ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft 2019

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft 2019

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Dr. Andreas Mattner

Verantwortung verpflichtet

Miteinander statt gegeneinander – die Branche steht bereit zum Dialog

Die Immobilienwirtschaft ist einer der bedeutendsten Industriezweige in Deutschland. Keine andere Branche ist mit ihren Angeboten und Produkten derart eng verzahnt mit den Rahmenbedingungen der Lebens- und Arbeitsräume der Menschen – keine andere Branche hat diesen direkten Einfluss auf eine funktionierende Wirtschaft in Deutschland. Doch allzu oft verhindern Regulierungsbestrebungen, dass das Potenzial dieser Branche für die Gesellschaft ausgeschöpft wird.

Vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht 2019 des Spitzenverbandes der Immobilienwirtschaft. Dieser stellt nicht nur die Leistungen des ZIA und seiner zahlreichen Ehrenamtlichen dar, sondern verdeutlicht auch die Arbeit einer Branche, die für die Volkswirtschaft der Bundesrepublik eine der zentralen Säulen ist. 500 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung, mehr als 18 Prozent Anteil an der Gesamtwertschöpfung, drei Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, fast zehn Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland, rund 817.000 Unternehmen und ein Immobilienvermögen in Höhe von 11,2 Billionen Euro. Diese Liste ließe sich noch lange fortführen. Aber schon an diesen Zahlen wird deutlich: Die Immobilienwirtschaft ist Leitindustrie in Deutschland.

Leitindustrie Immobilienwirtschaft

Im Vergleich zu anderen Leitindustrien wird den Leistungen der Immobilienwirtschaft aber weniger Aufmerksamkeit zuteil. Oftmals geht es zuvorderst um die Automobilindustrie, um den Maschinenbau und um die chemische Produktion in Deutschland. Dabei wird aber vergessen: All die in diesen Industrien vertretenen Unternehmen brauchen Flächen – seien es Produktionshallen, Lagerräume oder Büroräume. Die deutsche Volkswirtschaft ist auf ihre Flächen und Gebäude angewiesen – und so ist die Immobilienwirtschaft viel mehr als bloßer Wirtschaftszweig: Sie ist Bindeglied zwischen den führenden Industrien in Deutschland.

Was für den wirtschaftlichen Sektor gilt, gilt ebenso für den privaten Bereich: Wo kaufen wir ein? Wo werden unsere Produkte gelagert? Wo arbeiten wir? Wo leben wir? Auf alle diese Antworten gibt es die eine richtige Antwort: auf Flächen in Gebäuden. Unsere Innenstädte, unsere Büro- und Geschäftshäuser, unsere Logistikhallen oder natürlich auch unsere Wohnflächen – sämtliche Nutzungsarten spielen für das alltägliche Leben in Deutschland eine entscheidende Rolle.

Aus dieser Position heraus ergibt sich eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung unserer Branche, der sie auch nachkommt. Die Immobilienwirtschaft ist nicht nur Teil des Rahmens einer funktionierenden Gesellschaft, sondern sorgt gleichzeitig auch dafür, dass sich der Standort Deutschland im internationalen Wettbewerb behaupten kann.

Der Schlüssel liegt in der Erweiterung des Angebots

Blickt man politisch auf die vergangenen Monate zurück, so hört man vielerorts und über alle parteipolitischen Grenzen hinweg, dass insbesondere die Frage nach bezahlbarem Wohnraum die

neue soziale Frage unserer Zeit sei. Die Politik hat recht, steigen doch die Kaufpreise und Mieten seit einigen Jahren vor allem in den Großstädten und Ballungsregionen sehr stark an. Antworten auf diese Frage stammen zunächst wieder aus dem Feld der Regulierung, weil es bis zur Angebotserweiterung zu lange dauere. Sinnvoller erscheint der Ansatz, den die Bundesregierung gerade auf den Weg gebracht hat, das Wohngeld zu verstetigen. Überbordende Regulierung verschreckt demgegenüber Investoren, in der Hauptstadt kann man das schon erkennen.

Wenn man Aussage und Praxis miteinander vergleicht, ergeben sich insbesondere in Berlin erhebliche Unterschiede. Der Berliner Senat spielt offen mit dem Gedanken der Enteignung von privaten Wohnungsgesellschaften und stellt damit die gesamte Branche unter Generalverdacht. Dabei hat das Land Berlin Schulden in Höhe von 60 Milliarden Euro. Eltern und Kinder sind mit maroden Schulen konfrontiert, die dringend Investitionen erfordern. Das Präsidium des ZIA hat den Berliner Senat daher aufgefordert, die Attraktivität der Stadt für Investoren durch Debatten und tendenziöse Signale dieser Art nicht zu gefährden.

Denn durch Enteignung wird keine neue Wohnung geschaffen, die Mieten werden nicht moderater und die Verwaltung würde schlechter. Die ohnehin schon angespannte Situation auf den Immobilienmärkten würde sich durch eine solche Symbolpolitik auf der Suche nach Wählerstimmen nur verschärfen. Auch die ziellose Ausübung von Vorkaufsrechten – etwa bei Büroimmobilien – hat in der Vergangenheit oftmals für Frustration gesorgt, angesichts der ohnehin bereits vorherrschenden Büroknappheit. Sämtliche Energie sollte stattdessen in die Ausweisung von passenden Grundstücken und Flächen zur Entwicklung von neuem und bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum gelegt werden.

Die Bundesregierung hat es bislang leider nicht geschafft, eine wirkliche Neubauoffensive zu starten. Sie legt bei der Grundsteuer ein Eckpunktepapier vor, das von einem einfachen Modell weit entfernt ist. Sie verschärft das Mietrecht und führt Instrumente wie das Baukindergeld (wird überwiegend für den Bestandskauf genutzt) und die Sonder-AfA (weiteres Strohfeuer im heißen Baumarkt) ein. Sie streicht die Gebäudekommission und setzt damit eine ganze Branche vor die Tür.

Die Herausforderungen haben sich seit dem letzten Jahr nicht geändert. Sie sind eher noch größer geworden. Bezahlbarer Wohnraum ist weiterhin knapp, in vielen Städten Deutschlands werden Büroflächen dringend gesucht, die Baukosten sind nach wie vor zu hoch.

Der ZIA zeigt Lösungen auf

Das Selbstverständnis des ZIA besteht seit mittlerweile 13 Jahren darin, nicht bloß auf die bestehenden Missstände aufmerksam zu machen. Vielmehr zeigen wir der Politik Lösungen und Stellschrauben auf, durch die sich die Rahmenbedingungen verbessern lassen. Hierzu gehören Anreize und effektive Lösungen wie die Erhöhung der linearen AfA, die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung, die Senkung der Grunderwerbsteuer, die Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungsprozessen etwa durch die Digitalisierung, die Stärkung der Kommunen oder eine vereinheitlichte Bundesbauordnung. Das ist eine Auswahl geeigneter Instrumente für eine wirkliche Bauoffensive.

In der Politik muss hierzu aber ein Umdenken stattfinden. Verschärfungen und weitere Regulierungen erhöhen nicht die Baufertigstellungszahlen und lassen keine Baukosten sinken. Das Credo lautet daher auch weiterhin: Bauen, Bauen, Bauen. Hierzu braucht es ein passendes Umfeld, mehr Akzeptanz für Neubau und eine enge Partnerschaft aller beteiligten Akteure. Dazu gehören auch die rund 37.000 Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, die der ZIA über seine Mitgliedsverbände vertritt.

Mehr miteinander statt gegeneinander – die Immobilienwirtschaft steht bereit.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und aufschlussreiche Lektüre.

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

Peter Altmaier

Grußwort für den ZIA-Geschäftsbericht

Die Immobilienwirtschaft steht vor vielfältigen Herausforderungen und weitreichenden strukturellen Veränderungen. Zweifelsohne ist die Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums eines der elementaren Bedürfnisse in dieser Zeit. Darum unterstützt mein Haus nach Kräften die Wohnraumoffensive der Bundesregierung.

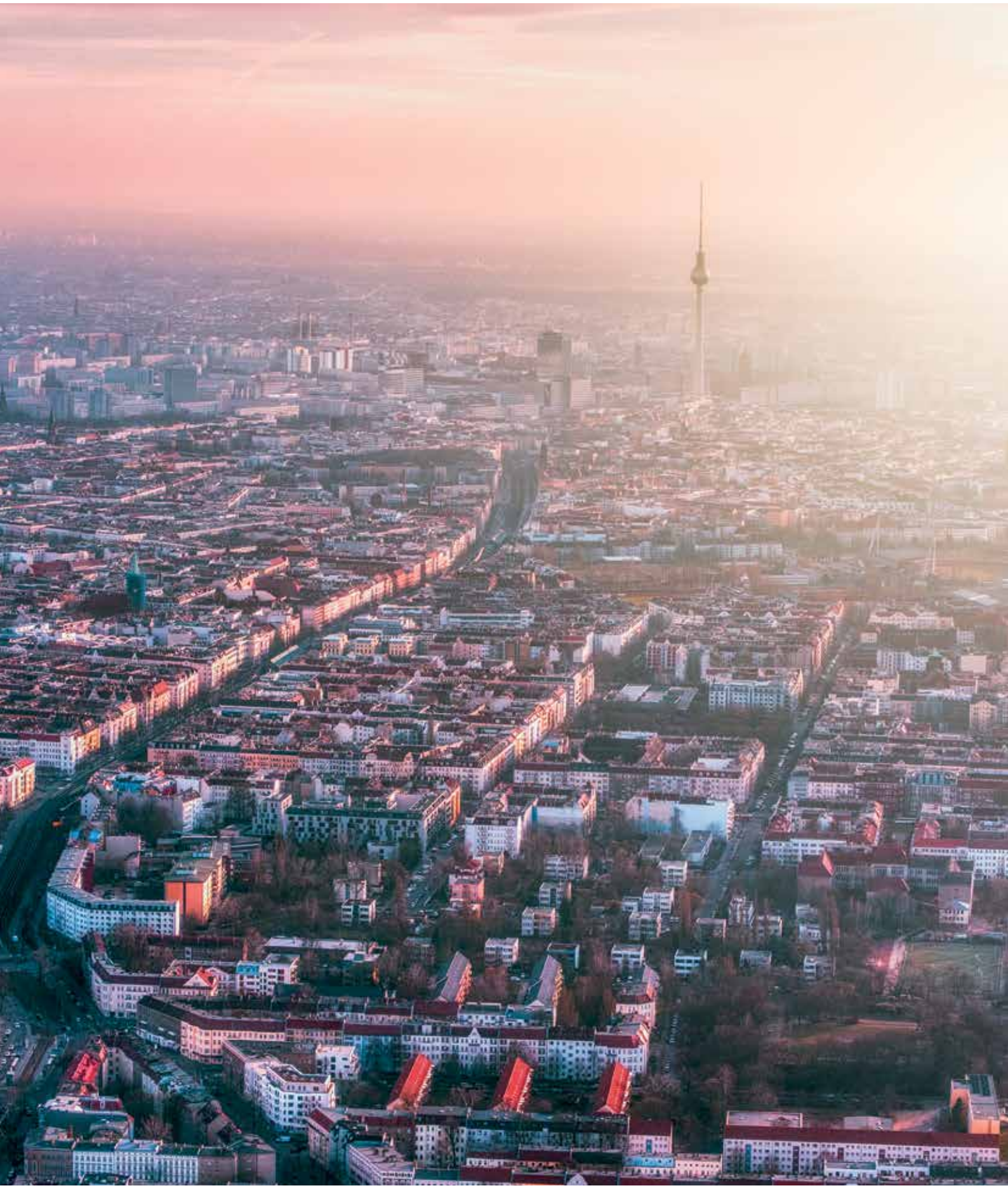
Wichtig ist mir insbesondere, dass wir Investitionen zur Schaffung neuen Wohnraums nicht durch überbordende Regulierung erschweren. Daneben müssen wir ein spezielles Augenmerk auch auf die weiteren angebotsseitigen Faktoren richten. Denn nur wenn wir das Angebot vergrößern, können wir dringend benötigten Wohnraum schaffen und unnötige Debatten vermeiden.

Demografische Entwicklung und fortschreitende Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft verändern unsere Städte. Vor allem in kleineren Orten macht sich der Strukturwandel deutlich auch im Handel bemerkbar – durch Besucherrückgang, Verlust an Sortimentsvielfalt und zunehmenden Leerstand. In ländlichen Regionen wird dies über kurz oder lang Auswirkungen auf die Versorgung der Menschen haben. Passende Lösungen müssen zusammen mit allen Akteuren erarbeitet und umgesetzt werden. Vor allem kleinere stationäre Läden sind den mit der Digitalisierung zusammenhängenden Herausforderungen oft (noch) nicht gewachsen und benötigen besondere Unterstützung. Hier wird in Kürze unser „Kompetenzzentrum Handel“ den Händlerinnen und Händlern praxisnahe und konkrete Informationen zur Verfügung stellen, die helfen, langfristig im Wettbewerb bestehen zu können.

Ein weiteres Ziel, das mein Haus mit Nachdruck verfolgt, ist der Erfolg der Energiewende. Hier gilt es insbesondere die Wärmewende voranzubringen. Denn wir verbrauchen viel mehr Wärme als Strom, und ein Großteil davon fließt in Gebäude. Energieeffizienz und Digitalisierung werden dabei helfen, Energieverbräuche zu reduzieren und besser mit der Erzeugung zu harmonisieren. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien und im Quartier sehe ich große Potenziale. Im Kern muss es darum gehen, die Energiebilanz des Gebäudebestandes zu verbessern: durch Einzelsanierungen, moderne Heizungen bis hin zu komplexen Gesamtsanierungen von Gebäuden und im Quartier. Mit unseren Förderprogrammen unterstützen wir schon heute hunderttausende Haushalte und Wohnungsunternehmen dabei, zukunftsfähige Investitionen zu tätigen. Mit der Weiterentwicklung dieses Instrumentenmix haben wir uns zum Ziel gesetzt, unseren Gebäudebestand zukunftsfähig zu machen, ohne Vermieter, Eigentümer und Mieter zu überfordern.

Um alle Unwägbarkeiten, die die geschilderten Herausforderungen mit sich bringen, zu meistern, ist der intensive Dialog zwischen Politik und Immobilienwirtschaft unabdingbar.

Peter Altmaier, MdB
Bundesminister für Wirtschaft und Energie



Anne Katrin Bohle

Grußwort für den ZIA-Geschäftsbericht

Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit. Viele Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen stehen derzeit vor dem Problem, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Menschen in vielen Regionen Deutschlands sorgen sich um die Lage am Wohnungsmarkt, sei es wegen steigender Mieten, sei es bei der Bildung von Wohneigentum.

Die Bundesregierung nimmt diese Sorgen ernst und hat mit dem Wohngipfel im Bundeskanzleramt die entscheidende Weichenstellung für die Wohnungspolitik in dieser Legislaturperiode vorgenommen. Ein derartig breites Set an Maßnahmen – Punkt für Punkt zwischen Bund, Ländern und Kommunen vereinbart – ist in dieser Form in der Wohnungspolitik einmalig. Als Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat auch der ZIA die Vorarbeiten zum Wohngipfel engagiert begleitet und durch konstruktive Vorschläge zum Gelingen beigetragen.

