpotenziale sowie die Interaktion mit den Bereichen Energieerzeugung und Energieverteilung, Verkehr und Industrie. Allerdings fehlten bisher Untersuchungen, wie die Ziele aus technischer und ökonomischer Sicht konkret erreicht werden können. Die Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea), die dena und Branchenverbände haben daher im Oktober 2017 gemeinsam die Studie „Szenarien für eine marktwirtschaftliche Klima- und Ressourcenschutzpolitik 2050 im Gebäudesektor“ veröffentlicht und damit Pfade aufgezeigt, welche die Realisierbarkeit der Wärmewende im Markt in den Fokus nehmen. Entwickelt wurde die Studie im Kontext der dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende“, deren Ergebnisse Mitte 2018 vorliegen sollen.

Methodik der Gebäudestudie – was wurde untersucht?

Die Ergebnisse der Gebäudestudie machen deutlich: Ambitionierter Klimaschutz im Gebäudesektor ist möglich und am günstigsten über einen technologieoffenen Pfad realisierbar. Dazu sollten alle verfügbaren Effizienztechnologien wirtschaftlich eingesetzt und die (bestehenden) Infrastrukturen für Strom, Gas und Öl effizient mit erneuerbaren Energieträgern genutzt werden. Eine stark forcierte Elektrifizierung der Wärmeversorgung würde höhere Sanierungsraten erfordern und zu höheren Kosten führen.

In der Gebäudestudie wurden unterschiedliche Szenarien untersucht. Das Referenzszenario (RF) schreibt zunächst die

heutigen Tendenzen fort. Es dient als Vergleichsgröße für zwei Alternativen: das Technologiemix-(TM) und das Elektrifizierungsszenario (EL). Im Elektrifizierungsszenario geschieht die Treibhausgasminderung zentral durch die weitgehende Elektrifizierung der Gebäudebeheizung und den Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere der Stromkapazitäten. Das Technologiemixszenario basiert hingegen auf einem breit gefächerten Einsatz an vielzähligen Technologien, die durch den direkten Einsatz erneuerbaren Stroms sowie durch den Einsatz synthetischer Brennstoffe (auf Basis regenerativer Elektrizität) in bestehenden Heizungstechnologien klimaneutral betrieben werden können.

Innerhalb dieser Leitszenarien werden Transformationspfade gebildet, welche die Wirkungszusammenhänge aus Gebäudehülle, Anlagentechnik und Energiebereitstellung für die Zielerreichung im Gebäudesektor berücksichtigen. Es folgt die Untersuchung aus zwei Perspektiven: Eine sektorspezifische Analyse stellt, aufbauend auf dem Status quo, die benötigten Sanierungsmaßnahmen, Installationen von Anlagentechnik und daraus resultierende Investitionen gegenüber. Die gesamtsystemische Analyse beleuchtet darauf aufbauend Rückwirkungen der Transformationspfade des Gebäudesektors in einem zukünftig noch stärker integrierten Energiesystem.

Kernergebnisse der Gebäudestudie – wie lassen sich die Ziele erreichen?

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass Deutschland bei einer Fortschreibung der heutigen Entwicklung im Referenzszenario seine Klimaschutzziele klar verfehlen würde. Der Gebäudesektor käme bis 2050 nur auf eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 67 Prozent im Vergleich zu 1990. Beide alternativen Lösungsszenarien erreichen dagegen die klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung und mindern die Emissionen um 80 bis 95 Prozent. Tragende Elemente der zukünftigen Wärmeversorgung sind in beiden Szenarien die erneuerbaren Energien und die deutliche energetische Verbesserung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik.

Nach den Elektrifizierungsszenarien müssten bis 2050 jedes Jahr rund 2 Prozent des gesamten Gebäudebestands in Deutschland saniert werden, um einen sehr breiten Einsatz von elektrischen Wärmepumpen effizient zu ermöglichen. In den Technologiemixszenarien würde dagegen eine jährliche Sanierungsrate in der Höhe von 1,4 Prozent reichen, was aber immer noch eine Steigerung um ca. 40 Prozent gegenüber dem Status quo bedeutet. Hier würden neben Strom für Wärmepumpen auch weiterhin gasförmige und flüssige Brennstoffe zum Einsatz kommen, die mithilfe von erneuerbaren Energien jedoch nahezu klimaneutral erzeugt werden (Power to Gas/ Power to Liquid).

In allen betrachteten Szenarien sinkt der Endenergieverbrauch des Gebäudesektors signifikant gegenüber heute. In den beiden Elektrifizierungsszenarien reduziert sich dieser 2050 um 73 Prozent gegenüber 2015 und übertrifft damit das Technologiemixszenario um 17 Prozentpunkte. Aber auch im Referenzszenario findet aufgrund der Fortschreibung der geringfügigen Effizienzsteigerung in Gebäudehülle und Anlagentechnik eine Reduktion des Endenergieverbrauchs um 43 Prozent 2050 gegenüber 2015 statt. Das klimaschutzpolitische Minderungsziel von 80 bis 95 Prozent wird hierbei jedoch nicht erreicht.

Deutlich mehr Wärmepumpen als heute

Sowohl beim Einsatz eines breiten Technologiemix als auch bei einer weitgehenden Elektrifizierung der Anlagentechnik können die Klimaziele im Gebäudebereich erreicht werden. Zum Erreichen der Klimaziele wären dazu bis 2050 in den Elektrifizierungsszenarien schrittweise über 16 Millionen Wärmepumpen in Wohngebäuden notwendig. Dies entspräche im Jahr 2050 einem Anteil von ca. 80 Prozent der installierten Anlagen. Die Konsequenz dieser Perspektive wäre ein deutlicher Anstieg des derzeitigen jährlichen Absatzes von rund 78.000 Stück pro Jahr. Dies ist ein erheblicher Umbruch der derzeitigen Struktur. Der Energieträger Strom ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Erzeugungskapazitäten (maßgeblich Wind Onshore und Offshore sowie Photovoltaik) in Deutschland im Jahr 2050 nahezu klimaneutral, wodurch der Gebäudesektor die Klimaziele erreicht.

Die Zielerreichung ist energietechnisch genauso möglich, wenn bis 2050 ein breiter Mix konventioneller Heizungstechnologien verwendet wird. In den Technologiemixszenarien würden sich dann über 10 Millionen effiziente Gas- und Ölheizungen sowie über 1 Million gasbetriebene KWK-Anlagen im Gebäudesektor befinden. Die Anzahl der Wärmepumpen liegt in diesen Sze-

narien 2050 bei rund 7 Millionen Geräten, also zehnmal höher als heute. Die Zielerreichung gelingt neben Effizienzmaßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik vor allem durch den zunehmenden Einsatz erneuerbarer Energien und auf Basis erneuerbarer Energien erstellter synthetischer Brennstoffe.

Mehrkosten sind entscheidend

Die Klimazielerreichung des Gebäudesektors bedarf gegenüber dem Referenzszenario energiebedingter Mehrinvestitionen in Gebäudehülle, Anlagentechnik und in das Energiesystem gegenüber einem heutigen Pfad mit klarer Zielverfehlung. Diese Mehrinvestitionen sind in den Elektrifizierungsszenarien deutlich höher als in den entsprechenden Technologiemixszenarien, vor allem aufgrund der notwendigen höheren Sanierungsraten. Dagegen fallen die geringeren Kosten für die Beschaffung der erforderlichen Brennstoffe (insbesondere Strom) weniger stark ins Gewicht als die hohen Kapitalkosten. Im Vergleich zum Referenzszenario erreicht der technologieoffene Pfad die Klimaschutzziele für Mehrkosten von insgesamt 12 bis 14 Prozent. Das Elektrifizierungsszenario kommt auf Mehrkosten von gut 20 Prozent.

Die Transformationspfade des Gebäudesektors haben große Auswirkungen auf die Entwicklung des zukünftigen Energiesystems. Der starke Anstieg des Strombedarfs sowohl im Gebäudesektor als auch im Verkehr und der Industrie verursacht in den Elektrifizierungsszenarien einen steigenden Bedarf an gesicherter elektrischer Leistung und deutliche Mehrinvestitionen in Stromübertragungs- und -verteilnetze sowie Speicherkapazitäten. Gas- und Ölnachfrage (inkl. synthetischem und biogenem Gas und Öl) sind besonders in den Elektrifizierungsszenarien im Gebäudesektor stark rückläufig. Die Gasnachfrage von heute ca. 400 TWh sinkt bis 2050 auf 20 (EL95) bis 27 TWh (EL80) ab.

Damit sinkt die Auslastung der Gasnetze und insbesondere der Verteilnetze stark, wodurch sich ein Refinanzierungsproblem dieser Infrastrukturen ergibt. Gleiches gilt für die Nachfrage nach Heizöl und die Auslastung der Mineralöl-Logistik. In den Technologiemixszenarien steigt der Stromverbrauch und damit entsprechend der Bedarf an gesicherter Leistung weniger stark. Bestehende Energieinfrastrukturen werden bei höherer Gas- und Heizölnachfrage effizienter genutzt. In den Technologiemixszenarien werden 2050 auch weiterhin etwa 150 TWh

an Gas und 45 TWh an Heizöl aus dem Gebäudesektor nachgefragt – hier aber weitgehend bzw. vollständig durch synthetische Brennstoffe bereitgestellt.

PtX-Strategie ist notwendig

Falls die THG-Emissionen um 95 Prozent reduziert werden sollen, müsste im Technologiemixszenario die gesamte Gas- und Ölnachfrage des Gebäudesektors durch synthetische Brennstoffe bereitgestellt werden, die zu großen Teilen aus außereuropäischen Ländern importiert werden müsste. Im entsprechenden Elektrifizierungsszenario würden 2050 nahezu keine synthetischen Brennstoffe unmittelbar im Gebäudesektor mehr verbraucht. Dennoch sind auch in diesem Szenario synthetische Brennstoffe zur Stromerzeugung (Rückverstromung von Gas) und damit zur Stromversorgung von Gebäude-, Industrie-und Verkehrssektor unabdingbar.

Energiewende im Gebäudebereich – was muss geschehen?

Die Energiewende im Gebäudebereich muss also mit hoher Intensität vorangetrieben werden. Dabei sind die Rahmenbedingungen an Zielerreichung, Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit und Akzeptanz der Bevölkerung auszurichten. Konkret heißt das:

Lösungskorridor technologieoffen gestalten: Um die Energiewende im Gebäudesektor so effizient wie möglich umzusetzen, braucht es technologieoffene Strategien auf marktwirtschaftlicher Basis. Politische Maßnahmen, die technisch denkbare Pfade verbauen, sind zu vermeiden. Gleichzeitig sollte die vorhandene Infrastruktur so gut wie möglich genutzt werden.

Breite Innovationspfade stärken: Die Erreichung der Energie- und Klimaschutzziele wird nicht mit einer Verengung auf einzelne Technologien möglich sein. Notwendig sind breite Innovationspfade, Innovationsförderung in der Wärmeversorgung, in der Gebäudesteuerung, für die Gebäudehülle und für neue Geschäftsmodelle und Dienstleistungen.

Förderung intensivieren: Neben klaren Zielpfaden braucht es eine attraktive Förderung, um die Finanzierungslücke bei energetischen Sanierungsmaßnahmen zu schließen und Investitionen in Gebäudeenergieeffizienz zu steigern. Hier liegt noch Potenzial: Benötigt wird ein Mix aus Steuer-, Zuschuss- und Kreditförderung mit attraktiven Konditionen, unbürokratischen Verfahren und hoher Beständigkeit.

Instrumente verbessern und neu entwickeln: Angesichts der zu erwartenden Lücke bei der Zielerreichung bis 2020 sind die bestehenden Instrumente auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und zu optimieren. Auch neue Instrumente sind wichtig, um die Sanierungsbereitschaft zu erhöhen. Ein fairer Wettbewerb der Energieträger würde über Marktmechanismen dazu führen, dass sich volkswirtschaftlich günstige Lösungen durchsetzen.

Die komplette Studie sowie weitere Unterlagen zur Untersuchung sind in der Onlinepräsenz der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz unter www.geea.info zusammengestellt.

Christian Stolte ist Bereichsleiter Energieeffiziente Gebäude bei der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena).

Sanierungsrate Gebäudehülle

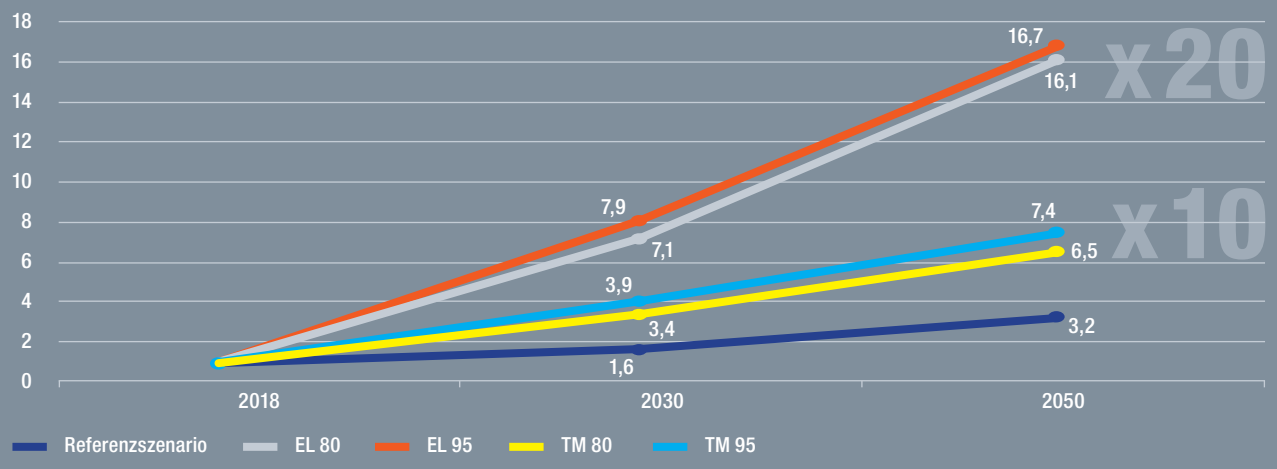
	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Große Mehrfamilienhäuser
EL 95	2,2 %	1,8 %	2,8 %
EL 80	2,0 %	1,6 %	2,8 %
TM 80/TM 95		1,4 %	
Sanierungsrate aktuell		ca. 1 %	

+40 %

Um die Ziele in den Technologiemix-Szenarien (TM80 und TM95) zu erreichen, ist eine Erhöhung der Sanierungsrate auf 1,4 % nötig. Das bedeutet eine Zunahme der Sanierungsaktivitäten um ca. 40 %. In Elektrifizierungsszenarien (EL 80 und EL95) sind sogar deutlich höhere Sanierungsraten notwendig.

Bestand Wärmepumpen in Wohngebäuden

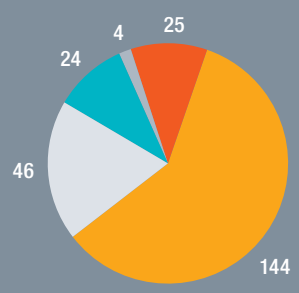
Stückzahlen in Mio.



Prognostizierte Erhöhung des Wärmepumpenbestands in Deutschland in 2030 und 2050. Diese Zahlen bedeuten ausgehend vom heutigen Bestand von ca. 0,8 Mio. eine Verzwanzigfachung in den Elektrifizierungsszenarien (EL 80 und EL95). Und auch in den Technologiemix-Szenarien (TM80 und TM95) ca. eine Verzehnfachung.

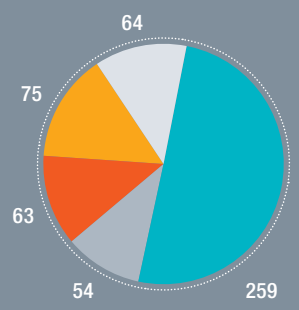
Gebäudestudie – Endenergiebedarf im Gebäudesektor im Jahr 2050

TWh/a

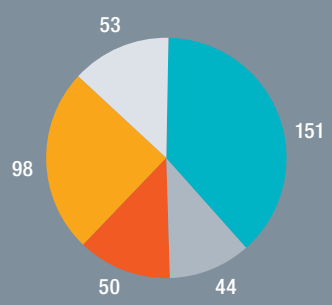


EL 80

Im Elektrifizierungsszenario (EL 80) spielt vor allem Strom eine wichtige Rolle.



Referenzszenario



TM 80

Im Technologiemix-Szenario (TM 80) kommt ein breiter Mix aus Energieträgern zum Einsatz.

Gas · Biomasse · Fernwärme · Öl · Strom

Quellen: dena

Dr. Peter Hug

Lebens- und liebenswerte Gebäude

Wie wir mittels Digitalisierung das Wohlbefinden in Gebäuden verbessern

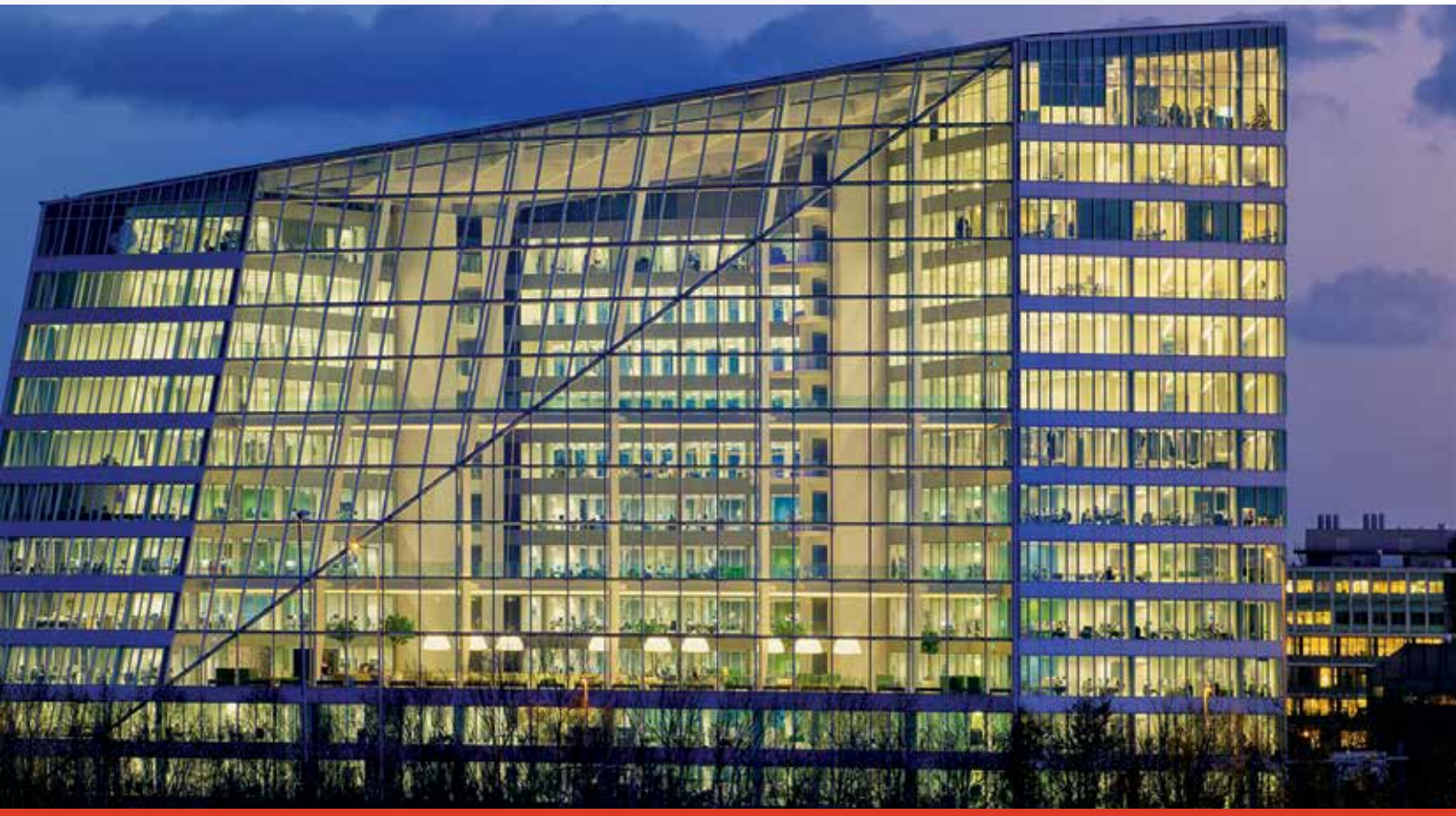
Wenn Bekannte begeistert von einer interessanten Städtereise berichten, dreht es sich meistens um sehr alte Stadtviertel, zumindest, wenn man in Europa unterwegs war. Der Gebäudebestand, insbesondere auch sehr alte Gebäude, sind in weiten Teilen erhaltenswert. Dabei spielten zur Zeit der Errichtung Energieeffizienz, Brandschutz und andere baurechtliche Themen von heute vielfach noch eine untergeordnete oder keine Rolle.

Der gesamte Bestand an Gebäuden in Europa ist der schlafende Riese, wenn es um die Erschließung von Energieeffizienzpotenzialen geht. Energieeffizienz ist aber nicht das einzige, sehr oft auch nicht das entscheidende Thema, wenn es um die Ertüchtigung älterer Gebäude geht. Das Thema Lebensqualität in allen Facetten spielt die entscheidende Rolle für die meisten Gebäudenutzer. Dabei sind neben den Räumen und der Einrichtung beispielsweise die Luftqualität, die Temperierung, die Beleuchtung aber auch das Thema Sicherheit entscheidende Parameter.

Im Falle von Bestandsgebäuden können die Gebäudetechnik und die Möglichkeiten der Digitalisierung sehr kosteneffizient dazu beitragen, die Bauwerke sowohl energetisch zu ertüchtigen als auch den Komfort und die Sicherheit zu verbessern. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Fassaden und andere Bausubstanz besonders erhaltenswert sind.

Im Neubau ist intelligente moderne Anlagentechnik unerlässlich. Ein adäquater und energieeffizienter Luftwechsel zum Beispiel ist bei einer dichten Gebäudehülle nur noch mechanisch zu erreichen. Dies setzt intelligente Steuerungsalgorithmen voraus. Ein Gebäude muss quasi mitdenken. „The Edge“ in Amsterdam wird von seinen Errichtern als das smarteste Gebäude der Welt bezeichnet. Untersuchungen zeigen, dass das Gebäude ein regelrechter Anziehungspunkt für junge Talente ist. Auf Stellen in diesem Gebäude gebe es im Durchschnitt deutlich mehr Bewerber als für andere Standorte desselben Unternehmens oder Unternehmen im Umfeld. Auch die Fluktuation der Mitarbeiter sei in diesem Gebäude ausgesprochen niedrig. Dies wird vermutlich mehrere Gründe haben, aber im Umkehrfall kennt jeder von uns auf Anhieb mehr als ein Gebäude, wo man sich eben nicht wohl fühlt oder zumindest nicht den Wunsch verspürt, sich in dem Gebäude länger als nötig aufzuhalten.

So stellt sich die Frage, wie sich die Ansprüche an ein smartes, energieeffizientes und zugleich lebenswertes Gebäude definieren und warum die Nachfrage danach nicht zwangsläufig vom Markt befriedigt wird. Hier gilt es festzuhalten, dass der primäre Zweck von Gebäuden nie die Einsparung von Energie ist. Gebäude werden errichtet, um darin zu wohnen, zu arbeiten, seine Freizeit zu verbringen oder anderen Tätigkeiten nachzugehen. Energieeffizienz ist eine Nebenbedingung, die gefordert ist, um rechtlichen Anforderungen etwa an den Klimaschutz gerecht zu werden, oder um die eigene Brieftasche im Sinne verringerter Lebenszykluskosten zu schonen. Im Bereich der Nichtwohngebäude treffen wir dabei aber auf zweierlei Interessenkonflikte. Zum einen ist der Investor, der ein Gebäude errichtet, in vie-



Smart Building „The Edge“, Amsterdam

len Fällen nicht identisch mit dem Betreiber und Nutzer eines Gebäudes. So werden im Zuge der Errichtung eines Gebäudes smarte Energieeffizienztechnologien im Sinne eine Reduzierung der Investitionskosten schon mal minimiert. Andererseits wäre es im Sinne der Lebenszykluskosten sinnhaft, würde man exakt die genannten Technologien zur Reduktion der Energiekosten im Gebäudebetrieb einsetzen. Zweitens ist der Nutzer eines Gebäudes oft nicht der Eigentümer, sondern ein Mieter. Während der Eigentümer es scheut, in Effizienztechnologien zu investieren, hätte der Mieter durchaus ein Interesse Energiespartechnologien zu nutzen.

Um diese Interessenkonflikte, die ein Funktionieren von Marktmechanismen aushebeln, zu umgehen, hat die Europäische Union in der Vergangenheit etliche Energieeinspartechnologien über Maßnahmenpakete wie die EcoDesign-Verordnung oder die Gebäuderichtlinie erzwungen. Und zukünftig finden sich auch Themen der Gebäudeautomation und Digitalisierung in der Neuauflage der European Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) wieder. Für Nichtwohngebäude über einer installierten Heiz- oder Kühlleistung von 290 KW – was ungefähr einem Gebäude von 2.500 Quadratmetern entspricht – wird als verbindliche Ausrüstung ab 2025 sowohl für den Neubau als auch für den Gebäudebestand eine Gebäudeautomation, also Digitalisierungstechnik verbindlich vorgeschrieben.

Eine entsprechende Kann-Vorschrift sieht die neue EPBD bei Wohngebäuden vor. Das bedeutet, die EU-Mitgliedsstaaten können bei der Implementierung der Richtlinie in nationales Recht auch entsprechende Vorschriften für den Wohnungsbau beschließen. Zu erwarten ist dies aber insbesondere im Bestand eher nicht.

Durch die geforderten Maßnahmen wird dem Wunsch nach mehr Energieeffizienz Rechnung getragen. Die angezeigten Funktionen umfassen Monitoring, Abspeichern, Analysieren und Benchmarken von Betriebsdaten, eine Überwachung von Fehlfunktionen und eine entsprechende Kommunikation der

verschiedenen technischen Komponenten im Gebäude innerhalb eines integrierten Systems.

Die Digitalisierung im Gebäudebereich kann aber darüber hinaus auch noch zusätzlichen Nutzen generieren. So können Sensordaten im Gebäude gekoppelt mit Informationen aus einer Cloud zur Schaffung von Mehrwerten und Prozessoptimierungen etwa bei der Gebäudereinigung und der Instandhaltung Anwendung finden. Auch Themen wie Indoor-Navigation und Sicherheitsthemen vom Einbruchschutz bis zum Perimeter-Schutz können durch die Digitalisierung unterstützt werden.

Mit zunehmender Digitalisierung spielt dann allerdings auch der Datenschutz eine wichtigere Rolle. Daher ist anzunehmen, dass Teile der Automatisierungstechnologien in den Gebäuden, die heute mit Hardware-Komponenten geregelt werden, künftig durch Software-Lösungen in der Cloud ersetzt werden. Dies gilt nicht nur für die sogenannte Management-Ebene der Gebäudeautomation, auch Funktionen der Automatisierungsebene dürften zukünftig verstärkt mittels Software realisiert werden. Im Gebäude verbaute Technik ist durch längere Nutzungszeiten als klassische IT-Komponenten gekennzeichnet. Um den sich ändernden Bedrohungsszenarien in der digitalisierten Welt begegnen zu können, müssen regelmäßige Updates schnell und flächendeckend möglich sein.

Digitalisierte Gebäude tragen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sie sollen auch das Wohlbefinden verbessern, denn Sie überwachen und steuern beispielsweise die Raumluftqualität, die Temperatur und das Licht. Außerdem sind sie für die Sicherheit der Mitarbeiter und Besucher mitverantwortlich.

Im Wohngebäudesektor sind die wesentlichen Markttreiber für eine Digitalisierung andere. Hier geht es etwa um die Konvergenz von Technologien wie Video- und Audio-Komponenten mit dem Licht, der Raumlufttechnik und Sicherheitssystemen wie etwa Kameras und Sensoren. Dies alles sollte idealerweise über eine Plattform, eine App, eine Sprachsteuerung zu steuern sein. Dies ist heute in den meisten Gebäuden noch nicht so, wenngleich die Technik weitestgehend verfügbar ist. Lebens- und liebenswerte Gebäude sind aber nicht nur durch Technik definiert, sondern durch viele weitere Faktoren. Die technische Gebäudeausrüstung kann aber in den genannten Feldern erheblich zum Komfortgewinn und zum Wohlbefinden beitragen.

Viele Ideen und Technologien, die im Wohnbereich entstehen bzw. Anwendung finden, werden vermutlich auch auf andere Gebäudetypen übertragen werden. Dabei geht es insbesondere um die Mensch-Technik-Schnittstelle. Gebäudetechnologie muss zukünftig leichter und intuitiver bedienbar sein. Sie muss das Gebäude zum Leben erwecken, nutzbar und lebenswert machen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, macht eine schöne Gebäudehülle sowie eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung der Räume das Gebäude zu einem liebenswerten Ort, wo man gerne verweilt.

Dr. Peter Hug ist Geschäftsführer des VDMA-Fachverbandes Automation + Management für Haus + Gebäude sowie der eu.bac – European Building Automation and Controls Association.