Derzeit arbeiten wir auf allen Ebenen intensiv an der Umsetzung der Maßnahmen. Die Wohnraumoffensive berücksichtigt die vielfältigen Interessen der sehr unterschiedlichen Akteure auf den Wohnungsmärkten, die Interessen von Groß- und Kleininvestoren genauso wie die von Mietern und Selbstnutzern. Der hohen wirtschaftlichen und beschäftigungspolitischen Bedeutung der Wohnungswirtschaft, der Immobilienwirtschaft und der Bauinvestitionen in Deutschland wird dabei Rechnung getragen.

Allein in dieser Legislaturperiode stellt der Bund für den sozialen Wohnungsbau, das Baukindergeld, das Wohngeld und die auf Rekordniveau fortgeführte Städtebauförderung mehr als 13 Milliarden Euro zur Verfügung. Die wichtige steuerliche Förderung für freifinanzierten Mietwohnungsneubau hat der Deutsche Bundestag bereits im Dezember letzten Jahres verabschiedet, hier sind nun die Länder über den Bundesrat gefordert, rasch den Weg für das Inkrafttreten freizumachen.

Das Energieeinsparrecht wollen wir durch ein modernes Gebäudeenergiegesetz novellieren. Hierfür haben wir gemeinsam mit dem Bundeswirtschaftsministerium einen Referentenentwurf vorgelegt, der sich zurzeit in der Abstimmung mit den anderen Bundesressorts befindet. Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, werden die jetzt geltenden energetischen Anforderungen für Neubauten

und die Sanierung von Altbauten nicht verschärft. Wir vermeiden damit einen Kostenanstieg im Wohnungsbau und auch beim Bau von Gewerbeimmobilien.

Parallel dazu fördern wir serielle und modulare Bauweisen, die Nutzung digitaler Methoden und die Entwicklung kostengünstiger und zuverlässiger Gebäudetechnik. Mit Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland durch Bund, Länder und Kommunen befasst sich aktuell die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ unter Federführung unseres Hauses. Sie wird in diesem Sommer ihre Ergebnisse vorlegen.

Wir sind mitten in der Umsetzung der Wohnraumoffensive und benötigen dafür die Unterstützung aller Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Ich danke dem Zentralen Immobilien Ausschuss für sein Engagement und freue mich auf die Zusammenarbeit.

Anne Katrin Bohle
Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2019

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

Grußwort 8
Peter Altmaier, MdB
Bundesminister für Wirtschaft und Energie | CDU

Grußwort 10
Anne Katrin Bohle
Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat | CDU

IMMOBILIENPOLITISCHE PERSPEKTIVEN

Europa im politischen Gegenwind 18
Die Wahlen zum Europäischen Parlament 2019
Günther Oettinger, MdEP | CDU
EU-Kommissar Haushalt und Personal

Perspektiven europäischer Finanzmarkt-regulierung 20
Verhältnismäßigkeit in den Fokus rücken!
Markus Ferber, MdEP | CSU

Kommt zusammen und macht Europa stark! 22
Katarina Barley, MdB | SPD
Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz

Wie lassen wir unsere Städte und ländlichen Regionen bezahlbar, modern und nachhaltig wachsen? 25
Katrin Göring-Eckardt, MdB | Bündnis 90/Die Grünen

Wohnen jenseits der Verwertungslogik 28
Die Entwicklung der Preise für Mieten und Wohn-eigentum macht das Wohnen zu einer zentralen sozialen Frage in Deutschland
Dr. Gregor Gysi, MdB | DIE LINKE

Enteignen, verbieten, regulieren – der Ruf nach mehr Staat auf den Wohnungsmärkten ist populärer denn je 30
Allein: Gelöst werden die Probleme damit nicht
Dr. Jan-Marco Luczak, MdB | CDU

Ein Pakt für bezahlbares Wohnen 33
Raus aus der Sackgasse der verhärteten Fronten
Bernhard Daldrup, MdB | SPD

Blick auf die Herausforderungen der wachsenden Städte 35
Impulse für lebendige Städte setzen
Dr. Anja Weisgerber, MdB | CSU

Steuerpolitik mit Augenmaß – auch bei der Grundsteuer! 37
Fritz Güntzler, MdB | CDU

Bezahlbares Bauen und Wohnen und Entbürokratisierung 39
Umfangreiche Maßnahmen von Bund und Ländern für mehr bezahlbaren Wohnraum
Hans-Joachim Grote, MdL | CDU
Minister für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein

Bauen der Zukunft 41
Bauen 4.0 in Sachsen
Prof. Dr. Roland Wöller, MdL | CDU
Sächsischer Staatsminister des Innern

Entwicklung des Boden- und Wohnungsmarkts und seine Auswirkungen 43
Markus Lewe | CDU
Oberbürgermeister der Stadt Münster und Präsident des Deutschen Städtetages

Aktiver Staat gefordert 46
Dr. Franz-Georg Rips
Bürgermeister der Stadt Erftstadt a.D. und Präsident des Deutschen Mieterbundes e.V.

Ideen zur Zukunft des Wohnens in Deutschland 47
Wie Wirtschaft und Politik gemeinsam die Energiewende im Gebäudesektor vorantreiben können
Ole von Beust | CDU
Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg a.D.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN

Bezahlbares Bauen und Wohnen 52
Zwei Perspektiven, ein Ziel
Heiner Farwick | Bund Deutscher Architekten BDA
Peter Hübner | Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Über den Umgang mit Verantwortung 54
Transparenz für politische Entscheider und breite Schichten der Bevölkerung
Thomas Zinnöcker | ista International GmbH

Standards, Standards, Standards 57
Die Etablierung der digitalen Infrastruktur ist der Schlüssel, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein
Dominik Brunner | Arelio GmbH

Digitalisierung läuft nicht nebenher, sondern verändert das Unternehmen im Kern 60
Dr. Florian Stadlbauer | Commerz Real

Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel 62
Chancen und Risiken der immobilienwirtschaftlichen Transformation
Prof. Dr. Andreas Pfnür | Technische Universität Darmstadt

Digitalisierung ist, was wir daraus machen 64
Die digitale Transformation und die Facility-Service-Branche – eine Betrachtung in sechs Thesen
Ralf Hempel | WISAG Facility Service Holding GmbH

Digitalisierung – Chancen für Handel und Logistik 67
Raimund Paetzmann | Zalando SE

Digitalisierung als Chance in der Hotellerie 70
In der Hotelbranche stehen der Gast und seine Bedürfnisse im Vordergrund. Wie weit macht eine Digitalisierung innerhalb der Hotellerie Sinn und welche Rolle spielen Neubauprojekte dabei?
David Etmenan | NOVUM Hospitality

Das Maklerwesen fokussiert sich neu 73
Jürgen Michael Schick | Immobilienverband Deutschland IVD

Pflegemarkt 2030 75
Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft
Franziska Plößl, Prof. Dr. Tobias Just | Universität Regensburg

Nachhaltiges Finanzieren im Fokus der EU 77
Der Regulierungsvorschlag der EU-Kommission und die Erarbeitung einer Taxonomie durch die Technical Expert Group (TEG)
Karsten Löffler | Frankfurt School – UNEP Collaborating Centre for Climate & Sustainable Energy Finance

Crowdfunding 80
Derzeitige und künftige Regulierung von Schwarmfinanzierungen
Dr. Lea Maria Siering | Taylor Wessing

Grundsteuerreform 83
Es geht um die finanziellen Grundlagen der Gemeinden!
Prof. Dr. Gregor Kirchhof, LL. M. | Universität Augsburg

STANDPUNKTE: IMMOBILIENPOLITISCHE POSITIONEN

Zwischen Neubauoffensive und Enteignungsdebatte 88
Klaus-Peter Hesse, Gero Gosslar, Sun Jensch | ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Im Fokus der Öffentlichkeit 92
Steffen Uttich | BEOS AG

Wir brauchen Versachlichung! 93
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers | IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg

Querschnittsthema CSR 94
Thomas Zinnöcker | ista International GmbH

Symptomatische Behandlung: Regulierung als politisches Patentrezept? 95
Dr. Hinrich Thieme | Hogan Lovells International LLP

Share Deals – die Mär von der missbräuchlichen Steuergestaltung 96
Dr. Hans Volkert Volckens | KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Europäischer Rechtsrahmen zur nachhaltigen Finanzierung nimmt Gestalt an 98
Burkhard Dallosch | Deka Immobilien GmbH
Dr. Rüdiger Mrotzek | HAMBORNER REIT AG

Börsennotierte Immobilienunternehmen entwickeln sich weiterhin positiv 100
Alexander Dexne | alstria office REIT-AG

Neuer Ausschuss Investitionskapital im ZIA 101
Martina Hertwig | Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Den Zeitgeist nutzen – proaktiv für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt 102
Prof. Dr. Thomas Beyerle | Catella Property Valuation GmbH

Neue Trends werden die Immobilienbewertung stark beeinflussen 103
Brigitte Adam | ENA EXPERTS GmbH & Co. KG

Die Innovationskraft der Immobilienwirtschaft steigt 104
Martin Rodeck | EDGE Technologies

Auf dem Weg zur Smart Facility 105
Dr. Daniel Holz | SAP Deutschland

Gebäudebestand im Fokus: Schlüssel zum Erreichen der Klimaziele 106
Maria Hill | ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

CO_2-Bepreisung im Gebäudesektor – ja, aber wie? 108
Thomas Zinnöcker | ista International GmbH

Gemeinsam miteinander für lebenswerte Städte – heute und in Zukunft 110
Dr. Eva Lohse, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen a.D.

Gemeinsam die Stadt von morgen gestalten 112
Eckhard Horwedel | DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Zielkonflikt zwischen bezahlbaren Mieten und energetischer Sanierung auflösen 114
Rolf Buch | Vonovia SE

Die größte Herausforderung aller Zeiten 116
Dr. Zsolt Sluitner | Siemens Real Estate

Die Büroimmobilie wird smart, vernetzt und flexibel 118
Andreas Wende | NAI apollo group

Konsum ist „in“ – dies aber nicht ohne neue Herausforderungen für den Einzelhandel 120
Iris Schöberl | BMO Real Estate Partners

Logistikimmobilien – von der Lagerung zur dynamischen Versorgung 122
Dr. Thomas Steinmüller | CapTen AG

Hotelimmobilien in Deutschland – erfolgreich und begehrt! 124
Olaf Steinhage | Horwath HTL Deutschland

Pflege 2030: Private Investoren dringend benötigt! 126
Jan-Hendrik Jessen | PATRIZIA Immobilien AG

Gemeinsam für die Zukunft der Branche 128
Marcel Abel | Jones Lang LaSalle SE

CSR wird kontinuierlich etabliert 129
Stefanie Frensch

Diversity-Management als strategische Innovation 130
Bärbel Schomberg | Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH

Up to date für den Kampf um die besten Köpfe? 132
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers | IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg

DER VERBAND

ZIA Zentraler Immmobilien Ausschuss e.V. 136
Der Spitzenverband

Gemeinsam für die Immobilienwirtschaft 146
Der ZIA als Verbändeverband

Stimmen aus den Mitgliedsverbänden 148

Die Mitgliedsverbände im ZIA 152

GREMIEN UND MITGLIEDER

Vorstand 164

Präsidium 165

Regionalvorstände 169

Ausschüsse 172

Wissenschaftlicher Beirat 178

Kommunalrat 179

Rat der Immobilienweisen 182

ZIA Nachhaltigkeitsrat 183

Innovation Think Tank 184

ZIA Task Force Energie 185

Geschäftsstelle 187

Ansprechpartner 188

Mitgliedsverbände 192

Mitgliedsunternehmen 193

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.

Günther H. Oettinger

Europa im politischen Gegenwind

Die Wahlen zum Europäischen Parlament 2019

Die Europäische Union erfährt derzeit starken Gegenwind und dies in vielen Bereichen. Das Wirtschaftswachstum, das uns nach der verheerenden Finanz- und Staatsschuldenkrise der jüngeren Geschichte hat aufatmen lassen, verlangsamt sich.

Die aktuellen Prognosen sehen das Wirtschaftswachstum in Europa unter zwei Prozent und in Deutschland sogar nur nahe einem Prozent. Global führen schon seit einiger Zeit Unsicherheiten im Hinblick auf wirtschaftliche und politische Probleme in den Schwellenländern, wie beispielsweise Venezuela, Brasilien, Argentinien, oder auch bei unserem Nachbarn der Türkei, zu eingetrübter Stimmung. Dazu kommt das Risiko eines offenen Handelsstreits zwischen der Europäischen Union und den USA, der immer noch nicht endgültig beseitigt ist, und ein möglicher Handelskonflikt zwischen den USA und China. Und nicht zu vergessen, der immer noch nicht gelöste Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union, mit allen seinen möglichen Konsequenzen für Wirtschaft und Bürger.

In dieser politischen und wirtschaftlichen Gesamtlage finden im Mai 2019 die Wahlen zum Europäischen Parlament statt. Der Ausgang dieser Wahlen könnte die politische Arithmetik in Brüssel grundlegend verschieben und die Populisten und Anti-Europäer deutlich stärken.

Wir brauchen aber heute mehr denn je ein klug gestaltetes Europa, da sich global ein Wettbewerb zwischen Systemen abzeichnet. Auf der einen Seite sind hier die freiheitlichen Demokratien zu sehen, in denen auf den Parlamentarismus, eine soziale Marktwirtschaft, die Gewaltenteilung und Rechtsstaatlichkeit, die Meinungs- und Pressefreiheit, sowie freie Religionsausübung aber auch auf ein jüdisch-christlich geprägtes Menschenbild gesetzt wird. Demgegenüber breiten sich mehrere Ordnungen und Unordnungen aus: autokratische Systeme mit plan- und staatswirtschaftlichen Elementen, populistische Regierungen, die langsam aber sicher den Rechtsstaat untergraben und sich international aus multilateralen Verträgen zurückziehen, sowie Krieg und Terror an vielen Orten der Welt.

Demgegenüber können wir Europäer nur gemeinsam bestehen. Wir brauchen ein gut funktionierendes Team, das besser wahrnehmbar und nach innen und außen stärker überzeugend ist.

Doch wie sollten wir Europa für diese Aufgabe weiterentwickeln? Ich glaube, dass wir stärker als bisher jeder Regierungsebene diejenigen Politikfelder zuweisen sollten, welche von ihr am effizientesten bewerkstelligt werden können. Die Ansiedlung von Kompetenzen auf einer höheren Ebene sollte dementsprechend fundiert gerechtfertigt werden müssen. Auf diesem Gebiet sind meiner Meinung nach noch viele Verbesserungen möglich.

Außerdem sollten wir den Kern der Europäischen Union als Friedensunion wieder stärker in den Blick nehmen. Für Deutschland war nach dem Zweiten Weltkrieg die Aufnahme in den Kreis der Montanunion ein Gottesgeschenk, welches unser Wirtschaftswunder ermöglicht und den Frieden in Europa langfristig gesichert hat. Gleiches sollten wir auch auf dem West-Balkan ermöglichen

und im nächsten Jahrzehnt aktiv für eine Aufnahme der Serben, der Albaner, der Nord-Mazedonien, von Montenegro, dem Kosovo und Bosnien-Herzegowina eintreten. Denn wenn nicht wir sie unterstützen, dann werden sie sich von Brüssel ab- und Moskau oder Ankara zuwenden. Sie werden Panzer importieren, Religionskriege führen und Grenzen mit Waffengewalt verschieben. Wir hätten also aus der jüngsten Zeitgeschichte nichts gelernt.