Karsten Vierke

Im Rampenlicht des Lebens

Immobilen & Innovation: die Leuchttürme der Digitalisierung

Licht kann sehen. Das Geheimnis liegt in der Vernetzung. Die Digitalisierung des Lichts schafft neue Möglichkeiten und einen technologischen Quantensprung. Was es für die digitale Weiterentwicklung im Immobilien-Business braucht, ist Pioniergeist. Mit drei Erfindungen revolutioniert Philips Lighting den Weltmarkt: ein intelligent vernetztes Beleuchtungssystem für Gebäude, ein lichtbasiertes Indoor-Positionierungssystem und LiFi – eine kabellose, ultrasichere Internetverbindung auf Basis von codiertem Licht. Willkommen in der Zukunft.

Interact Office: das Gehirn für's Gebäude

Erst braucht es Weitblick, dann kommt der Lichtblick. Mit Interact zeigt Philips genau das. Vernetzte Beleuchtungssysteme bringen Intelligenz ins Gebäude. Analoge Immobilien werden zu digitalen Daten-Gewinnungsmaschinen aufgerüstet, und die Basis ist vernetzte LED-Beleuchtung. Licht 2.0.

Mit jeder digitalen Leuchte entsteht ein essenzieller Datenpunkt, der einer Plattform bedarf. Hier kommt die Interact-Plattform ins Spiel. Sie verbindet die Licht- ergo Datenpunkte mit dem Internet of Things (IoT). Die Vision für private Häuser wie auch für Gewerbegebäude ist Wirklichkeit. Zukunft passiert jetzt.

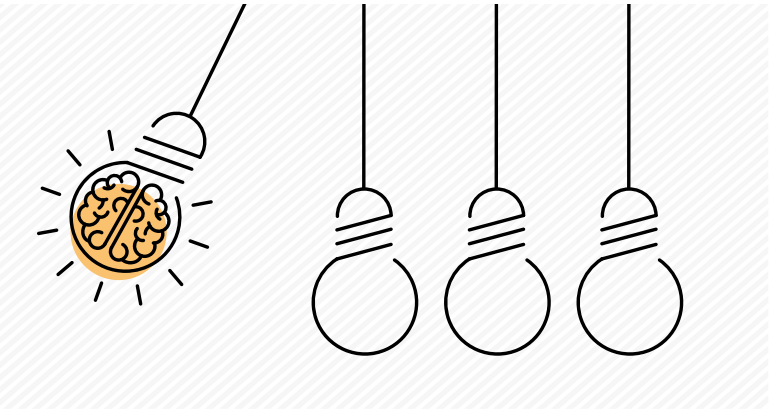
Interact Office ist ein sicheres, cloudbasiertes System, das ein modernes Datenmanagement ermöglicht. Es sammelt beispielsweise Informationen darüber, welche Räume in einem Gebäude genutzt werden und sogar von wie vielen Teilnehmer, oder welche Räume frei sind. Die Vorteile für die Betreiber sind vielfältig. So können diese Informationen dienen, um Maßnahmen für andere Gewerke auszulösen: Heizung aufdrehen, Klima justieren und Belüftung einstellen. Alles automatisch.

Interact heißt wechselseitig wirken. Daten sammeln, analysieren und dann mit passender Maßnahme optimieren. Erstaunlich, wie clever so ein Haus sein kann. Das System werkt im Stillen und wird nie müde.

IPS: Das Navigationssystem für drinnen

Das nächste Highlight für innovative Immobilien: Ein Indoor-Positionierungssystem (IPS) als Basis für standortbasierte Dienste wie Navigation. Hinter der Weltneuheit steckt ein Philips-LED-Lichtsystem: Das codierte LED-Licht, nicht sichtbar fürs menschliche Auge, kommuniziert seine Position an ein Smartphone, und zwar auf 30 Zentimeter genau. Was bisher im Freien über GPS, aber eben nicht drinnen funktioniert hat, wird nun über digitales LED-Licht möglich. Im Alltag ist das bequem. Wird im Bürogebäude beispielsweise ein Konferenzraum oder sogar ein Kollege gesucht, kann diese Technologie einen großen Mehrwert schaffen: Zeitintensive Suche entfällt, Produktivität wird gefördert, und die Nerven bleiben ruhig.

Solche IPS-Lichtlösungen mit Navi-App gibt es übrigens bereits im Carrefour in Lille, Frankreich, in Dubai und im Edeka in Düsseldorf. Der Umbau ging ganz leicht. Bei der Renovierung



des Supermarkts wurden die konventionellen Leuchten durch Philips-LED-Leuchten ersetzt. Das spart 50 Prozent Energie und ermöglicht neue Geschäftsmodelle.

Der digitale Wegweiser eignet sich neben Bürogebäuden und im Einzelhandel auch für Produktionsstätten mit jeweils neuen Mehrwertaspekten. Im Einzelhandel optimiert IPS das Online Order Picking, also die Kommissionierung in der Filiale von Online-Einkaufskörben. In Produktionsstätten wird IPS helfen, die papierlose Fabrik real werden zu lassen. Alles geht schneller und einfacher.

Geschützt ist die Privatsphäre jederzeit: Das patentierte Philips-System liest keine Informationen aus dem Smartphone, und vom System selbst werden keine Kundendaten erfasst oder gespeichert. Jede Leuchte überträgt mit Hilfe der VCL-Technologie (Visible Light Communication) die Position nur in eine Richtung: an die Smartphone-Kamera. Die Nutzungsrate von Smart Devices ist nicht nur im privaten, sondern auch im gewerblichen Umfeld schon sehr hoch. IPS reichert die Mehrwerte daraus nun weiter an. Man könnte auch sagen: Es positioniert den Erfolg an den richtigen Stellen.

LiFi: Das Breitband-Internet via Lichtwellen

Wir sind stolz darauf, das Tempo vorzugeben. Mit Ideen und Produkten, die verblüffen und die den Menschen das Leben erleichtern. 2017 hat Philips Lighting mit weltweit 32.000 Mitarbeitern sieben Milliarden Euro Umsatz erzielt. Positive Wirkung beginnt mit der richtigen Einstellung. Das Mindset dabei ist global und erhellend: Wir präsentieren jetzt – brandneu im Rampenlicht – Datenübertragung mittels Licht. Der Transfer funktioniert nicht mit Funkwellen, sondern mit codiertem Licht. Light Fidelity, kurz LiFi. Die Technologie ist in den Philips-Leuchten integriert und schafft so doppelten Nutzen: hochwertiges, energieeffizientes LED-Licht und eine stabile und sichere kabellose Internetverbindung. Mit einer Geschwindigkeit von 30 Megabytes pro Sekunde ermöglicht sie das Streamen von mehreren Videos in HD-Qualität. LiFi hat besonders viel Potenzial dort, wo viele Funkfrequenzen aufeinanderstoßen, gestört werden oder einfach nicht erlaubt sind. In Gebäuden mit erhöhtem Sicherheitsanspruch wie Krankenhäusern, Behörden, Rechenzentren oder bei Banken ist Licht die Lösung.
LiFi funktioniert folgendermaßen: Das Licht wird durch einen LiFi-USB-Schlüssel/Dongle erkannt, der mit der Anschlussbuchse des Notebooks oder Tablets verbunden ist. In Zukunft wird diese Technologie in solchen Geräten eingebaut sein. Der LiFi-USB-Dongle sendet die Daten über eine Infrarotverbindung an die LED-Leuchte zurück. Willkommen im Zeitalter der vierten industriellen Revolution, der Digitalisierung – wir sprechen nicht von Trends, sondern von Realitäten.

Digitales Licht hat das Potenzial, die Bürowelt grundlegend zu verändern. Philips Lighting ist Weltmarktführer für vernetzte Lichtsysteme. Vordenker im Bereich der Digitalisierung des Lichts. Salopp könnte man sagen: Wir haben der Glühbirne ein Gehirn verpasst.

Der Kippschalter für die Zukunft

Märkte und Branchen vernetzen sich, kooperieren und verschmelzen miteinander. Die Geschwindigkeit steigt kontinuierlich. Die Digitalisierung schafft den nächsten Sprung in der Entwicklung der Menschheit. Kommunikation ist der Schlüssel. Philips Lighting geht es um nachhaltige Lösungen. Genau hier legen wir den Kippschalter für die Zukunft um und sind beim Thema intelligentes Licht. Die Welt wird smart. Das Leben wird smart. Alles wird smart. Digital klug. Immer den entscheidenden Schritt voraus zu sein, bedeutet Pioniergeist an den Tag zu legen. Der Tanz heißt Rasanz. Die Welt dreht sich nicht, sie rotiert in High-Speed. Schnell und immer schneller.

Franz von Assissi hat einmal gesagt: „Gegen die Nacht können wir nicht ankämpfen, aber wir können ein Licht anzünden.“ Hier ist es.

Karsten Vierke ist CEO von Philips Lighting DACH.

Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden

Digitalisierung im Einzelhandel

Auswirkungen auf und Chancen für die Innenstädte

Stadt und Handel stehen seit alters her in einer intensiven Wechselbeziehung. Der Einzelhandel war immer Veränderungen unterworfen. Der Onlinehandel stellt eine zusätzliche Herausforderung dar, die den stationären Handel und damit die Innenstädte und Nebenzentren substanziell gefährden kann. Es bedarf der Kooperation der öffentlichen und privaten Akteure bei der Erstellung von Konzepten zur Stärkung der Zentren und des stationären Einzelhandels und deren Umsetzung. Auf einer solchen Basis kann es gelingen, wie auch in der Vergangenheit die Strukturen weiterzuentwickeln und Zentren sowie stationären Einzelhandel und damit die Städte zukunftsfähig zu gestalten.

Stadt und Handel

Die Wechselwirkungen zwischen „Stadt“ und „Handel“ sind seit jeher vielfältig. Zentral und oft ursächlich für das Entstehen von Städten war ihre Funktion als Knoten für den Warenaustausch von nah und fern. Bis heute ist der Handel essenziell für die Städte und seine Bedeutung geht heute über die ursprünglich vorherrschende Versorgungsfunktion weit hinaus. Er ist wichtiger Arbeitgeber, trägt zu Erlebnis und Freizeit in den Städten, insbesondere in den Innenstädten, bei und erfüllt eine soziale Funktion, indem er Gelegenheiten zur Begegnung für die Stadtgesellschaft bietet.

Eine Betrachtung der Historie zeigt aber auch, dass die Einzelhandelsstrukturen, wie im Übrigen auch die Städte, immer Veränderungen unterworfen waren. Die Veränderungen hatten sowohl betriebliche wie auch räumliche Konsequenzen. Beispiele wie die Entstehung der Passagen, der Kaufhäuser oder der sich seit den fünfziger Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelnden „Shopping Center auf der grünen Wiese“ illustrieren das. Gerade das letztgenannte Beispiel zeigt auch, wie wichtig es ist, die Konsequenzen planerischer Weichenstellungen sehr sorgfältig zu bedenken. Entstanden in den USA aufgrund der Annahme, dass die Innenstädte im Hinblick auf die Handelsfunktion einer Entlastung bedürften, verkehrte sich der Gedanke in der Realität in sein Gegenteil. Viele Innenstädte, auch in der Bundesrepublik, wurden geschwächt. Am signifikantesten trat das nach 1989 in den Städten der „neuen Bundesländer“ zu Tage, von denen viele bis heute in besonderem Maß mit den Folgen zu kämpfen haben trotz des erfreulichen Umstandes, dass in den letzten 10 bis 15 Jahren in der Bundesrepublik eine Tendenz zur „Rückkehr“ großflächiger Handelseinrichtungen in Stadtzentren zu beobachten ist. Die Erfahrung mit den negativen Konsequenzen einer nicht mehr vorhandenen oder schwachen Einzelhandelsnutzung in Innenstädten sollte ausreichend Anlass sein, alles zu tun, um die integrierten Zentren zu stärken.

Dabei können die innerstädtischen Funktionen Handel, sonstige Dienstleistungen, Büros, Wohnen, Freizeit und Kultur in ihrem spezifischen Gewicht je nach den örtlichen Gegebenheiten unterschiedlich stark ausgeprägt sein und sich auf Grund von anderen Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit verändern. Ausschlaggebend für die urbane Atmosphäre ist ihr Vorhandensein.

Der Onlinehandel und seine Konsequenzen

Seit einiger Zeit kommt zu den ohnehin zu verzeichnenden Veränderungen im Einzelhandel der Einfluss des mit zunehmender Dynamik an Gewicht gewinnenden Onlinehandels als Trendverstärker hinzu. Angesichts der vergleichsweise überschaubaren Umsatzzuwächse des Einzelhandels insgesamt gehen die Zugewinne des Onlinehandels überwiegend zulasten des stationären Handels. Auch wenn die Auswirkungen in den Städten entsprechend der jeweiligen örtlichen Situation unterschiedlich sind, lässt sich doch grundsätzlich feststellen, dass steigender Leerstand, insbesondere in Nebenzentren und „1b-Lagen“, kürzere Nutzungszyklen von Handelsimmobilien und nachteilige Veränderungen öffentlicher Räume bis hin zur Verschlechterung der Versorgungssituation in manchen Quartieren nicht zu verkennen sind. Hinzu kommen zunehmende Probleme in Verbindung mit dem ansteigenden Lieferverkehr.

Die einzelnen Warengruppen sind in unterschiedlichem Maß betroffen. Den höchsten Anteil am Onlinehandel hat die für die Innenstädte höchst bedeutsame Warengruppe Fashion & Accessoires, einen noch vergleichsweise niedrigen die im Hinblick auf die Nahversorgung wichtige Warengruppe Lebensmittel und Delikatessen. Die Aktivitäten großer Online-Anbieter wie Amazon können dazu führen, dass auch im letztgenannten Bereich eine zunehmende Zahl von Kunden die neuen Möglichkeiten nutzt.

Prognoseunsicherheiten bezüglich der räumlichen Auswirkungen sind nicht zu verkennen. Wichtige Faktoren sind die individuellen Voraussetzungen in den Städten wie das regionale Umfeld, das Engagement der Akteure innerhalb der Stadt, Kundenpotenziale in Folge des Vorhandenseins von Hochschuleinrichtungen oder großer touristischer Attraktivität. Grundsätzlich haben Großstädte bessere Chancen als Klein- und Mittelstädte. Städte mit ausgeprägter Urbanität, also Funktionsvielfalt und einer „dichten“, qualitätvollen und identitätsstiftenden Atmosphäre, haben gute Aussichten, die aktuellen Herausforderungen zu bewältigen. Der Wunsch nach dem „Erlebniseinkauf“ bleibt für viele Bürgerinnen und Bürger ein wichtiges Motiv, die Innenstädte, ggfs. sogar unter Inkaufnahme größerer Entfernungen, aufzusuchen. Der Umstand, dass auch ursprünglich reine Online-Anbieter wie Zalando und andere inzwischen Standorte in Innenstädten gründen untermauert diese Einschätzung.

Was ist zu tun?

Von zentraler Bedeutung ist, dass alle Akteure, also die drei staatlichen Ebenen, Bund, Länder und Kommunen, der Einzelhandel und die Immobilienwirtschaft, aber auch die Bürgerinnen und Bürger selbst, die Herausforderung annehmen und gemeinsam Strategien zu ihrer erfolgreichen Bewältigung entwickeln und umsetzen.

Bund und Länder schaffen wesentliche Rahmenbedingungen. Zu nennen sind das Planungsrecht und Förderprogramme. Letztere tragen erheblich dazu bei, dass die Kommunen finanziell in die Lage versetzt werden, ihre Innenstädte weiterzuentwickeln. Von besonderer Bedeutung sind die Programme der Städtebauförderung, besonders hervorgehoben sei das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Landes- und Regionalplanung müssen außerdem sicherstellen, dass eine Neuentwicklung von Einkaufs- und Fachmarktzentren und Factory-Outlet-Center in nicht integrierten Lagen sowie eine Ausweitung von Verkaufsflächen generell und von Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten in bestehenden nicht integrierten Einkaufszentren unterbleiben.

Die Kommunen blicken inzwischen auf eine jahrzehntelange Tradition intensiver und erfolgreicher Bemühungen um attraktive Innenstädte und Stadtteilzentren zurück. Es gilt, aufbauend auf Integrierten Stadtentwicklungskonzepten Einzelhandelskonzepte unter Einbeziehung der Wirkungen des Onlinehandels zu erstellen bzw. weiterzuentwickeln und diese, auch in ihrer Steuerungsfunktion, konsequent zu befolgen und umzusetzen. In den Prozess der Erarbeitung sind Einzelhandel, Immobilienwirtschaft und Bürgerschaft einzubeziehen. Dies fördert die inhaltliche Qualität, schafft Transparenz und erhöht damit die Akzeptanz. Einzelhandelskonzepte haben aber nicht nur eine Steuerungsfunktion. Sie schaffen gleichzeitig, wenn sie konsequent umgesetzt werden, für Einzelhandel und Immobilienwirtschaft Orientierung über die angestrebte Entwicklung und tragen wesentlich zur Sicherheit mittel- und langfristig angelegter Investitionen bei. Angesichts der Bedeutung des Faktors „Atmosphäre“ kommt außerdem der Gestaltung des öffentlichen Raumes ein hoher Stellenwert zu. Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die möglichst weitgehende Gewährleistung von Barrierefreiheit sind zwei Aspekte, die in diesem Zusammenhang zu beachten sind.

Einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität leistet eine umweltfreundliche Abwicklung des zentrenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs. Vor diesem Hintergrund spielt der Aspekt der Stärkung des Umweltverbundes (Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Radverkehr, Fußgänger) eine zunehmend wichtige Rolle. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird insbesondere in Großstädten tendenziell in seiner Bedeutung reduziert. Auch in diesem Zusammenhang bedarf es der Entwicklung intelligenter City-Logistikkonzepte zur Belieferung der Kunden.

Eine zentrale Rolle spielen naturgemäß Aktivitäten des Einzelhandels. Er ist in mehrfacher Hinsicht gefordert. Er muss betrieblich die Möglichkeiten des Multi-Channel-Handels nutzen, sein Angebot entsprechend der sich verändernden Nachfrage weiterentwickeln und sich in die Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und Nebenzentren einbringen. Das gilt insbesondere auch für die Filialisten, die in der Vergangenheit häufig die Rolle von „Trittbrettfahrern“ eingenommen haben.

Ähnliches gilt bei der Immobilienwirtschaft. Während ortsansässige Eigentümer, seien es Privatpersonen oder institutionelle Investoren, sich eher aktiv in das Geschehen einbringen, ist dies bei „ortsfernen“ Eigentümern in sehr viel geringerem Maß der Fall. Ein attraktives Zentrum ist aber nur zu gewährleisten wenn alle Eigentümer ihren Beitrag leisten. Im Rahmen eines aktiven Objektmanagements ist auch der Aspekt einer Angebotsvielfalt und Multifunktionalität des gesamten Zentrums zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sollten im Interesse einer langfristigen Werterhaltung der Immobilien auch ggfs. Abstriche vom kurzfristig erzielbaren Renditemaximum gemacht werden, um z.B. „Start-Ups“ Chancen zu geben.

Wichtig sind Kooperationsstrukturen zwischen den und innerhalb der genannten Akteursgruppen gerade auf der kommu-

nalen Ebene. Eine gute „Kultur der Kommunikation“ trägt wesentlich zum Erfolg bei. Von informellen Formen wie „runden Tischen“ bis hin zu formellen Zusammenschlüssen wie „Immobilien-Standort-Gemeinschaften“ (ISG) reicht die Bandbreite möglicher Arten der Zusammenarbeit. Ausschlaggebend für den gewählten Rahmen sind die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten. Gerade im Hinblick auf wichtige gemeinsame Aktivitäten wie Stadtmarketing und Citymanagement aber auch die Entwicklung digitaler Stadtportale kommt solchen Zusammenschlüssen Bedeutung zu.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass angesichts der Umsatzentwicklungen im stationären Einzelhandel ein weiterer Verkaufsflächenzuwachs vermieden werden muss. Sinkende Flächenproduktivität und weiter zunehmender Verdrängungswettbewerb mit der Folge von Rückgang der Sortimentsvielfalt, Leerständen und daraus resultierenden „Trading-Down-Effekten“ wären das Resultat. Dies schließt nicht aus, dass in integrierten Zentren Umstrukturierungen mit veränderten Flächenzuschnitten sich nach sorgfältiger Prüfung als sinnvoll herausstellen können. Bei nicht integrierten Einzelhandelszentren ist dagegen das Planungsrecht restriktiv zu handhaben, um die Lebensfähigkeit der Innenstädte und Nebenzentren und damit der Städte als Ganzes nicht zusätzlichen Gefährdungen auszusetzen.

Unter dieser Zielsetzung ist auch die immer wieder diskutierte „Aufweichung“ des § 11 (3) BauNVO kontraproduktiv und daher abzulehnen. Die in der Bestimmung genannten Flächengrößen stellen eine Vermutungsregel dar, die im Licht der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten bezüglich ihrer Anwendbarkeit einzelfallbezogen zu überprüfen ist. Je nach Fallgestaltung sind also Abweichungen nach „oben“ oder „unten“ möglich. Damit ist die für die Praxis sinnvolle und vertretbare Flexibilität bei gleichzeitigem Erhalt der notwendigen Steuerungsfunktion sichergestellt.

Dringend notwendig stattdessen ist eine Verbesserung der rechtlichen Möglichkeiten der öffentlichen Hand, länger andauernden Leerstand im Interesse des Allgemeinwohls zu beseitigen. Leerstand prägt ein Quartier in höchstem Maß negativ und wirkt wie ein ansteckender Virus. Verbesserte Eingriffsmöglichkeiten können diesen Virus bekämpfen, Quartiere stabilisieren und damit zum Werterhalt von Investitionen des Einzelhandels und der Immobilienwirtschaft beitragen.

Fazit

Der Onlinehandel stellt zweifelsohne eine große Herausforderung dar. Bei kooperativem Zusammenwirken aller Akteure und zielgerichtetem Handeln kann es gelingen, wie bisher auch die Strukturen an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und damit auch für die Zukunft die Qualitäten der europäischen Stadt zu erhalten. Dabei kann in vielen Fällen an vorhandene, bewährte Strategien angeknüpft und auf entsprechende Instrumente zurückgegriffen werden. Umfrageergebnisse, wonach selbst bei den sogenannten “Smart-Natives“ mehr als 70 Prozent der Befragten der Auffassung sind, dass Onlineshops Geschäfte nicht ersetzen können, sollten Ansporn sein, alle Möglichkeiten zu nutzen, um den innerstädtischen stationären Einzelhandel zu unterstützen.

Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden ist Wissenschaftlicher Direktor und Institutsleiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU) in Berlin.

Dr. Susanne Bührer

Diversity in der Immobilienwirtschaft

Stand und Perspektiven

Der Nutzen von Vielfalt in und für Unternehmen ist zweifelsfrei belegt. Er manifestiert sich nicht nur im Bereich Personalrekrutierung, sondern auch in ökonomischen Kriterien wie Innovationskraft und Markterfolg. Jedes Unternehmen muss für sich aus den zur Verfügung stehenden Bausteinen des Diversity Management diejenigen herausgreifen, die für seine spezifische Situation am besten geeignet sind. Diversity Management benötigt einen langen Atem, da es im Kern darum geht, einen tiefgreifenden Wandlungsprozess zu gestalten. Ein entscheidender Erfolgsfaktor für Diversity ist die „gelebte Vielfalt".

Der Begriff Diversity wird im Deutschen am besten mit „Vielfalt in der Belegschaft" übersetzt. Die heutige Diversity Forschung fasst unter dem Begriff „Diversity" sechs Kerndimensionen zusammen (siehe Abbildung). Diese sind: Geschlecht, Alter, sexuelle Orientierung, ethnische Herkunft, Behinderung, Religion und Weltanschauung. Hinzu kommen Faktoren wie z.B. der Familienstand, Berufserfahrung, Einkommen sowie unternehmensinterne Einflussgrößen wie z.B. Abteilungszugehörigkeit und Arbeitstätigkeit, die die Sicht- und Denkweisen des Mitarbeitenden beeinflussen.

Richtig genutzt, stellt diese Vielfalt an Kenntnissen, Sichtweisen und Einstellungen für Unternehmen eine Ressource dar, die sich gezielt in Erfolg für das Unternehmen umwandeln lässt.

Diversity in der Immobilienbranche

In den letzten Jahren rückt das Thema Diversity auch für Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft stärker in den Fokus. Neben dem Engagement einzelner Unternehmen wird die Diskussion zu Diversity als Gesamtkonzept zunehmend auf Branchenebene durch die Berufsverbände geführt, zunächst als Teilaspekt im Rahmen von Corporate Social Responsibility (CSR) Überlegungen, seit kurzem als eigenständiger Handlungsbereich. Hinsichtlich einzelner Diversity Aspekte ist die Immobilienwirtschaft schon länger aktiv. Vor allem zum Thema „Förderung von Frauen in der Immobilienwirtschaft" gab es in der Vergangenheit Aktivitäten. Exemplarisch zu nennen ist der Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., der Vernetzung und Sichtbarkeit der Frauen in der Branche fördert oder Projekte wie „Frauen in der Bauwirtschaft", die das Ziel hat, mehr Frauen für die Baubranche zu gewinnen und weibliche Vorbilder aufzuzeigen. Nicht zuletzt nimmt sich der Zentrale Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) der Diversity intensiv an und hat unter anderem das Fraunhofer ISI damit beauftragt, eine Literaturauswertung zu diesem Thema durchzuführen, auf deren Ergebnissen dieser Text beruht.

Der Nutzen von Vielfalt

Insgesamt lassen sich vier Teilbereiche des unternehmerischen Handelns herausstellen, auf die sich ein bewusster und offensiver Umgang mit Vielfalt besonders positiv auswirkt: Personalrekrutierung und Personalmanagement, Marketing, Innovation sowie wirtschaftliche Performanz. Im Wettbewerb um Fach- und Führungskräfte ist ein Unternehmen, welches

Vielfalt offen lebt, besser aufgestellt. Angesichts des sich abzeichnenden Fachkräftemangels wird in Zukunft die Aktivierung von (derzeit) nicht erwerbstätigen/in Teilzeit arbeitenden Frauen, MigrantInnen und älteren Menschen von besonderer Bedeutung sein. Unternehmen, die Offenheit gegenüber einer vielfältigen Belegschaft bezeugen, steigern ihre Attraktivität als Arbeitgeber, vor allem bei der jüngeren Generation. Diese legen oftmals größeren Wert auf ein wertschätzendes und kollegiales Arbeitsumfeld sowie Work-Life-Balance als auf Karrieremöglichkeiten und Bezahlung.

Diversität in der Belegschaft ermöglicht es außerdem, sich besser auf unterschiedliche Kundengruppen oder Märkte einzustellen. Indem die Kundengruppen Gesprächspartner bekommen, die „die gleiche Sprache sprechen“, ist es dem Unternehmen möglich, auch neue Kunden anzusprechen und zu gewinnen. Die Fähigkeit, auf unterschiedliche Kundengruppen einzugehen, wird in Zukunft immer wichtiger werden, da die Lebenswelten der Menschen diverser werden (z.B. neue Familienformen, zunehmende Anzahl an Menschen mit ausländischen Wurzeln, Hinwendung zu neuen Konsumformen wie „sharing“). Eine „one-size-fits-all“-Strategie spricht daher eine immer größer werdende Zahl an KundInnen nicht mehr an.

Divers zusammengesetzte Teams entwickeln kreativere Ideen und Lösungen. Sie bringen unterschiedliche Sichtweisen ein, die oft schneller zu Ergebnissen und innovativen Produkten führen. Alternative Herangehensweisen, aber auch die möglichen Hemmnisse werden in diversen Teams eher untersucht. Zahlreiche Studien belegen, dass die Vielfalt der Menschen im Innovationsprozess zu einer höheren Innovationsleistung beiträgt. Gelebte Diversität im Unternehmen wirkt sich auch positiv auf den wirtschaftlichen Erfolg und die Produktivität aus.

Wie stark sich Diversität auf die verschiedenen oben aufgeführten Bereiche wie Personalkosten und Image, Marktzugang, Innovationskraft und ökonomische Gesamtperformance auswirkt, ist abhängig von der Art des Unternehmens, seiner Größe, den Produkten, die es anbietet und dem Kundenstamm. Es ist klar, dass eine Vielzahl externer Einflüsse, wie z.B. gesetzliche Regelungen und andere staatliche Rahmenbedingungen ebenfalls stark das wirtschaftliche Ergebnis eines Unternehmens beeinflussen und Diversity nur ein Einflussfaktor unter vielen sein kann. Er ist aber, wie gerade beschrieben, ein Einflussfaktor, der zum Teil in bedeutendem Maße in viele unterschiedliche Unternehmensbereiche hineinreicht.

Dimensionen und Faktoren von Diversity

Quelle: Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung

Erfolgsfaktoren

Diversity Management erfolgreich umzusetzen, bedeutet einen umfassenden Transformationsprozess einzuleiten, an dessen Ende ein Kultur- und Wertewandel steht. Diversity Management muss daher mehr sein als die Zusammenstellung und Abarbeitung einzelner Maßnahmen oder die Ausrichtung auf eine förderungswürdige Gruppe innerhalb der Belegschaft. Diversity muss als strategische Priorität gedacht werden, die von den Führungsebenen maßgeblich vorangetrieben und getragen wird und alle Funktionsbereiche des Unternehmens betrifft.

Diversity Management ist eine Querschnittsaufgabe, welche nicht nur Sache der Personalabteilung ist, sondern genauso beim Vertrieb oder in der Produktion gelebt werden sollte. Diversity Management ist nichts anderes als eine Art von „Change Management"-Programm, denn es zielt auf die Veränderung von Teamzusammensetzungen (insbesondere in der Führungsetage), das Aufbrechen von Strukturen und das Über-Bord-Werfen von liebgewonnenen Routinen. Neben der strategischen Prioritätensetzung sind das Commitment des Top-Managements, die Partizipation, das kontinuierliche Erheben und Auswerten von Monitoring-Daten sowie die Beachtung des Faktors Zeit wichtige Einflussgrößen für ein gelingendes Diversity-Management.

Diversity-Maßnahmen

Betrachtet man einzelne Unternehmensbeispiele, so stellt man fest, dass die Unternehmen sehr kreativ sind, wenn es darum geht, für sie passende Maßnahmen zu finden und umzusetzen. Bei allen Unternehmen, die erfolgreich Vielfalt leben, ist eine gute Portion Pragmatismus bei der Maßnahmenauswahl zu beobachten. Maßnahmen sollten die Vision eines wertschätzenden Unternehmens voranbringen und dabei anwendungsorientiert sein, sich einfach in den Betriebsalltag integrieren lassen und die Unternehmensstrategie stützen. Um den Erfolg sichtbar zu machen, sollten die Maßnahmen auch mit Zielgrößen versehen werden und Zahlen hierzu erhoben werden

Dr. Susanne Bührer ist Geschäftsfeldleiterin am Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung in Karlsruhe.

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. Außerdem stellen sich die Mitgliedsverbände des ZIA vor und präsentieren Kernthemen ihrer Arbeit.

Klaus-Peter Hesse I Gero Gosslar

Stärke, Wachstum und das lange Warten auf eine neue Regierung

Selten stand die Immobilienbranche so im Fokus von Politik und Öffentlichkeit wie im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der ZIA hatte daran einen entscheidenden Anteil. Denn der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft setzte im Bundestagswahljahr Themen, gab wichtige Impulse, positionierte sich in vielen Bereichen als Lösungsanbieter und spielte als Gesprächs- und Diskussionspartner eine zentrale Rolle. Gleichzeitig setzte der ZIA mit der Integration des bsi sein Wachstum fort und stellte sich damit für die Zukunft noch breiter auf.

Mit dem Tag der Immobilienwirtschaft im Jahr 2017 wurden alle Rekorde gebrochen. Er war mit 1.800 Besuchern im Berliner Admiralspalast nicht nur der größte seiner Art, er veranschaulichte anhand der dort auftretenden Akteure auch sehr gut die Bedeutung des ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft und die Relevanz der gesamten Branche. Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, Bundesfinanzminister Dr. Wolfgang Schäuble, FDP-Bundesvorsitzender Christian Lindner – sie und viele andere bekannte Namen aus Politik und Wirtschaft gaben sich an diesem Tag die Klinke in die Hand.

Bundestagswahl im Fokus

Der Tag der Immobilienwirtschaft stand entsprechend auch im Zeichen der bevorstehenden Bundestagswahl im Herbst. Wer hätte zu dem Zeitpunkt ahnen können, dass erst im März 2018 die neue Regierung stehen würde. Der ZIA hat diesen Prozess intensiv und kritisch begleitet und sich mehrfach in der Öffentlichkeit und persönlichen Gesprächen mit der Politik aus Sicht der Immobilienwirtschaft geäußert. Zudem trug der Verband die Agenda der Parteien im „Immomat“, dem Wahlhelfer für die Immobilienwirtschaft, zusammen und veranschaulichte so die politischen Ansätze für die Branche. Durchweg haben wir auf die hohe gesamtgesellschaftliche Bedeutung der Immobilienmärkte und der Branche aufmerksam gemacht. Das bezahlbare Bauen und Wohnen – so eine der zentralen Wahlforderungen des ZIA – muss zu den politischen Schwerpunkten einer neuen Regierung zählen.

Ein Ende der anhaltenden Grunderwerbsteuer-Rallye, schnellere und vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, die Förderung des seriellen Bauens, ein investitionsfreundlicheres Umfeld, bessere Rahmenbedingungen für die digitale Transformation und eine technologieoffene, energieträgerneutrale sowie wirtschaftsverträgliche Klimaschutzpolitik. Für diese und viele andere Dinge hat sich der ZIA durch seine Ausschussarbeit mit Positionspapieren, Stellungnahmen und der direkten Interessenvertretung gegenüber Politik und Öffentlichkeit eingesetzt. Dabei haben wir etwa mit unserer Task Force Energie eigene Alternativvorschläge in die Diskussionen eingebracht, wie die ambitionierten Klimaschutzziele auf sinnvolle Art und Weise erreicht werden können. Nicht nur damit wurden wir einmal mehr unserem eigenen Anspruch gerecht, bei großen Herausforderungen aktiv Vorschläge zu unterbreiten – statt lediglich Probleme anzumahnen.

Dr. Angela Merkel, Dr. Wolfgang Schäuble, Dr. Barbara Hendricks und Christian Lindner auf dem Tag der Immobilienwirtschaft 2017

Das Sondierungspapier der möglichen Jamaika-Koalition enthielt eine Reihe positiver Signale – sei es die Ankündigung der Abschreibung für energetische Sanierungsmaßnahmen, die Ideen zur Förderung des Wohnungsbaus und des Eigenheimerwerbs sowie die Ankündigung, die Mietpreisbremse auf den Prüfstand zu stellen. Bekanntlich kam diese Koalition nicht zustande. Aber auch im Koalitionsvertrag von Union und SPD fanden sich letztlich einige sinnvolle Pläne, die zur Entlastung der Immobilienmärkte beitragen können. Insbesondere die angekündigte Vereinfachung des Ordnungsrechts, die geplante Bilanzierung von CO_2-Einsparungen auf Quartiersebene, die Neubauoffensive und die Akzeptanz einer ganzheitlichen Stadtentwicklung stimmen für die kommenden Jahre zuversichtlich. Der ZIA hatte sich genau dafür stark gemacht.

Meilenstein in der Entwicklung

Der ZIA ist weiterhin auf Wachstumskurs. Mit der Integration des bsi Bundesverbands Sachwerte und Investmentvermögen haben wir unser Wachstum fortgesetzt und gleichzeitig die europäische und nationale Fachkompetenz im Bereich des Investitionskapitals zugunsten unserer Mitglieder ausgebaut. Dazu zählt auch die Fortführung der ehemaligen bsi-Akademie als ZIA-Akademie. Strukturell haben wir uns hierdurch entscheidend weiterentwickelt und für die Zukunft noch stärker aufgestellt. Unsere neuen Vorstandsmitglieder Martina Hertwig (Baker Tilly) und Jochen Schenk (Real I.S.) begrüßen wir herzlich in unseren Reihen. Die hohe Kompetenz von mittlerweile über 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Geschäftsstellen

in Berlin und Brüssel macht den ZIA zu einem schlagkräftigen Finanz- und Wirtschaftsverband.

Insgesamt konnten wir die Breite an qualitativ hochwertigen Veranstaltungen des ZIA nochmals deutlich steigern. Ob auf dem ZIA-Energiekongress und dem Steuer-Dialog in Berlin, dem ZIA-Dialog Finanzen in Frankfurt, dem Tag der Hotelimmobilie in Hamburg, dem ZIA EU-Dialog in Brüssel oder den Roadshows auf den wichtigsten Messen EXPO REAL und MIPIM – der ZIA hat die relevanten Akteure einmal mehr an den entscheidenden Stellen miteinander ins Gespräch gebracht.

So auch bei den zahlreichen Veranstaltungen der sechs ZIA-Regionen, wo wir etwa Ina Scharrenbach (NRW-Bauministerin), Lutz Lienenkämper (NRW-Finanzminister), Katrin Lompscher (Berliner Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen) oder Dr. Andreas Dressel (Finanzsenator in Hamburg) begrüßen durften.

Themen aktiv vorangetrieben

Mit dem ZIA-Innovationskongress haben wir darüber hinaus die Themen rund um Digitalisierung und Innovation weiter in die Branche getragen. Der neu gegründete Ausschuss Digitalisierung, die eingegangene Systempartnerschaft mit SAP und der erste Innovationsbericht des ZIA machen deutlich, dass wir diesen Bereich im vergangenen Jahr weiter aktiv vorangetrieben haben. Auch die Verknappung von Büroimmobilien wurde dank des ZIA so stark wahrgenommen wie selten zuvor. Durch den neu gegründeten Ausschuss Gesundheitsimmobilien haben wir zudem ein Thema gesetzt, das für unsere alternde Gesellschaft in Zukunft entscheidend sein und bei dem die Immobilienbranche eine wichtige Rolle einnehmen wird. Bis 2030 werden bei gleicher Pflege- und Heimquote bis zu 321.000 neue stationäre Pflegeplätze benötigt. Hier ist unsere Branche gefordert.

Natürlich haben wir beim ZIA auch die vielen regulatorischen Herausforderungen im finanz- und steuerpolitischen Umfeld an Politik und Öffentlichkeit adressiert. Die Diskussionen über hohe Grunderwerbsteuersätze, Share Deals und die politischen Vorhaben bei der Grundsteuer haben wir das gesamte vergangene Berichtsjahr über kritisch begleitet. Wir werden dies auch weiterhin machen und klarstellen: Hohe Grunderwerbsteuersätze führen zu steigenden Miet- und Kaufpreisen und sind ein wesentlicher Kostentreiber für das Bauen und Bewirtschaften. Share Deals dürfen nicht verteufelt werden, schließlich sind sie ein wichtiges Instrument unserer Branche, damit etwa ein Grundstück innerhalb einer Projektentwicklung nicht doppelt belastet wird. Und bei der Grundsteuer brauchen wir eine einfache, transparente und aufkommensneutrale Lösung.

Die Herausforderungen zukünftiger City-Logistik und der stationäre Handel standen ebenfalls im Fokus des ZIA. So haben wir etwa mit der Publikation „Einzelhandel als Partner der Kommunen“ aufgezeigt, wie eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen wirtschaftlichen und kommunalen Akteuren gelingen kann. Die positiven Rückmeldungen von Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern aus den Städten mit über 100.000 Einwohnern, denen wir dieses Buch zugesendet haben, stimmen uns zuversichtlich, dass wir hierdurch zu einer gesunden Entwicklung unserer Innenstädte beitragen können.

Breite und Vielfalt in der Öffentlichkeitsarbeit gestärkt

Insgesamt sind Breite und Vielfalt unserer Öffentlichkeitsarbeit stark gewachsen. Neben zahlreichen neuen Publikationen – darunter etwa zu den Megatrends bei Büroimmobilien, zum Selbstverständnis von Gewerbeimmobilienmaklern und den ZIA-Aktivitäten in den Regionen – haben wir auch im vergangenen Jahr Studien und Gutachten zu unterschiedlichsten Themen (u.a. Wahlprogramme der Parteien, Diversity, Hotelimmobilien, Digitalisierung, Immobilienaktien) forciert. Natürlich hat auch das Frühjahrsgutachten des ZIA abermals für große Aufmerksamkeit in den Medien gesorgt. All diese Instrumente helfen dabei, die Interessen unserer Mitglieder erfolgreich gegenüber Politik und Öffentlichkeit noch besser zu vertreten. Durch den Start der beiden ZIA-Blogs „Innovative Immobilienwirtschaft“ und „ZIA auf ein Wort“, die Professionalisierung des ZIA-Newsletters und das starke Wachstum im Social Media-Bereich haben wir zudem unsere Online-Kanäle erfolgreich ausgebaut.

Vorsitz in der BID

Das ganze Jahr über durften wir als geschäftsführender Verband die Aktivitäten in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) aktiv vorantreiben. Unter

unserem Vorsitz haben wir stets auf jene Instrumente aufmerksam gemacht, mit denen bezahlbares Wohnen und Bauen gelingen kann. Wir haben uns gemeinsam für einen eigenen Baustaatssekretär in den neu geschaffenen Strukturen des Bundeministeriums des Innern, für Bau und Heimat stark gemacht. Dass mit Gunther Adler, mit dem wir seit Jahren eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit pflegen, der zukünftige gleichzeitig auch der ehemalige Staatssekretär ist, kann als echter Glücksgriff für die Branche bezeichnet werden. Zudem waren wir es, die sich aktiv für die Gründung eines eigenen Bauausschusses im Bundestag eingesetzt haben.

Der ZIA hat im vergangenen Jahr seine Stellung als Spitzenverband untermauert. Mit rund 500 Ehrenamtlern, die sich in insgesamt 21 Ausschüssen, diversen Arbeitsgruppen und den ZIA-Gremien organisieren, sind wir die ordnungspolitische Vertretung unserer Branche entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette. Damit tragen wir auch in Zukunft maßgeblich zu der ständigen Verbesserung unserer politischen Rahmenbedingungen bei, damit die Immobilienwirtschaft so wahrgenommen wird wie sie ist: die zentrale Säule unserer Volkswirtschaft.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Die ZIA-Geschäftsstelle im Überblick
WEB/LINK

ZIA-Kompakt Flyer
PDF/DOWNLOAD

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018
des Rates der Immobilienweisen **PDF/DOWNLOAD**

Der ZIA in den Regionen
PDF/DOWNLOAD

Steffen Uttich

Ein Spitzenverband mit klarer Kommunikationsstrategie

Dem Ausschuss Marketing & Öffentlichkeitsarbeit kommt im ZIA eine besondere Rolle zu. Während in den anderen Ausschüssen Themen aufbereitet und Standpunkte formuliert werden, diskutieren in diesem Ausschuss die besten Kommunikatoren der Branche über den Transport der Botschaften des Verbandes an die Öffentlichkeit. Der Ausschuss Marketing und Öffentlichkeitsarbeit erfüllt somit die Rolle einer breit aufgestellten Kommunikationsagentur – und das ehrenamtlich. Die professionelle Aufstellung trägt Früchte.

Nie zuvor stand der ZIA in der öffentlichen Wahrnehmung so gut da wie im Jahr 2017. Sämtliche nationalen Tages- und Wirtschaftsmedien sowie die Immobilienfachmedien nutzen den Zentralen Immobilien Ausschuss als Informationsquelle und Stimme der Branche bei immobilienwirtschaftlichen und immobilienpolitischen Themen. Der inzwischen erzielte Aufmerksamkeitsgrad unterstreicht die Rolle des ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er bildet die Branchenmeinung bei zahlreichen Themen entlang der gesamten Wertschöpfungskette ab.

Diese bemerkenswerte Entwicklung seit der Gründung des ZIA vor gut zehn Jahren beruht auf einer klaren Strategie des Ausschusses Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. Alljährlich wird durch die Ausschussmitglieder ein stringentes Konzept entwickelt, das den hauptamtlichen Mitarbeitern der Abteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Verband als Orientierung für die laufende Arbeit dient.

Kernbestandteil sind die Mission Statements, die die Verbandsmeinung in sämtlichen Themenfeldern der Kommunikation wiedergeben. Diese Statements sind lösungsorientiert formuliert, was den strategischen Ansatz einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit des ZIA mit Politik und Fachöffentlichkeit unterstreicht.

Zudem setzt der Ausschuss Marketing und Öffentlichkeitsarbeit gemeinsam mit der ZIA-Geschäftsstelle auf Transparenz. Alle Stellungnahmen und Positionen des Verbands werden auf der Website veröffentlicht, sämtliche Informationen der Ausschüsse werden publiziert. Die im Verband erarbeitete inhaltliche Substanz wird gezielt über soziale Medien, Newsletter und Blogs verteilt und erhöht so den „Output“.

Schon nach den ersten Monaten des Jahres 2018 lässt sich sagen, dass sich die Wahrnehmung des ZIA stetig weiter verbessert – über die Immobilienwirtschaft hinaus, in Politik und Öffentlichkeit hinein. Unser Ausschuss wird den Verband auf diesem Weg weiter strategisch beraten und intensiv begleiten.

Steffen Uttich ist Direktor Akquisition/Kundenbetreuung bei der Helaba Invest und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Marketing und Öffentlichkeitsarbeit.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Pressebereich der ZIA-Homepage
WEB/LINK

ZIA-Newsletter
WEB/LINK

ZIA-Publikationen
WEB/LINK

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Politik und Wirtschaft brauchen mehr wissenschaftliche Begleitung

Bis heute hat die Politik kaum verstanden, dass es in der Immobilienbranche um weitaus mehr geht, als ums Wohnen. Aus diesem Grund fungiert der Wissenschaftliche Beirat des ZIA als objektiver Mittler zwischen Verband, Wirtschaft, Politik und Wissenschaft. Denn die Folgenabschätzung politischer Vorhaben für die (Immobilien-) Wirtschaft erfordert einen unabhängigen, wissenschaftlichen Unterbau.

Der Strukturwandel hat vor allem in Form von Digitalisierung und Automatisierung für einen enormen Innovationsschub in der Immobilienwirtschaft gesorgt. Auch andere gesamtgesellschaftliche Veränderungen fordern den Immobiliensektor zunehmend, während die Politik das regulatorische Korsett enger zieht und als Preistreiber fungiert. Die geplanten staatlichen Eingriffe sind eher öffentlichkeitswirksam. An der Lösung von Problemen scheint die Politik wenig interessiert.

Steigende Mieten können nicht durch Markteingriff geregelt werden, sondern nur durcheine Ausweitung des Angebots. Eine Eigenheimförderung kann nicht funktionieren, wenn lediglich einzelne Käufergruppen privilegiert werden und die Grunderwerbsteuer bundesweit keine Vereinheitlichung erfährt.

Die volkswirtschaftliche Produktivität erfordert dringend eine Anpassung der Arbeitsstättenverordnung an moderne Technologien und Arbeitsplätze. Denn Deutschland ist digitales Schlusslicht in Europa. Ohne politische Initiativen zur Arbeit 4.0 riskieren wir den Innovationsstandort Deutschland.

Komplexe Themen wie zum Beispiel das zukünftige Zusammenspiel von Arbeit und Fläche als Kreativitäts- und Innovationstreiber wurden ebenfalls noch nicht angegangen. Die Immobilienwirtschaft ist eine kapitalintensive Branche und besonders stark auf einen stabilen Kapitalmarkt angewiesen. Seitens der Politik muss daher mehr kommen, als der routinierte Eingriff in die Regulatorik. Die Schaffung einer Kapitalmarktunion wäre hier ein richtiger Schritt, um Sparvermögen und Wachstumschancen zusammenzubringen und die deutsche Volkswirtschaft nachhaltig zu stärken.

Denn egal ob Arbeit, Wohnen oder Wertschöpfung: Eine klug geordnete Immobilienwirtschaft ist der „Kitt“, der unsere Gesellschaft zusammenhält.

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienmanagement an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg und Vorsitzender des Wissenschaftlichen Beirats des ZIA.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Informationen zum Wissenschaftlichen Beirat des ZIA **WEB/LINK**

Thomas Zinnöcker

Querschnittsthema Nachhaltigkeit

Wir stehen für eine nachhaltige Unternehmensführung und für die Fokussierung auf eine nachhaltige Wertschöpfungskette im Immobiliensektor.

Nachhaltiges und ethisches Handeln ist ein Grundpfeiler des ZIA-Erscheinungsbildes. Dies gilt für die Interessensvertretung und die Aktivitäten der ZIA-Mitglieder.

Der Nachhaltigkeitsrat koordiniert die diesbezüglichen externen Aktivitäten des ZIA sowie die inhaltlichen Tätigkeiten der Ausschüsse Corporate Social Responsibility (CSR) und Energie und Gebäudetechnik (EGT), der Task Force Energie sowie die Kooperation mit dem Institut für Corporate Governance (ICG).

2017 war wie die Vorjahre ein Jahr voller Tatendrang und gemeinsamer Aktionen der ZIA-Mitglieder. Das große Interesse und die Beteiligung der ZIA-Mitglieder sind dabei besonders hervorzuheben: Nachhaltigkeit ist kein Top-down-Thema des Verbandes, sondern eines, bei welchem sich alle Mitglieder stark engagieren. Der ZIA hat sich 2017 weiter als starkes Sprachrohr im Nachhaltigkeitsumfeld etabliert. Darüber hinaus hat der ZIA während der internationalen Klimakonferenz COP23 in Bonn die „Night of German Business“ unterstützt und sich in einem klimapolitisch wichtigen Jahr auch stark mit der Koordination der Task Force Energie beschäftigt.

Die Neuauflage des Nachhaltigkeitsleitfadens wurde im Umfang deutlich erweitert. Die Publikation wird in der ersten Hälfte des Jahres 2018 erwartet. Auch die neue Nachhaltigkeitsrichtlinie der Europäischen Union wurde geprüft und mit Hilfe externer Berater wurde ein sinnvolles Reportingkonzept entwickelt. Darüber hinaus gab es auch eine Kooperation mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung.

WEITERE THEMEN DES NACHHALTIGKEITSRATES

- nachhaltige Finanzierung
- Nachhaltigkeitsbenchmarking
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
- Deutscher Nachhaltigkeitskodex
- Diversity
- internationale Zusammenarbeit im World Green Building Council

Zudem wurden weitere aktuelle CSR-Themen mit Mitgliedern des Bundestages und der Bundesregierung besprochen, darunter vor allem deren energie- und klimaschutzpolitische Aktivitäten. Der Nachhaltigkeitsrat hat darüber hinaus eine Broschüre zum Thema „Green Leases“ veröffentlicht. Weitere Publikationen zu den Themen „Nachhaltige Quartiersentwicklung und Gebäudebewirtschaftung“ werden im Jahr 2018 folgen.

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista International GmbH und Vorsitzender des ZIA-Nachhaltigkeitsrates.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Informationen zum Nachhaltigkeitsrat
WEB/LINK

Dr. Hinrich Thieme

Blick auf den Koalitionsvertrag

Die 19. Legislaturperiode schickt sich an, die Regulierungsvorhaben der 18. Legislaturperiode fortzuführen und ggf. zu vollenden. Der Koalitionsvertrag enthält dabei im Bereich der für die Immobilienbranche relevanten Regulierungen Licht und Schatten.

Die bereits seit längerem geforderte Verschärfung der Mietpreisbremse soll nach den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag nunmehr realisiert werden. Kernelement der Reform bildet die gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe der Vormiete, wenn er sich zur Begründung der Miethöhe darauf beruft. Die grundlegenden Probleme der Mietpreisbremse können damit ebenso wenig beseitigt werden, wie die Zweifel an ihrer Verfassungsmäßigkeit. Auch wenn die Umsetzung des Vorhabens im Einzelnen abzuwarten bleibt, kann schon jetzt gesagt werden, dass die Mietpreisbremse auch in dieser Form nicht geeignet sein wird, die grundlegenden Probleme der Wohnungsmärkte in Ballungsräumen zu bewältigen.

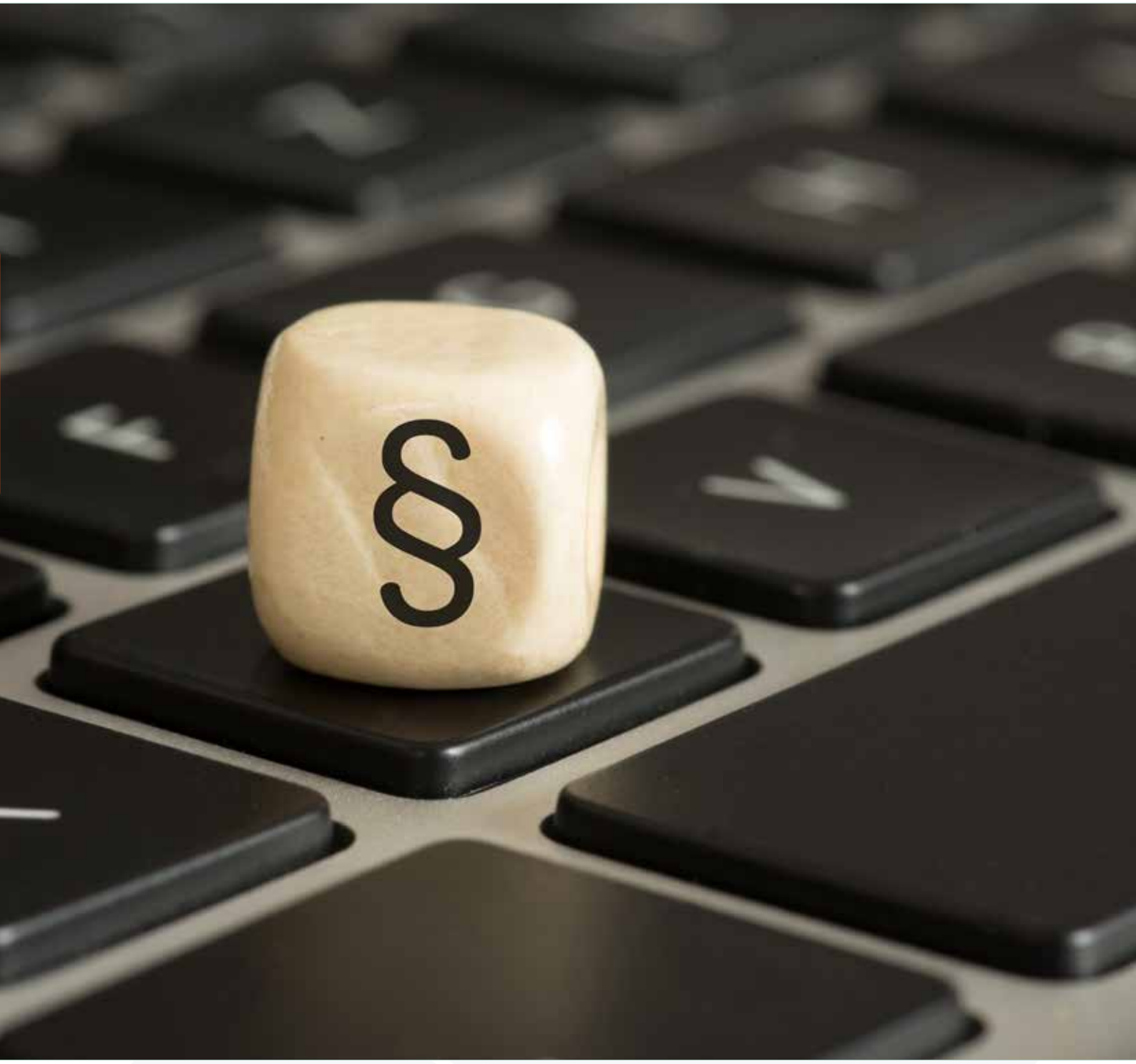
Die beabsichtigte Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent beeinträchtigt die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsvorhaben erheblich. Insbesondere in Verbindung mit der geplanten Einführung einer Kappungsgrenze für die auf die Modernisierung folgende Mieterhöhung von 3 Euro pro Quadratmeter werden viele Modernisierungen unterbleiben, da sie wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind. Die Qualität von Wohnquartieren, denen es aufgrund überalterter Bausubstanz ohnehin schon an Attraktivität fehlt, wird dadurch noch weiter beeinträchtigt. Zugleich wird die Einführung dieser Maßnahmen zu verschiedenen rechtlichen Fragen führen, die der Klärung bedürfen. Unklar ist derzeit insbesondere, wie die Regelungen auf bereits begonnene oder geplante Maßnahmen anzuwenden sind.

Neben dem Mangel an geeignetem Bauland ist die lange Dauer von Genehmigungsverfahren derzeit wohl eines der größten Hindernisse für eine Beschleunigung der Bautätigkeit im Wohnraumsektor. Für den Bereich Verkehr verspricht der Koalitionsvertrag weniger Bürokratie und gezielten Personaleinsatz. Im Kapitel „Wohnraumoffensive“ findet sich demgegenüber kein Hinweis auf eine Verbesserung der Personalsituation in den Bauämtern. Die so dringend erforderliche Beschleunigung von Genehmigungsverfahren wird sich ohne eine personelle Aufstockung der Bauämter jedoch kaum realisieren lassen.

Ein Lichtblick ist demgegenüber die bereits seit längerer Zeit vorgesehene und nun im Koalitionsvertrag angekündigte Zusammenführung der Vorschriften der EnEV, des EnergieeinsparG und des EEWärmeG im neuen Gebäudeenergiegesetz, unter Beibehaltung der geltenden energetischen Standards. Um einen weiteren Auftrieb der Baukosten und damit indirekt auch der Mietpreise zu verhindern, wurde auf eine weitere Verschärfung der Standards verzichtet.

Im Ergebnis bleibt die Umsetzung der nach dem Koalitionsvertrag geplanten Vorhaben abzuwarten.

Dr. Hinrich Thieme ist Partner bei Hogan Lovells International LLP und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Recht.



WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- Auswirkungen der DSGVO
- der Brexit und seine Folgen
- Regulierungsvorhaben auf europäischer Ebene
- Regulierungsvorhaben im Bereich Finanzdienstleistungen
- Reformbedürftigkeit der Schriftformregelungen im Gewerbemietrecht

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Recht auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Dr. Hans Volkert Volckens

Die Grundsteuer C – Geschichte wiederholt sich

Im Koalitionsvertrag ist die Absicht verankert, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern. Hierfür haben die Koalitionäre die Grundsteuer C als Mittel zur Lösung auserkoren.

Der ZIA-Steuerausschuss sieht das Vorhaben skeptisch, wurde die Grundsteuer C doch schon 1961 mit dem gleichen Ziel eingeführt und nur zwei Jahre später aus gutem Grund wieder abgeschafft. Damals hatte sich – anders als erhofft – im Ergebnis das Grundstücksangebot nicht vergrößert und Grundstücksspekulationen erlebten einen unerwünschten Boom. Gerade finanzschwache Grundeigentümer sahen sich zu Verkäufen veranlasst.

Die Grundsteuer C ist als Mittel zur Baulandmobilisierung ungeeignet, da sie erhebliches Konfliktpotenzial aufgrund von Abgrenzungsproblemen allein schon bei der elementaren Frage birgt, ab wann ein Grundstück bebaubar oder aber wann es bereits bebaut ist. Weitere Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben sich für alle Grundstücke auf denen neben einer Wohnnutzung auch eine Gewerbenutzung möglich wäre.