Verknüpft damit ist eine stärkere Selbstwahrnehmung des Europäischen Projekts als Werteunion – gerade auch in Deutschland. In Zeiten der Systemkonkurrenz ist das entschiedene Eintreten für die Europäischen Werte an den Wegmarken der Geschichte ein entscheidender Faktor. Ähnlich wie damals Helmut Kohl mit der Wiedervereinigung des geteilten Deutschlands müssen wir heute die Momente nutzen, in denen wir international für Frieden, Demokratie, soziale Marktwirtschaft und Rechtsstaatlichkeit eintreten können.

In wirtschaftlicher Hinsicht sind die zwei zentralen Säulen Europas der Binnenmarkt und die gemeinsame Handelspolitik. Beide schaffen großen Mehrwert für die Mitglieder der Europäischen Union. Insbesondere in der Handelspolitik sollten wir weiterhin an einer Wiederbelebung der multilateralen Gespräche mit der WTO festhalten, gleichzeitig aber dort bilaterale Abkommen abschließen, wo sich Gelegenheiten dazu bieten. Kanada ist so ein Beispiel, oder in diesen Tagen die von uns geführten Verhandlungen mit Singapur, Neuseeland, Australien, Mexiko, Chile und dem Mercosur. Die Stärkung des Euro als internationale Reserve- und Handelswährung kann zudem unsere ökonomische und politische Souveränität stärken. Ein Zurück zu nationalen Währungen wäre ein Irrweg und würde Deutschland, mehr als andere, massiv schwächen.

Die Effizienz des Binnenmarktes hängt darüber hinaus an der Freiheit und Freizügigkeit von Waren und Bürgern im Innern der Europäischen Union. Ein Zurück zu Grenzzäunen und Zollschranken sollte daher unbedingt vermieden werden. Um einer Einschränkung der Freizügigkeit entgegenzuwirken, müssen wir aber gleichzeitig der Sicherung unserer europäischen Außengrenzen mehr Aufmerksamkeit widmen, damit wir wissen, wer zu uns will und diejenigen rechtsstaatlich prüfen und registrieren.

Nicht zuletzt müssen wir uns in Zukunft aktiver um unsere globale Wettbewerbsfähigkeit kümmern. Europa droht in Forschung und Entwicklung, in der Digitalisierung und dem Vermarkten von neuen Technologien wie Robotik, Sensorik, Photonik, der Mikro- und Nanotechnologie sowie bei Hochleistungscomputer und künstlicher Intelligenz gegenüber China und den USA ins Hintertreffen zu geraten. Nur mit Joint Undertakings, klugen Public-Private-Partnerships und europäische Forscherteams können mit den vom Pentagon unterstützten Forschungseinrichtungen und der Industrie in Kalifornien sowie mit der Dynamik und dem unbedingten Willen Chinas in einen Wettbewerb auf Augenhöhe treten. Die Grundlagen für eine solche Weiterentwicklung Europas können wir schon heute mit einem klugen Haushaltsrahmen für die Jahre 2021-2027 legen. In meinem Vorschlag für den kommenden Mittelfristigen Finanzrahmen habe ich nicht nur die Mittel für diese Ziele bereitgestellt, sondern auch Konditionalitäten in Bezug auf die Rechtsstaatlichkeit vorgesehen. Wenn ein Mitgliedstaat also die Gerichte beugt, die Unabhängigkeit einschränkt und Beamte im großen Stil vorzeitig in den Ruhestand versetzt, dann sollten wir das Recht bekommen, die Auszahlung von Haushaltsmitteln aus dem europäischen Haushalt maßvoll zu reduzieren.

Das Jahr 2019 bestimmt mit der Wahlbeteiligung der Bürger, mit Ihrer Wahlbeteiligung, den Kurs, welchen wir gemeinsam für die Zukunft einschlagen. Wir müssen davon ausgehen, dass die große Koalition von EVP und S&D im künftigen Parlament nicht mehr mehrheitsfähig sein wird. Es kann uns daher nur daran gelegen sein, dass die Gegner Europas nicht zu stark werden und das Parlament destabilisiert würde. Davon hängt entscheidend die Arbeits- und Weiterentwicklungsfähigkeit der künftigen Kommission und Europas insgesamt ab. Die Europawahl im Mai sollte uns allen daher so wichtig wie eine Bundestagswahl sein, nicht mehr und nicht weniger.

Günther H. Oettinger ist EU-Kommissar für Haushalt und Personal.

Markus Ferber

Perspektiven europäischer Finanzmarktregulierung

Verhältnismäßigkeit in den Fokus rücken!

Die Banken- und Finanzmarktregulierung hat in den vergangenen Jahren nach der Finanzkrise besonders große öffentliche und auch politische Aufmerksamkeit erfahren. Das Resultat dieser besonders großen Aufmerksamkeit sind oftmals besonders strenge und besonders detaillierte Vorgaben bei Berichts-, Melde- und Dokumentationspflichten, im Bereich Verbraucherschutz, im Bereich der Governance und bei Eigenkapitalvorschriften.

Der Narrativ, der sich für die Krise durchgesetzt hat, ist entsprechend der, dass die Finanzindustrie die Krise verursacht hat und dass es deshalb dringend strikte und möglichst detaillierte Regulierung braucht, wenn man eine Finanz- und Wirtschaftskrise wie wir sie in 2008/2009 erlebt haben, in Zukunft vermeiden will. Unabhängig davon, ob man dieser Idee beipflichten möchte, so hat sie doch die öffentliche Debatte maßgeblich beeinflusst.

Nichtsdestoweniger wirft ein solcher Regulierungsansatz bezüglich Kohärenz, Proportionalität und Zielgenauigkeit in der Regulierung einige Fragen auf und geht immer mit der Gefahr einher, über das Ziel hinauszuschießen. Umso wichtiger ist der Gedanke von Verhältnismäßigkeit in der Banken- und Finanzmarktregulierung, der uns in der europäischen Finanzmarktregulierung immer wieder begleitet. Die Debatte um die Verhältnismäßigkeit reicht von der Frage, wie detailliert Offenlegungspflichten für Finanzprodukte sein sollen bis hin zur Frage, wie intensiv die Aufsicht für Marktteilnehmer sein muss, die regional orientiert sind, ein geringes Risikoprofil aufweisen oder vornehmlich klassisches Kreditgeschäft betreiben.

Aus Sicht der Europäischen Kommission und der Aufsichtsagenturen sind „One-size-fits-all"-Lösungen natürlich stets die bequemsten Lösungen. Denn wenn es nur ein Regelwerk gibt, das gleichermaßen auf alle Finanzmarktteilnehmer angewandt wird, dann ist das für die Aufsicht am Ende natürlich deutlich leichter umzusetzen. Wenn man aber von der Idee „One size fits all" kommt, geht sehr schnell verloren, dass gleiche Regeln für alle eben nicht auch gleichen Aufwand für alle bedeuten. Und wenn wir das vergessen, dann kommen wir ganz schnell dahin, dass Regulierung ungewollt strukturverändernd wirkt. Und das ist genau das, was nicht passieren darf. Am Ende darf es nämlich nicht passieren, dass Finanzmarktteilnehmer – seien es Banken oder seien es Kapitalverwaltungsgesellschaften, die offene und geschlossene Investmentfonds auflegen und verwalten – mehr Zeit damit verbringen, Meldebögen auszufüllen als sie haben, um ihrem Kerngeschäft nachzukommen.

Im Bereich der Bankenregulierung ist es mit der Überarbeitung der Eigenkapitalrichtlinie und der zugehörigen Verordnung (CRD V/CRR 2) – nicht zuletzt auf Druck des Europäischen Parlaments – bereits gelungen, mehr Verhältnismäßigkeit in die Regulierung Eingang finden zu lassen. Eine Einstufung als kleines und nicht-komplexes Institut entlang einer Reihe klarer qualitativer und quantitativer Kriterien ist möglich. Und wenn einer kleinen Bank die Einstufung als „kleines und nicht-komplexes Institut" gelingt, geht das mit einigen regulatorischen Vorteilen wie etwa erleichterten Offenlegungs- und Meldepflichten einher. Einen

ähnlichen Ansatz haben wir auch bei der Überarbeitung des regulatorischen Rahmens für Wertpapierfirmen (Investment Firm Review), im Rahmen derer wir kleine und nicht-systemisch relevante Wertpapierfirmen einem erleichterten Aufsichtsregime unterworfen haben, gewählt. In dieser Legislaturperiode hat sich mit Blick auf das Thema Verhältnismäßigkeit also einiges getan. Es gilt nun, diese bereits erzielten Erfolge einerseits zu verteidigen und andererseits auf ihnen aufzubauen.

Besondere Gefahr droht durch das so genannte Basel IV-Paket. Viele Vorgaben, die sich am Ende im europäischen Bankenaufsichtsrecht wiederfinden, gehen am Ende auf internationale Vorgaben aus dem Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht zurück. Die kürzlich unter dem Stichwort „Basel IV“ verabschiedeten Beschlüsse werden zwar erst in der nächsten Legislaturperiode in europäisches Recht umgesetzt werden. Nichtsdestoweniger hat die Europäische Kommission bereits heute mit ersten Vorarbeiten begonnen. Angesichts der Tatsache, dass der im Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht erzielte Kompromiss aus europäischer Sicht enttäuschend ausgefallen ist, gilt es bei der Umsetzung, umso mehr hinzuschauen, dass diese für den europäischen Markt passgenau ausfällt.

Insbesondere die im Baseler Kompromiss vorgesehenen erhöhten Eigenkapitalanforderungen für Immobilienkredite, bei denen die Rückzahlung der Forderung im Wesentlichen von den aus der Immobilie erwirtschafteten Zahlungsströmen abhängt, erscheint vor dem Hintergrund des stabilen deutschen Modells der Immobilienfinanzierung, der hohen Werthaltigkeit gesicherter Kredite und der stabilen Wertentwicklung in Deutschland schlichtweg nicht angemessen. Angesichts des auch in den nächsten Jahren hohen Bedarfs an gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Investitionen in Deutschland, braucht es bei der Umsetzung der Basel-IV-Bestimmungen besonderes Augenmaß. Auf keinen Fall darf es zu einer blinden Eins-zu-eins-Umsetzung der Baseler Vorgaben in europäisches Recht kommen, die die Besonderheiten des europäischen Banken- und Immobiliensektors nicht ausreichend berücksichtigt.

Ein weiterer Faktor, der die in den vergangenen Jahren erreichten Erfolge für mehr Verhältnismäßigkeit in Frage zu stellen droht, ist das Thema „Sustainable Finance“. Zwar gibt es bei vielen Marktteilnehmern durchaus ein Bedürfnis nach einem klaren regulatorischen Rahmen für nachhaltige Finanzierung – auch um so genanntem „Greenwashing“ vorbeugen zu können. Hier gilt es aber einmal mehr, das Kind nicht mit dem Bade auszuschütten und einen pragmatischen und verhältnismäßigen Ansatz zu wählen. Vorschläge, die Regeln für nachhaltige Finanzierung verpflichtend auf alle Finanzprodukte und Finanzmarktteilnehmer auszudehnen, sind vor diesem Hintergrund nicht zielführend, denn es kann nicht verlangt werden, dass für jede Kreditvergabe zunächst eine Carbon Footprint-Analyse durchgeführt werden muss.

Noch problematischer wird es, wenn in der Diskussion um ein nachhaltigeres Finanzwesen aufsichtsrechtliche Ziele mit Erwägungen zur Dekarbonisierung der Wirtschaft vermischt werden. Bei aller Liebe zur Nachhaltigkeit darf es nämlich am Ende nicht dazu kommen, dass Risikoerwägungen zugunsten der Nachhaltigkeit bei der Finanzaufsicht hinten angestellt werden. Am Ende geht es bei der Finanzaufsicht nämlich einzig und allein um Fragen der Finanzmarktstabilität. Diesen Ansatz für Nachhaltigkeitserwägungen aufzugeben, wäre das perfekte Rezept für Blasenbildung und die nächste Finanzkrise. Deswegen sind Ideen wie ein Belohnungsfaktor für grüne Investitionen oder ein Bestrafungsfaktor für braune Investitionen bei der Eigenkapitalunterlegung grundsätzlich abzulehnen.

In dieser Legislaturperiode wurde mit Blick auf einen verhältnismäßigeren Regulierungsrahmen bereits einiger Fortschritt erzielt. In der kommenden Legislaturperiode müssen wir auf diesem Erfolg aufbauen und insbesondere dafür Sorge tragen, dass Großprojekte der Banken- und Finanzmarktregulierung wie die Umsetzung von Basel IV und das Thema nachhaltiger Finanzierung mit Augenmaß und einem Blick für die Besonderheiten der europäischen Marktstruktur umgesetzt werden. Als Sprecher der Fraktion der Europäischen Volkspartei im Ausschuss für Wirtschaft und Währung im Europäischen Parlament werde ich mich dafür mit aller Kraft einbringen.

Markus Ferber, MdEP, ist Sprecher der Fraktion der Europäischen Volkspartei im Ausschuss für Wirtschaft und Währung im Europäischen Parlament.

Katarina Barley

Kommt zusammen und macht Europa stark

Europa ist eine einzigartige Gemeinschaft, die unserem Kontinent seit mehr als siebzig Jahren Frieden und wirtschaftlichen Zusammenhalt garantiert. Längst haben wir die Erfahrung gemacht, dass wir zusammen mehr erreichen. Gerade deshalb ist für mich die Idee von Verständigung und Freundschaft heute so klar und überzeugend wie niemals zuvor.

In meinem Leben spielt Europa eine große Rolle. Meine Kinder haben Großeltern aus vier europäischen Ländern, ich habe zwei Staatsangehörigkeiten und wohne im Vierländereck, dort, wo sich Deutschland, Frankreich, Luxemburg und Belgien berühren. Grenzen sind hier nicht viel mehr als eine Linie auf der Landkarte.

Für mich bedeutet Europa Vielfalt und Zusammenhalt, Fortschritt und Freiheit. Europa ist für mich jedoch vor allem eins: Unsere Zukunft. Ich weiß aber auch, dass dieses friedliche Europa alles andere als selbstverständlich ist. Nie war die Einheit Europas so sehr gefährdet wie jetzt, nie waren die Bedrohungen von außen und von innen größer als heute. Bei der Europawahl geht es deshalb um eine Richtungsentscheidung und um die Frage, wie wir künftig zusammenleben wollen: Alle für sich, nach dem Motto „Ich zuerst"? Oder weltoffen, solidarisch und gemeinsam stark? Meine Antwort: Ein Europa des Zusammenhalts und ein Europa der Bürgerinnen und Bürger! Gemeinsam schaffen wir das.

Die Europäische Union wurde als Wirtschaftsunion gegründet. Das hat vielen Menschen Sicherheit und Wohlstand gebracht. Die europäische Idee muss aber weiterentwickelt werden. Wir müssen jetzt den nächsten Schritt gehen und für ein sozial gerechtes Europa sorgen. Die Menschen müssen spüren, dass Europa für sie da ist – und nicht nur für Banken, Konzerne und Großunternehmen. Deshalb ist es ganz wichtig, die Rechte von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zu stärken. Dazu gehören faire Löhne: Gleiches Geld für gleiche Arbeit am gleichen Ort. Und natürlich die gleiche Bezahlung für Männer und Frauen. Ein europäischer Mindestlohn, der sich an der Wirtschaftskraft des jeweiligen Landes orientiert, führt dazu, dass viele Menschen mehr verdienen – auch in Deutschland. Wenn 60 Prozent des mittleren Einkommens des jeweiligen Land als Untergrenze verankert werden, dann würden wir in Deutschland einen Mindestlohn von 12 Euro bekommen. In Europa muss wirklich jeder von seiner oder ihrer Arbeit leben können, egal, wo er oder sie zu Hause ist. Das verstehe ich unter einem sozialen Europa.