Mit der Einführung einer Grundsteuer C würde auch die Komplexität des Grundsteuerrechts weiter gesteigert. Dabei sollte doch bei allen steuerlichen Neuerungen auch immer die Vereinfachung des Steuerrechts angestrebt werden.

Abgesehen von der mangelnden Zielgenauigkeit, dem enthaltenen Konfliktpotenzial sowie der administrativen Mehrbelastung stellt sich auch die Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Grundsteuer C. Damit der gewünschte Lenkungseffekt der Grundsteuer C eintritt, müsste die Belastung durch diese Steuer beim Eigentümer wirtschaftlich stark spürbar sein. Insofern stünde sie in einem Spannungsverhältnis zu Artikel 14 GG und dem Verbot der Erdrosselungssteuer.

Da sich die Grundsteuer C in der Vergangenheit als kontraproduktiv und somit fatal erwiesen hat, wird der Steuerausschuss dieses Vorhaben entsprechend eng begleiten.

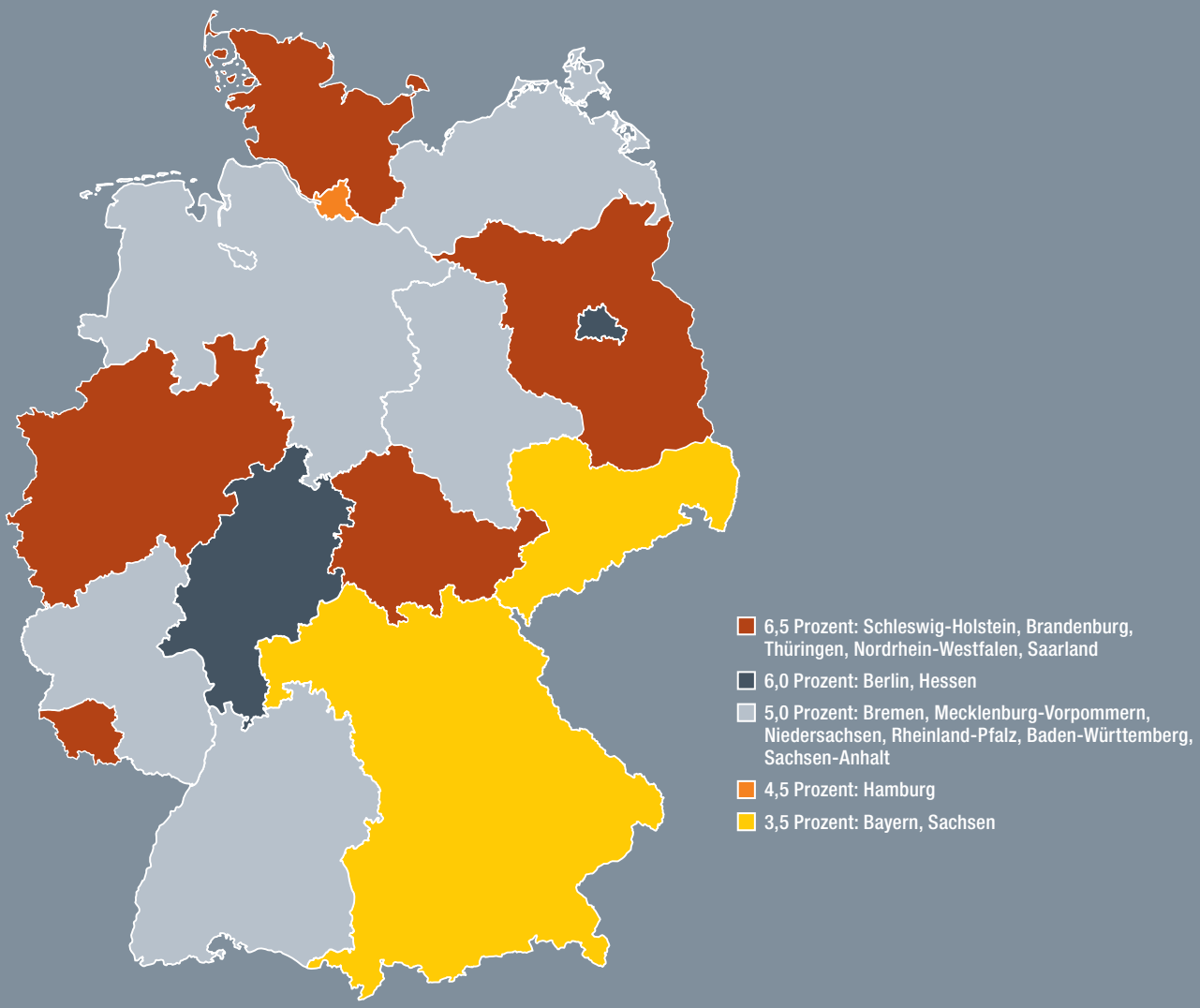
Dr. Hans Volkert Volckens ist Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Steuerrecht auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Grunderwerbsteuer-Reform **WEB/LINK**

Grunderwerbsteuersätze in Deutschland



Der ZIA-Ausschuss Steuerrecht befasste sich darüber hinaus insbesondere mit folgenden Themen:

- Abbau steuerlicher Hemmnisse für Klimaschutzziele
- Abschreibung, insb. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau
- Aktionsplan Mehrwertsteuer
- Anti-Tax-Avoidance-Package / BEPS, insb. Zinsschranke
- Erbschaftsteuerverschonung für Wohnungsunternehmen
- Finanztransaktionssteuer (FTT)
- Gemeinsame konsolidierte Körperschaftsteuer-Bemessungsgrundlage (GKKB)
- Gewerbesteuer, insb. erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung
- Grunderwerbsteuer, insb. Share Deals und Steuersätze
- Grundsteuer-Reform
- Investmentsteuergesetz 2018
- Innerbetriebliches steuerliches Kontrollsystem
- Lizenzschranke
- Mieterstrom
- Umsatzsteuer bei grundstücksbezogenen Leistungen
- Umsatzsteueroption bei Asset Deals
- Unternehmenssteuern

Maria Hill

Koalitionsvertrag: Wichtige und richtige Klimaziele nur mit Alternativvorschlägen erreichbar

Der neue Koalitionsvertrag zeigt es deutlich: Die Klimaziele 2020 werden nicht erreicht. Die Alternativvorschläge des ZIA für Energiewende und Klimaschutz im Gebäudesektor kommen genau zur richtigen Zeit.

Nach dem Willen der Koalitionäre soll es bei den aktuell gültigen Anforderungen der EnEV 2016 bleiben. Eine Weiterentwicklung am Stand der Technik – und keine weiteren pauschalen Abschläge – ist der richtige Weg! Die ambitionierten Einsparvorgaben aus dem Klimaschutzplan 2050 wie auch die Klimaziele von Paris sind nicht mit immer strengerem Ordnungsrecht erreichbar.

Notwendig ist vielmehr ein technologieoffenes, wirtschaftsverträgliches und flexibles Umfeld, damit unsere Branche ihren Teil zu den Klimazielen beitragen kann. Die Immobilienwirtschaft ist sich dabei ihrer Verantwortung bewusst: Auf den Gebäudesektor entfallen rund 30 Prozent der CO_2-Emissionen.

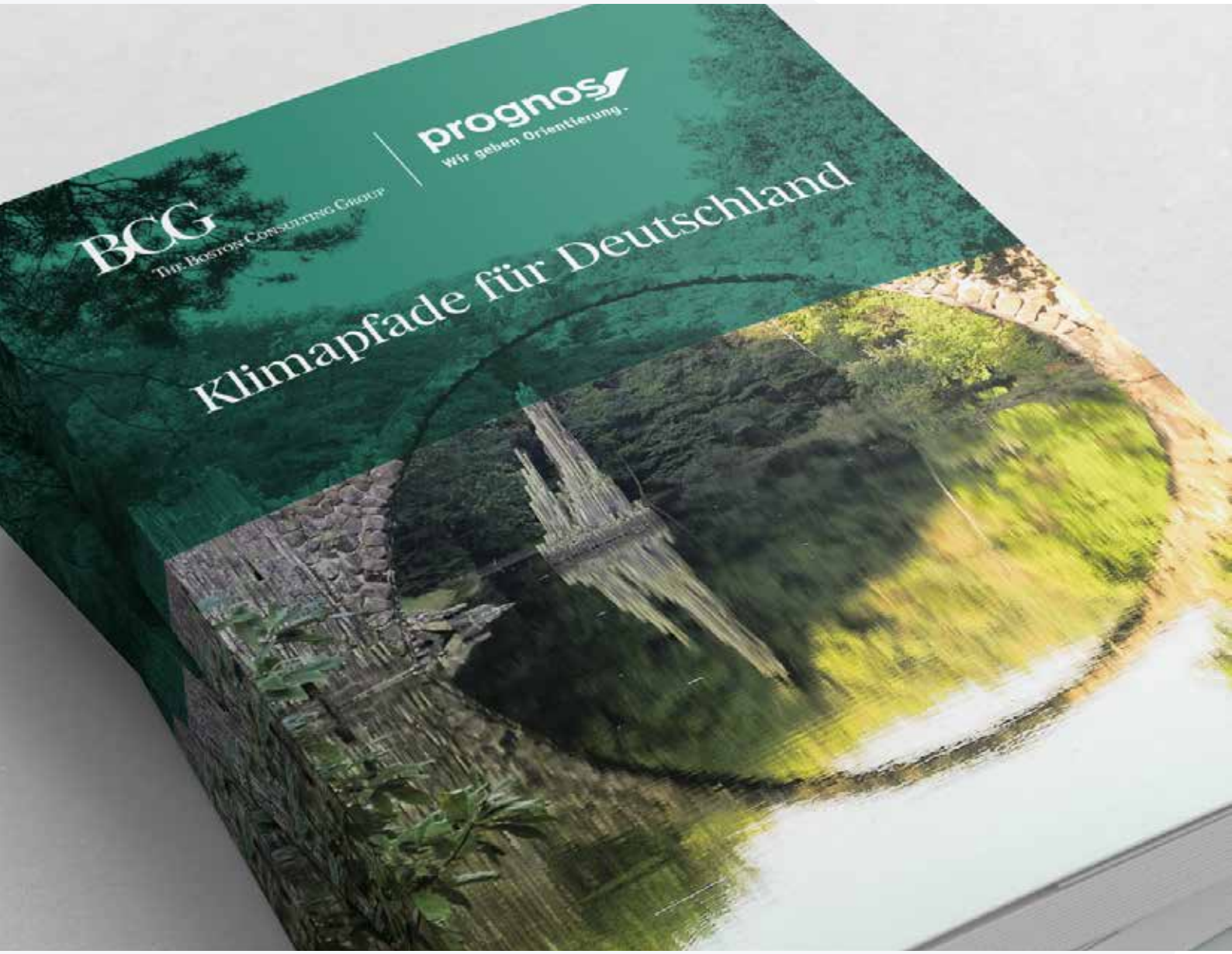
Der ZIA hat daher im Rahmen der Task Force Energie unter maßgeblicher Beteiligung von Experten aus dem Ausschuss Energie und Gebäudetechnik (EGT) intelligente, wirtschaftlich und technisch machbare Alternativvorschläge erarbeitet und in einem Positionspapier veröffentlicht. Expertenschätzungen zufolge können mit den Vorschlägen die CO_2-Emissionen des Gebäudesektors um 56 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden.

Es ist nun an der Politik, diese Vorschläge aufzugreifen. Der Koalitionsvertrag bietet mit seiner richtigen Stoßrichtung die Gelegenheit dazu. Die von den Koalitionären geplante Bilanzierung von CO_2-Einsparungen auf Quartiersebene stimmt zuversichtlich. Zudem sollten im Rahmen des anstehenden „Gebäudeenergiegesetzes“ die Rahmenbedingungen für die Nutzung aller erneuerbaren Energien im Gebäude, unabhängig vom Erzeugungsort, verbessert werden.

Das meiste Potenzial für Energieeffizienz und CO_2-Einsparung steckt in der Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Neben der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung fordert der ZIA dazu u.a. die Optimierung der Energieverbräuche im Bestand, die Abschaffung der „Gewerbesteuerschädlichkeit“, eine bundesweite Datenbank zur Erfassung des CO_2-Ausstoßes der Gebäude sowie die Setzung von Förderschwerpunkten.

Der Ausschuss Energie und Gebäudetechnik wird weiterhin den engen Austausch mit der Politik suchen und auf die Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft hinweisen.

Maria Hill ist Director Sustainability & Internal Services, ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik.



WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- Grün- und Weißbuch Energieeffizienz
- EU-Clean Energy Package
- CO_2-Bepreisung
- Wärmepolitik
- Zertifizierungen
- Energetische Benchmarks
- Energieausweise

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Energie und Gebäudetechnik auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Alternativvorschläge „Immobilienwirtschaft & Energie“ **PDF/DOWNLOAD**

ZIA-Position zum Gebäudeenergiegesetz **WEB/LINK**

BDI-Studie „Klimapfade für Deutschland“ **PDF/DOWNLOAD**

Marcel Abel

Rückkehr der Kleinstaaterei

Der Wohnraummangel in den Städten und Gemeinden zwingt die öffentliche Hand dazu, verschiedene Handlungskonzepte im geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Das Ergebnis erinnert an die Kleinstaaterei vergangener Jahrhunderte.

Die Förderung des Wohnbaus durch die öffentliche Hand ist wünschens- und lobenswert – denn sie mindert den Wohnraummangel. Wünschenswert wäre es jedoch auch, wenn die Grundsätze der Förderung zumindest in den Grundzügen einheitlich wären. Eine spontane Recherche hat für die Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) nicht weniger als zehn verschiedene Konzepte zur Wohnraumförderung ergeben.

Einige Beispiele: Der Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums reicht von 50 Prozent in München bis zu derzeit noch 25 Prozent in Berlin (mit Anhebung zum 1. August 2018 auf 30 Prozent). In der Hauptstadt greifen Förderkonzepte erst ab 50 Wohneinheiten, in Köln ab 20 und in Düsseldorf gibt es grundsätzlich keine Vorgabe zur Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten. Die Bindungsdauer reicht von 10 Jahren in bestimmten Förderwegen Stuttgarts bis zu 60 Jahren in München.

Noch auffälliger sind die Unterschiede bei den jeweiligen Wohnflächenobergrenzen. Während Berlin für eine 1,5 bis 2 Zimmer Wohnung eine Obergrenze von 54 Quadratmeter festlegt, dürfen es in Düsseldorf 62 bis 70 Quadratmeter sein. Der größere Flächenbedarf der Düsseldorfer erschließt sich dabei nicht auf den ersten Blick. Die Variationen der Darlehens- bzw. Förderkonditionen sind zu unübersichtlich, um sie hier auch nur andeuten zu können. All diese Faktoren beeinflussen die Wirtschaftlichkeit eines geplanten Vorhabens. Ein Vorhaben, das sich im einen Ballungsraum als ökonomisch sinnvoll erweist, muss es nicht auch zwingend in einer anderen Metropole sein. Der Investor ist darauf angewiesen, die jeweiligen Bedingungen vorab sorgfältig zu studieren und bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigen. Fehleinschätzungen können wirtschaftlich verheerende Auswirkungen haben. Während die Musterbauordnung im Bauordnungsrecht zu einer weitgehenden Vergleichbarkeit und Berechenbarkeit der Vorschriften geführt hat, lässt sich ein solcher Trend für die Förderkonzepte der Wohnbauförderung derzeit nicht erkennen. Auch wenn es nachvollziehbar ist, dass die jeweiligen Förderkonzepte in gewissem Maße variieren und auf die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Region zugeschnitten sind, wäre es gleichwohl wünschenswert und geboten, dass sich die Länder hier zumindest auf einen generellen Rahmen für Förderungsbedingungen einigen, der potenziellen Investoren Planungs- und Kalkulationssicherheit gibt.

Marcel Abel ist Geschäftsführer und Niederlassungsleiter Düsseldorf bei JLL und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gewerbeimmobilienmakler.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Das Selbtverständnis des Gewerbeimmobilienmaklers **PDF/DOWNLOAD**

Alexander Dexne

Planungen zu einer neuen Immobilienwertermittlungsrichtlinie

Das bisherige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat die Planungen zur Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien im Jahr 2017 intensiviert. Die bestehenden Bewertungsrichtlinien sollen letztendlich in einer allumfassenden Immobilienwertermittlungsrichtlinie (ImmoWertR) zusammengeführt werden.

Der ZIA hat die Gelegenheit genutzt, frühzeitig Vorschläge zur Überarbeitung der Richtlinien zu unterbreiten. In einem Gespräch zwischen Verbänden und dem Bundesministerium wurden diese Vorschläge konkretisiert. Gegenstand der Gespräche waren vor allem Überlegungen des Bundesministeriums zu gewissen Aspekten der derzeitigen Wertermittlungsrichtlinien wie z.B. der Notwendigkeit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ), dem Aktualisierungsbedarf von Kostenkennwerten oder auch der Definition von Normalherstellungskosten.

Zunächst wurde, wie in der vorangegangenen Stellungnahme gewünscht, eine Klarstellung bzgl. der Frage gefordert, welche Akteure zukünftig in den Anwendungsbereich der ImmoWertR fallen. Zudem hat sich der Verband für die Beibehaltung der WGFZ eingesetzt, mit dem Hinweis, dass womöglich Praxisanleitungen für die Ermittlung der WGFZ vonnöten seien. Dieses könnte insbesondere für die Arbeit der Gutachterausschüsse einen Mehrwert bedeuten. Des Weiteren ist es von essenzieller Bedeutung, dass im Zuge der Diskussion um die Grundsteuerreform und einer diesbezüglichen Betrachtung der Bodenwertrichtlinie eine Ermittlung des Bodenwertes ohne die Beachtung und damit implizit die Einbeziehung des darauf befindlichen Gebäudes zu ermöglichen.

Zu den Normalherstellungskosten fordert der ZIA eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem Modell, da bei Anwendung der Marktanpassungsfaktoren oft Transparenz verloren geht. Viele Gutachter arbeiten aufgrund dieser Umstände mit alternativen Datenquellen wie dem BKI-Katalog.

Ferner regt der ZIA an, die Gesamtnutzungsdauer bei Einfamilienhäusern einheitlich auf 80 Jahre festzulegen sowie die Ertragswertrichtlinie verstärkt auf den Bereich der Wirtschaftsimmobilien auszurichten. Die Bearbeitung der Richtlinien wird der ZIA weiter begleiten.

Alexander Dexne ist CFO der alstria office REIT-AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Bilanzierung und Bewertung.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Bilanzierung und Bewertung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Thomas Zinnöcker

Die Energiewende im Gebäudesektor

Der Klimaschutz ist eines der wichtigsten Ziele der Immobilienwirtschaft. Und wir sind seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner der Politik, wenn es darum geht, die ehrgeizigen Energieeinsparziele zu erreichen. Das werden wir auch weiterhin sein.

Die Energiewende als gesamtgesellschaftliches Generationenprojekt hat sich längst von der Frage der Erzeugung hin zur Frage der effizienten Nutzung verlagert. Und diese Nutzung findet zu einem ganz erheblichen Teil im Gebäude statt. Von Seiten des ZIA haben wir daher im Wahljahr 2017 unsere Alternativvorschläge für eine nachhaltige Energiepolitik im Gebäudesektor vorgestellt. Diese Vorschläge wurden in der ZIA Task Force Energie mit Hilfe von Experten aus Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft erstellt. Das Ziel war, die Energieeffizienz des Gebäudesektors unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit zu verbessern. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können schätzungsweise 56 Millionen Tonnen CO_2 im Gebäudesektor in Deutschland eingespart werden.

Die Task Force hat also nicht gefragt, was Gesellschaft und Politik für die Immobilienbranche tun können, sondern – frei nach John F. Kennedy – konkret ausgearbeitet, was die Branche für die Gesellschaft tun kann.

Bei allen Diskussionen und Gesprächen, die wir als Verband seitdem führen, wurde aber auch klar: Deutschland ist gerade dabei, sich in der Energie- und Wärmewende zu verzetteln. Immer neue Vorschriften und Gesetze, die häufig nicht auf Kosten-Nutzen überprüft worden sind, machen es allen betroffenen Sektoren schwierig, sich weiterzuentwickeln. Wir haben uns daher während des Bundestagswahlkampfes, der Koalitionsverhandlungen und auch heute immer für eine klare Reduzierung des Vorschriftendschungels eingesetzt. Außerdem haben wir uns dafür eingesetzt, dass die Kosten in der Immobilienwirtschaft nicht weiter nach oben getrieben werden. Das heißt:

- Eine nochmalige Verschärfung der EnEV kann sich der Standort Deutschland nicht leisten.
- Nur unter dem Wirtschaftlichkeitsgebot und der Technologieoffenheit kann die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zu den ambitionierten Klimazielen von Paris erreichen.
- Wir müssen mit Methoden arbeiten, die CO_2 effizient vermeiden und nicht das Gegenteil verursachen.

Im laufenden Jahr setzen wir auf die bisherigen Erfolge auf. Der Schwerpunkt verlagert sich zu den konkreten Umsetzungsfragen. So haben wir uns u.a. mit dem IW (Institut der deutschen Wirtschaft, Köln) zum Thema CO_2-Bepreisung im Gebäudesektor auseinandergesetzt, werden konkrete CO_2-Einsparprojekte identifizieren und die politischen Akteure bei der Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen unterstützen.

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista International GmbH und Vorsitzender der ZIA-Task Force Energie.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- CO_2-Bepreisung im Gebäudesektor
- Weiterentwicklung der Energieeffizienzlegislative (GEG, Grünbuch Energieeffizienz, EnEV)
- Digitalisierung im Energie- und Gebäudesektor

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Informationen zur ZIA-Task Force Energie
WEB/LINK

Alternativvorschläge „Immobilienwirtschaft & Energie“
PDF/DOWNLOAD

Burkhard Dallosch I Dr. Rüdiger Mrotzek

Immobilienfinanzierung im Zeichen der Nachhaltigkeit

Mit dem Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ hat die EU-Kommission im März 2018 ihre Pläne vorgestellt, wie sie unter anderem die Ziele des Pariser Klimaschutzübereinkommens versuchen will einzuhalten. Dabei soll das Finanzsystem ein Teil der Lösung für eine umweltverträglichere und nachhaltigere Wirtschaft sein.

Der Aktionsplan verfolgt unter anderem das Ziel, Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen umzulenken, um ein nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen. Die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht bekannten konkreten Gesetzesinitiativen wird der ZIA-Ausschuss Finanzierung eng begleiten. Es wird zu hinterfragen sein, ob es einen „Green Supporting Factor“ geben sollte, durch den die Eigenkapitalunterlegung bei der Kreditvergabe für Investitionen in grüne Vermögenswerte verringert wird. Bei aller Bedeutung der Förderung von Nachhaltigkeit vertritt der Finanzierungsausschuss die Auffassung, dass die Finanzmarktregulierung immer nur strikt risikobasiert erfolgen sollte. Eine Unterteilung ohne eine entsprechend fundierte Risikoanalyse wäre systemfremd und äußerst gefährlich.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die geforderte umfassende Analyse, auf welche Weise energieeffiziente Investitionen den Wert einer Immobilie steigern – über die bloße Energieeinsparung hinaus. Dies könnte die Kreditvergabe für Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudesektor fördern und der Branche helfen, „grün“ bzw. nachhaltig zu investieren.

Auch im Bereich der indirekten Immobilienanlage bieten sich Chancen: Einheitliche Standards könnten helfen, die Erwartungen unterschiedlicher Investoren zu erfüllen. Die von der Hochrangigen Sachverständigengruppe empfohlene einheitliche „Nachhaltigkeits-Klassifizierung“ würde die Vergleichbarkeit bestehender Standards, Labels und Produkte deutlich erleichtern.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- AIFMD-Evaluation
- Brexit
- CRD IV / CRR
- Crowdinvesting
- German Debt Project
- Inkonsistenzen beim Zusammenwirken von Regulierungsvorhaben
- Kapitalmarktunion
- Leverage Ratio
- Makroprudenzielle Instrumente
- MiFID II / MiFIR
- Passporting
- PRIIPs
- Schattenbanken
- Solvency II

Burkhard Dallosch ist Geschäftsführer der Deka Immobilien GmbH und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung.

Dr. Rüdiger Mrotzek ist Vorstand der HAMBORNER REIT AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Finanzierung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ **PDF/DOWNLOAD**

Alexander Dexne

Deutsche Immobilienaktien weiter auf dem Vormarsch

Im Jahr 2017 standen die Zeichen für den börsennotierten Immobiliensektor weiter auf Wachstum. Die Zahlen der fünften Gemeinschaftsstudie von ZIA und Barkow Consulting belegen die stetig wachsende volkswirtschaftliche Bedeutung des börsennotierten Immobiliensektors erneut eindrucksvoll.

Die Marktkapitalisierung des Sektors legte gegenüber dem Vorjahr um 26 Prozent auf nunmehr 73 Milliarden Euro zu. Das Immobilienvermögen der börsennotierten Unternehmen legte um weitere 26 Prozent zu und hat mit nunmehr 114 Milliarden Euro die Schallmauer von 100 Milliarden Euro durchbrochen. Auch international spielen deutsche Immobilien-AGs eine immer bedeutendere Rolle. So beträgt der deutsche Anteil am europäischen Sektor aktuell 23 Prozent. Im Jahr 2013 betrug der entsprechende Anteil lediglich 10 Prozent. Deutschland konnte entsprechend seine Position als zweitwichtigstes Land im europäischen EPRA-Index weiter ausbauen.

Der Abstand zu Großbritannien als führendem Immobilienaktienland konnte gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden und beträgt nur noch 12 Milliarden Euro. Zudem ist der deutsche börsennotierte Sektor damit größer als die nachfolgenden Länder Frankreich und Niederlande zusammen. Auch kommen mittlerweile drei der zehn größten europäischen Immobilien-AGs aus Deutschland.

Der deutsche Sektor konnte seit der letztjährigen Studie drei Neuzugänge verzeichnen. Den größten Effekt auf den Sektor hatte dabei die Entscheidung von Aroundtown, ihre Notierung von der Euronext in den Prime Standard der deutschen Börse zu verlegen. Der Trend zu größeren Einheiten im Sektor hält dabei unvermindert an und hat dazu geführt, dass die Anzahl der Immobilien-AGs gegenüber 2011 um 29 Prozent auf aktuell 55 zurückgegangen ist. Auch gegenüber dem Vorjahr hat der Sektor sechs Unternehmen eingebüßt.

Wachstum durch Wohnen und Wirtschaftsimmobilien

Die Dominanz des Wohnsektors war auch 2017 spürbar. So repräsentieren Wohnimmobilien immer noch 76 Prozent des Immobilienvermögens des Sektors. Erstmals seit langer Zeit konnten aber auch Wirtschaftsimmobilien an der deutschen Börse deutlich zulegen, was wiederum auf den Notizwechsel von Aroundtown zurückzuführen ist.

Alexander Dexne ist CFO der alstria office REIT-AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Immobilienaktien.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Bedeutung der Immobilienaktien-Gesellschaften für den deutschen Markt **PDF/DOWNLOAD**

Immobilienaktien – Immobilien an der Börse **PDF/DOWNLOAD**

Annette Kröger

Treiber der digitalen Transformation

Im Jahr 2017 wurde im ZIA der Ausschuss Digitalisierung gegründet. Darin engagieren sich Vorstände, Geschäftsführer sowie Digitalisierungs- und Innovationsbeauftrage der Mitgliedsunternehmen, um entscheidenden Fragen nachzugehen: Wie muss sich mein Unternehmen im digitalen Wandel aufstellen? Welche Möglichkeiten und Technologien gibt es, auf die ich dabei zurückgreifen kann? Wie machen es die anderen? Und ganz generell: Welchen Mehrwert bringt Digitalisierung? Der Ausschuss Digitalisierung ist die neue Plattform im ZIA, um den digitalen Wandel unserer Branche konsequent und gemeinsam zu vollziehen.

Um die verschiedenen Facetten der digitalen Transformation zu analysieren, haben wir bereits in der ersten Sitzung die Gründung von drei Arbeitsgruppen beschlossen, die ihre Arbeit in den ersten Monaten des Jahres 2018 aufnahmen. „Smart Data/Standardisierung und Verknüpfung von Big Data“, „Digitales Mindset/Digitalisierungsstrategie“ und „Digitale Geschäftsmodelle“ sind auch jene Schwerpunkte, denen wir uns im ersten Schritt widmen werden. Dabei gilt es, die gesamte Bandbreite der Digitalisierung und neuer Technologien zu verinnerlichen und für die Ausschussarbeit zu nutzen. Aus diesem Grund freue ich mich sehr, dass sich in unserem Ausschuss Experten aus sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft zusammengefunden haben – vom Global Player hin zum Start-up und vom Planer hin zum Verwalter. Wir können mit Stolz behaupten, dass wir uns auf einem enorm hohen Niveau bewegen werden, das zeichnete sich bereits in den ersten Sitzungen der AGs und des Ausschusses ab.

Dabei sind die Fragen keinesfalls unkritisch. Bringt Digitalisierung überhaupt etwas oder handelt es sich lediglich um eine Marketingstrategie? Warum sollte man Geld und Energie in eine Strategie investieren, die zunächst keine Umsätze verspricht? Und wie digital kann ein analoges Produkt wie die Immobilie überhaupt werden?

Wir freuen uns, diese und weitere Fragen im Ausschuss zu thematisieren und der Immobilienwirtschaft adäquate Erkenntnisse zu liefern. Das Thema Digitalisierung wird durch unsere Arbeit greifbar. Und das gibt uns die Motivation, es dezidiert, konzentriert und unromantisch zu betrachten.

Annette Kröger ist CEO der Allianz Real Estate Germany GmbH und stellv. Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Digitalisierung.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Innovation/Digitalisierung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Smart, Smarter, Real Estate. Zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate **PDF/DOWNLOAD**

Dr. Zsolt Sluitner

Daten, Daten, Daten

Alle reden von Digitalisierung. Auch die Bauindustrie. Doch wenn es um BIM geht, stecken die meisten Unternehmen den Kopf in den Sand. Warum ist das so und was muss sich in Deutschland ändern?

BIM, so hören wir immer wieder, ebnet der Immobilienwirtschaft den Weg in die digitale Zukunft. Allerdings wird in Deutschland zwar viel darüber geredet, doch wenig getan. Das ist nicht nur bedauerlich, sondern auch gefährlich.

Auch im CREM-Ausschuss reden wir regelmäßig über Digitalisierung und haben erkannt, welche zentrale Rolle BIM und Big Data dabei in Zukunft spielen werden. Wir sehen schon heute, dass in den USA, Asien und selbst in vielen Ländern Ost- und Westeuropas regelmäßig Projekte mit BIM geplant, gebaut und so erhebliche Kosten- und Zeitersparnisse realisiert. Nur bei uns in Deutschland stoßen wir in Sachen BIM immer wieder auf Probleme.

Doch woran liegt das? Zum einen natürlich sicherlich an den Rahmenbedingungen. Die schon lange reformbedürftige HOAI bremst BIM aus. Gleiches gilt für das veraltete Haftungsrecht. Und auch in der Ausbildung von Architekten, Bauingenieuren und Fachplanern muss BIM endlich Einzug halten. Der deutsche Markt verharrt in alt hergebrachten Strukturen und Abläufen. Hier sind wir als Verband gefordert, Druck auf die Politik auszuüben.

Zum anderen müssen wir uns als CREM-Unternehmen aber auch an unsere eigene, sprichwörtliche Nase fassen. Uns geht es derzeit in Deutschland so gut, wie selten zuvor. Diese Zeiten sollten, nein müssen wir nutzen und in unsere Zukunft investieren. Denn Big Data wird auch unsere Branche umkrempeln. Durch neue Analysemöglichkeiten werden schon bald völlig neue Ansätze für Betrieb, Vermietung, Finanzierung und Verkauf von Immobilien entstehen. BIM liefert eine wichtige Voraussetzung dafür. Wer nicht auf diesen bereits rollenden Zug aufspringt, wird abgehängt. Denn plakativ formuliert wird es schon bald nicht mehr nur heißen „Lage, Lage, Lage“, sondern auch „Daten, Daten, Daten“.

Dr. Zsolt Sluitner ist CEO von Siemens Real Estate und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Corporate Real Estate.

Das große Ziel: Gebäude werden digital. Datenmanagement ermöglicht effizienteren Betrieb, optimierte Flächennutzung und vorhersehende Wartung.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Corporate Real Estate auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Agenda für die Weiterentwicklung des CREM **PDF/DOWNLOAD**

Eckhard Horwedel

Über den Tellerrand der A-Städte hinaus

Investitionschancen in großen Mittelstädten für Investoren und Stadtentwicklung nutzen

Große Mittelstädte ab 50.000 Einwohnern bieten bisher unterschätzte Potenziale für Investoren. Unter der Voraussetzung einer positiven Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung können diese Städte attraktive Investitionsstandorte mit angemessenen Nettoanfangsrenditen sowie langfristig stabilen Wertzuwächsen sein. Dies zeigt das Sonderkapitel zu den Investitionschancen in großen Mittelstädten des Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018. Hierfür müssen aber digitale Infrastrukturen und gute Daseinsvorsorgestrukturen geschaffen werden.

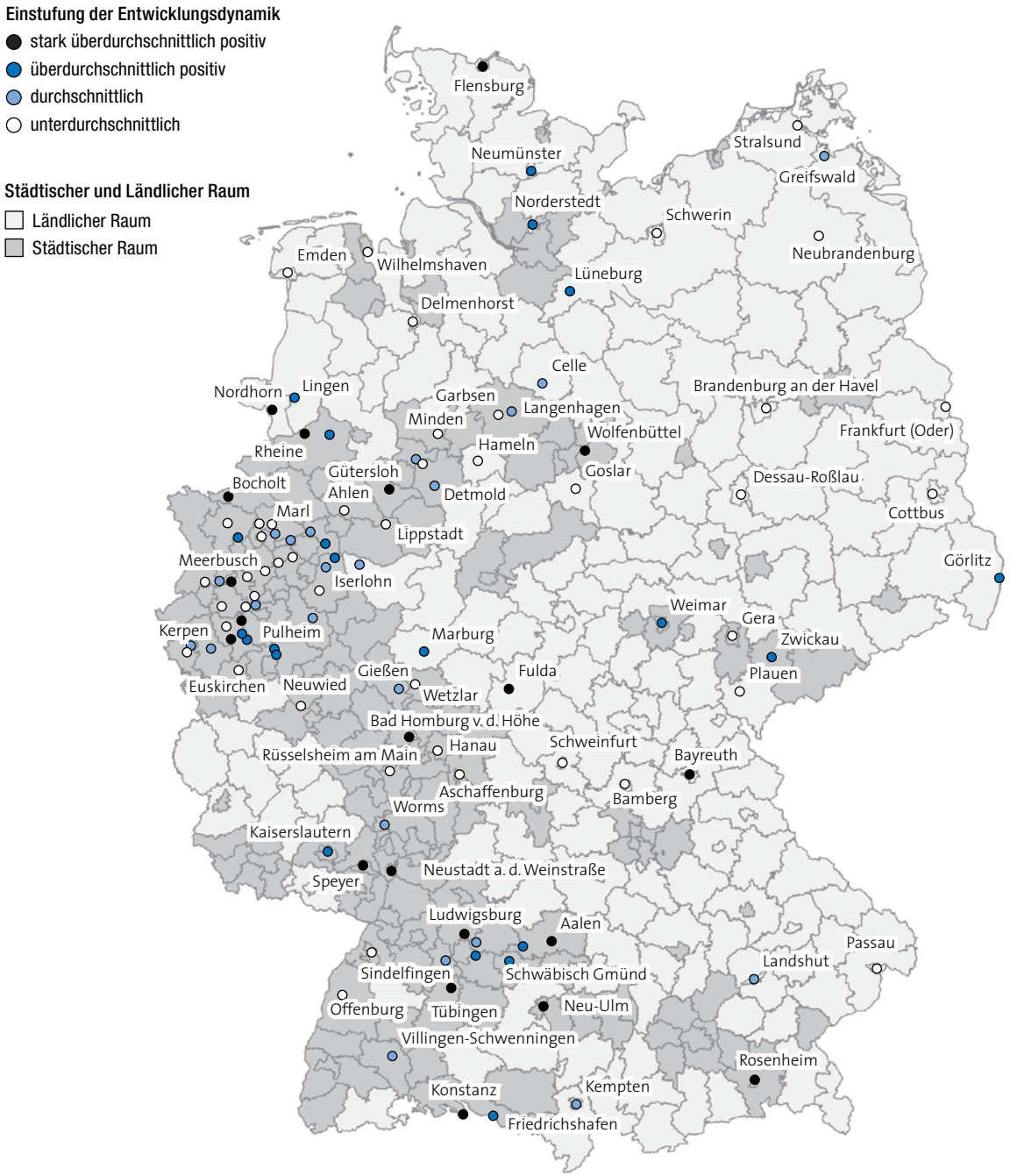
Die Marktdynamik der Immobilienmärkte in Deutschland insbesondere in den Metropolen und Großstädten war dabei so ausgeprägt, dass stetig steigende Umsätze und Preise Immobilieninvestitionen in den A-Städten zunehmend unrentabler werden ließen. Hier konnte durchschnittlich nur noch eine Nettoanfangsrendite von 2,8 Prozent erzielt werden. Eine wesentliche Ursache sind die Preissteigerungen für Bauland, die Investments unattraktiver werden lassen und insgesamt auch der Umsetzung preisgünstigen Wohnraums im Wege stehen. Abseits der Metropolen bieten neuerdings eine Reihe großer Mittelstädte rentierliche Investitionschancen. Zum Beispiel bei Wohnimmobilien: Die Nettoanfangsrendite, die ein Investor bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung zu Vermietungszwecken realisieren kann, liegt in den einzelnen Mittelstädten nach Aussage des Frühjahrsgutachtens Immobilienwirtschaft zwischen 3,1 und 4,3 Prozent. Dies trifft laut Analyse zu bei Universitätsstädten, Städten in wirtschaftsstarken Metropolregionen sowie Ankerstädten im ländlichen Raum.

Für Wirtschaftsimmobilien zeigt sich hingegen ein differenzierteres Bild. In Städten mittlerer Größe, in denen die Dienstleistungs- und Wissensökonomie wächst oder die als Oberzentrum und Kreisstadt fungieren, ergeben sich positive Effekte für die Büroimmobilienmärkte. In anderen Städten brauchen Investoren einen längeren Atem. Eine Besonderheit sind mischgenutzte Immobilien (Wohn- und Geschäftshäuser). Hier beschränkt sich das Interesse bisher überwiegend auf lokale Marktakteure.

Lohnende Investitionen sind allerdings nicht voraussetzungslos: Nur eine positive Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung kann diesen Stadttypus zu einem attraktiven Immobilienstandort machen. Zur Unterstützung gerade der Investitionen in Ankerstädten im ländlichen Raum ist aus Sicht der Stadtentwickler deshalb eine neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“ nötig. Hier sollten die größeren Mittelstädte als zentrale Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandorte mit Ausstrahlwirkung auf ihr Umland in den Mittelpunkt gestellt werden. Deutschland ist mit seiner polyzentrischen Kommunalstruktur grundsätzlich gut aufgestellt. Von herausragender Bedeutung sind aber eine qualitativ hochwertige Daseinsvorsorge, die Stärkung der Mobilitätsangebote und vor allem die Weiterentwicklung der digitalen Infrastruktur. Diese Städte bieten dann Potenziale, wenn es neben bezahlbarem Wohnraum Arbeitsplätze und eine soziale und technische Infrastruktur gibt.

Eckhard Horwedel ist Mitglied der Geschäftsführung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Stadtentwicklung.

Einstufung Entwicklungsdynamik der Großen Mittelstädte



Quelle: Frühjahrsgutachten 2018 des Rates der Immobilienweisen

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Stadtentwicklung auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Dr. Thomas Beyerle

Immobilien-wirtschaft – Wirtschafts-immobilien

Wirtschaftsimmobilien – Strukturierung des sachlichen Teilmarkts gemeinsam mit Vertretern staatlicher Institutionen

Im Rahmen des regelmäßigen Austausches zwischen den verschiedenen Akteuren wie dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA), Destatis oder auch der Bundesbank wurde die bereits im Jahr 2016 erarbeitete Kategorisierung der Wirtschaftsimmobilien weiter vorangebracht.

Zur Erreichung einer vereinheitlichten Strukturierung des sachlichen Immobilienmarktes für die Zwecke der Marktbeobachtung wurde auf Initiative des AK OGA mit dem ZIA die Idee einer gemeinsamen Arbeitsgruppe entwickelt. Die Arbeitsgruppe setzt sich zusammen aus Vertretern der folgenden Institutionen, Behörden und Verbänden:

- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA)
- Statistisches Bundesamt (Destatis)
- Deutsche Bundesbank
- Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
- Deutscher Städtetag (DST), Arbeitskreis Wertermittlung
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
- Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)

Von zentraler Bedeutung sind dabei die eineindeutige Bestimmung und Abgrenzung von Wohnimmobilien und Wirtschaftsimmobilien.

Wohnimmobilien: Entsprechend dem vorwiegenden Nutzen, der Bereitstellung von permanentem Wohnraum, sind Wohnimmobilien, egal ob vermietet oder nicht, zusammenzufassen.

Wirtschaftsimmobilien: Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen oder die öffentliche Hand. Die bisher unter dem Stichwort „Gewerbeimmobilien“ zusammengefassten Immobilien werden unter diesem Titel dieser Bedeutung nicht gerecht. Es ist daher der Vorschlag geprägt worden, fortan von Wirtschaftsimmobilien zu sprechen.

Innerhalb der Kategorie der Wirtschaftsimmobilien erfolgte die Abstimmung der sogenannten Segmente.

Im ersten Bericht waren zunächst die Handels- und Bürogebäude als größte Assetklassen weiter beschrieben worden. Für die Assektlassen „Industrie-, Logistik- und Produktionsimmobilien, Beherbergung und Gastronomie, sowie Gesundheits- und Sozialimmobilien liegen diese nunmehr vor und werden zeitnah veröffentlicht. Die Kategorisierung hat mittlerweile in die Veröffentlichung „Commercial property price indicators: sources, methods and issues“ von Eurostat, mit der eine Guideline zur Erstellung von Immobilienpreisindizes gegeben werden soll, Einzug gehalten und wird als Beispiel genannt.

Dr. Thomas Beyerle ist Managing Director der Catella Property Valuation GmbH und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Transparenz und Benchmarking.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Transparenz und Benchmarking
auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Andreas Wende

Megatrends – Future Offices

Unsere Büronutzer befinden sich im Wandel. Wer wird mit welchem Geschäftsmodell überleben und zukunftsfähig sein? Wir sind heute permanent gefragt, unsere Geschäftspraktiken und Geschäftsmodelle zu überdenken, neue Produkte und Märkte zu erschließen und zu entwickeln.

In den Diskussionen im Ausschuss stellten wir aber auch fest, dass Werte im Arbeitsleben und im Leben allgemein im Umbruch sind: Starres Hierarchiedenken oder Statusdenken gehören mindestens seit den neunziger Jahren der Vergangenheit an. Die Menschen, die heute in der Blüte ihres Berufslebens stehen, sind in den siebziger, achtziger oder neunziger Jahren geboren. Dabei sind die Grenzen zwischen Arbeiten, Freizeit und Familie heute durchaus fließend.

Was brauchen wir und unsere Nutzer aber, um dieses permanente Hinterfragen und Weiterentwickeln bei uns und unseren Mitarbeiter-/innen zu fordern und zu fördern? Wie kommen wir in unseren Unternehmen an ihr kreatives Potenzial? Und wie befähigen wir sie, sich aktiv in die Weiterentwicklung des Unternehmens einzubringen? Kreative Atmosphäre kann man auch über Bürokonzepte und moderne Formen des „umbauten Raumes“ fördern, die anregen, einmal über den Tellerrand hinauszudenken: Wohnlich gestaltete Rückzugsmöglichkeiten, Gemeinschaftsflächen, die zum lockeren Austausch einladen und Mobiliar, das Atmosphäre schafft, sind zweifellos Elemente, die Kreativität freisetzen können. Moderne, ansprechende Büroräumlichkeiten sind mittlerweile zu einem wesentlichen Bestandteil eines „Arbeitgeberbrandings“ geworden.

Hinzu kommt, dass wir uns immer wieder auch punktuell um „Fachkompetenz“ erweitern müssen, also Büroflächen brauchen, die „atmen“. Neben diesen Einflüssen, die das eigentliche Produkt „Büroimmobilie“ und die Büroflächen und deren Nutzung ändern werden, wird es aus den gleichen Gründen auch Änderungen in der Art geben, wie wir die Flächen bewirtschaften und Nutzern zur Verfügung stellen:

- modularhafte Anmietung von Mietflächen und deren Ausgestaltung – Konfigurator für Büroanmietung
- Ausdifferenzierung von Betreibermodellen
- „Pay per use“ und zunehmende Flexibilisierung
- Reduzierung der Mietvertragslaufzeiten
- Kopplung des Ertrages an den Erfolg des Mieters – Nutzer und Kenntnis dessen spezifischer Bedürfnisse
- Urbanität zählt – wachsende Anforderungen an Lagen
- verschiedene Arbeitswelten im Büro
- höhere Bedeutung hochwertiger Ausstattung – Büros als Markenbotschafter und Identitätsstifter
- technische Ausstattung wird wichtiger
- höhere Beachtung von Aspekten der Sicherheit

Andreas Wende ist Geschäftsführer der NAI apollo group und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büroimmobilien.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Büroimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Broschüre: Innovative Bürokonzepte – Vom Kostenblock zum Innovationstreiber **PDF/DOWNLOAD**

Broschüre: Megatrends – Future Offices **PDF/DOWNLOAD**

Rolf Buch

Mehrwert durch nachhaltige Quartiersentwicklung

Quartiersentwicklung ist ein ganzheitlicher Ansatz zur Entwicklung neuer und bestehender Stadtgebiete unter wirtschaftlichen wie auch unter gesellschaftlichen Aspekten. Dieser Ansatz funktioniert nur, wenn die Rahmenbedingungen, die im Wesentlichen Städte schaffen, stimmen. Darüber hinaus sind Bund und Länder über Förderprogramme gefordert, ihren Beitrag zu einer vernetzten Planung und einem Zusammenwirken aller Akteure zu leisten.

Alle Akteure sollten dabei in die Lage versetzt werden, diesen Ansatz zu verfolgen und das Wohnumfeld nachhaltig zu verbessern, so dass soziale und kulturelle Einrichtungen oder Bildungsinstitutionen entsprechend vor Ort wirken können. Eine gelingende Quartiersentwicklung nimmt bewusst eine langfristige Perspektive ein und bringt Vorteile für verschiedene Stakeholder. Neben Bausubstanz und Infrastruktur zählt auch die soziale Vernetzung der Bewohner zu den Kernaufgaben einer Quartiersentwicklung. Ebenfalls dazu gehören neue, zusätzliche Angebote, damit Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier alt werden können.

Die Kooperationen mit sozialen Trägern und gesellschaftlichen Akteuren bilden einen wichtigen Baustein bei einer Quartiersentwicklung. Ein Quartiersmanager, bei dem alle Fäden zusammenlaufen sowie eine Plattform wie ein Quartierstreffpunkt sorgen dabei auch langfristig für stabile Strukturen.

Es bleibt also im Ergebnis ein Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter, für das investierende Unternehmen und die Städte insgesamt. Daher sind eine vernetzte Planung und auch ein Engagement der öffentlichen Hand – ob auf kommunaler Ebene unmittelbar bei der Wohnumfeldgestaltung oder über Fördermittel der Länder oder des Bundes (bspw. im Rahmen der Städtebauförderung) – integraler Bestandteil einer Quartiersentwicklung. Dabei sind die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen oftmals komplex und die Bedürfnisse nach einer funktionierenden Nahversorgung, einer hausärztlichen Versorgung, einer Kita oder der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr Beispiele für oftmals lange öffentliche Prozesse, die im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung verbessert werden können.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- Gestaltung der Energiewende
- Digitalisierung
- generationen-/altersgerechtes Wohnen
- modulares/serielles Bauen
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
- Förderung von Wohneigentum

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

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Wohnimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

WohnenPlus – Eine Initiative des ZIA **PDF/DOWNLOAD**

Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen – Rentabel und sozial **PDF/DOWNLOAD**

Iris Schöberl

Plädoyer für mehr Vielfalt

Den Handel durchzieht momentan eine Welle der Modernisierung, bei dem durch eine ansprechende, individuelle und innovative Gestaltung und Nutzung der Verkaufsflächen das eigene Geschäft gestärkt wird.

Der stationäre Einzelhandel nimmt damit die Erfolgsmomente des Distanzhandels auf und nutzt sie für seine Weiterentwicklung. Pop-up-Stores bieten dem Kunden einen Mehrwert an Erlebnis und erhöhen die Kundenbindung, Angebote von Gastronomen in den innerstädtischen Lagen bieten ein Flair, das der klassische Onlinehandel nicht bieten kann. Investments in den Ladenbau, die Digitalisierung mit intelligenter Nutzung von Kundendaten sowie in die gelebte Kundenzugewandtheit sind essenziell für den weiteren Erfolg des stationären Einzelhandels. Das kostet Geld, Zeit und es erfordert ein Changemanagement in den Unternehmen.

Flagship-Stores und aufblühende Pop-up-Stores, ausgelegt auf saisonale Trends, absichtlich limitierend in Produkt und zeitlicher Verfügbarkeit, wie der Hering Berlin Pop-up-Shop spielen mit besonderem Design und verleihen dem Einkauf Eventcharakter. Die kontinuierliche Ausweitung des Angebots und des Services begleiten diese neue Designsprache.

Parallel dazu versuchen auch die Akteure aus dem Online-Bereich im stationären Handel in ähnlicher Weise Präsenz zu zeigen. Mit dem Zalon Pop-up-Store in Berlin eröffnete Zalando ein stationäres Geschäft, in München verwirklichten sich die Onlinehändler Foodist, rebelle.de und westwing im Stadtbild.

Diese Entwicklung trägt zu einem leichten Anstieg der Verkaufsfläche gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozent auf rund 119,1 Millionen Quadratmeter bei. Der Einzelhandelsinvestmentmarkt blickt ebenso auf ein gutes Jahr 2017 zurück. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 14,1 Milliarden Euro konnte das Vorjahresergebnis nochmals um 10,5 Prozent übertroffen werden.

Diese Erfolge sind indes ein Plädoyer für mehr Vielfalt und für eine stärkere Berücksichtigung der Wirtschaft in den Innenstädten. Die starre Sortimentsbeschränkung des stationären Einzelhandels stellt einen Wettbewerbsnachteil von Einzelhändlern gegenüber dem Onlinehandel dar. Bei Nach- und Neuvermietungen sowie Veränderungen in der Kundennachfrage muss eine Revitalisierung möglich bleiben, ohne dass die Existenz aufgrund „veralteten" Bau- und Genehmigungsrechts gefährdet wird.

Gleichzeitig ist eine interessengerechte Regelung der Öffnungszeiten zugunsten der stationären Händler nötig. Im Rahmen der Möglichkeiten sollten Sonntagsverkäufe zugelassen werden.

Iris Schöberl ist Geschäftsführerin der BMO Real Estate Partners und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Handel.

Store of the Year 2018 Award in der Kategorie Home/Living: IKEA in Kaarst

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Handel auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Einzelhandel als Partner der Kommunen **PDF/DOWNLOAD**

Olaf Steinhage

Hotelimmobilien bleiben auf Wachstumskurs

Mit einer Projektpipeline von nahezu 80.000 Zimmern erwartet Tophotelprojects in den nächsten drei bis fünf Jahren weiter ein stürmisches Wachstum der Hotellandschaft in Deutschland.

Einmal mehr meldet der deutsche Hotelinvestmentmarkt beeindruckende Zahlen für 2017. Mit 288,8 Mio. Übernachtungen in Hotels, Gasthöfen und Pensionen meldet das statistische Bundesamt zum achten Mal in Folge einen neuen Übernachtungsrekord (+3,3 Prozent zum Vorjahr). Laut aktueller Analyse von Tophotelprojects befinden sich über 500 Projekte in der Entwicklung, Planung und Realisierung (siehe Karte). Mit ca. 4,2 Mrd. Euro bleibt das Investitionsvolumen in 2017 nach Aussage der Hotels & Hospitality Group von JLL zwar ca. 15 Prozent unter den Rekordwerten des letzten Jahres – fehlende Projekte sowie zeitlich in 2018 gerutschte Transaktionen lassen aber ein erfolgreiches Jahr 2018 erwarten!

Laut Analyse von Colliers International waren es wieder die 4 Sterne Hotels, die mit ca. 52 Prozent des Transaktionsvolumens den Markt dominierten, gefolgt von den 3 Sterne Hotels (ca. 26 Prozent).

Mit fast 49.000 Zimmern verfügt ACCOR in Deutschland laut Analyse von Horwath HTL über 16 Prozent des gesamten markengebundenen Hotelmarkts Deutschlands. Dynamischster Newcomer ist Novum mit einem Plus von 34 Prozent und mittlerweile über 8.300 Zimmern in Deutschland.

Neben allen positiven Meldungen regen sich aber auch erste kritische Stimmen aus dem Markt: So musste das über Jahre stabile München in 2017 einen RevPar-Rückgang von nahezu 5 Prozent hinnehmen. Bei einer Pipeline von fast 4.500 Zimmern (ca. +1 Mio. Übernachtungen) hält die Diskussion an! Noch dynamischer entwickelt sich Hamburg – sollten die ca. 6.000 von Tophotelprojects erwarteten zusätzlichen Hotelzimmer tatsächlich realisiert werden, würde dies einem zusätzlichen Angebot von ca. 1,5 Mio. Übernachtungen (+12 Prozent) entsprechen.

Olaf Steinhage ist geschäftsführender Gesellschafter von Horwath HTL Deutschland und seit März 2018 Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Hotelimmobilien.

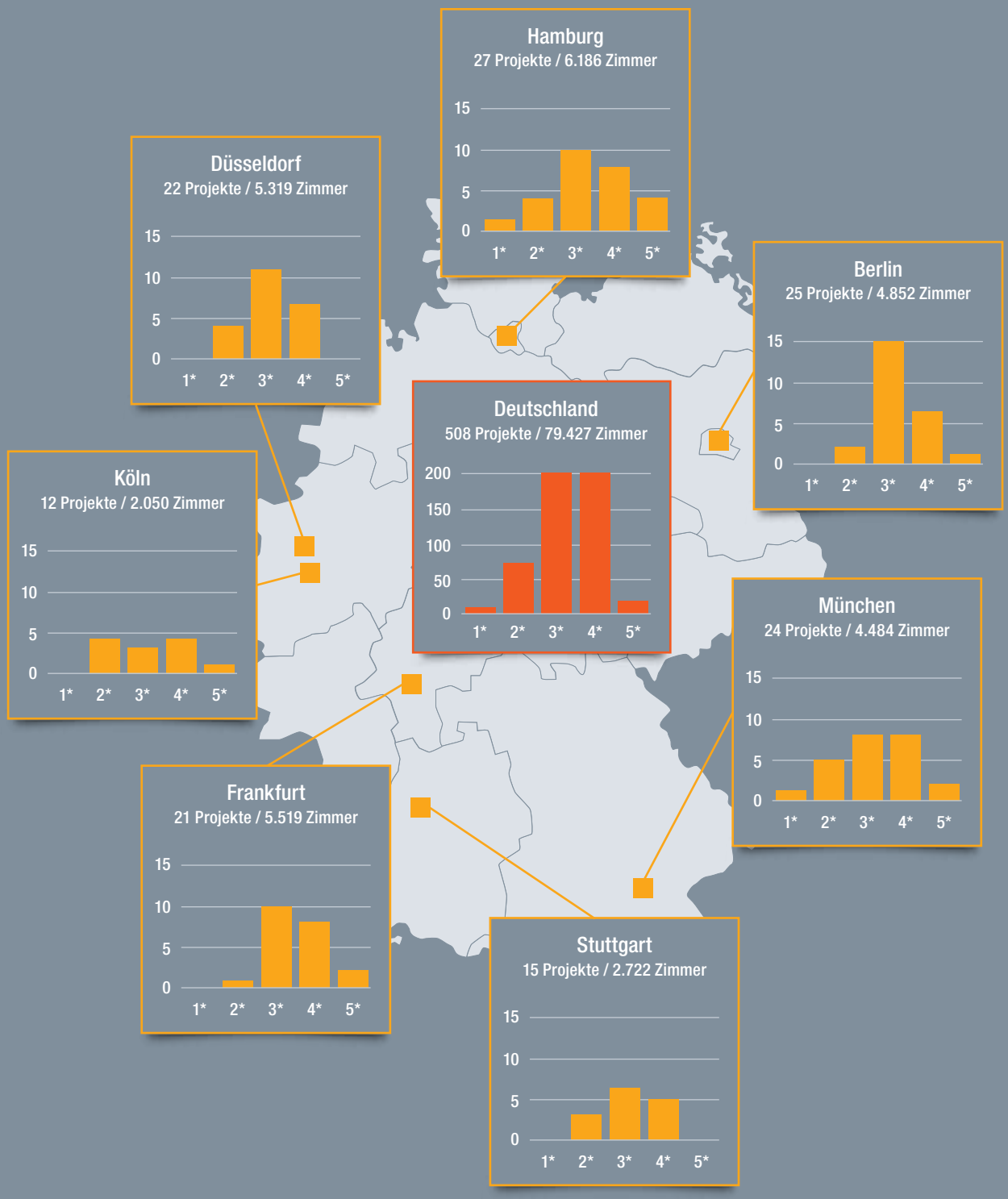
WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Hotelimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Video: Eindrücke vom Tag der Hotelimmobilie **WEB/LINK**

Hotelmietdatenbank des ZIA **WEB/LINK**

Geplante Hotelprojekte Deutschland



Quelle: tophotelprojects.com (Stand 10.04.2018), Darstellung Horwath HTL

Dr. Thomas Steinmüller

Die Logistikimmobilie vollzieht Wandel: vom Exoten zu Plain Vanilla

Die Logistikimmobilie wurde in der Vergangenheit als Nischenprodukt kategorisiert und als Portfoliobeimischung mit hohem Cash-Flow – aber niedriger Wertsteigerung – in Anlageentscheidungen berücksichtigt. Im Zeitalter der Digitalisierung vollzieht sie einen Wandel.