Zu meinem sozialen Europa gehört es auch, jungen Menschen die besten Chancen auf Bildung, Ausbildung und gute Jobs zu schaffen. Unser Ziel ist, dass jeder arbeitslose Jugendliche innerhalb von vier Monaten ein Angebot für einen Job, eine Ausbildung oder ein Praktikum erhält. Deshalb sorgen wir dafür, dass Europa für die Jugend mehr Geld in die Hand nimmt. Zukunft kostet Geld. Deshalb darf sich niemand durch Tricksereien, Schlupflöcher oder Straftaten seiner Verantwortung entziehen. Wer Milliardenerträge erwirtschaftet, muss auch angemessen besteuert werden und seinen Teil für die Gesellschaft leisten. Das gilt für alle, auch für die digitalen Großkonzerne. Wenn der kleine Buchladen auf dem Land seine Einnahmen ordentlich versteuert, dann

muss das auch für weltweit operierende Konzerne wie Amazon gelten. Alles andere ist nicht fair und deshalb inakzeptabel.

Bisher nutzen insbesondere die großen Digitalkonzerne die unterschiedlichen Steuerregeln aus, um ihre Gewinne künstlich kleinzurechnen. Das geht zu Lasten der Allgemeinheit, denn das Geld fehlt am Ende in den Städten und Gemeinden, in den Schulen, beim Öffentlichen Nahverkehr oder für den Betrieb eines Schwimmbades. Das werden wir ändern! Bis Ende 2020 wollen deshalb mit der OECD weltweit Regeln für eine Mindestbesteuerung digitaler Unternehmen einführen. Das wird nicht leicht, weshalb wir gleichzeitig eine europäische Lösung vorantreiben für den Fall, dass die internationale Lösung nicht zu erreichen ist. Für uns ist klar: Alle haben die gleichen Rechte, aber auch die gleichen Pflichten.

Europa heißt für mich auch: Gleicher Lohn für gleiche und gleichwertige Arbeit. Derzeit erhalten Frauen europaweit im Durchschnitt 16 Prozent weniger Lohn und 39 Prozent weniger Rente als Männer. Das ist nicht hinnehmbar, Frauen verdienen natürlich die gleiche Anerkennung wie ihre männlichen Kollegen. Sie haben das Recht auf die gleiche soziale Sicherheit, die gleiche Rente. Wir werden das fördern und unterstützen. Mit europaweiten, verbindlichen Zielen – und klaren Konsequenzen, wenn die Ziele nicht verfolgt werden.

All das sind wichtige Punkte, wenn es darum geht, die Distanz von zu vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Europa zu überwinden. Damit das klappt, muss Europa auch in seinen Entscheidungen schneller werden – und eindeutiger. Um mehr Interesse an Europa zu wecken, sollen sich die Bürgerinnen und Bürger

eine Meinung bilden, Entscheidungen nachvollziehen und an europäischen Debatten und Prozessen teilhaben können.

Ich finde es großartig, dass sich so viele Jugendliche engagieren, zum Beispiel für den Klimaschutz demonstrieren. Und die Schülerinnen und Schüler, die Freitag für Freitag für ihre Zukunft auf die Straße gehen, vor denen habe ich hohen Respekt. Das zeigt doch, dass junge Leute politisch viel aktiver sind, als es oft heißt. Solche jungen Leute wünschen wir uns überall. Ich möchte, dass sie schon mit 16 Jahren wählen können. Denn wir wollen doch mit den Menschen entscheiden, nicht über sie. Deshalb sollte es auch eine Europäische Bürgerinitiative geben, mit der Bürgerinnen und Bürger die Europäische Kommission zu einer Gesetzesinitiative auffordern können. Auch hier sollte das Mindestalter für eine Beteiligung bei 16 Jahren liegen.

Und wir müssen beim Klima- und Umweltschutz weiterdenken, der macht ja nicht an den Grenzen halt. Energie und Verkehr müssen mit deutlich weniger Emissionen auskommen. In Europa muss mehr recycelt werden, kostbare Rohstoffe dürfen nicht auf dem Müll landen. Ich möchte eine Landwirtschaft, die unsere Umwelt schützt – und nicht ausbeutet. Mit guten Ideen und Erfindergeist können wir Lösungen entwickeln, damit eine saubere Umwelt und wirtschaftlicher Erfolg mit guten Jobs zusammengehen. Beides ist wichtig, damit auch unsere Kinder und Enkel noch gut leben können.

Zu einem sozialen Europa gehört auch bezahlbarer Wohnraum: Für Jung und Alt, in Stadt und Land, überall in Europa. Wo Wohnraum knapp ist, wird das Leben teuer. 11 Prozent der Menschen in Europa und sogar 16 Prozent der Menschen in Deutschland müssen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Betroffen sind sozial schwächere Menschen, darunter auch junge Menschen in Ausbildung und Rentnerinnen und Rentner. Aber auch Durchschnittsverdiener können sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten. Wir wollen nicht, dass Menschen ihr Zuhause aufgeben müssen, weil ihnen die Mieten über den Kopf wachsen. Deswegen haben wir uns erfolgreich dafür eingesetzt, dass der Bund wieder mehr Verantwortung übernimmt, wenn es um neuen bezahlbaren Wohnraum geht. Die SPD hat in den Koalitionsverhandlungen durchgesetzt, dass hierdurch fünf Milliarden Euro bis 2021 vom Bund zur Verfügung gestellt werden. Doch wir können auch in Europa noch mehr tun. Insbesondere sozial schwächeren Menschen muss der Zugang zu Sozialwohnungen oder qualitativer Wohnungsbeihilfe gesichert werden. So ist es in der 2017 beschlossenen Europäischen Säule sozialer Rechte (ESSR) festgelegt. Wir wollen dafür sorgen, dass aus diesem abstrakten Ziel konkrete Politik für die Bürgerinnen und Bürger in Europa wird. Ich freue mich, dass auch der Spitzenkandidat der europäischen Sozialdemokratie, Frans Timmermanns, den sozialen Wohnungsbau ganz oben auf seine Agenda gesetzt hat. Mit ihm als Kommissionpräsident werden soziale Taten geschaffen.

Konkret wollen wir eine verstärkte Unterstützung für den Bau und die Renovierung bezahlbarer öffentlicher Wohnungen mit EU-Fördermitteln, z.B. durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung oder EFSI-Mittel. Städte, die einen wesentlichen Teil der Bauprojekte für den öffentlichen und bezahlbaren Wohnungsbau und die energieeffiziente Nachrüstung von öffentlichen Wohnungen bereitstellen, sollen gezielte Unterstützung durch die Europäischen Strukturfonds bekommen.

Wichtig ist auch der Schutz des regulären Wohnungsmarkts vor Zweckentfremdung, beispielsweise durch die temporäre Vermietung von Ferienwohnungen in Innenstadtlagen. Fest steht, dass wir in Ballungsgebieten viel zu wenig Wohnungen haben und die Mieten steigen. EU-weit müssen wir dafür sorgen, dass kurzfristige Mietobjekte über Online-Plattformen die gleichen Steuern, Versicherungsbeiträge und andere Abgaben zahlen müssen wie Hotels, Hostels oder Jugendherbergen.

Wir teilen und unterstützen die Forderungen der Europäischen Bürgerinitiative (EBI) „Housing for all“. Wir wollen bessere rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen schaffen, um Wohnen für alle Menschen in Europa zu ermöglichen.

Ich will ein Europa der Bürgerinnen und Bürger. Unser Europa ist gut, aber es kann noch besser werden. Gemeinsam wird uns das gelingen!

Katarina Barley, MdB, ist Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz.

Katrin Göring-Eckardt

Wie lassen wir unsere Städte und ländlichen Regionen bezahlbar, modern und nachhaltig wachsen?

Wer heute Freunde und Bekannte beim geselligen Zusammensein trifft, kommt schnell auf ein Thema: das Wohnen. Die einen wollen sich wegen Nachwuchs erweitern. Andere suchen die barrierefreie Wohnung zum Älter werden. Die Glücklichen bekommen ein tolles Jobangebot in der anderen deutschen Großstadt, finden aber keine bezahlbare Wohnung.

Uns allen wird bewusst, dass wir wieder über ein Thema reden, dessen Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit für die breite Mittelschicht seit der Nachkriegszeit in beiden Teilen Deutschlands als gegeben galt. Das hat sich mittlerweile geändert. Und darauf müssen Politik und Marktteilnehmer mit viel mehr Ambitionen als bisher eingehen. In vier Feldern müssen wir dabei besonders zügig Fortschritte vorweisen können: bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Stärkung lokaler Lösungskompetenz bei den Kommunen, der Klimawende im Gebäudebereich und bei der Innovationsfähigkeit der Bau- und Immobilienbranche.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist effektive Sozialpolitik Wir haben in den angespannten Wohnungsmärkten in den Wachstumsregionen von Jena bis Hamburg vor allem eine Knappheit von bezahlbaren Wohnungen. Die Auflösung dieser Knappheit auf Angebotsseite hat darum Priorität vor regulativen oder Eigentumseingriffen. Gegenmaßnahmen gibt es allerdings nicht zum Nulltarif.

Deutschland ist ein Mieterland: Gerade in den Problemmärkten der wachsenden Städte und Ballungsräume wohnt die große Mehrheit zur Miete. In Berlin oder Leipzig sind dies rund 85 Prozent der Einwohner. Insbesondere die, die nicht von günstigen Altverträgen profitieren, brauchen Angebote, die zu ihren finanziellen Verhältnissen passen. Da besonders im unteren und mittleren Segment nicht ausreichend bezahlbarer Wohnraum im Markt entsteht, fordern wir ein Investitionsprogramm des Bundes, das ein neues, zusätzliches Angebot an dauerhaft günstigen Mietwohnungen schafft. Das ist die „Neue Wohngemeinnützigkeit“ (NWG). Hiermit schaffen und sichern wir in den nächsten zehn Jahren eine Million Wohnungen zu dauerhaft günstigen Mieten. Mit der NWG bekommen diejenigen Kommunen, Genossenschaften oder Unternehmen einen öffentlichen Zuschuss und die Befreiung von Grunderwerbs- und Ertragssteuer, die solche Wohnungen schaffen und sie dauerhaft diesem Zweck widmen.

Wir brauchen als zweiten Baustein die Mobilisierung von bestehenden und oft bereits beplanten Bauflächen. Es kann nicht sein, dass mit Bauland spekuliert wird, statt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit einer Bauflächenoffensive wollen wir es den Kommunen erleichtern, Bauflächen zu aktivieren. Ein Aktivierungsinstrument ist dabei die im Koalitionsvertrag angekündigte Wiedereinführung der Grundsteuer C. Mit der Grünen Bauflächenoffensive „100.000 Dächer und Häuser Programm“ wollen wir zudem diejenigen fördern, die Dächer zu Wohnungen ausbauen oder leerstehende Häuser beleben – Neubau ohne Flächenfraß. Denn in Deutschland gibt es enorme Potenziale, nicht nur an brachliegendem Bauland sondern auch an Ausbaupotenzial auf den Dächern und in den zwei Millionen leerstehenden Wohnungen.

In der aktuellen Marktlage werden wir auch an einer Stärkung des Mietrechts nicht vorbeikommen, um Mieterinnen und Mieter vor exzessiven Mietanstiegen zu schützen. Dafür wollen wir in Regionen mit Wohnraummangel eine Mietobergrenze einziehen, die aus mehreren Elementen besteht: 1. Eine wirksame Mietpreisbremse ohne unnötige Ausnahmen. 2. Bei Neuvermietung darf die ortsübliche Miete nur noch bis zu fünf Prozent überschritten werden. 3. In bestehenden Mietverträgen sinkt die maximale Mieterhöhung von derzeit ca. fünf Prozent auf drei Prozent im Jahr. 4. Die ortsübliche Miete muss als Mietobergrenze auch funktionieren. Dazu fordern wir mehr qualifizierte und rechtlich verbindliche Mietspiegel, in die die Mietabschlüsse der letzten zehn Jahre einfließen.

Starke Kommunen für gute Stadtentwicklung

Die Grundsteuer bildet einen Kernbestandteil der Kommunalfinanzierung, weil sie konjunkturunabhängig und beständig ist. Sie muss rasch verfassungsfest, unbürokratisch und wertabhängig reformiert werden. Nach langem Ringen sind 15 Länder auf Basis des Grundsteuermodell-Vorschlags der schleswig-holsteinischen Finanzministerin Monika Heinold zusammengekommen. Mit dieser Grundlage gilt es nun, eine Lösung zu finden, anstatt durch immer neue Modelle oder sogenannte Länderöffnungsklauseln den Prozess zu chaotisieren.

Kommunen sind wichtige Partner der Immobilienwirtschaft in Fragen des Bauens, Wohnens und attraktiver Städte. Sie entwickeln Bauland und stellen attraktive Ortskerne, Quartiere und Infrastrukturen sicher. Dafür benötigen sie gut ausgestattete Bauämter und eine solide Finanzbasis. Diese zu gefährden ist grob fahrlässig. Wir wollen es den Kommunen erleichtern, zu planen, Bauland und Brachflächen zu aktivieren und attraktive öffentliche Infrastrukturen mit einzuplanen.

Moderne Gebäude für den Klimaschutz

Die allermeisten Menschen in Deutschland wohnen in Bestandswohnungen, die vor 1980 gebaut wurden. Diese gilt es regelmäßig auf den neuesten Stand zu bringen. Nur so können wir die Klimaziele erreichen und bei niedrigeren Energieverbrauchskosten die Wohnnebenkosten senken. Leider sind in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen vielerorts aus dem Lot geraten.

Mit einer Innovationsoffensive für die besten Klima-Investitionen in Gebäude und Wohnungen wollen wir selbstnutzende Eigentümer, Vermieter sowie Mieter dabei unterstützen, ihre Gebäude fit zu machen. Wir helfen ihnen, zu tragbaren Kosten Zukunft zu gestalten und Klimaschutz gemäß den Zielen von Paris zu ermöglichen. Dafür stellen wir im Programm Faire Wärme mehrere Milliarden Euro im Jahr für gute Planung, Investitionen und Bezahlbarkeit bereit. Kommunen sollen dazu mit allen Akteuren die Wärmestrategie für zu modernisierende Quartiere festlegen. Die Förderung des Bundes im Quartiersprogramm Faire Wärme wird dann auf diese Ziele abgestellt. Dafür wollen wir zwei Milliarden Euro im Jahr bereitstellen, zusätzlich zum KfW Gebäudesanierungsprogramm und einem neuen Steuerbonus für selbstnutzende Wohneigentümer. Mittel soll es auch geben für ressourcenschonendes Bauen, zum Beispiel im modularen Holzbau. Damit lässt sich schnell und leicht bauen, graue Energie einsparen und CO_2 einlagern.

Auf dem Weg in eine erneuerbare Energieversorgung wird die Solarenergie eine herausragende Rolle spielen. 2017 wurden nur knapp 8 Terrawattstunden Solarwärme genutzt. Das Zehnfache ist aber nötig, um eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2040 zu erreichen. Noch immer behindern problematische Rahmenbedingungen, wie etwa staatliche Subventionen für fossile Heizungen und fehlende gesetzliche Vorgaben für Erneuerbare Wärme im Gebäudebestand den zügigen Ausbau der Solarthermie.