Die Fokussierung der Unternehmen auf die Kundenbedürfnisse lässt die Logistik in eine wettbewerbsentscheidende Marketingfunktion hineinwachsen, aufgrund der Kundendichte vor allem in Ballungsräumen. Zur zuverlässigen Lieferung innerhalb eines kurzen Zeitraumes (same-hour-delivery) ist es erforderlich, die Ware möglichst nah am Bedarfsort vorrätig zu halten. Diese Bedarfsorte müssen für die Logistik neu geschaffen werden und stehen im Wettbewerb mit anderen Nutzungen (Büro, Handel, Wohnen): Aufgrund der teuren und begrenzten Verfügbarkeit sind kaskadenmäßige Nachschubsysteme (Regionallager, Zentrallager) sowie die Einbindung verfügbarer Flächen (Handelsflächen, Kellerräume, Parkräume) unumgänglich.

Die Assetklasse der Logistikimmobilien umfasst sowohl großflächige Standorte wie auch kleinteilige Standorte, die auch zunehmend in einer Mehrstöckigkeit oder einer Mischnutzung ausgeführt sind.

In der Vergangenheit wurde der stationäre Einzelhandel durch den eCommerce erheblich bedrängt, bei neuen Konzepten wird der stationäre Handel als Bestandsbevorrater aktiv eingebunden und profitiert von dieser Entwicklung.

Der ZIA-Ausschuss Logistikimmobilien begleitet diesen Wandel durch Veranstaltungen sowie Studien gemeinsam mit bulwiengesa, um der Immobilienwirtschaft auch die neu entstehenden Geschäftsmodelle näherzubringen. Auch werden übergeordnete Forderungen an die Politik formuliert: Ladenschluss, Sortimentspolitik, Brandschutzkonzepte – aber auch Datenzugänglichmachung (Toll-Collect-Daten) als Grundlage für Planungsverbesserungen sowohl für Standorte als auch für Verkehrswege.

Dr. Thomas Steinmüller ist Vorstand der CapTen AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Logistikimmobilien.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Logistikimmobilien auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Deutsche Verbraucher haben im internationalen Vergleich geringeren Anspruch an standardgemäße schnelle Lieferung

Erwartung an Lieferungen [1,2]
% Antworten

[1] Die Konsumenten wurden gefragt: „Bei welcher der folgenden Lieferoptionen würden Sie erwarten, dass diese standardmäßig von der Mehrheit der Einzelhändler angeboten wird (ggü. nur von ausgewählten Einzelhändlern angeboten)?“

[2] Befragte: DE = 553, UK = 543, USA = 523, FR = 506, CN = 502, JP = 517

Deutschland | China | Frankreich | Japan | UK | USA

Quelle: EY-Parthenon Konsumentenbefragung 2016, EY-Parthenon-Analyse

Jan-Hendrik Jessen

Pflegeimmobilien: Es gibt viel zu tun!

Die Schaffung eines vielfältigen und differenzierten Pflegeangebots in Deutschland ist eine gesamtgesellschaftliche Herkulesaufgabe. Neben dem eklatanten Fachkräftemangel bildet vor allem eine überbordende Regulierung eine entscheidende Barriere für die Weiterentwicklung hin zu einer zukunftsfähigen Pflegeinfrastruktur.

Spätestens in den 2030er Jahren – wenn die Babyboomer in Rente sind und der Pflegebedarf dieser Generation sukzessive zunimmt – wird es zur Nagelprobe kommen: Entspricht das dann vorhandene Pflegeangebot den Anforderungen der zu pflegenden Menschen und ihrer Angehörigen, sowohl in qualitativer, als auch quantitativer Hinsicht? Soviel steht fest: Wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen sich nicht deutlich ändern, wird die Antwort wohl „nein“ lauten.

Zur Deckung der Nachfrage bis 2030 sind voraussichtlich weitere 30 Milliarden Euro an Neu-Investitionen nötig und zur Substanzerhaltung bereits bestehender Einrichtungen weitere rund 40 Milliarden Euro. Ohne privates Kapital wird dies nicht zu bewältigen sein. Doch die im Zuge der Föderalismusreform an die Bundesländer delegierte Zuständigkeit für die Heimgesetzgebung hat zu einem unübersichtlichen Flickenteppich, insbesondere der baulichen Anforderungen an bestehende Pflegeheime sowie an Neubauten geführt. Die von nahezu allen Bundesländern mittlerweile erlassenen Landesheimgesetze beinhalten unterschiedlichste Regelungen, die von Vorgaben zur maximalen Bettenanzahl, über Einzelzimmerquoten bis hin zu einer verbindlichen kommunalen Investitionslenkung reichen.

Diese von Bundesland zu Bundesland abweichenden Vorgaben stellen ein Investitionshemmnis, sowohl für Betreiber, als auch für Investoren dar. Sinnvoll wäre hingegen die Schaffung bundeseinheitlicher Regelungen, z.B. einer „Musterbauordnung“ für Pflegeheime.

Diese und weitere Missstände greift der ZIA-Ausschuss Gesundheitsimmobilien in seinem Positionspapier auf, das im letzten Jahr zur EXPO REAL veröffentlicht wurde. Hier werden neun konkrete Forderungen benannt, die einen wichtigen Beitrag leisten sollen, damit sich der gewünschte und aus Sicht der Babyboomer-Generation notwendige Qualitätswettbewerb entfalten kann.

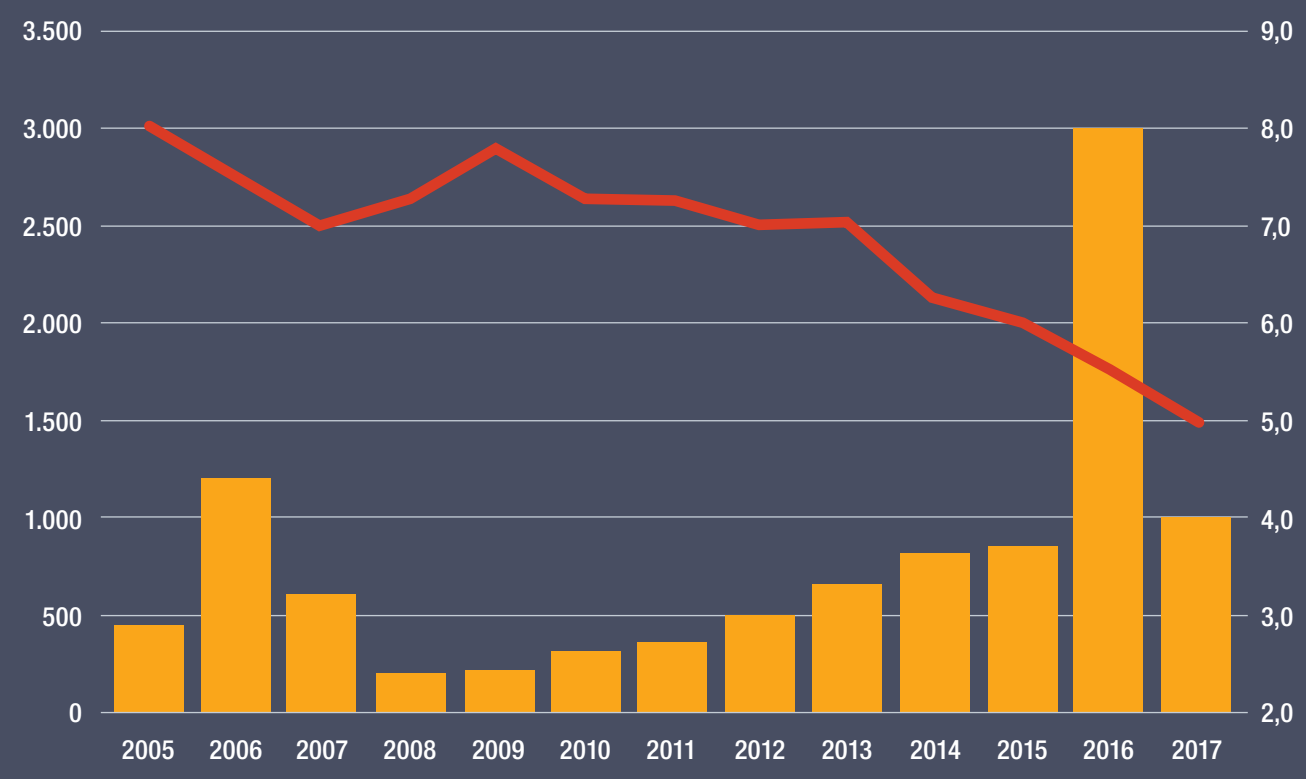
Die Rekordwerte am Transaktionsmarkt für Pflegeimmobilien der letzten Jahre zeigen die gestiegene Bedeutung dieser Assetklasse. Aber: Es gibt noch viel zu tun!

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- Erstellung einer Studie mit Schwerpunkt Investitionskosten
- Schaffung einer Transaktionsdatenbank
- Befassung mit ambulanten Wohnmodellen
- Mitarbeit im Arbeitsausschuss zur Überarbeitung der DIN 77 800 (Betreutes Wohnen)

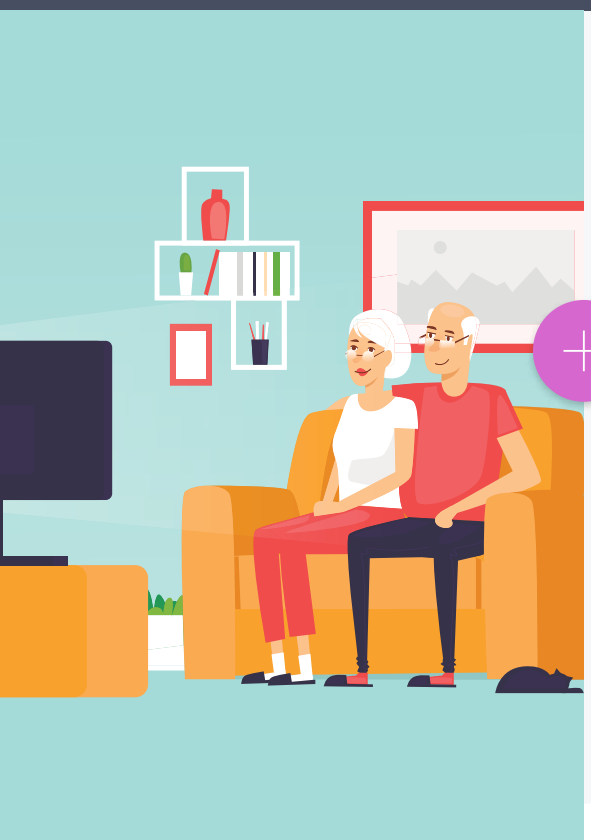
Jan-Hendrik Jessen ist Head of Fund Management Operated Properties bei der PATRIZIA Immobilien AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gesundheitsimmobilien.

Transaktionsvolumen für Pflegeimmobilien in Deutschland



Transaktionsvolumen (in Mio. Euro) Spitzenrendite (in %)

Quelle: PATRIZIA Immobilien AG



WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

ZIA-Positionspapier für verbesserte Rahmenbedingungen von Gesundheits- und Sozialimmobilien in Deutschland
PDF/DOWNLOAD

Martin Rodeck

Impulsgeber für die Branche

Die Immobilienwirtschaft setzt auf Innovation. Das wurde im Jahr 2017 besonders spürbar. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette hinterfragen etablierte und neue Marktteilnehmer bestehende Prozesse und Geschäftsmodelle. Der Innovation Think Tank des ZIA war Impuls- und Ideengeber für diese Entwicklung. Sämtliche Formate haben dazu beigetragen, die Immobilienwirtschaft in ihrem Bestreben nach innovativem Denken und Handeln zu motivieren. Mit Erfolg, wie der Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft zeigte.

Vor nunmehr drei Jahren hat der Innovation Think Tank seine Arbeit im ZIA aufgenommen. Gegründet als Denkfabrik für innovative Ideen der Immobilienwirtschaft konnte er bereits zahlreiche Impulse für die Branche liefern und mehrere erfolgreiche Formate etablieren. Der Think Tank steuert die Themenfelder Innovation und Digitalisierung im ZIA und konnte dem Verband somit ein deutliches Alleinstellungsmerkmal verleihen. Innovationskongress, Innovationsschmiede und Innovation Lab sind das feste Fundament des ZIA in diesem Gebiet. Für viele Experten und Interessierte unserer Branche sind diese Termine längst Pflicht geworden, nirgendwo sonst findet ein vergleichbarer Austausch zu kreativen und zukunftsfähigen Denkanstößen in unserer Branche statt.

2017 kam ein neues Format hinzu, der Innovationsbericht. Dieser fasste erstmals knapp 30 Best Practice-Innovationen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft zusammen. Besonders erfreulich war es, dass neu gegründete, aber eben auch etablierte Unternehmen unserer Branche innovative Ideen in ihrem Geschäftsalltag umgesetzt haben. Und sie arbeiten zusammen, was sich für viele Marktteilnehmer als Erfolgsmodell herausgestellt hat. Das ist auch wichtig, Innovation ist schließlich keine Einzelleistung.

Der Innovationsbericht diente vielen Unternehmen und Verantwortlichen als Inspiration für die weitere Arbeit und als Einblick in das, was heute möglich ist. Das war für uns Grund genug, diesen Bericht auch im Jahr 2018 fortzusetzen. Die Ergebnisse stellten wir erstmalig beim Tag der Immobilienwirtschaft vor. Doch die enorm hohe Zahl der Bewerbungen, die unsere Jury in diesem Jahr erhalten hat, zeigte schon: Unsere Branche bewegt sich in die richtige Richtung.

Martin Rodeck ist Vorsitzender der Geschäftsführung von EDGE Technologies in Deutschland und Innovationsbeauftragter des ZIA.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Innovation/Digitalisierung auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Innovationsbericht des ZIA **PDF/DOWNLOAD**

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Der „stille Riese“ braucht die klügsten Köpfe

Wir alle wissen um die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft. Nicht umsonst gilt sie als „stiller Riese“ der deutschen Volkswirtschaft. Bei aller Kontinuität ist aber auch die Immobilienwirtschaft einem ständigen Wandel und verstärkten Innovationen ausgesetzt – gerade im Zeitalter der zunehmenden Digitalisierung. Mithin müssen insbesondere Personaler in Zeiten des „war for talents“ viele kluge Entscheidungen treffen. Denn der Mensch wird auch trotz des Wandels der Arbeitswelten und Digitalisierung weiterhin im Zentrum der Wertschöpfung stehen.

Schon lange treibt den Ausschuss Human Resources daher das Branding der Immobilienbranche um. Machen wir uns nichts vor: Das Image der Immobilienwirtschaft könnte zwar schlechter, vor allem aber deutlich besser sein. In der Vergangenheit hat es die Branche auch im Personalwesen versäumt, sich selbst öffentlichkeitswirksam zu inszenieren und zukunftsorientiert auf gesamtgesellschaftliche Entwicklungen zu reagieren. Wer sich im Zuge des Wandels von Arbeitswelt und Gesellschaft nicht Themen wie Gender-Pay-Gap, moderne Arbeits- und Flächenkonzepte oder aber Diversity öffnet, wird es künftig sehr schwer haben, die klügsten Köpfe an sich zu binden.

Die ZIA-Initiative „Gestalte unsere Zukunft“ ist dabei ein weiteres Produkt des Ausschusses Human Resources. Als personalwirtschaftliche Plattform soll sie der Branche dabei helfen, jungen Menschen den Weg in die Immobilienwirtschaft zu weisen und der Immobilienwirtschaft in ihrer gesamten Vielfalt ein Gesicht zu geben. Denn Recruiting lebt von Austausch, Kommunikation und aufgeschlossenem Zeitgeist. Schließlich gilt es, Transparenz in die Vergütungssysteme der Immobilienwirtschaft zu bekommen. Gemeinsam mit Kienbaum konnten wir im Rahmen einer Vergütungsstudie einen ersten Beitrag zur Transparenz der immobilienwirtschaftlichen Vergütungsstrukturen leisten. Auf diese Weise wollen wir die Vergütungsdebatte in unserer Branche beflügeln und mit ihr den Grundstein für eine bessere Mitarbeiterbindung legen.

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.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- Vergütungsstrukturen und -kultur
- Personalwesen der Zukunft
- Digitalisierung der Arbeitswelten
- Branding der Branche
- Arbeits- und Flächenkonzepte der Zukunft
- Berufsbilder in der Immobilienwirtschaft

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Human Resources auf der ZIA-Homepage **WEB/LINK**

Karriereseite des ZIA „Gestalte unsere Zukunft“ **WEB/LINK**

Stefanie Frensch

CSR-Reporting – Wie und was sollte/ muss berichtet werden?

Der Ausschuss Corporate Social Responsibility (CSR) wurde im Herbst 2016 neu gegründet. In 2017 wurden erste Projekte angestoßen und umgesetzt. Zeit für eine Bilanz.

Ziel der Einsetzung des CSR-Ausschusses beim ZIA war es vor allem, ein dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat vorgeschaltetes Gremium zu etablieren, welches auf operativer Ebene aktuelle Nachhaltigkeitsthemen bündelt und Arbeitsgruppen initiiert.

Der aktuell bedeutendste Treiber für Nachhaltigkeit in Unternehmen ist die auf Europäischer Ebene erlassene CSR-Richtlinie (CSR-RL). Sie wurde im April 2017 von Deutschland mit dem „Gesetz zur Stärkung der nichtfinanziellen Berichterstattung der Unternehmen in ihren Lage- und Konzernlageberichten (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz, CSR-RUG)“ in nationales Recht übertragen und führt neue verpflichtende Berichterstattungsanforderungen für bestimmte große Unternehmen ein.

Der CSR-Ausschuss erarbeitete in diesem Kontext, über die „AG Reporting“, die Broschüre „CSR-Reporting – Wie und was sollte/ muss berichtet werden?“ Das mitunter sehr komplexe Thema wurde für die ZIA-Mitgliedsunternehmen praxisnah heruntergebrochen. Die Broschüre bietet visuell unterstützende Entscheidungshilfen, einen Praxisratgeber mit den wesentlichsten Schritten zur Berichtserstellung und Ausführungen zu strategischen Themen und bestehenden Rahmenwerken. Auch für nicht-berichtspflichtige Unternehmen lohnt sich der Blick in diese Arbeitshilfe.

Mit Impuls aus dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat erarbeitet zudem die „AG Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette“ eine praxisorientierte Hilfestellung, um wesentliche Aspekte der gesellschaftlichen Verantwortung an Akteure innerhalb der Wertschöpfungskette weiterzugeben bzw. diese einzufordern. Und die vom CSR-Ausschuss angeregte „AG Bürowelten“ soll gemeinsam mit dem Ausschuss Büroimmobilien empirisch Trends in Bezug auf Wohlbefinden der Belegschaft und Nachhaltigkeit des Gebäudes einordnen und alternative Wege aufzeigen, wie die Belegschaft partizipatorisch beim Entstehen einer modernen Bürowelt einbezogen werden kann.

Weiterhin wurde ein CSR-Newsletter eingerichtet, welcher Fachbeiträge zu CSR-Themen verbreitet. Die CSR-Ausschusssitzungen, in denen politische Rahmenbedingungen bzgl. Nachhaltigkeit und die Themen der Arbeitsgruppen diskutiert werden, fungieren hier als Redaktionssitzungen.

Für den CSR-Ausschuss und deren AGs war 2017 ein intensives Jahr. Die Themen werden uns auch in Zukunft nicht ausgehen.

Stefanie Frensch ist Vorsitzende des ZIA-Ausschusses CSR.

WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite CSR auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Verantwortung übernehmen – Der Praxisleitfaden für wirksames sozialesgesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft **PDF/DOWNLOAD**

Leitfaden CSR-Reporting
PDF/DOWNLOAD

Bärbel Schomberg

Diversity als Tool für wirtschaftlichen Erfolg

Nach wie vor halten große Teile der Immobilienwirtschaft Diversity immer noch für ein Schönwetterthema. Im Ausschuss Diversity setzen wir jedoch nicht auf Meinung, sondern auf wissenschaftliche Analyse und Praxisnähe. Der allgegenwärtige Wandel vollzieht sich immer schneller und ortsunabhängig: Warum sollte das nicht auch für die Arbeitswelten in Deutschland – oder gar die Immobilienbranche – gelten?

In der Vergangenheit hat sich die öffentliche Debatte häufig nur um geschlechterspezifische Diversität gedreht. Im ZIA-Ausschuss Diversity beleuchten wir jedoch das gesamte Konzept der Vielfalt. Denn wir sind der Überzeugung, dass sich für die Unternehmen erst durch die ganzheitliche Betrachtung die vielen Vorteile eines klugen Diversitymanagements erschließen.

Vor allem aber liefert diese Perspektive Antworten auf Herausforderungen der deutschen Volks- und Immobilienwirtschaft. Ergebnisoffenheit, methodische Stringenz und analytische Trennschärfe sind dabei das A und O für unsere Zusammenarbeit mit der Wissenschaft. Unsere Kooperation mit dem Fraunhofer Institut hat beeindruckende Ergebnisse geliefert. Die dabei entstandene Studie (Teil I) zeigt, dass Diversity bereits für die gesamte deutsche Volkswirtschaft Ausdruck eines hart umkämpften Marktes um Arbeitskraft und Innovation geworden ist.

Die Erfolge eines modernen und differenzierten Diversitymanagements liegen dabei nicht nur auf der Hand, sondern verdeutlichen zugleich die Notwendigkeit eines Kulturwandels in allen deutschen Unternehmen. Die Gründe dafür sind in harten wirtschaftlichen Fakten zu finden. Denn wer sich als Wirtschaftsakteur diesem Thema weiterhin verschließt, wird künftig einen strategischen Nachteil beim Halten und Recruiting von Fachkräften oder aber der Innovationskraft und der unternehmerischen Konkurrenz- und Leistungsfähigkeit verzeichnen.

Unser Ausschuss wird auch in Zukunft seinen Beitrag zu einer verstärkten Akzeptanz für das Thema Diversity leisten. Wir möchten unsere Mitglieder dabei unterstützen, Potenziale zu heben und die Fähigkeiten des jeweiligen Individuums besser zu erkennen. Lediglich auf diese Weise können wir uns gegenüber anderen Branchen durchsetzen und in Zeiten des Wandels nachhaltig erfolgreich bleiben.

Bärbel Schomberg ist geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Diversity.

WEITERE THEMEN DES AUSSCHUSSES

- Diversity-Toolbox: von Bias zu Diversity
- Diversitystrategien und Unternehmensgröße
- Imagewandel der Immobilienwirtschaft
- Zukunftsbilder für modernes Diversitymanagement
- Dialog mit der Mitgliedschaft: Warum Diversity?
- Branding, Marketing, Recruiting – Branchenlösungen

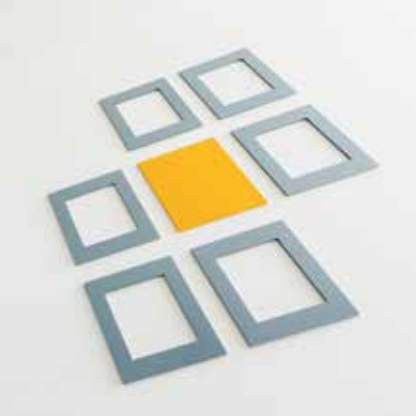
WEITERFÜHRENDE MATERIALIEN | **ZIA CONNECT**

Themenseite Diversity auf der ZIA-Homepage
WEB/LINK

Diversity-Studie (1. Teil)
PDF/DOWNLOAD

ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS DER VERBAND

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. 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 Immobilen Ausschuss e.V.

Der Verband

Mit über 817.000 Unternehmen und rund 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 25,1 Prozent aller Unternehmen und 10 Prozent aller Beschäftigten auf sich. Mit rund 500 Milliarden Euro und damit 18,2 Prozent trug die Immobilienwirtschaft 2015 (zum Vergleich 2011: 434 Milliarden. Euro, 2006: 390 Milliarden Euro) zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei. Sie ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung bei 129,6 Milliarden Euro lag. Die Immobilienwirtschaft ist zudem stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.

Verantwortung

Die Immobilienwirtschaft übernimmt mit ihrer Stabilität 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 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.

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:

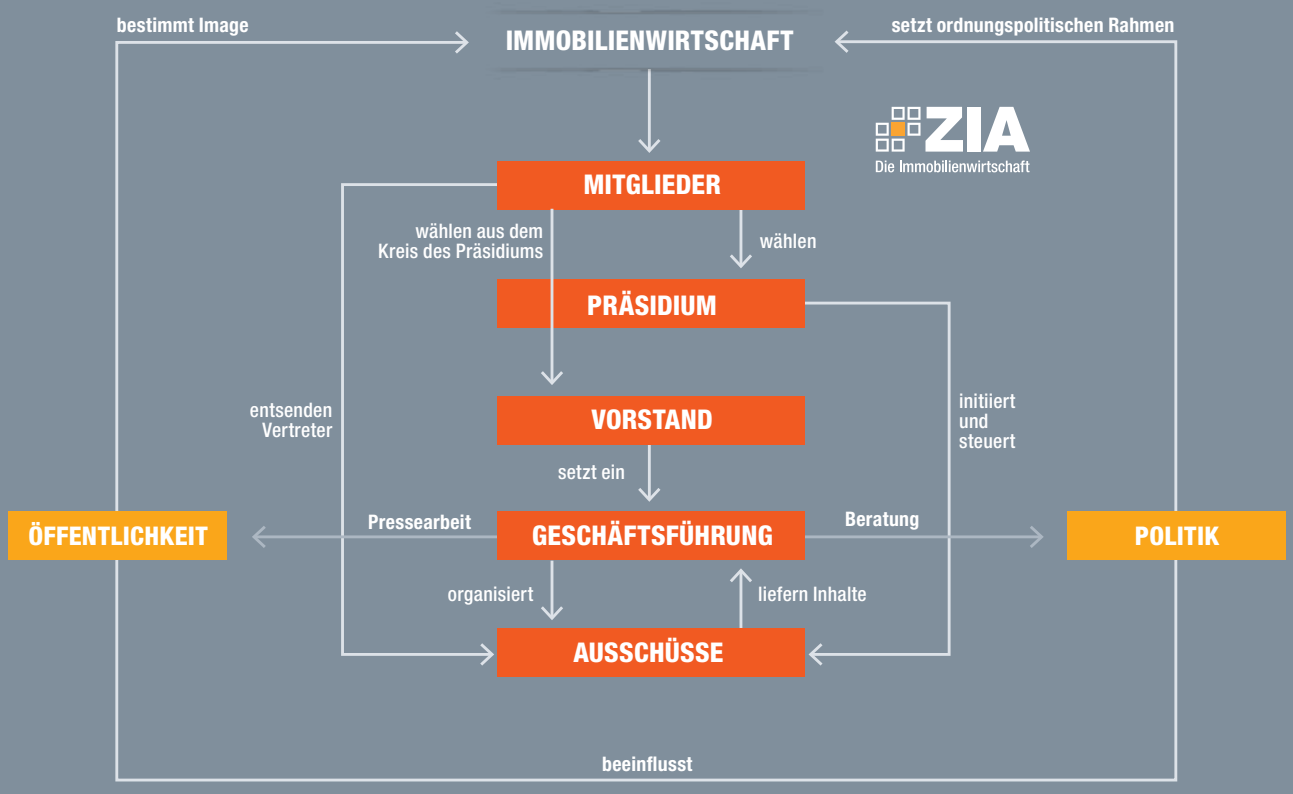
- Zeitnahe Information über politische Entwicklungen
- Mitwirkung und Einbringung bei der politischen Willensbildung
- Vernetzung der Mitgliedsunternehmen
- Erstellung von Studien, Befragungen etc.
- Entwicklung von Positionen in Ausschüssen und Plattformen
- Professionalisierung der Immobilienwirtschaft 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

ORGANISATION UND ARBEITSWEISE



Quelle: ZIA

„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 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

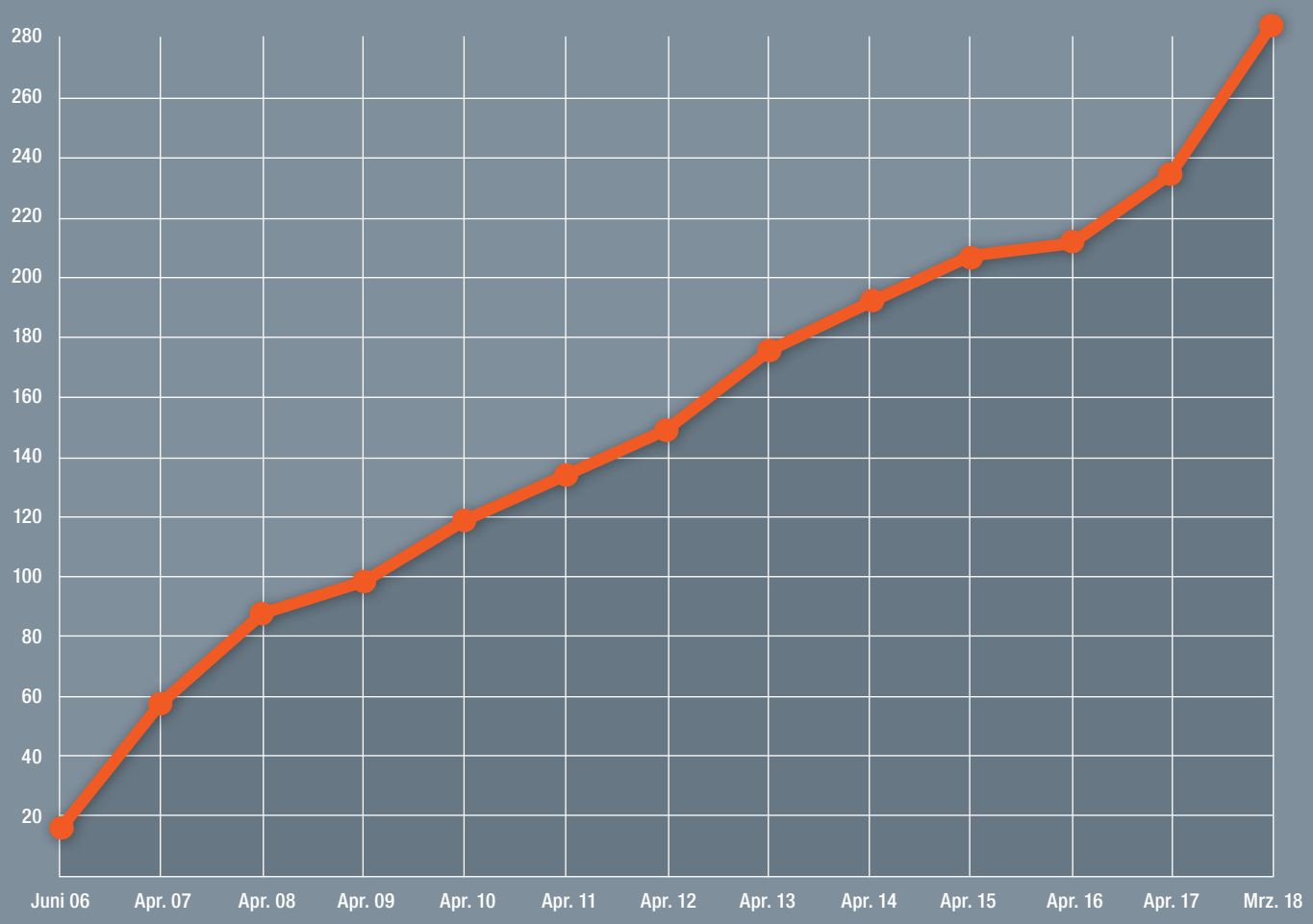
- Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben
- Einsatz für bessere Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft und für die Anpassung an internationale Anforderungen
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Lösungsvorschlägen für Gesetzgeber, Unternehmen und Verbände auf Basis nationaler und internationaler 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 im-

MITGLIEDERENTWICKLUNG



Quelle: ZIA

mobilienpolitischen 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 280 angewachsen, darunter mehr als 25 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 so 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 einmal 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 21 Ausschüssen statt, die mit insgesamt rund 500 ehrenamtlich tätigen Vertretern und Experten aus den Mitgliedsunternehmen besetzt sind. In regelmäßig einberufenen Sitzungen arbeiten die Mitglieder an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen. Ihre Beschlüsse sind die Basis der ZIA-Arbeit.

- Bilanzierung und Bewertung
- Büroimmobilien
- Corporate Real Estate
- Corporate Social Responsibility
- Digitalisierung
- Diversity
- Energie und Gebäudetechnik
- Finanzierung
- Gesundheitsimmobilien
- Gewerbeimmobilienmakler
- Handel
- Hotelimmobilien
- Human Resources
- Immobilienaktien
- 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-Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen ist mittlerweile fester Bestandteil im Terminkalender der deutschen Medienlandschaft.

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 grundlegend 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, Verbände 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 Energiewende ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft, doch kann diese nur mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen 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 Lösungen zur Erreichung der ambitionierten klimaschutzpolitischen Ziele.

ZIA Tag der Immobilienwirtschaft

Höhepunkt ist jedes Jahr der vom ZIA organisierte und durchgeführte Tag der Immobilienwirtschaft. Diese Veranstaltung hat sich in den letzten Jahren zu einem der wichtigsten Branchenevents entwickelt und zog zuletzt rund 1.800 Teilnehmer an. Der ZIA begrüßt dabei regelmäßig hochrangige Gäste: So etwa Bundestagspräsident Dr. Wolfgang Schäuble, Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundesbauministerin a.D. Dr. Barbara Hendricks, den FDP-Fraktionsvorsitzenden Christian Lindner und zahlreiche weitere Spitzenpolitiker.

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 „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft“ vorgestellt wird, sowie mit dem IZ Karriereforum.

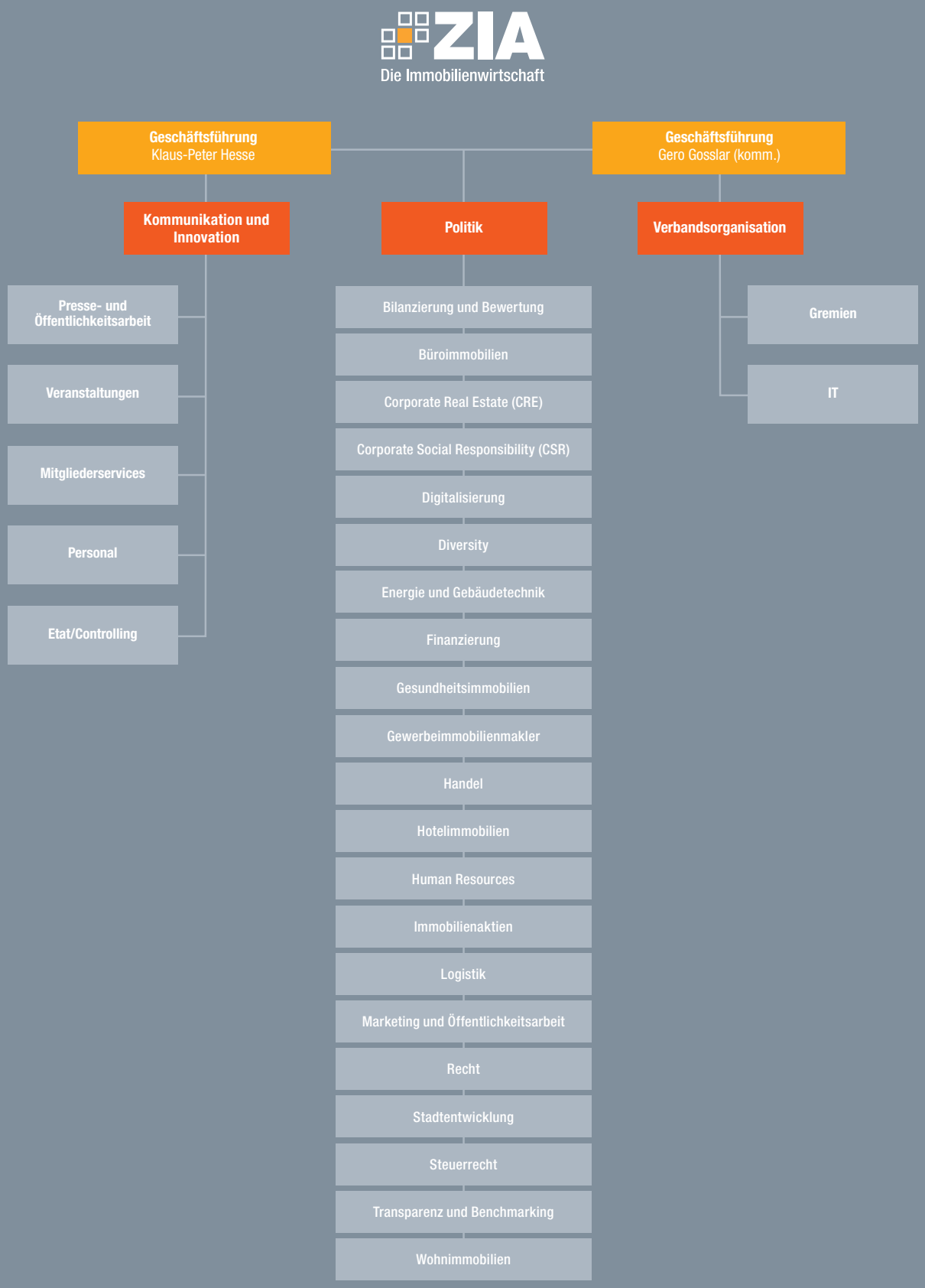
Auch auf Messen wie der EXPO REAL in München oder der MIPIM in Cannes ist der ZIA mit einer Roadshow an den Ständen verschiedener deutscher Städte ein fest eingeplanter Bestandteil. Zudem sponsert er den gif-Immobilien-Forschungspreis.

Der immobilienmanager Award des Magazins immobilienmanager gehört mittlerweile genauso in den Terminkalender des ZIA wie die Handelsblatt-Jahrestagung 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 werden initiiert, um die wichtigsten Themen der Branche mit den relevanten Akteuren zu besprechen und in den Blickpunkt zu rücken.

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.

ZIA ORGANIGRAMM



Quelle: ZIA

Daher hat der ZIA sechs Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen benannt. Diese sind die Stimme der Immobilienwirtschaft vor Ort und vertreten die Interessen der Branche 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. Der Großteil der deutschen Wirtschaftsgesetzgebung hat seinen Ursprung in Brüssel.

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, wurde je im März 2017 und 2018 erfolgreich fortgesetzt und befasste sich zuletzt mit nachhaltiger Finanzierung in der Immobilienwirtschaft.

ZIA in den Medien

Nie zuvor stand der ZIA in der öffentlichen Wahrnehmung so gut da wie aktuell. Der ZIA wird von sämtlichen nationalen Tages- und Wirtschaftsmedien als Informationsquelle für immobilienbezogene Themengebiete herangezogen. Auch die Berichterstattung in den überregionalen und regionalen Medien hat stark zugenommen und wird durch Auftritte von Expertinnen und Experten des ZIA im Rundfunk und Fernsehen entsprechend vervollständigt. Dieser hohe Aufmerksamkeitsgrad unterstreicht die Bedeutung 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. Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ist entsprechend Spiegel der Arbeit in den Verbandsausschüssen und des Dialogs mit Politik und Verwaltung. Der ZIA unterhält darüber hinaus Medienkooperationen mit renommierten Fachmagazinen und -zeitschriften.

Social Media-Kanäle, Newsletter und Homepage

Der ZIA hat seine Aktivitäten im Social Media-Bereich nochmals deutlich verstärkt und erfolgreich ausgebaut. Bei Twitter, LinkedIn und Xing hat der Verband insgesamt weit über 2.000 Follower. Auch der neue monatliche Newsletter des ZIA, der die wichtigsten Neuigkeiten aus dem Verband und der Branche zusammenfasst, erreicht die wichtigsten Köpfe aus der Immobilienwirtschaft und der Politik. Mit den beiden gestarteten Online Blogs „ZIA auf ein Wort“ und „Innovative Immobilienwirtschaft“ werden zudem regelmäßig (Fach-)Beiträge aus der Branche für die Branche bereitgestellt. Die Besucherzahlen der ZIA-Homepage konnten abermals deutlich gesteigert werden.

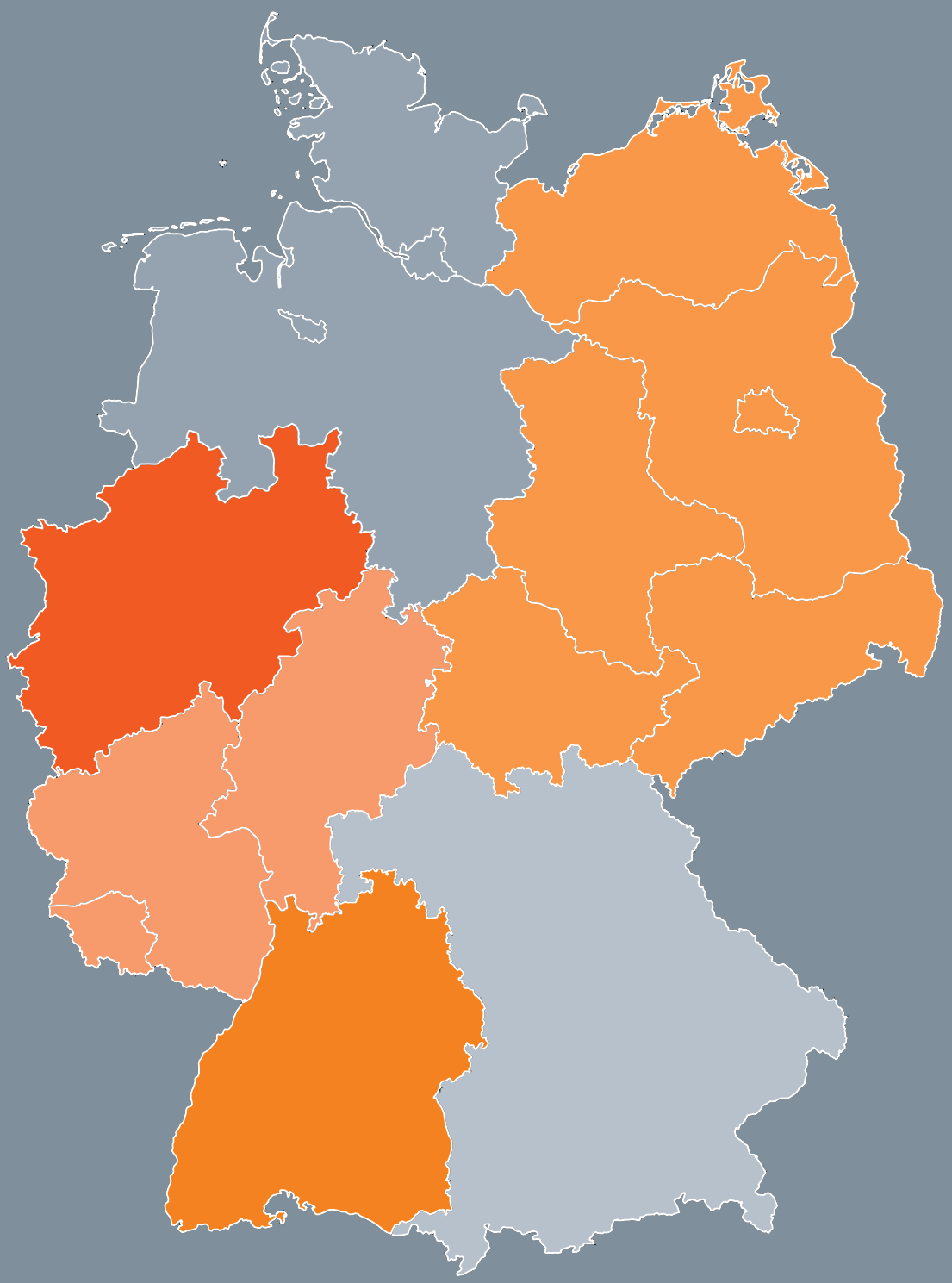
Immobilienmanager – ZIA aktuell

Monatlich berichtet der ZIA in der Zeitschrift immobilienmanager in der Rubrik „ZIA aktuell“ über seine inhaltlichen Schwerpunkte und Aktivitäten.

Polis

Im Polis – Magazin für Urban Development stellt der ZIA vier Mal im Jahr auf einer Doppelseite Ausschnitte seiner Themen und Aktivitäten vor.

ZIA VOR ORT - REGIONALVORSTÄNDE



- Nord: Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen
- Ost: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- Süd: Bayern
- Südwest: Baden-Württemberg
- Mitte: Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland
- West: Nordrhein-Westfalen

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Stimmen aus den Mitgliedsverbänden

Neben den Interessen seiner über 250 Mitgliedsunternehmen vertritt der ZIA 26 führende Verbände entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette und lässt ihre Fachkompetenz in die immobilienpolitische Willensbildung der Immobilienwirtschaft einfließen.

„Die Zukunft der Branche können Gründer und Etablierte nur zusammen gestalten. Dafür bündeln der ZIA als wichtigster Branchenverband und die GPTI als etablierter Interessenvertreter der PropTech-Szene ihre Kräfte. Durch unsere wechselseitige Mitgliedschaft stellen wir sicher, dass der notwendige Austausch stattfindet.“

Alexander Ubach-Utermöhl
German PropTech Initiative,
Vorstandsvorsitzender

„Seit mehr als 10 Jahren ist die DGNB die zentrale Organisation und der Wissensträger rund um das Thema Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Nachhaltigkeit ist dadurch zu einem integralen Bestandteil der Immobilienwirtschaft geworden, und nun müssen wir daran arbeiten, dass es zum neuen Normal wird.“

Dr. Christine Lemaitre
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e.V., Geschäftsführender Vorstand

„Die Qualität des Wohnungsbaus ist die Voraussetzung für die Zukunft unserer Städte.“

Heiner Farwick
Bund Deutscher Architekten BDA,
Präsident

„Bauen ist innovativ und vielschichtig, eine Aufgabe für kreative, hoch qualifizierte Fachleute.“

Udo Berner
Deutschland baut! e.V., Vorsitzender des Vorstands

„Unsere Branche bewegt sich weg von der reinen ´Immobilienverwaltung´ hin zum Innovationsmotor, da wir als CRE-Manager sehr stark am Kerngeschäft der Unternehmen orientiert sind.“

Björn Christmann
CoreNet Global Inc. Chapter Central Europe, Präsident

„Projektziele werden durch effektives Projektmanagement erreicht. Der DVP versteht sich als Plattform und Netzwerk für die Weiterentwicklung und Schulung dieses Wissensgebiet in der Bau- und Immobilienwirtschaft.“

Prof. Dr.-Ing. Norbert Preuß
DVP e.V.,
Geschäftsführender Vorstand

„Wir stellen dem ZIA unser Expertenwissen zur Verfügung, um mit vereinten Kräften die Qualitätsstandards der Immobilienverwaltung anzuheben.“

Thomas Meier
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V., Präsident

„Omnichannelhandel ist die Zukunft. Chanchengleichheit die Voraussetzung und Nachhaltigkeit das oberste Gebot. Dafür stehen wir.“

Klaus Striebich
German Council of Shopping Centers e.V.,
Vorsitzender des Vorstandes

„Unsere Leistung ist heute mehr als Gebäudemanagement. Facility Management ist zum akzeptierten Systempartner geworden und dieser Prozess wird weiter voranschreiten."

Otto Kajetan Weixler
GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V., Vorstandsvorsitzender

„Das IBU ist ZIA-Mitglied, weil Nachhaltigkeit bereits auf Produktebene transparent und nachvollziehbar sein muss."

Dr. Burkhart Lehmann
Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU), Geschäftsführer

„Die aktuellen Initiativen zur Gründung eines zwölften und dreizehnten Standortes sowie die stetig wachsende Mitgliederzahl zeigen, dass dieser Zusammenschluss der Frauen in der Immobilienwirtschaft auf dem richtigen Weg ist."

Jovita Galster-Döring
Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., Vorstandsmitglied

„Nachhaltigkeit und CSR sind heute fester Bestandteil des Riskmanagements. In Zukunft stellen regenerative Strategien und gesundheitliche Aspekte neue Ansprüche an Green Buildings in der sogenannten ‚zweiten Welle der Nachhaltigkeit'."

Kay Killmann
GGBA | German Green Building Association, Präsident

„Die Zusammenarbeit zwischen der gif und dem ZIA ist seit vielen Jahren bei der Forschungsförderung, bei der Definition von Berufsbildern sowie bei der Koordination und Finanzierung des Gutachtens „Wirtschaftsfaktor Immobilien" durch Verlässlichkeit und Offenheit gekennzeichnet."

Prof. Dr. Tobias Just
gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Präsident

„Immobilienwirtschaft und Investoren sind aufgrund des hohen Fremdmittelbedarfs eng mit den finanzierenden Instituten und dem Finanzierungsumfeld verbunden. Insofern ist es für uns natürlich, zielführend und im Sinne unserer Mitglieder, uns im ZIA zu engagieren und den Erfahrungsaustausch zu pflegen."

Jens Tolckmitt
Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V., Hauptgeschäftsführer

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Stimmen aus den Mitgliedsverbänden

„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.“

Günther Mertz
BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V., Hauptgeschäftsführer

„Das ICG hat sich als der Agenda Setter für alle Themen rund um Corporate Govenance 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.“

Thomas Zinnöcker
Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Vorstandsvorsitzender

„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.“

Jörg Lammersen
IMMOEBS e.V., 1. Vorsitzender

„Seit ihrer Gründung vor 150 Jahren versteht sich die RICS global und national als unabhängiger, neutraler Politikberater. Grundlage unseres Handelns ist stets das öffentliche Interesse. Unser aktueller Acht-Punkte-Plan empfiehlt Maßnahmen, um den ländlichen Raum zu stärken und die Metropolen zu entlasten.“

Judith Gabler
RICS, Director of Operations, Europe / Regional Manager, DACH

„Deutschland ist Export-Weltmeister und dies zunehmend auch im Bereich hochqualifizierter Dienstleistungen. Der BIIS als berufliche Vertretung der global tätigen deutschen Bewerter schätzt deshalb das starke Engagement des ZIA für alle Belange der deutschen Immobilienwirtschaft im In- und Ausland.“

Dr. Gernot Archner
BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V., Geschäftsführer

„Wir sehen uns als Mittler zwischen den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Kommunen und den Anliegen der Investoren und Eigentümer. Mit integrierten Konzepten unterstützen wir die Kommunen als Dienstleister bei der Umsetzung ihrer Ziele und haben dabei stets wirtschafltiche Lösungen im Blick.“

Eckhard Horwedel
DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND, Sprecher des Vorstands

„Das ULI und seine Mitglieder bilden einen global agierenden Think Tank. Was dieses starke Netzwerk eint ist die Begeisterung, sich für lebenswerte Städte zu engagieren - unabhängig, kooperativ, professionell und konstruktiv."

Stephanie Baden
ULI Germany, Executive Director

„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."

Marc Bosch
IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V., Vorsitzender des Vorstandes

„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."

Michael Heming
FIABCI Deutschland, Präsident

„Ich schätze den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen und Verbänden. Der ZIA und der IVD sind eine starke Allianz auch in der BID. Wir haben ein gemeinsames Ziel: die guten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft erhalten und noch verbessern."

Jürgen Michael Schick
Immobilienverband IVD, Präsident

„Die Immobilienwirtschaft und die Bauindustrie sind traditionell Partner, wenn es um die Entwicklung und Errichtung von Immobilien in unserem Land geht. Die enge Zusammenarbeit zwischen dem ZIA und der Deutschen Bauindustrie, die 2015 durch eine Fair-Business-Vereinbarung bekräftigt wurde, ist daher eine wichtige Basis für konfliktfreies und partnerschaftliches Bauen."

Dipl.-Ing. Peter Hübner
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., Präsident

„Lebendiges Stadtgrün ist nicht nur schön anzusehen, es schafft einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert. ZIA und BGL wissen, dass eine moderne Wohn- und Arbeitswelt nur dann lebenswert und nachhaltig ist, wenn sie in ein grünes Umfeld eingebettet ist."

Lutze von Wurmb
Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. (BGL), Präsident

ZIA Zentraler Immobilen 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 Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
Geschäftsführer

Ehrenpräsident
Dr. Eckart John von Freyend
HAMBORNER REIT AG
Aufsichtsratsvorsitzender

Vizepräsident und Schatzmeister
Jan Bettink

Vizepräsident
Rolf Buch
Vonovia SE
Vorsitzender des Vorstandes

Vizepräsidentin
Martina Hertwig
Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Partnerin

Vizepräsident
Ulrich Höller
GEG German Estate Group AG
Vorsitzender des Vorstandes

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
Christian Ulbrich
JLL
Global CEO & President

Vizepräsident
Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH
CEO

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Präsidium

Das Präsidium steuert die inhaltliche Arbeit des ZIA und initiiert Ausschüsse und Arbeitsgruppen zu den einzelnen Themen.

Andrea Agrusow
AccorInvest Germany GmbH
COO Central Europe

Klaus Beine
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Rechtsanwalt und Notar

Martin Eberhardt
CORPUS SIREO
Geschäftsführer

Birger Ehrenberg
ENA Experts GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

Rainer Eichholz
Deutsche Immobilien Holding AG
Vorstandsvorsitzender

Jürgen Fenk
SIGNA Holding
Geschäftsführer

Alexander Gebauer
Allianz Real Estate Germany GmbH
COO

Dr. Jürgen Gehb

Günter Manuel Giehr
MEAG MUNICH ERGO AssitManagement GmbH
Managing Director

Dr. Michael Hartung

Thomas Hegel
LEG Immobilien AG
Vorstandsvorsitzender

Andreas Heibrock
PATRIZIA GrundInvest
Geschäftsführer

Prof. Dr. Tobias Just
gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Präsident

Sascha Klaus
Berlin Hyp AG
Vorsitzender des Vorstandes

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Präsidium

Werner Knips
Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co. KG | Partner Global Real Estate & Private Equity Practice

Andreas Pohl

Barbara A. Knoflach
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH
Deputy Chief Executive Officer & Global Head of Investment Management

Oliver Porr
LHI Leasing GmbH
Geschäftsführer

Axel König
NAI apollo real estate GmbH & Co. KG
Gesellschafter

Dr. Georg Reutter
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft
Vorsitzender des Vorstandes

Dr. Reinhard Kutscher
Union Investment Real Estate GmbH
Vorsitzender der Geschäftsführung

Daniel Riedl
BUWOG Immobilien Management GmbH
Geschäftsführer

Matthias Leube
Colliers International Deutschland GmbH
CEO

Rupprecht Rittweger
Investa Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer

Reinhard Müller
EUREF AG
Vorstandsvorsitzender

Martin Schramm
Generali Real Estate S.p.A.
Zweigniederlassung Deutschland
Niederlassungsleiter

Dr. Andreas Muschter
Commerz Real AG
Vorsitzender des Vorstandes

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

Dirk Tönges
VIVANIUM Real Estate
Geschäftsführender Gesellschafter

Peter Tzeschlock
Drees & Sommer AG
Vorstandsvorsitzender

Dr. Hans Volkert Volckens
CA Immobilien Anlagen AG
CFO

Gabriele Volz
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführerin

Gert Waltenbauer
KGAL GmbH & Co. KG
Vorsitzender der Geschäftsführung, CEO

Brigitte Walter
Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement
Vorstand

Sonja Wärntges
DIC Asset AG
CEO

Dr. Marc Weinstock
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG.
Sprecher der Geschäftsführung

Claus Wisser
WISAG Facility Service Holding GmbH
Firmengründer

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Regionalvorstände

Die sechs Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen sind die Stimme der Immobilienwirtschaft vor Ort und vertreten die Interessen der Branche gegenüber der Landes- und Kommunalpolitik.

Regionalvorstand Ost

Vorsitzender
Niclas Karoff
TLG IMMOBILIEN AG

Gero Bergmann
Berlin Hyp AG

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

Dr. Thomas Herr
CBRE PREUSS VALTEQ GmbH

Dr. Christian Schede
Greenberg Traurig Germany, LLP

Regionalvorstand Nord

Vorsitzende
Sabine Barthauer
Deutsche Hypothekenbank AG

Peter Axmann
HSH Nordbank AG

Prof. Phillip Goltermann
Drees & Sommer AG

Michael Schmidt
Die Wohnkompanie Nord GmbH

Richard Winter
Jones Lang LaSalle SE

Regionalvorstand Mitte

Vorsitzender
Dr. Constantin Westphal
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

Brigitte Adam
ENA Experts GmbH & Co. KG

Paul Jörg Feldhoff
Feldhoff & Cie. GmbH

Michael C. Wisser
WISAG Facility Service Holding GmbH

Regionalvorstand West

Vorsitzender
Hans Richard Schmitz
HAMBORNER REIT AG

Kruno Crepulja
Instone Real Estate Group

Jan-Hendrik Goldbeck
GOLDBECK GmbH

Thomas Kuhlmann
HAHN AG

Günter Nikelowski
STRABAG Real Estate GmbH

Regionalvorstand Südwest

Vorsitzender
Thomas Jaißle
Drees & Sommer AG

Jochen Renz
RENZ Solutions GmbH

Dirk Tönges
VIVANIUM Real Estate

Regionalvorstand Süd

Vorsitzende
Iris Schöberl
BMO Real Estate Partners

Jürgen Paskert
KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Heike Piasecki
bulwiengesa AG

Oliver Priggemeyer
Hamburg Trust

Rainer Thaler
Investa Holding GmbH

Brigitte Walter
Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ausschüsse

Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in Ausschüssen statt. Vertreter und Experten aus den Mitgliedsunternehmen arbeiten in regelmäßig einberufenen Sitzungen an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen.

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

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
CoreNet, Central Europe Chapter

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

Stellvertretende Vorsitzende
Brigitte Walter
Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Corporate Social Responsibility

Der Ausschuss befasst sich mit der gesellschaftlichen Verantwortung der Immobilienwirtschaft und einer nachhaltigen und werteorientierten Unternehmensführung.

Vorsitzende
Stefanie Frensch
HOWOGE

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.

Vorsitzende
Dr. Tanja Rückert
SAP SE

Stellvertretende Vorsitzende
Annette Kröger
Allianz Real Estate Germany

Diversity

Der Ausschuss beleuchtet die strategische Relevanz von Diversity Management für die Immobilienbranche und nimmt sich den damit verbundenen Herausforderungen an.

Vorsitzende
Bärbel Schomberg
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Energie und Gebäudetechnik

Im Mittelpunkt der Arbeit dieses Ausschusses stehen Energie- und klimarelevante Gesetze und Verordnungen für den Gebäudebereich und deren praktische Umsetzung.

Vorsitzende
Maria Hill
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Stellvertretender Vorsitzender
Michael Lowak
GETEC Wärme & Effizienz AG

Finanzierung

Dieser Ausschuss untersucht die Auswirkungen von Regulierungsvorhaben auf immobiliennahe Banken-, Versicherungs- und Fondsunternehmen.