Für Mieterstrom sind die Hürden ebenfalls zu hoch. Wir wollen diese abbauen, damit Quartiere, Mieterinnen und Mieter sowie ihre Elektrofahrzeuge unkompliziert mit vor Ort erzeugtem erneuerbarem Strom versorgt werden können. Wir wollen darum weniger bürokratische Auflagen für kleine und mittlere Photovoltaik-Anlagen. Auch Hemmnisse im Gewerbesteuerrecht, bei der EEG-Umlage und den Regeln für die Quartiersversorgung möchten wir beseitigen. Vom Klimakabinett erwarten wir Eckpunkte zur Einführung eines wirksamen CO_2-Preises auf alle Sektoren, damit fossile Energieträger endlich ihren wahren Preis haben und wir Planungssicherheit im Immobiliensektor bekommen.

Mit digitalen Innovationen den Um- und Neubau beschleunigen und Baukosten senken

Dank Digitalisierung lassen sich erhebliche Effizienzreserven im Immobiliensektor heben. Bisher läuft der Sektor auf Unternehmensseite wie auch in der Verwaltung den globalen Trends aber hinterher. Dies muss sich umgehend ändern, um relevante Wertschöpfung im Land anzusiedeln.

Ob in der Bauwirtschaft mit digitalen Gebäudemodellen, Serienbau und entsprechenden Innovationen in der Produktion, ob durch intelligente Verbesserung der städtischen umwelttechnischen Infrastrukturen oder indem wir große Datenmengen etwa von Mobilitätsdiensten für nutzer- und klimafreundliche Mobilität erschließen.

Hier können Bau- und Immobilienwirtschaft Vorreiter werden und so auch Planerinnen, Architekten und Verwaltungen auf die Innovationsspur setzen. Die öffentliche Hand kann über ihre Ausschreibungen und mit der Städtebauförderung ihren Beitrag leisten. Wir brauchen aber auch einen Wissens-Push in lokalen Bauämtern und einen regionalen Dialog zwischen den Beteiligten, damit alle Partnerinnen des Bauprozesses gleichzeitig ihre Bedürfnisse auf digitale Entwicklungen anpassen.

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

Dr. Gregor Gysi

Wohnen jenseits der Verwertungslogik

Die Entwicklung der Preise für Mieten und Wohneigentum macht das Wohnen zu einer zentralen sozialen Frage in Deutschland

Knappes Bauland in den Ballungsräumen, steigende Baukosten und die von der Niedrigzinsphase befeuerte Suche nach renditeträchtigeren Kapitalverwertungsmöglichkeiten haben vor allem in den letzten zehn Jahren einen rasanten Preisauftrieb auf dem Immobilienmarkt bewirkt. Damit einher ging ein Konzentrationsprozess insbesondere im Mietwohnungssektor, der Vonovia, Deutsche Wohnen und andere Konzerne hervorbrachte, die mit Wohnungsbeständen von mehreren Hunderttausend eine beachtliche Marktmacht erreichten.

Versuche der Politik, die sich tendenziell weiter schwächende Marktposition von Mieterinnen und Mietern zu stärken, scheiterten weitgehend an ihrer mangelnden Konsequenz, die Verwertungsmöglichkeiten des Wohnkapitals auf ein vernünftiges Maß zu beschränken. Dass die Koalition mit Wirkung vom 1. Januar 2019 die Mietpreisbremse ein wenig verschärft hat, ist ein spätes Eingeständnis, dass die zuvor gültigen Regelungen wirkungslos geblieben sind. Dass die Vermieter nun verpflichtet sind, die Vormieten offenzulegen, sorgt zweifellos für mehr Transparenz. Ob angesichts der bestehenden Lücke zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wirklich eine preisdämpfende Wirkung erzielt wird, erscheint dennoch fragwürdig. Zu viele Ausnahmeregelungen und Umgehungsmöglichkeiten lassen nach wie vor genügend Raum für Mietsteigerungen.

Mit der vom Bundesverfassungsgericht verfügten Neugestaltung der Grundsteuer droht insbesondere in Ballungsgebieten ohnehin eine weitere Anhebung der Wohnkosten, wenn die Umlage der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter beibehalten wird. In der Koalition scheint sich dafür zumindest langsam ein Bewusstsein zu bilden. Ob sich Vorschläge der SPD, diese Umlagemöglichkeit abzuschaffen, unter den aktuellen politischen Mehrheitsverhältnissen durchsetzen lassen, kann getrost bezweifelt werden.

Angesichts von 1,9 Millionen fehlenden Wohnungen im für breite Kreise erschwinglichen Preissegment und vor dem Hintergrund, dass mittlerweile jeder sechste Haushalt mehr als 40 Prozent seines Einkommens für das Wohnen ausgibt, muss die Gesellschaft Antworten in der Wohnungsfrage finden, wenn diese nicht zu einer sozialen Zerreißprobe werden soll.

Der Widerspruch zwischen der Verwertungslogik der Shareholder Value-Vorstellungen von Finanzinvestoren, die zunehmend auf dem deutschen Wohnungsmarkt aktiv sind, und dem gesellschaftlichen Interesse, Wohnen nicht zu einem Luxusgut werden zu lassen, wird sich dabei weder durch ein noch so lukrativ gestaltetes Baukindergeld noch durch eine reine Beschleunigung und Ausdehnung des Wohnungsbaus ohne Änderungen der Marktbedingungen auflösen lassen.

So sinnvoll es ist, die Quote selbst genutzten Wohneigentums in Deutschland zu erhöhen, so wenig wirkt eine Maßnahme wie das Baukindergeld preisdämpfend. Sie erreicht nicht wirklich die Klientel, die im Verhältnis zu ihrem Einkommen zu viel fürs Wohnen ausgeben muss. Und auch Appelle, beim Wohnungsbau doch bitteschön Artikel 14 des Grundgesetzes nicht ganz außer Acht zu lassen, haben wenig Aussicht auf Erfolg, wenn selbst Großkon-

zerne wie Vonovia sich für Ungereimtheiten bei den Wohnkostenabrechnungen zu Ungunsten ihrer Mieterinnen und Mieter nicht zu schade sind.

Wenn wir Wohnen als grundlegendes Menschenrecht sehen – und Artikel 1 des Grundgesetzes macht es letztlich zu einem, auch wenn es von den Müttern und Vätern des Grundgesetzes nicht direkt in den Grundrechtekatalog aufgenommen wurde – kommen wir um die Frage nicht herum, ob wir die Lösung einzig und allein dem Markt überlassen können und wollen. Für mich liegt auf der Hand, dass neben dem Schutz der Wohnung auch ein Recht auf Wohnung in unserer Gesellschaft möglich sein muss. Als das Grundgesetz verabschiedet wurde, standen nach der Nazidiktatur politische Grundrechte im Vordergrund, nicht die sozialen. So lassen sich soziale Grundrechte nur indirekt über Art. 1 Abs. 1 Satz 1, Art. 2 Art. 20 Abs. 1 gestalten, was nicht genügt.

Gerade weil die Menschen wohnen müssen, wird wie beim Wasser, bei der Gesundheit oder bei der Bildung, kurz: in der öffentlichen Daseinsvorsorge, eine rein marktkonforme Ausgestaltung den Anforderungen des Grundgesetzes nicht gerecht. Am deutlichsten sichtbar wird dies in der Wohnungsfrage am Widerspruch zwischen zunehmender Obdachlosigkeit bei gleichzeitigem spekulativem Leerstand von Wohnungen. Dass Artikel 15 Absatz 1 des Grundgesetzes, der zwischenzeitlich schon in Vergessenheit geraten war und als totes Recht galt, derzeit gerade eine gesellschaftliche Renaissance erlebt, verdeutlicht, wie intensiv viele Menschen die Wohnungsfrage als zentrales soziales Problem wahrnehmen. Die bemerkenswert große Resonanz, die das Berliner Volksbegehren für die Enteignung von Immobilienriesen erfährt, die mit ihren absurden Renditezielen an den Wohnbedürfnissen der Menschen hemmungslos verdienen, sollte deshalb ernst genommen werden.

Man kann den Wohnungsmarkt sozialer machen, indem die Mieterinnen und Mieter etwa durch einen Mietendeckel und einen wirksamen Kündigungsschutz in ihren Rechten gestärkt und die Machtverhältnisse auf dem Markt verändert werden. Allerdings erfordert dies permanente legislative und juristische Interventionen, um Umgehungen gesetzlicher Regelungen zu minimieren.

Nachhaltiger und aussichtsreicher scheint mir zu sein, den Renditedruck in der Wohnungsfrage zu minimieren, indem man das Wohnen zumindest teilweise der Kapitalverwertung entzieht. Das ist zu erreichen, wenn man bereits bestehende Verpflichtungen von Investoren, einen Teil der von ihnen gebauten Wohnungen dauerhaft einer Sozialbindung zu unterwerfen, noch konsequenter umsetzte. Die wichtigste Voraussetzung aber ist der Erhalt und Ausbau öffentlichen Wohneigentums, wie es zum Beispiel der Gemeindebau in vielen österreichischen Kommunen zeigt. Gerade weil in der Vergangenheit auch von meiner Partei in dieser Frage Fehler gemacht wurden, wäre in der jetzigen Situation eine Verpflichtung von Bund und Ländern wichtig, weder Wohnungen noch Bauland für Wohnungen an private Investoren zu veräußern, die entsprechende Renditeerwartungen hegen. Ein solches Moratorium müsste angesichts der guten Lage der öffentlichen Haushalte und günstiger Kreditmöglichkeiten für eine breite Offensive für den sozialen Wohnungsbau, für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden.

Ein für die Schaffung von gemeinnützigem Wohneigentum und bezahlbaren Wohnungen geradezu idealer Weg ist auch die Förderung von Wohnungsgenossenschaften. In einem entsprechenden Programm wären die zehn Milliarden Euro, die die Große Koalition für das Baukindergeld plant, wesentlich besser aufgehoben. Zum Beispiel, indem damit die Genossenschaftsanteile finanziert werden können, wodurch sich das Eigenkapital der Genossenschaften erhöhte, was dann u.a. die Kreditaufnahme günstiger machte.

Dr. Gregor Gysi, MdB, ist Vorsitzender der Fraktion DIE LINKE und Präsident der Europäischen Linken.

Dr. Jan-Marco Luczak

Enteignen, verbieten, regulieren – der Ruf nach mehr Staat auf den Wohnungsmärkten ist populärer denn je

Allein: Gelöst werden die Probleme damit nicht

Ohne Frage, die Situation in vielen Städten und Ballungsgebieten ist angespannt. Viele Menschen bis weit in die Mittelschicht fürchten, aus ihren angestammten Wohnvierteln verdrängt zu werden. Das muss Politik ernst nehmen. Gerade deswegen benötigen wir aber keine populistischen Scheinlösungen wie Enteignungsdebatten, sondern mutige und nachhaltige Schritte, um die Ursachen steigender Mieten zu bekämpfen: Wir müssen mehr, schneller und kostengünstiger bauen!

„Staat statt Markt!"– der Ruf nach mehr Staat liegt im Trend. Kaum eine Woche vergeht, in der nicht neue regulative Eingriffe ersonnen werden, um die steigenden Mieten in den Griff zu bekommen. Von der Verschärfung der Mietpreisbremse über die Neujustierung der Mietspiegel bis hin zu landesrechtlichen Mietpreisdeckeln reichen die Vorschläge. Ein Eskalationspunkt ist das vom Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen" ausgegebene Ziel, alle Wohnungsbestände über 3.000 Wohneinheiten in Berlin zu verstaatlichen. DIE LINKE unterstützt dieses Ansinnen ganz offen und auch in den Reihen der Grünen gibt es Sympathien für diesen Vorstoß – nur die Berliner SPD fährt einen Schlingerkurs und weiß noch nicht genau, wie sie sich zu diesem Vorschlag positionieren soll. Auf ihrem letzten Landesparteitag hat sie die Debatte darüber erst einmal vertagt.

Die Wahrheit ist: Keiner dieser Vorschläge wird das Problem steigender Mieten lösen. Tatsächlich spielen insbesondere die Befürworter von Enteignungen mit den Ängsten der Menschen. In Wirklichkeit sind Enteignungen Scheinlösungen, die viele neue Probleme schaffen, aber den Menschen am Ende nicht helfen werden.

Eine Scheinlösung sind Enteignungen schon deswegen, weil sie niemals zum Tragen kommen werden – denn sie wären klar verfassungswidrig. Die ins Feld geführte Kompetenz zur Vergesellschaftung nach Art. 15 GG wurde in der siebzigjährigen Geschichte unserer Verfassung niemals genutzt. Das hat Gründe. Ihre Voraussetzungen sind hoch. Wie alle staatlichen Eingriffe muss sie sich am Verhältnismäßigkeitsprinzip messen lassen, das als fundamentales rechtsstaatliches Prinzip auch hier Geltung beansprucht. Eine Vergesellschaftung ist ein massiver Eingriff in das grundrechtlich gewährleistete Eigentumsrecht. Anders als die Initiatoren des Volksbegehrens behaupten, ist der Schutz des Eigentums trotz seiner Sozialbindung nicht geringer ausgeprägt als der anderer Grundrechte. Im Gegenteil: Die Gewährleistung des Eigentums ist eine grundlegende Säule unserer freiheitlich verfassten Gesellschaftsordnung. Das Eigentum ist – in den Worten des Bundesverfassungsgerichts – „ein elementares Grundrecht, das in einem inneren Zusammenhang mit der Garantie der persönlichen Freiheit steht". Es sichert einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich und ermöglicht so die eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens. Wer der Verstaatlichung das Wort redet, rüttelt mithin an den Grundfesten unserer freiheitlichen Gesellschaftsordnung. Entsprechend hoch sind die Hürden für Eingriffe, insbesondere, wenn sie wie bei der Verstaatlichung im Ergebnis sogar zum Verlust des grundrechtlichen Schutzes, nämlich dem Entzug des Eigentums führen können. Eine Vergesellschaftung ist verfassungsrechtlich

nur gerechtfertigt, wenn sie geeignet, erforderlich und angemessen wäre. An all diesen Voraussetzungen fehlt es.

Schon die Eignung der Verstaatlichung, wirksam und nachhaltig steigende Mieten zu bekämpfen, begegnet durchgreifenden Bedenken. Denn nach einer Vergesellschaftung wäre keine einzige zusätzliche Wohnung verfügbar. Die Schlangen bei den Wohnungsbesichtigungen würden also nicht einen Meter kürzer. Die Kosten allerdings wären enorm. Nach den offiziellen Schätzungen des rot-rot-grünen Senates belaufen sie sich auf bis zu 36 Milliarden Euro. Geld, das Berlin nicht hat. Geld, das über neue Schulden finanziert und daher die verfassungsrechtliche Schuldenbremse verletzen würde. Geld, das nicht zu Verfügung steht, um Personal in Kitas zu stellen, Schulen zu sanieren oder Polizei und Justiz angemessen auszustatten. Es drängt sich die Frage auf, wieso dieses Geld nicht direkt für den Neubau von Wohnungen aufgewendet wird, statt für Entschädigungszahlungen für die Enteignung bestehender Wohnungsbestände. Mit dieser Summe könnten bis zu 200.000 Wohnungen neu entstehen. Das wäre ein wirklicher und nachhaltiger Beitrag zur Dämpfung der Mieten, weil er an den Ursachen, nicht an den Symptomen ansetzt.