Vorsitzender
Burkhard Dallosch
Deka Immobilien GmbH

Vorsitzender
Dr. Rüdiger Mrotzek
HAMBORNER REIT AG

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ausschüsse

Gesundheitsimmobilien

Vorsitzender
Jan-Hendrik Jessen
PATRIZIA

Stellvertretende Vorsitzende
Susan Winter
AviaRent Invest AG

Stellvertretender Vorsitzender
Dr. Michael Held
TERRAGON INVESTMENT GmbH

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 GmbH

Stellvertretender Vorsitzender
Axel Quester
Armin Quester Immobilien 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
Horwath HTL Deutschland

Stellvertretende Vorsitzende
Gaby Deike
Berlin Hyp

Stellvertretender Vorsitzender
Thomas Bartl
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 Institut für Immobilienwirtschaft

Stellvertretende Vorsitzende
Christiane Reichert
Allianz Real Estate Germany GmbH

Immobilienaktien

Der Ausschuss setzt sich mit seiner Arbeit für die Verbesserung der Transparenz dieser Assetklasse als Ganzes ein und befasst sich mit den politischen und investorenspezifischen regulatorischen Rahmenbedingungen von Immobilienaktien.

Vorsitzender
Alexander Dexne
alstria office REIT-AG

Logistikimmobilien

Der Ausschuss setzt sich dafür ein, das wirtschaftliche Potenzial von Logistikimmobilien zu heben, deren Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung zu stärken und sie durch Transparenzsteigerung und einer verbesserten Datenlage als Anlageklasse zu optimieren.

Vorsitzender
Dr. Thomas Steinmüller
CapTen AG

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
Helaba Invest

Stellvertretende Vorsitzende
Nicole Hanke
Berlin Hyp

Recht

Das Thema Recht wird in diesem Ausschuss vielschichtig behandelt. Schwerpunkte sind unter anderem das Mietrecht, der Anlegerschutz, das Maklerrecht, 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 mdB

ZIA Zentraler Immobilen 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

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
CA Immobilien Anlagen AG

Stellvertretende Vorsitzende
Carina Berberich
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

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

ZIA Zentraler Immobilen 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
IREIBS Institut für Immobilienwirtschaft

Mitglieder

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

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 Holding AG

Prof. Dr. Dirk Schiereck
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Guido Spars
Bergische Universität Wuppertal

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Institut der Deutschen Wirtschaft e.V.

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Kommunalrat

Der Kommunalrat des ZIA begleitet und entwickelt Leitlinien für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und 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

Gabriele Bauer
OB Rosenheim

Ole von Beust
Präsident des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg a.D.

Stefan Dallinger
Landrat Rhein Neckar Kreis

Thomas Geisel
OB Düsseldorf

Michael Groschek
Minister a.D., Landesvorsitzender der SPD Nordrhein-Westfalen

Burkhard Jung
OB Leipzig

Markus Lewe
OB Münster, Präsident des Deutschen Städtetages

Markus Greitemann
Baudezernent der Stadt Köln i.V.f. Henriette Reker, OB Köln

Jochen Partsch
OB Darmstadt

Jan Schneider
Stadtrat, Frankfurt

Stefan Schostok
OB Landeshauptstadt Hannover

Christian Schuchardt
OB Würzburg

Ulrich Sierau
OB Dortmund

Rolf Buch
Vonovia SE

Rainer Eichholz
Zech Group GmbH

Robert-Christian Gierth
Colliers International GmbH

Michael Lowak
GETEC Wärme & Effizienz AG

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Dr. Marc Weinstock

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.

Iris Schöberl

Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Handel

Dr. Joachim Wieland

Aurelis

Norbert Protz

Beigeordneter des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Stand: 21. Mai 2018

ZIA Zentraler Immobilen 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.

Vorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH

Mitglieder

Manuela Better
DekaBank

Jan Bettink

Prof. Dr. Sven Bienert
IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft

Heiner Farwick
Bund Deutscher Architekten (BDA)

Stefanie Frensch
HOWOGE

Maria Hill
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Dr. Jochen Keysberg
Apleona GmbH

Werner Knips
Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Barbara Knoflach
BNP Paribas Real Estate Holding GmbH

Dr. Reinhard Kutscher
Union Investment Real Estate GmbH

Dr. Christine Lemaitre
DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Dr. Andreas Mattner
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Bärbel Schomberg
Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

ZIA Innovation Think Tank

Der Innovation Think Tank ist für die strategische Steuerung des Themenfeldes Innovation/Digitalisierung verantwortlich.

Innovationsbeauftragter des ZIA

Martin Rodeck
EDGE Technologies

Mitglieder

Manfred Alflen
Aareon AG

Eike Becker
Eike Becker Architekten

Tobias Decker
SAP SE

Klaus Freiberg
Vonovia SE

Prof. Dr. Christian Glock
Technische Universität Kaiserslautern

Andreas Göppel
Noventic GmbH

Christof Hardebusch
Immobilien Manager Verlag

Thorsten Krauß
UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft

Dr. Peter Mösle
Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH

Michael Müller
Deloitte GmbH

Prof. Dr. Peter Russo
goetzpartners Management Consultants GmbH

Christian Schulz-Wulkow
EY Ernst & Young Real Estate GmbH

Alexander Ubach-Utermöhl
blackprintpartners GmbH

Kai Zimprich
Jones Lang LaSalle SE

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

ZIA Task Force Energie

Die Task Force Energie erarbeitet Vorschläge zur Verbesserung der Ökobilanz der Immobilienwirtschaft und zur Erreichung klimapolitischer Ziele.

Vorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista Deutschland GmbH

Mitglieder

Torsten Butz
Generali Real Estate S.p.A.

Werner Dorß
Kanzlei ejur Rechtsanwalt Werner Dorß

Dipl.-Ing. Rainer Eichholz
Zech Group GmbH

Carl-Ernst Giesting
innogy SE

Maria Hill
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

Thomas Hohwieler
ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG

Eckhard Horwedel
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.

Harald Kemmann
LEG Management GmbH

Stephan Kohler
EnergyEfficiencyInvest-Eurasia GmbH

Georg Laube
Commerz Real AG

Michael Lowak
GETEC Wärme & Effizienz AG

Dr. Peter Mösle
Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH

Günter Nikelowski
STRABAG Real Estate GmbH

Birgit Otte
Deka Immobilien GmbH

Bianca Reinhardt Weith
Instone Real Estate Development GmbH

Alexander Roth
Union Investment Real Estate GmbH

Dr. Andreas Schnauß
Vattenfall Wärme Berlin AG

Kirsten Seeger
Noventic GmbH

Wilhelm Wellner
Deutsche EuroShop AG

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Geschäftsstelle

Berlin

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: 030 / 20 21 585 – 0
Fax: 030 / 20 21 585 – 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de
@ZIAunterwegs

Neue Adresse ab 1. Juli 2018

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Büro Brüssel

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
German Property Federation
Rue Marie de Bourgogne 58
B-1000 Brüssel
Telefon: 0032 2 792 1005
Fax: 0032 2 792 1010

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

In den Geschäftsstellen des ZIA in Berlin und Brüssel sind über 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Hier finden Sie die richtige Ansprechperson.

Klaus-Peter Hesse
Geschäftsführer

Petra Mix
Abteilungsleiterin
Vewaltung

Gero Gosslar
Komm. Geschäftsführer
Rechtsanwalt

Frederik Vogt
Abteilungsleiter Investitionskapital

Andy Dietrich
Abteilungsleiter
Kommunikation und Innovation

Nadine Rossmann
Leiterin Europabüro
Senior Referentin Europa

Roland Franke
Abteilungsleiter
Finanzmarktregulierung und Steuern

Dr. Ulrike Busse
Stv. Abteilungsleiterin Investitionskapital
Senior Referentin

Lavinia Gerken
Abteilungsleiterin Nutzungsklassen

Aleksandar Denic
Senior Referent Immobilien-
und Kapitalmärkte

Thies Grothe
Abteilungsleiter
Grundsatzfragen der Immobilienpolitik

Daniel Förste
Referent Stadtentwicklung,
Human Resources und Diversity

Franziska Hellmer
Abteilungsleiterin
Veranstaltungsmanagement

André Hentz
Pressesprecher

Marie-Luise Kern

Senior Referentin Investitionskapital

Christian Krüger

Senior Referent Recht

Torsten Labetzki

Senior Referent Steuern und Finanzmarktregulierung

Philipp Matzke

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik

Sara Muñoz Gonzalez

Senior Referentin Veranstaltungen / Leiterin ZIA-Akademie

Stefan Daniel Rinnert

Senior Referent Büroimmobilien, Corporate Real Estate und Digitalisierung

Andreas Schlüter

Referent Wohnen, Hotel und Gesundheitsimmobilien

Nina Stacy

Junior Referentin Veranstaltungen

Simone Strobel

Referentin Veranstaltungen

Claudia Baldin

Assistentin Abteilung Grundsatzfragen

Katja Barthliek

Assistentin der Geschäftsführung

Fabian Boeck

Bilanzbuchhalter

Sophie Engelmann

Assistentin der Geschäftsführung

Isabel Hädrich

Assistentin Empfang & Veranstaltung

ZIA Zentraler Immobilen Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

Valentina Jakobs

Auszubildende Veranstaltungskauffrau

Jun Jiang

IT-Administrator

Bodo Lange

Grafiker

Sabine Lawen

Mitgliederservice

Assistenz Abteilung Steuern & Finanzen

Jane Liefländer

Assistentin

Empfang & Veranstaltung

Der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS) ist der berufliche Zusammenschluss der auf die Bewertung von internationalen Gewerbeimmobilien spezialisierten unabhängigen Sachverständigen.

Er verfügt über ein eigenes Primär- und Sekundärresearch und betreibt eine webbasierte Research-Datenbank für seine Mitglieder.

Der BIIS veranstaltet regelmäßig Fachtagungen „von Experten für Experten“ zu allen Themen rund um die internationalen Immobilienmärkte. Er wurde im April 2002 gegründet und ihm sind derzeit 123 in besonderem Maß qualifizierte Sachverständige mit weiteren circa 400 qualifizierten Bewertern angeschlossen.

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.info
www.biis.info

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. Dies 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 umfasst rund 500 mittelständische bis große Betriebe, die etwa 40.000 Mitarbeiter beschäftigen und einen Jahresumsatz von 7,6 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

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
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 3.800 vorwiegend kleine und mittlere Marktumsatzes in Deutschland erzielen.

2017 erwirtschafteten die 17.177 Fachbetriebe der grünen Branche mit ihren insgesamt 117.177 Beschäftigten rund 7,87 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 über 10.000 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 3.000 Personen in über 30 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

Deutschland baut! e.V. ist eine von führenden Unternehmen der Wertschöpfungskette Bau gegründete Initiative für starke Unternehmen – für die Baubranche!

- Interdisziplinärer Austausch unter den Mitgliedern – inkl. Best Practice – auf Regionalveranstaltungen
- In der Branche einzigartiges, unternehmensübergreifendes Traineeprogramm
- Pilotprojekt „Studienaussteiger“
- Projekt „Fachkräftesicherung“
- Forum „Digitalisierung in der Bauwirtschaft“
- Fachkräfteforen
- Messepräsenzen z.B. NordBau

Deutschland baut! e.V.
Büro Rhein-Main
Hafeninsel 9
Tel.: 069 / 66 81 10 903
Fax: 069 / 66 81 10 907
63067 Offenbach am Main
info@deutschland-baut.de
www.deutschland-baut.de

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND entstand Ende 2017 durch den Zusammenschluss der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V. (BVLEG) und der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS).

An die 1.000 qualifizierte Mitarbeiter arbeiten aktuell in über 1.900 Kommunen in der Stadtentwicklung. Der Umsatz aller Mitgliedsunternehmen liegt bei 105,4 Mio Euro. Sie verantworten durchschnittlich 18 bis 20 Prozent der Städtebaufördervolumina (bemessen am Bundesanteil der StBF). Digitalisierung, Klimaanpassung, Wohnen für alle, Stärkung des ländlichen Raumes und die Ausgestaltung der Städtebauförderung einschließlich der fairen Honorierung von Dienstleistern sind unsere Kernanliegen.

DIE STADTENTWICKLER bilden ein leistungsstarkes Kompetenznetzwerk. Sie sind Experten für Projekt- und Fördermittelmanagement sowie Bürgerbeteiligungsprozesse und sind Partner der Länder, Kommunen und Privaten.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND
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 30 Jahren die Interessen von Fach- und Führungskräften aus dem Bereich des Projektmanagements in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Zahlreiche Aktivitäten wie Fachtagungen, Branchentreffs, Förderpreisen und Messeteilnahmen 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 2009 qualifiziert und zertifiziert der DVP Projektmanager im Weiterbildungsprogramm DVP ZERT®. Über 800 Teilnehmer haben das Programm seitdem durchlaufen. Damit wirkt der DVP maßgeblich an der Qualitätssicherung von Leistungen im Bereich Bauprojektmanagement mit.

DVP Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft 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

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 65 Ländern weltweit und Verband von 100 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
Brodschrangen 4
20457 Hamburg
Tel.: +49 40 414 516 16
Fax: +49 40 414 516 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 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 elf Standorten in Deutschland werden zahlreiche Fach- und Netzwerkveranstaltungen angeboten.

Der alljährliche Bundeskongress VISIONALE und die Veranstaltungen auf Expo Real und MIPIM finden branchenweit Resonanz. Der Verein hat zurzeit mehr als 900 Mitglieder.

Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.
Postfach 10 05 38
80079 München
Tel.: 0176 / 341 81 321
mail@immo-frauen.de
www.immo-frauen.de

GEFMA German Facility Management Association

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 er sich für ein einheitliches Begriffsverständnis (Richtlinien, Benchmarking). Er ist federführend bei FM-Standards und bietet Zertifizierungen von FM-Dienstleistungen (FM-Excellence), CAFM-Software Produkten, Nachhaltigkeit im FM sowie Aus- und Weiterbildung.

Die GEFMA Initiative „FM – Die Möglichmacher“ 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

GERMAN COUNCIL OF SHOPPING CENTERS

Der German Council of Shopping Centers e.V. (GCSC) ist der einzige bundesweite Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft.

Mehr als 770 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 German Green Building Association

GGBA – die German Green Building Association, identifiziert sich mit den, von der UN definierten, siebzehn Zielen zur nachhaltigen Entwicklung (17 Sustainable Development Goals) und deren Einbindung in das gebaute Umfeld, vom Solitärgebäude bis hin zur urbanen Betrachtung. In dieser Mission, unterstützt GGBA die Verbreitung von globalen Benchmark Systemen, wie z.B. LEED®, GRESB, WELL, Parksmart, ZeroWaste u.a. Als nationaler Ansprechpartner ist die Organisation damit ein wichtiges Bindeglied für die international agierende, deutsche Immobilienbranche. In Europa ist Deutschland zum wiederholten Male, das Land mit den meisten LEED-zertifizierten Gebäuden.

Durch diesen globalen Standpunkt und den direkten Zugang zu den Einzelsystemen, ist der Verband Inkubator & innovativer Ansprechpartner zugleich. GGBA kann die Herausforderung von Digitalisierung, CO_2, Gesundheit, Circular Economy, Smart Cities u.a., mit passenden Lösungsansätze entgegenwirken. In der ‚zweiten‘ Welle der Nachhaltigkeit wird das Thema Gesundheit & Menschen verstärkt die Betrachtungen von Immobilien beeinflussen.

GGBA | German Green Building Association e.V.
Frankfurter Allee 73c
10247 Berlin
www.german-gba.org
info@german-gba.org

Mit der German PropTech Initiative (GPTI) wurde im Juni 2016 ein unabhängiger und nicht profit orientierter Verein von Gründern für Gründer in der Immobilienbranche gestartet. Zu den Initiatoren zählen Allthings, blackprintpartners, building radar, Immomio, Leverton und Zinsland.

Mittlerweile gehören 55 Mitglieder der Initiative an, die nicht nur PropTechs untereinander vernetzt, sondern auch eine Plattform bietet für den Dialog mit den Unternehmen der Immobilienwirtschaft – um die PropTech-Szene im deutschsprachigen Raum bekannter machen, aber auch um Anwendern einen Überblick zu bieten über Angebote und Lösungen.

German PropTech Initiative
Krausnickstraße 16
10115 Berlin-Mitte
info@gpti.de
www.gpti.de

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

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie umfasst als Dachverband 12 Landesverbände und 6 Fachverbände. Er repräsentiert die Interessen von 2.000 großen und mittelständischen Unternehmen der deutschen Bauindustrie.

Mit über 49 Milliarden Euro erwirtschaften sie als Generalunternehmen, Spezialbauunternehmen oder Nachunternehmen mehr als ein Drittel des Umsatzes im deutschen Bauhauptgewerbe. Sie beschäftigen mit 250.000 Mitarbeitern ein Drittel aller Beschäftigten im deutschen Bauhauptgewerbe.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
Tel.: 030 21286-0
Fax: 030 21286-240
info@bauindustrie.de
www.bauindustrie.de

Das Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU) betreibt als Hersteller-Initiative ein international abgestimmtes, branchenübergreifendes Deklarationsprogramm zur Beschreibung der Umweltleistung von Bauprodukten (ISO 14025/EN 15804: Environmental Product Declarations, EPDs). EPDs werden im IBU-System von unabhängigen Dritten geprüft und stellen konkrete, neutrale Angaben zu Umweltwirkungen von Bauprodukten bereit.

Sie liefern eine wissenschaftlich fundierte Datengrundlage für die ökologische Gebäudebewertung, unterstützen Einkäufer und Anwender bei der Produktauswahl und tragen zu einer markorientierten, kontinuierlichen Verbesserung der Produkte unter Umweltaspekten bei.

Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)
Panoramastr. 1
10178 Berlin
Tel.: 030 / 30 87 74 8 0
Fax: 030 / 30 87 74 8 29
info@ibu-epd.cpm
www.ibu-epd.com

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.

Mit rund 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.800 Unternehmen, die in der Immobilien-Verwaltung tätig sind, ist der IVD der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Im Aus- und Fortbildungsbereich betreibt der IVD mit der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) und der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) zwei staatlich anerkannte Akademien. In Streitfällen kann der Ombudsmann Immobilien im IVD/VPB angerufen werden, so dass dem Verband eine wichtige Verbraucherschutzfunktion zukommt.

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
www.ivd.net

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 rd. 2.700 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 neun regionalen Arbeitskreisen ist IMMOEBS inzwischen in Deutschland sowie Österreich und Luxemburg vertreten.

IMMOEBS e.V.
Adolfsallee 35
65185 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 58 08 67 0
Fax: 0611 / 58 08 67 20
info@immoebs.de
www.immoebs.de

Seit der Gründung im Herbst 2002 arbeitet das Institut (vormals Initiative) für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) daran, werteorientierte Unternehmensführung (Professionalität, Transparenz, Integrität und Nachhaltigkeit) in der Immobilienwirtschaft zu implementieren.

Führende Unternehmen aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft haben sich das ICG als Firmenmitglieder angeschlossen, viele prominente Vertreter der Branche gehören ihr als persönliche Mitglieder an. Seit 2006 kooperiert das ICG eng mit dem ZIA.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 55
Fax: 030 / 20 21 585 29
info@immo-initiative.de
www.immo-initiative.de

Neue Adresse ab 1. Juli 2018
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Der IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. ist der Verband der Immobilienbranche für die Metropolregion Stuttgart. Der IWS vertritt ihre Interessen gegenüber Politik und Verwaltung. Er ist die Stimme gegenüber Öffentlichkeit und Medien, organisiert Veranstaltungen und Projektbesichtigungen. Der IWS pflegt den Kontakt zu Hochschulen und fördert Studierende der Immobilienwirtschaft.

Die Mitgliedsunternehmen decken die ganze Breite der Immobilienbranche ab. Der IWS verleiht alle zwei Jahre den Immobilien-Award Metropolregion Stuttgart, mit dem innovative Immobilien ausgezeichnet werden. Neben dem IWS Award finden weitere Veranstaltungen statt.

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 125.000 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 1.700 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

Urban Land Institute Germany/Austria/Switzerland

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 UrbanPlan an Schulen und Advisory Services für Städte und Regionen.

ULI Germany
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 21 00 22 00
Fax: 069 / 21 00 22 09
germany@uli.org
germany.uli.org
Twitter: @uli_germany
Instagram: @urbanlandinstitutegermany

vdp Die deutschen Pfandbriefbanken

Die Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile.

Der vdp nimmt die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber der Fachöffentlichkeit wahr und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft.

Im Verband werden pfandbriefspezifische Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

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

Mitgliedsunternehmen

0-9

21st Real Estate GmbH

A

Aachener Grundvermögen

Aareal Bank AG

ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG

Accentro Real Estate AG

AccorInvest Germany GmbH

Activum SG Advisory GmbH

Adina Apartment Hotels / Adina Hotel Operations GmbH

Aedifica Asset Management GmbH

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Allen & Overy LLP

Allianz Handwerker Services GmbH

Allianz Real Estate Germany GmbH

alstria office REIT-AG

Apleona GmbH

APOprojekt GmbH

ARCADIS Deutschland GmbH

Aroundtown SA

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

AviaRent Invest AG

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

AXA Investment Managers Deutschland GmbH

B

Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

BATEG GmbH

Bauwens GmbH & Co. KG

BayernLB

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

BEOS AG

Berlin Hyp AG

Berliner Volksbank eG

BF.direkt AG

BLS Energieplan GmbH

BMO Real Estate Partners

BNP Paribas Real Estate

Bögner Hensel & Partner Rechtsanwälte Notare Steuerberater

Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH

Brownfield24 GmbH

bulwiengesa AG

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Buwog Group

BVT Holding GmbH & Co. KG

C

CA Immo Deutschland GmbH

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

CapTen AG

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft

CBRE Global Investors Germany GmbH

CBRE GmbH

CD Deutsche Eigenheim AG

CG Gruppe AG

Christie & Co GmbH

Cleantech Management GmbH

Clifford Chance LLP

Colliers International Deutschland Holding GmbH

Commerz Real AG

CORPUS SIREO Holding GmbH

Credit Suisse Asset Management

Crowe Kleeberg Real Estate GmbH

Cushman & Wakefield LLP

D

Daimler Real Estate GmbH

DECATHLON Sportartikel GmbH & Co. KG

Deka Immobilien GmbH

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft

Deutsche EuroShop AG

Deutsche Hypothekenbank AG

Deutsche Immobilien Holding AG

Deutsche Kautionskasse AG

Deutsche Wohnen SE

Development Partner AG

DG HYP - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

DIC Asset AG

DIWA. Institut für Wasseranalytik GmbH

DKB Deutsche Kreditbank AG

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG

Drees & Sommer SE

Drooms GmbH

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

E

EC Advisors Healthcare GmbH

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

eFonds AG

ejur Werner Dorß

Empira AG

ENA Experts GmbH & Co. KG

Engel & Völkers Commercial GmbH

EURAMCO Holding GmbH

EUREF AG

Eversheds Sutherland (Germany) LLP

evoreal GmbH

EY Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

EY Ernst & Young Real Estate GmbH

F

Familienheim Rhein-Neckar e.G.

FAY Projects GmbH

Feldhoff & Cie. GmbH

Feuring Hotelconsulting GmbH

Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG

FRANKONIA Immobiliengesellschaft mbH

Frasers Property Advisory (Europe) B.V.

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

G

GARBE Industrial Real Estate GmbH

GASAG Solution Plus GmbH

GBI AG

GBW AG

GEG German Estate Group AG

Generali Real Estate S.p.A. Zweigniederlassung Deutschland

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH

GGV Grützmacher/Gravert/Viegener Rechtsanwälte, Steuerberater, Avocats, Notare

Gleiss Lutz Rechtsanwälte

GLS ImmoWert GmbH

GOLDBECK GmbH

Goodman Germany GmbH

Grand City Properties SA

Greenberg Traurig Germany, LLP

Groß & Partner Grundstücksentwicklungs mbH

GRR AG

GSK STOCKMANN

H

HafenCity Hamburg GmbH

Hahn Immobilien-Beteiligungs AG

HAMBORNER REIT AG

Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

hcb hospitality competence berlin GmbH

Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co.KG

Hemsö GmbH

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartG-mbB

HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

HIH Real Estate GmbH

Hochschule Bochum

HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH

Hofheimer Wohnungsbau GmbH

Hogan Lovells International LLP

HONASSET GmbH

Hotel Affairs Consulting GmbH

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

HSH Nordbank AG

I

IC Immobilien Holding AG

ifes GmbH

IHG InterContinental Hotels Management GmbH

IKEA Verwaltungs GmbH

ILG Holding GmbH

IMI Hydronic Engineering Deutschland GmbH

imtargis Retail Assets GmbH

innogy SE

Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft

International Campus AG

INTERNOS Services GmbH

Investa Holding GmbH

IREBS Immobilienakademie GmbH

ista Deutschland GmbH

J

Jones Lang LaSalle SE

Jung & Schleicher Rechtsanwälte

K

KALORIMETA AG & Co. KG

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

KFR Kirchhoff Franke Riethmüller mbB

KGAL GmbH & Co. KG

Kienbaum Consultants International GmbH

King & Spalding LLP

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

L

Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)

Landmarken AG

Latham & Watkins LLP

LBBW Immobilien Management GmbH

LEG Immobilien AG

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

LHI Leasing GmbH

lindenpartners Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

M

Mace GmbH

Maritim Hotelgesellschaft mbH

Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH

MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG

MeteoViva GmbH

METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG

Morrison & Foerster LLP

Motel One GmbH

MSCI

N

NAI apollo real estate GmbH & Co. KG

NEWPORT HOLDING GmbH

Norton Rose Fulbright (Germany) LLP

Noventic GmbH

NOVUM Hospitality

O

OFFICEFIRST Immobilien AG

On-Geo GmbH

OVG Real Estate GmbH

P

P+P Pöllath + Partners

Panattoni Germany Properties GmbH

Pandox Operations AB

PATRIZIA Immobilien AG

PB3C GmbH

PECURA Anleger- und Treuhandservice GmbH

Pegasus Capital Partners GmbH

Philips Deutschland GmbH

Polis Immobilien AG

PROJECT Investment AG

ProLogis Germany Management GmbH

PSP Peters, Schönberger & Partner mbB

PwC PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

R

RAG Montan Immobilien GmbH

Real Estate Management Institute (REMI)

REAL I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

RECON. Advisory GmbH & Co. KG

REM Real Estate Management Master der TU Berlin

renz solutions GmbH

REWE-ZENTRALFINANZ e. G.

Robert Bosch GmbH

Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH Büro Nürnberg

RREEF Investment GmbH

S

SAP SE

Savills Fund Management GmbH

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Schüco International KG

SEGRO Germany GmbH

SHI Management GmbH

Siemens AG / Siemens Real Estate

SIGNA

Solutiance AG

Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Steigenberger Hotels AG

Sto SE & Co. KGaA

STRABAG Property and Facility Services GmbH

T

Talanx Immobilien Management GmbH

Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft

TERRAGON INVESTMENT GmbH

TERRANUS Real Estate GmbH

THOMAS DAILY GmbH

TLG IMMOBILIEN AG

TME Consulting GmbH

tophotel consultants GmbH

Trinavis GmbH & Co. KG

TÜV SÜD Advimo GmbH

U

UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft mbH Berlin

Unibail-Rodamco Germany GmbH

Union Investment Real Estate GmbH

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte GmbH / Wohnstadt Hessen GmbH

V

Vattenfall Wärme Berlin AG

Viessmann Deutschland GmbH

Vistra GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsges. Wirtschaftsprüfungsges. NL München

VIVANIUM Real Estate

Vivawest Wohnen GmbH

Vonovia SE

W

Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH

White & Case LLP

WISAG Facility Service Holding GmbH & Co. KG

WTS Steuerberatungsgesellschaft mbH

Y

Yardi Systems GmbH

Z

ZBI Immobilien AG

Herausgeber

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 0
Fax: 030 / 20 21 585 29
www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de
@ZIAunterwegs

Neue Adresse ab 1. Juli 2018

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Vereinsregister-Nummer

VR 25863 B
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Mitglied im

BDI
Bundesverband der
Deutschen Industrie e.V.

V.i.S.d.P.

André Hentz

Realisation

Peter Müller

Konzept | Grafik | Layout | Produktion

sharksinn GmbH, www.sharksinn.com
Andreas Grandoch · Köln

Redaktionsschluss

31. März 2018

Fotos und Illustrationen

Titel: ZIA / Ulf Büschleb
Seite: 7 – Rudy Balasko
Seite: 9 – Henning Schacht
Seite: 15, 43, 82, 83, 85, 87, 139, 159 – ZIA / Ulf Büschleb
Seite: 16 – Ludwig Maerz
Seite: 16, 17, 20, 21, 23, 24, 29, 32, 40, 46, 48, 53, 56, 62, 65, 72, 75, 76, 78, 91, 99, 101, 104, 113, 121, 127 – Thinkstock / Getty Images
Seite: 19 – MAGS NRW
Seite: 22 – Pressebild.de/Bertold Fabricius
Seite: 25, 154 – Bina Engel
Seite: 27 – Benjamin Zibner
Seite: 30 – Stefan Kaminski
Seite: 31, 35, 66, 81, 101, 111, 125 – ZIA
Seite: 36 – Presseamt Münster / Britta Roski
Seite: 49 – Walter Vorjohann / www.bundesbank.de
Seite: 50 – Christian Kruppa / BDI
Seite: 57 – Kirill Makarov / Shutterstock
Seite: 58 – Bundesstiftung Baukultur / Till Budde
Seite: 59, 60, 61 – Bundesstiftung Baukultur / Heimann + Schwantes
Seite: 63, 141 – Die Hoffotografen Berlin
Seite: 68 – Uwe Noelke
Seite: 69, 70 – OVG Real Estate
Seite: 83, 129 – ZIA / Norbert Weidemann
Seite: 87, 95, 105, 111, 113, 115, 125, 127 – Andreas Grandoch
Seite: 101, 130 – ZIA / jochen zick, actionpress
Seite: 109 – European Union: Commercial property price indicators: sources, methods and issues 2017 edition
Seite: 115 – IKEA