Damit ist der Bogen zur Erforderlichkeit eines Eingriffes geschlagen: Nur wenn dem Staat zur Erreichung bezahlbaren Wohnraums keine anderen, weniger einschneidenden Mittel zur Verfügung stehen, könnte eine Verstaatlichung gerechtfertigt sein. Damit ist ein zentraler, in der verfassungsrechtlichen Debatte bislang wenig beleuchteter Umstand angesprochen: Der Staat ist mitursächlich für die steigenden Bau- und damit auch Mietkosten. Solange dies so ist, kann er die Verantwortung nicht ohne weiteres auf Private abwälzen. Es ist der Staat, der zu wenig neues Bauland ausweist und damit das zentrale Nadelöhr für den zu geringen Neubau nicht beseitigt. Es ist der Staat, der durch bald 20.000 Vorschriften das Bauen teuer macht und somit die Refinanzierung über hohe Mieten notwendig macht. Es ist der Staat, der für überlange Baugenehmigungsverfahren verantwortlich ist, die Zeit und Geld kosten. Es ist der Staat, der nicht die Voraussetzungen für modulares und serielles Bauen schafft.

Und schließlich ist es der Staat, der selbst ganz direkt als Kostentreiber auftritt. Bestes Beispiel ist die beständige Erhöhung der Grunderwerbssteuer. Allein in Sachsen und Bayern liegt sie noch beim ursprünglichen Satz von 3,5 Prozent. Alle anderen Bundesländer haben zum Teil sehr deutlich an der Preisschraube gedreht.

Wenn der Erwerb von Bauland dadurch mit hohen Steuern belastet wird, verteuert das am Ende Mieten.

Bundesfinanzminister Olaf Scholz schickt sich nun an, mit seinem Vorschlag zur Reform der Grundsteuer einen weiteren Beitrag zur Verteuerung des Wohnens in Ballungsgebieten und Großstädten zu leisten. Wird sein wertbasiertes Modell Realität, so fließen in die Berechnung der Grundsteuer zukünftig Bodenrichtwerte und Mieterträge ein. Da in den Großstädten und Ballungsgebieten aber absehbar mit steigenden Mieten und Bodenrichtwerten zu rechnen ist, ist die Erhöhung der Steuerlast vorprogrammiert, sie ist inhärenter Bestandteil dieses Grundsteuermodells. Praktisch für den SPD-Finanzminister, schlecht für diejenigen, die diese Steuer am Ende zahlen müssen. Neben den Eigentümern sind dies auch die Mieter.

Der Staat handelt also an vielen Stellen widersprüchlich und inkonsequent – ein so fundamentaler Eingriff in das Eigentum durch Verstaatlichung ist auf dieser Grundlage daher nicht zu legitimieren. Solange der Staat selbst in wesentlichem Umfang mitursächlich für die Probleme ist, die er über die Verstaatlichung von Wohnungsunternehmen lösen möchte, kann er sich nicht auf die Kompetenz zur Vergesellschaftung berufen. Es ist ihm dies nicht nur verfassungsrechtlich verwehrt, sondern er würde damit auch ein politisch verheerendes Signal aussenden. Kapital ist bekanntlich ein scheues Reh. Planungs- und Investitionssicherheit sind wesentliche Voraussetzungen. Welcher private Investor soll aber in Berlin investieren, wenn nicht sicher ist, dass die neu gebauten Wohnungen in ein paar Jahren noch ihm gehören? Schon jetzt ist zu beobachten, dass von vielen geplanten Projekten Abstand genommen und diese an anderen Orten realisiert werden. Schlecht

für den Wirtschaftsstandort Berlin, und vor allem schlecht für die Menschen in der Stadt.

Nebenbei sei erwähnt: Die Dichotomie der Argumentation, hier die bösen, kapitalistischen privaten Vermieter und dort die guten, allein am Gemeinwohl orientierten städtischen Gesellschaften, geht ohnehin nicht auf. Auch öffentliche Wohnungsgesellschaften müssen ordnungsgemäß wirtschaften, einen Zuschussbetrieb können sie nicht dauerhaft aufrechterhalten. Auch sie können sich nicht vollständig dem Markt entziehen, sondern müssen instand halten, modernisieren und in der Folge gegebenenfalls Mieten anpassen. Die Befürworter von Enteignungen verkaufen mithin eine Illusion. Das ist nicht nur populistisch, sondern wird am Ende zu enttäuschten Erwartungen und Frustration führen. Das stärkt allein die politischen Ränder und kann daher nicht Ziel sein.

Die Lösung für das Problem steigender Mieten wird nicht allein in der Stadt zu finden sein. Notwendig ist ein verstärktes Denken in Räumen. Nur wenn es gelingt, Stadtrandlagen und ländliche Regionen so zu gestalten, dass sie als attraktives Lebensumfeld angesehen und nachgefragt werden, wird der Druck auf die Innenstadtlagen abnehmen. Damit das gelingt, muss aber die Infrastruktur ausgebaut und verbessert werden. Wohnen im Grünen – und trotzdem in 20 Minuten bei der Arbeitsstelle am Potsdamer Platz, das muss das Ziel sein. Ein enges Netz von Bussen und Bahnen, kostengünstig, zuverlässig und mit hoher Taktfrequenz sind dafür aber Voraussetzung. Viele Verkehrsprobleme wären dann gleich mit gelöst. Kommen schnelles Internet, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote hinzu, dann wären viele Menschen gern bereit, auch außerhalb der Innenstädte bzw. in ländlichen Regionen zu wohnen.

Als Fazit lässt sich festhalten: Verstaatlichungen sind verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen, denn sie können das Problem steigender Mieten nicht lösen. Die Enteignungsdebatte ist daher fatal – so populär sie sein mag, den Menschen wird mit einer letztlich wirkungslosen Maßnahme Sand in die Augen gestreut. Hier gefährdet Politik Vertrauen und Glaubwürdigkeit.

Dennoch muss es Politik aufrütteln, dass zehntausende Menschen in Berlin für Enteignungen demonstrieren und manche Demoskopen sogar eine Mehrheit dafür ausmachen. Deswegen müssen wir jetzt schnell und entschlossen handeln, sonst lassen wir Raum für Radikalität. Das schadet am Ende allen. Ich bin daher sehr für einen ausgeprägten Mieterschutz und starke soziale Leitplanken in unserer Marktwirtschaft. Zum Anfang des Jahres haben wir deswegen ein umfassendes Mieterschutzgesetz auf den Weg gebracht. Ein Allheilmittel ist dieses jedoch nicht. Nur wenn wir die Weichen so stellen, dass mehr Wohnungen schneller und kostengünstiger gebaut werden können, werden sich die Wohnungsmärkte entspannen und Angebot und Nachfrage wieder in ein Gleichgewicht kommen. Dazu braucht es viele Maßnahmen. Vor allen Dingen braucht es aber Weitsicht, Konsequenz und Mut. Dazu gehört auch, Neubauvorhaben nicht beim kleinsten Widerstand vor Ort aufzugeben, sondern im gesamtstädtischen Interesse zu verteidigen und durchzusetzen. Das Not-in-my-backyard-Prinzip darf nicht zur Maxime politischen Handelns werden. Stattdessen benötigen wir ein gesellschaftliches, und damit auch von der Politik verfochtenes Klima für Neubau. Hier steht Politik in der Verantwortung.

Dr. Jan-Marco Luczak ist direkt gewählter Bundestagsabgeordneter in Berlin und Vorsitzender der Berliner CDU-Landesgruppe im Deutschen Bundestag. Im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz ist er Obmann der CDU/CSU-Bundestagsfraktion und zuständig für die Themen Mieten und Wohnen.

Bernhard Daldrup

Ein Pakt für bezahlbares Wohnen

Raus aus der Sackgasse der verhärteten Fronten

Stadtluft macht frei? Knapper Wohnraum, teure Mieten, schlechte Luft, Wartelisten für alles: Es gibt derzeit genügend Gründe, deutsche Städte und Ballungsregionen in Deutschland zu meiden. Und dennoch zieht es viele Menschen dorthin, wo Wohnraum knapp ist. Wohnen ist eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit, die Wohnungsfrage ist an prominenter Stelle zurück auf der politischen Tagesordnung.

Der Baubereich ist deshalb ein zentraler Investitionsschwerpunkt in dieser Legislaturperiode. Allein der Bund nimmt mehr als 13 Milliarden Euro in die Hand und mobilisiert damit weitere Milliarden: Für den sozialen Wohnungsbau, das Baukindergeld, das Wohngeld und die Städtebauförderung. Diese Investitionen sind nicht vom Himmel gefallen. Die Trendumkehr wurde bereits in der letzten Wahlperiode durch die SPD eingeleitet. Als Dr. Barbara Hendricks im Jahr 2013 das Bundesbauministerium übernahm, haben wir das Thema Wohnen und Bauen erst wieder auf die Agenda setzen können. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, die soziale Wohnraumförderung, das Wohngeld und der Städtebau, all das sind konkrete Schritte, die wir gegangen sind – allen Unkenrufen zum Trotz.

Auf dem Weg geht die jetzige Regierung weiter. Um den angespannten Wohnungsmärkten entgegenzuwirken, ist in nur einem Jahr seit der Regierungsbildung ein ganzes Bündel an Maßnahmen auf den Weg gebracht worden: Die beim Wohngipfel beschlossenen Maßnahmen bringen einen zusätzlichen Schub bei den Baugenehmigungen, die Grundgesetzänderung für die soziale Wohnraumförderung, unsere Initiative, verstärkt zielgerichtet den bezahlbaren Wohnraum. Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ wird praktische Vorschläge zur Baulandbereitstellung und die Regierungskommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ Lösungen zur Steigerung der Attraktivität strukturschwacher Regionen vorlegen.

Die Zuspitzung der Wohnungsfrage bringt die derzeitige Enteignungsdebatte zum Ausdruck. Die durch Umfragen belegte Zustimmung zu der Forderung beweist zudem, dass das Thema weder Polemik noch Leichtfertigkeit verträgt. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat den Charakter der Diskussion und die Stimmung in den Städten verändert. Alle Wohnungsmarktakteure müssen die Sorgen der Menschen erkennen und ernsthafte Antworten geben. Es geht den Betroffenen nicht nur um Mieterhöhungen, sondern um den Verlust des eigenen Zuhauses, des vertrauten Umfeldes, vielleicht von einem Stück Heimat und der Angst vor dem sozialem Abstieg. Die Wohnung zu verlieren, ist für viele Menschen zur ernsten Bedrohung geworden und diese Angst kommt zunehmend in der Mittelschicht an.

Aber Enteignung oder Vergesellschaftung? Beides ist im Grundgesetz in den Artikeln 14 und 15 geregelt und damit ein Mittel des demokratischen Rechtsstaats. Aber was ist der Grund für so drastische Forderungen? Reicht es aus, sie als Populismus oder politischen Aktionismus abzutun oder stehen dahinter Ängste von Menschen, auf die auch die Immobilienwirtschaft verantwortlich reagieren muss?

Für mich sind die Forderungen nach Vergesellschaftung und Verstaatlichung keine ernsthafte Alternative. Ungewiss ist, ob die Rechtsgrundlage ausreichend ist, die Voraussetzungen erfüllt sind, die Wertermittlung gelingt, die Entschädigung finanzierbar ist und vor all diesen Ungewissheiten: ob es den Mieterinnen und Mietern nutzt und gut für die Zukunft ist.

Verstaatlichung schafft keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, schafft auch keine neuen Wohnungen, bindet Finanzen, die eben für notwendige Investitionen fehlen. Allerdings: Steigende Mieten schaffen auch keine Wohnungen; sie verschärfen die Lage!

Es gibt andere Wege, lebenswerte Städte und funktionierende Nachbarschaften zu erhalten. Klar ist: Die Frage der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist keine Aufgabe, die nur einen Adressaten hat. Zunächst ist das eine Aufgabe der Wirtschaft, allerdings sind Bund, Länder und Kommunen ebenso gefragt.

Jeder muss seine Verantwortung wahrnehmen, aber die jüngste Entwicklung zeigt: Der Markt allein wird es nicht richten, daran sollte nicht mehr gezweifelt werden.

Die Politik muss die Ergebnisse des Wohngipfels erkennbarer umsetzen, um vor allem so schnell wie möglich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Tempo ist hoch, aber noch immer fehlen die Maßnahmen zur Baukostensenkung, Konsens über Vereinfachungen der Bauordnungen muss die Umsetzung jetzt folgen. Auch der Bodenspekulation und den explodierenden Bodenpreise muss ein Riegel vorgeschoben werden. Zugegeben, manche Dinge dauern, aber es muss klare Prioritäten geben. Eine große Heimatabteilung mit dreistelliger Mitarbeiterzahl ersetzt kein schlagkräftiges Bundesbauministerium!

In einer Vielzahl großer Städte, zuvorderst in Berlin, ist die Lage am Wohnungsmarkt dramatisch. Schnelle Hilfe ist nötig, aber selbst bei gutem Willen braucht es Zeit bis die beschlossenen Maßnahmen wirken. Deshalb ist es gerechtfertigt, wenn die SPD den Mieterinnen und Mietern eine Atempause verschaffen will, um der Mietpreisspirale nicht nur mit der bisherigen Mietpreisbremse entgegenzutreten. Es geht um eine marktkonforme Verschnaufpause.

Damit in kurzer Zeit neue bezahlbare Wohnungen in angespannten Wohnlagen entstehen können, braucht es auch die konstruktive Mitwirkung der Bevölkerung. Statt „Not-in-my-backyard“, müssen wir gemeinsam für mehr Akzeptanz für Neubau, Erweiterung und Aufstockung werben. Partizipation schafft Akzeptanz, das gilt auch für den Wohnungssektor. Politik und Immobilienbranche sind gleichermaßen gefragt.

Ohne die verhärteten Fronten aufzubrechen, wird es nicht gehen. Der Unmut über die großen Immobilienunternehmen ist riesig. Besonders die großen Immobilienkonzerne stehen als größte Bestandshalter stärker im Fokus als die Vielzahl privater Vermieter. Der Beitrag privater Wohnungsunternehmen zur Lösung der Wohnungsnot wird nur dann auf Akzeptanz stoßen können, wenn sie sich erkennbar nicht nur den Aktionären durch kurzfristige Renditen verpflichtet fühlen, sondern sich auch sozialen Grundregeln verpflichten, die langfristige Stabilität (und Rentabilität) sichern.

Um gutes Wohnen und funktionierende Nachbarschaften für uns alle zu erhalten, brauchen wir so etwas wie einen „New Housing Deal“, will sagen, einen Pakt für bezahlbares Wohnen – die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in gemeinsamer Verantwortung und zum allgemeinen Nutzen. Gerade ein Dachverband wie der ZIA, der sehr verschiedene Akteure unter einem Dach verbindet und dabei auch die Perspektiven der gewerblichen Immobilien im Blick hat, kann einen wichtig Beitrag für Kooperation und Konsens leisten.

Wir wollen in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen Wohnungen hinzugewinnen. Ohne Konsens, ohne die Bereitschaft am „New Housing Deal“ mitzuwirken, wir es aber nicht gelingen.

Bernhard Daldrup, MdB, ist wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion.

Dr. Anja Weisgerber

Blick auf die Herausforderungen der wachsenden Städte

Impulse für lebendige Städte setzen

Bezahlbares Wohnen ist die zentrale, soziale Frage unserer Zeit. Diesen bemerkenswerten und richtigen Satz hat Bundesminister Seehofer am Anfang dieser Wahlperiode gesagt. Das Wirtschaftswachstum in den letzten Jahren, die Zunahme von Einpersonenhaushalten, die Zuwanderung und der Zuzug in urbane Gebiete haben zu einer deutlichen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geführt. Immer mehr Menschen, sowohl mit niedrigen aber auch mit durchschnittlichen Einkommen, bekommen den angespannten Wohnungsmarkt zu spüren.

Das Thema betrifft nicht mehr nur prekär beschäftigte Menschen, sondern ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. In den letzten Wahlperioden sind die Schwerpunkte in anderen Bereichen gesetzt worden. Jetzt haben wir das Thema Wohnraum zur Priorität gemacht. Dabei wollen wir nicht nur auf eine Zielgruppe unseren Fokus richten, sondern verschiedene Instrumente für alle Akteure schaffen: Für Mieter, für zukünftige und bereits bestehende Eigentümer, für Investoren und für die Bauwirtschaft. Das unterscheidet die Union von anderen Parteien. Mit dem Koalitionsvertrag und dem Wohngipfel im Herbst 2018 haben wir unser Anliegen manifestiert. Zwar bin ich fest davon überzeugt, dass die Wohnungspolitik einer der wichtigsten Aufgaben des Bundes ist. Aber nur durch ein erfolgreiches Zusammenwirken von Bund, Länder und Kommunen kann gute Wohnungspolitik gestaltet werden.

Um unser Ziel, den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen zu erreichen, brauchen wir zweifelsfrei auch Fläche und Bauland. Das gelingt eher im ländlichen Raum als in urbanen Gebieten. Gerade in Ballungsgebieten ist die Fläche zum größten Teil versiegelt. Für mich als Klimabeauftragte der CDU/CSU-Fraktion besteht natürlich ein Zwiespalt zwischen der Wohnraumnachfrage und der damit verbundenen Versiegelung von immer mehr Fläche und der Schaffung von Ausgleichsflächen. Umwelt- und Baubelange müssen hier gerade bei der Innenentwicklung in Einklang gebracht werden.

Für die Städte spielen die Themen Nachverdichtung, Konversion von Brachen und Lückenschluss eine wesentliche Rolle. Bei der Nachverdichtung liegt der Fokus auch auf dem Dachgeschossausbau. Eine Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts kommt zum Ergebnis, dass deutschlandweit über 2,3 Millionen Wohnungen durch Dachaufstockungen entstehen können. Hier sehen wir großes Potenzial und haben dies deshalb bei der Sonder-AfA mit eingeschlossen. Unerlässlich ist, dass nicht einfach in Höhe gebaut wird, sondern dass die Nachverdichtung sich in das Stadtbild einfügen muss. Natürlich wäre es naiv zu denken, dass ausschließlich der Dachausbau den Wohnungsmangel in Städten beheben kann. Gleichwohl ist er eines von vielen Instrumenten. In größeren Städten, wie zum Beispiel München, werden auf Discounter-Filialen Wohnflächen gebaut. Dies ist auch eine innovative Idee.

Auch wenn man es nicht immer auf dem ersten Blick sieht, Leerstand von Wohnungen und unbebaute Flächen in begehrten Lagen gibt es erstaunlicherweise in vielen Großstädten. Angesichts des Wohnungsmangels scheint dies paradox und deshalb müssen

wir Lösungen finden, ohne Eigentümer mit Strafen zu belasten. Auch setze ich auf Ideen und Antworten von der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik".

Die unterschiedlichen Instrumente für die Wohnraumoffensive, die wir im Koalitionsvertrag vereinbart haben, haben wir bereits angefangen umzusetzen. Das Baukindergeld, das mir persönlich ein wichtiges Projekt ist, ermöglicht vielen Familien den Erwerb von Wohneigentum. Auch wenn die größte Nachfrage in Flächenstaaten wie Niedersachen, Nordrhein-Westfalen und Bayern am größten ist, ist das Baukindergeld nicht ausschließlich für den ländlichen Raum gedacht. Mit der vom Bundestag verabschiedeten Sonder-AfA wollen wir Investoren beim Mietwohnungsbau unterstützen, gerade nicht im Luxussegment, sondern im mittleren Mietsegment. Jetzt gilt es noch, dass der Bundesrat zustimmt. Mit der Grundgesetzänderung haben wir erreicht, dass der Bund auch über 2019 hinaus nach dem Wegfall der Kompensationsmittel die Länder mit Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau weiterhin unterstützen kann. Es reicht aber nicht, dass der Bund die Länder mit finanziellen Mitteln unterstützt. Ausschlaggebend ist, dass die Länder die Gelder auch zielgerichtet dafür einsetzen. Es ist ein offenes Geheimnis, dass in vielen Bundesländern die Mittel häufig zweckentfremdet oder für Rückstellungen eingesetzt wurden.

Betrachtet man Stadtentwicklung, so darf das Wirken von Fachpersonal und Experten nicht außer Acht gelassen werden. Die Baubranche gehört zu den größten Arbeitgebern in Deutschland. Gutes Bauen gelingt jedoch nur mit guten Fachkräften. Doch der drohende Fachkräftemangel und der Bauboom machen sich bereits bemerkbar. Jeder, der in den letzten Jahren ein Haus gebaut hat, musste erkennen, dass man auf gute Handwerker warten muss. Der drohende Fachkräftemangel wird jedoch nicht nur für zukünftige Eigenheimbesitzer zum Nachteil, sondern auch zum Geschäftsrisiko für Handwerksfirmen. Hier gilt es, auch die Rekrutierung von ausländischen Fahrkräften, auch mit dem Fachkräfteeinwanderungsgesetz, weiter zu forcieren. Politik und Wirtschaft müssen hier gemeinsam Lösungen finden.

Damit Städte wachsen können und mehr Wohnungen entstehen, müssen Vorhaben schneller realisiert werden. Dazu gehört, dass wir beste Bedingungen für das Bauen in Deutschland schaffen. Ein neues Vorhaben ist das serielle und modulare Bauen, um schnell und kostengünstig zu bauen. Auch kommt dem Building Information Modeling (BIM), eine immer größer werdende Bedeutung zu. Um wettbewerbsfähig als Investitionsstandort zu bleiben, müssen wir die Vorteile der Digitalisierung nutzen. Ein digitaler Bauantrag erreicht Zeit- und Kostenersparnisse und ist somit ist ein immenser Fortschritt für jeden Bauherrn. Nutzerfreundlichkeit und Effizienz müssen dabei immer im Fokus stehen, sowohl für den Bauherrn als auch die Behörden. Notwendig ist es auch, dass die Kommunen mit ausreichend Personal ausgestattet sind, damit die Bearbeitung zügig vorgenommen werden kann.

Im Ergebnis lässt sich eins deutlich sagen: Wir wollen lebendige Städte mit einer guten Mischung aller Bevölkerungsschichten. Beschäftigte, wie Pflegekräfte, Polizisten oder auch Erzieher müssen sich das Leben und Wohnen in Städten auch leisten können. Dazu müssen die Mieten als auch die Häuser bezahlbar bleiben. Für uns ist es unerlässlich, dass wir Investoren beim Wohnungsneubau in allen Preissegmenten unterstützen. Auch halten wir es für unverzichtbar, dass wir mit allen Akteuren zusammenarbeiten. Mit den Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag wollen wir viele Impulse setzen und uns weiterhin mit allen Interessensgruppen austauschen.

Dr. Anja Weisgerber, MdB, ist Mitglied im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen sowie Obfrau im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Beauftragte für Klimaschutz der CDU/CSU-Fraktion.

Fritz Güntzler

Steuerpolitik mit Augenmaß – auch bei der Grundsteuer!

Steuerpolitik ist in aller Munde – man kann sagen: „en vogue“. Das ist an den vielzähligen, oft kontrovers geführten Debatten spürbar und an diversen Gesetzesvorhaben, die bevorstehen. Auch bei der Grundsteuer.

Die Diskussionen zur Reform der Grundsteuer laufen auf Hochtouren. Das Projekt ist weitreichend und das Ergebnis hat Einfluss auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Mieter und Vermieter, Gewerbetreibende und Privatpersonen und auf den Wohnraum an sich. Bei einer solchen Komplexität und Gemengelage brauchen wir meiner festen Überzeugung nach keine hanebüchenen Verwaltungsakte – wir brauchen Steuerpolitik mit Augenmaß.

Mit dem 9. April 2019 liegt uns nun endlich ein erster Referentenentwurf von Bundesfinanzminister Olaf Scholz vor, auf den wir zu lange warten mussten. In den öffentlichen Stellungnahmen, die im Vorfeld bekannt wurden, wird so getan, als gäbe es den großen Durchbruch für eine Grundlage dieses Entwurfs. Das seien „Eckpunkte“, die in Gesprächen zwischen Bundesfinanzminister Scholz und seinen Länderkollegen Anfang Februar und Mitte März 2019 gemacht wurden. Von einer Einigung kann hierbei jedoch keine Rede sein, den Aussagen von Vertretern unterschiedlicher Bundesländer nach zu urteilen. Ganz abgesehen davon, dass die CDU/CSU-Bundestagsfraktion auch noch ein Wörtchen mitzureden hat. Der Referentenentwurf entspricht nicht unseren Vorstellungen und ist kein abgestimmter Koalitionsentwurf.

Wenigstens hat Bundesfinanzminister Scholz endlich einen Aufschlag gemacht, auf dessen Grundlage diskutiert werden kann. Wie befürchtet schafft der Vorschlag aber ein Bürokratiemonster. Sein vorgeschlagenes Modell, das sogenannte „Wertabhängige Modell“, wird nämlich genau das werden – und weitere Probleme schaffen. Dessen Berechnung ist hochkomplex, die Datengrundlage fraglich und die länderübergreifende, fristgerechte Umsetzbarkeit unter Vorbehalt. Ganz abgesehen von der Frage nach der Verfassungsmäßigkeit oder nach den tausenden zu schaffenden Stellen, die laut dem Gesetzentwurf notwendig sind, um die Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten.

Dabei ist zu bedenken, dass die zeitlichen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts eindeutig sind. Nach der Neuregelung bis Ende 2019 dürfen die beanstandeten Einheitsbewertungsregelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden. Dagegen lässt das Gericht bei der inhaltlichen Ausgestaltung einen weiten Gestaltungsspielraum. Der 1. Leitsatz des Urteils besagt, dass der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einen „großen Spielraum“ hat, solange sie geeignet sind, „den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.“

Somit bliebe Raum für das von der CDU/CSU-Bundestagsfraktion favorisierte „Einfachmodell“. Unserer festen Überzeugung nach muss die Reform der Grundsteuer im Ergebnis verfas-

sungskonform, möglichst einfach, gerecht, transparent und aufkommensneutral sein. Das ist ein hochkomplexes Unterfangen, aber mit dem Einfachmodell am ehesten umzusetzen. Bei diesem wird jeder Quadratmeter Boden- und Gebäudefläche mit sogenannten Äquivalenzzahlen multipliziert. Dabei gibt es gesonderte Äquivalenzzahlen für Bodenfläche, für Gebäudeflächen, die als Wohnzwecke dienen und solche, die nicht als Wohnzwecke dienen.

Bundesfinanzminister Scholz scheint diesen Weg nicht gehen zu wollen – trotz des Protests diverser Bundesländer. Aus diesem Grund plädieren wir als CDU/CSU-Bundestagsfraktion dafür, eine Öffnungsklausel für die Länder auf den Weg zu bringen. Nur so können die sehr unterschiedlichen Bundesländer ihrer Situation vor Ort gerecht werden: Ein Flächenland wie Baden-Württemberg hat andere Anforderungen wie ein Stadtstaat Hamburg. Auch wissen die Länder selber am besten, welchen Aufwand ihre Verwaltungen stemmen können und welche Datengrundlagen sie haben. Dieser Weg würde heißen: Die Bundesländer können ihn gehen, müssen aber nicht. Ein wirklicher Beitrag zum Föderalismus.

Fritz Güntzler, MdB, ist Mitglied im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages für die CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

Bearbeitungsstand: 17. April 2019

Hans-Joachim Grote

Bezahlbares Bauen und Wohnen und Entbürokratisierung

Umfangreiche Maßnahmen von Bund und Ländern für mehr bezahlbaren Wohnraum

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist ohne Zweifel eine der großen Herausforderungen, vor der wir nicht nur in Schleswig-Holstein, sondern im gesamten Bundesgebiet stehen. Diese Aufgabe treibt sowohl Politikerinnen und Politiker, aber vor allem die Bürgerinnen und Bürger um, denn Wohnen ist existenziell und ein Grundbedürfnis der Menschen.

Gerade weil die Mieten sich unentwegt nach oben entwickeln, ist der Handlungsdruck enorm. Denn längst betrifft das Thema alle Schichten der Gesellschaft, von den Haushalten mit niedrigen Einkommen bis hin zur oberen Mittelklasse. Auch wenn es in den Städten aufgrund des Flächenmangels besonders gravierend ist, braucht es Lösungen, die über die Stadtgrenzen hinaus auch den ländlichen Raum einbeziehen.

Dazu müssen Anstrengungen in mehreren Bereichen unternommen werden: Es braucht investive Impulse für den Wohnungsbau, die Bezahlbarkeit des Wohnens muss gesichert sein, die Normen und Standards müssen angeglichen werden und ebenso brauchen wir Antworten auf die steigenden Baukosten.

Die Aufgabe der Politik und der Verwaltung ist es deshalb, für bestmögliche Rahmenbedingungen zum Bauen und zum Erwerb von Wohnraum zu sorgen, um rechtssicheres Bauen zu beschleunigen, ohne bei der Sicherheit Abstriche zu machen. Auf dem Wohnungsgipfel 2018 und den jüngsten Bauministerkonferenzen haben Bund und Länder diese gemeinsamen Ziele bekräftigt. Verschiedene Handlungsansätze, von der sozialen Wohnraumförderung über die Aktivierung von Wohnungsbauflächen, die Städtebauförderung bis zur Digitalisierung und Beschleunigung von Bauplanungs- sowie Baugenehmigungsverfahren, müssen dazu wirkungsvoll kombiniert werden.

Bundesweit sind bereits viele Verbesserungen auf dem Weg. Fast alle Länder stärken ihre Neubauförderung und reagieren damit auf die zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in kleinen und großen Städten. In einigen Ländern wird neben dem Neubau hauptsächlich in die Modernisierung von Wohnungen investiert. Im Mittelpunkt steht dabei der alters- und klimagerechte Umbau, um den Wohnraumbestand langfristig qualitativ zu sichern. Durch die Förderung können Wohnungen trotz steigender Baukosten zu günstigen Mietpreisen angeboten werden. Da die mietdämpfenden Effekte des Wohnungsneubaus erst mittelfristig eintreten werden, bedarf es parallel zwingend der Ausweitung des Wohngeldes, denn Objektförderung und Subjektförderung sind keine Gegensätze, sondern sich ergänzende Instrumente.

Insbesondere die stark gestiegenen Baukosten erfordern eine kontinuierliche Anpassung der Förderbedingungen, beispielsweise in Form von Zuschüssen oder Tilgungsnachlässen, die immer mehr Länder gewähren. In Schleswig-Holstein wurden die konkreten Kostentreiber im Wohnungsbau gutachterlich aufgearbeitet. Gemeinsam mit Akteuren der Wohnungswirtschaft werden wir erörtern, welche Schlussfolgerungen daraus zu ziehen sind. Die Wirkungen, die sich aus den normativen Anforderungen und Verfahren ergeben, seien es die von Bund, Land oder Kommune, werden vor Ort auf den Prüfstand gestellt. Von einem

normativen Verfahren wird sich die Landesregierung schon jetzt verabschieden: Ende November wird in Schleswig-Holstein die Mietpreisbremse abgeschafft.

Im Zusammenhang mit kostenträchtigen Standards bei der energetischen Anforderung gilt, dass der bezahlbare Wohnraum ein gleichwertiges Ziel neben dem Klimaschutz und der Energieeffizienz sein muss.

Um Flächen zu aktivieren haben viele Länder in ihren Haushaltsgesetzen bereits Regelungen vorgesehen, oder werden diese kurzfristig aufnehmen, auf deren Grundlage die verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken sowie kommunalen Grundstücken möglich ist. Von dieser Möglichkeit wird auch Gebrauch gemacht.

Bauordnungsrechtliche Erleichterungen sind eine weitere Stellschraube, an der wir auf Landesebene bereits drehen. Die Landesbauordnung sieht derzeit drei Wege vor, Baurecht zu erlangen: das ordentliche Genehmigungsverfahren, das vereinfachte Verfahren und die Genehmigungsfreistellung. Gerade im Geltungsbereich der Genehmigungsfreistellung gibt es Spielräume für Entbürokratisierung. Weitere verfahrensrechtliche Erleichterungen verspricht die Einführung der Typengenehmigung, die jüngst in die Musterbauordnung aufgenommen wurde. Danach soll die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt werden, für Gebäude, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, generell zu bestätigen, dass die Konstruktion die bauordnungsrechtlichen Anforderungen einhält. Das Bauordnungsrecht ist dann bei der Erteilung der Baugenehmigung nicht mehr in jedem Einzelfall zu prüfen. Außerdem können auch die Typengenehmigungen anderer Bundesländer anerkannt werden. Das ist ein wichtiger Beitrag um Bauen zu erleichtern, zu beschleunigen und kostengünstiger gestalten zu können.

Auch für die gemeindliche Bauleitplanung sind in den letzten Jahren schon sehr weitreichende Verfahrenserleichterungen im engen Schulterschluss von Bund und Ländern auf den Weg gebracht worden. Letztlich muss das Verfahren geeignet sein, den europarechtlichen Anforderungen zu genügen, die berührten Belange der Verfahrensbeteiligten zu erfassen und in die Bauleitplanung einzubeziehen. Beschleunigungen bei der Innenentwicklung lassen sich immer erzielen, wenn sich sowohl die Kommune als auch der Investor etwaigen Konflikten stellen, um sie konsensual zu lösen. Das gilt insbesondere, wenn mit den Flächen schonend umzugehen ist und mit den Planungen in den Innenlagen die Städte attraktiver und lebenswerter aufgewertet werden sollen.

Auch das gesamtgesellschaftlich relevante Thema Digitalisierung spielt bei diesen Betrachtungen eine zentrale Rolle, denn es bietet erhebliches Potenzial zur Beschleunigung von Bauvorhaben und zur Senkung der Baukosten. Die Länder bereiten daher die Einführung des digitalen Bauantrages vor. Zum Teil sind die rechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen worden, um das Baugenehmigungsverfahren komplett digital durchführen zu können.

Grundlage zielgerichteter Wohnungspolitik ist dabei in allen Ländern die Kooperation mit den lokalen Partnern der Wohnungswirtschaft und dem Mieterbund. Mit diesem differenzierten und zugleich pragmatischen Instrumentarium, das auf Länder- und Kommunalebene verwendet wird, arbeiten wir daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dabei den Prinzipien moderner Verwaltung zu genügen. Aus meiner Sicht sind wir dabei auf einem guten Weg.

Hans-Joachim Grote ist Minister für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein.

Prof. Dr. Roland Wöller

Bauen der Zukunft

Bauen 4.0 in Sachsen

Digitalisierung durchdringt unseren Alltag. Sie eröffnet ungeahnte Chancen für Leben und Arbeit. Gewiss birgt sie auch Risiken, wie jede andere Neuerung auch. Zugleich ist es die Aufgabe der Politik, Rahmenbedingungen zu setzen, unter denen die Chancen entfaltet und die Risiken eingedämmt werden können.

Als Wachstumstreiber für die Wirtschaft erfasst Digitalisierung über deren industriellen Kern hinaus nahezu alle Branchen. Auch die Bauwirtschaft. Neue Märkte, neue Kundenbeziehungen, Chancen für Beschäftigte und Startup-Gründer sind gute Perspektiven, die Sachsen kräftig vorantreiben können.

Deshalb setzt die Staatsregierung auf Digitalisierung. Bezogen auf die Bauwirtschaft wollen wir den digitalen Bau im ländlichen Raum verankern und damit den Motor in zentraler innereuropäischer Lage anwerfen. Wenn wir in Sachsen die Digitalisierung umfänglich nutzen, machen wir nicht nur einen großen Sprung hin zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in Stadt und Land, sondern schaffen auch die Grundlage für kostengünstiges und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen. Die Überschrift zu dieser Entwicklung lautet: smart & sicher.

Wie steht es aber heute um den digitalen Bau in Sachsen? Wie weit sind wir? Was müssen wir noch tun? Die Lage ist durchwachsen. Die Digitalisierung hat noch nicht die gesamte Wertschöpfungskette von Planung über Genehmigung bis Bauen durchdrungen.

Bei der Planung baulicher Anlagen ist die Digitalisierung mittels neuer Technologien und Planungsmethoden gut vorangeschritten. Bei Baugenehmigungen gibt es bereits sogenannte „Standardisierungsrahmen“ für Bauleitplanungen und für Baugenehmigungsverfahren. Sie sind Datenaustauschformate, die den verlustfreien Austausch von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen IT-Systemen sicherstellen und den Datenaustausch der Bauaufsichtsbehörden mit ihren Kommunikationspartnern möglich machen.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat mit vier Kommunen und weiteren Partnern ein Pilotprojekt begonnen, um die Bauverwaltung durchgängig zu digitalisieren und sie wirkungsvoll und leistungsfähig zu machen. Die ersten Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie werden bis Mitte dieses Jahres vorliegen. Die Nutznießer der digitalen Bauverwaltung sind sowohl die Bürger als auch die Unternehmen: Mehr Service, mehr Informationen, mehr standardisierte und klare Abläufe, bessere Nutzerfreundlichkeit, leichterer Zugang zu Verwaltungsleistungen durch Online-Angebote – ohne Sprechzeiten und Wegstrecken bis zu den Behörden.

Beim Bauen liegt der Fokus auf der smarten Baustelle, in der innovative Baumethoden, Materialien und Baumaschinen eingesetzt werden. Dazu gibt es bereits ein Forschungsprojekt an der TU Dresden. Das Sächsische Staatsministerium des Innern unterstützt Bestrebungen, die digitale Baustelle in der Realität im Sinne eines „Real-labors“ auszuprobieren. Diesem Zweck dient ein geplanter Technologiepark in der Lausitz, der den Sprung von

der Idee zur Verwirklichung schaffen soll. Geplant ist hierzu auch die Gründung einer Betriebsgesellschaft.

Dieser Technologiepark ist eine Chance, das Bauen mit neuen Bautechniken, man denke an den Beton 3D-Druck, vernetzte Baumaschinen und hochwertige Baustoffe, gründlich zu verändern und Betriebe mit innovativen Industrie- und Dienstleistungsarbeitsplätzen in Sachsen anzusiedeln. So kann Sachsen sich bei der Digitalisierung der Wertschöpfungskette Bau als Vorreiter einen Namen machen und die Entwicklung in Land und Stadt nachhaltig prägen.

Digitalisierung und smartes Bauen sind auch wichtig für das Denkmalland Sachsen. Mit ca. 100.000 Denkmalen sind wir deutschlandweit auf Platz 2 nach Bayern und gemeinsam mit Sachsen-Anhalt auf Platz 1 in der Denkmaldichte. Großes Maß an handwerklichem Können und reiche handwerkliche Tradition führten Sachsen zur Industrialisierung. Als Land der Ingenieure mit hoher Baukultur, auch Industriekultur, schrieb Sachsen Geschichte. Wenn wir nächstes Jahr das Jahr der Industriekultur begehen, haben wir Anlass genug, uns diesen Kulturschatz bewusst zu machen. Heute treten neben das traditionelle handwerkliche Bauen neue Techniken und Fertigkeiten im Bereich des smarten Bauens. Beides in Einklang miteinander zu bringen ist eine spannende und zukunftsweisende Aufgabe. So wird es uns auch gelingen, die sächsische Handwerkstradition im Zeitalter der Digitalisierung fortzuführen.

Das smarte Bauen schafft auch neue Möglichkeiten beim Sanieren und bei alternativen Wohnformen, wie „Wohnen auf Zeit“ oder „Mikrowohnen“. Um die Baukosten zu senken, haben Bund und Länder am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt u.a. verabredet, gemeinsam an einer Begrenzung der Kostenfolgen der Normung zu arbeiten. Ergebnis des Wohngipfels war auch, Baukosten zu senken, indem das Bauordnungsrecht fortentwickelt und harmonisiert wird. Vorgesehen sind Regelungen, die es erlauben, die Typengenehmigung wieder einzuführen und die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für serielles und modulares Bauen zu verbessern.

Wir tauschen uns regelmäßig mit den anderen Ländern u.a. zu den rechtlichen und technischen Anforderungen beispielsweise im Hinblick auf Schriftformerfordernisse aus. Es ist wichtig, ein angemessenes Verhältnis zwischen Nutzerfreundlichkeit und Sicherheit zu schaffen. Bei der Digitalisierung ist es nicht sinnvoll, vorhandene Schritte und Prozesse schlicht auf die digitale Welt zu übertragen. Vielmehr müssen diese auf den Prüfstand gestellt und bei Bedarf auch rechtlich verbessert werden.

Auch wenn die Digitalisierung noch nicht die gesamte Wertschöpfungskette von Planung über Genehmigung bis Bauen durchdrungen hat, sind wir auf dem richtigen Weg. Es ist nicht weit gegriffen, wenn wir die digitale Wende im Bau mit einem Ereignis vergleichen, dessen 100-jähriges Jubiläum wir in diesem Jahr bundesweit begehen: Bauhaus.

Auch damals ging es um das Bauen. Dabei hoben sich die Grenzen zwischen Handwerk und Industrie, Kunst und Technik auf. Der Sprung aus den Lehr- und Experimentierwerkstätten hinaus vollzog sich in kurzer Zeit. Aber die Wirkung des Bauhauses hallt bis heute nach. Vergleichbares ereignet sich heute im Zeitalter der Digitalisierung. Smartes Bauen, neue Baustoffe, neue Bautechniken werden nicht nur unser praktisches Leben prägen, sondern auch unseren Lebensstil insgesamt und das für breite Kreise der Bevölkerung.

Das Innenministerium hat die Vision einer Internationalen Bauausstellung für das Jahr 2022, um das Bauen 4.0 besser unter die Lupe zu nehmen und dessen Möglichkeiten mit einer breiten, ja internationalen Öffentlichkeit zu diskutieren. Ich bin sicher, diese Weltausstellung wird die Strahlkraft Sachsens national und international verbreitern und stärken.

Prof. Dr. Roland Wöller ist Sächsischer Staatsminister des Innern.

Markus Lewe

Entwicklung des Boden- und Wohnungsmarkts und seine Auswirkungen

Boden und Wohnungsbestände sind unter den derzeitigen Bedingungen der internationalen Finanzmärkte ein überdurchschnittlich attraktives Anlageobjekt. In vielen Städten haben sich die Immobilienpreise innerhalb von wenigen Jahren in einigen Stadtlagen vervielfacht. Die Wertschöpfung resultiert häufig nicht aus der baulichen Nutzung der Immobilie, sondern aus dem Handel mit der Immobilie.

Die soziale Balance der Städte droht durch stetig steigende Mieten und die damit einhergehende Verdrängung von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem, in einigen Städten sogar auch schon mit mittlerem Einkommen aus dem Gleichgewicht zu geraten. Der Erhalt des sozialen Friedens und der Zusammenhalt von Stadtgesellschaften sind unmittelbar mit der Beantwortung der sich seit einigen Jahren wieder aufdrängenden wohnungs- und bodenpolitischen Fragen verknüpft. Vor allem die Sicherung und Neuschaffung „bezahlbaren Wohnraums“ müssen für Bund, Länder und Kommunen – aber auch für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – zu einer dauerhaften wohnungspolitischen Maxime werden.

Dabei spielt auch eine Rolle, ob sich die Expertenkommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik nur auf den ersten Aspekt ihres Titels – die Baulandmobilisierung – beschränkt oder auch tragfähige bodenpolitische Vorschläge unterbreitet.

Wie deutlich die kritische Stadtgesellschaft hieran teilhat, haben die bereits seit mehreren Jahren andauernden Diskussionen zur Frage „Wem gehört die Stadt?“ und die zunehmenden Proteste gegen Vertreibungserscheinungen, Gentrifizierung und exponentiell steigende Wohnungs- und Gewerbemieten gezeigt. Das jüngste Phänomen – die Diskussion um eine Vergesellschaftung privater Wohnungsbaugesellschaften – wirft ebenfalls ein Schlaglicht auf die Stimmung in Teilen der Gesellschaft. Die sehr nachvollziehbare Abwehrhaltung dagegen ebenfalls. Dabei gerät für beide Seiten schnell außer Sicht, dass die Mütter und Väter des Grundgesetzes die soziale Marktwirtschaft bezogen auf den Boden- und Wohnungsmarkt mit bedacht haben.

Die Teilhabe aller Menschen am Wohnungsmarkt und ein sorgsam austariertes Gleichgewicht zwischen dem Wohnen als Wirtschaftsgut und dem Wohnen als sozialem Gut gehören dazu. Die Indikatoren des gesellschaftlichen Protests aber auch die objektiven Daten der Wohnungs- und Bodenmarktbeobachtung zeigen: Da ist etwas ins Ungleichgewicht geraten. Aufgabe der sozialen Marktwirtschaft ist es, das Gleichgewicht wieder herzustellen.

Man könnte auch mit Niklas Maak, Autor der Frankfurter Allgemeinen Zeitung sinngemäß sagen: Artikel 15 Grundgesetz dient allen Teilnehmenden am Markt als Mahnung, ihn nicht zur Anwendung kommen lassen zu müssen. Das ist ein Auftrag an die Marktteilnehmenden, Maß zu halten und die soziale Verantwortung, die mit Eigentum einhergeht, wieder zu stärken. Gleichermaßen sind auch Bund, Länder und Kommunen adressiert, die Optionen der bestehenden bodenrechtlichen Instrumente anzuwenden und wo nötig nachzujustieren.

Kommunale Handlungsfähigkeit stärken

Von den Städten wird erwartet, dass sie die bereits vorhandenen Instrumente des Bau- und Planungsrechts konsequent und zügig anwenden. Die zum Teil sehr langen Verfahrensdauern bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen werden vielfach pauschal der „Schwerfälligkeit der Verwaltung“ zugeschoben, den politischen Gremien wird eine mangelnde Entscheidungsfreudigkeit vorgeworfen. Personelle Engpässe in den Planungs- und Bauordnungsämtern bremsen die Verwaltungen aus – die Gewinnung von qualifiziertem Personal ist angesichts des demografischen Wandels und des Wettbewerbs um die „Besten“ eine besondere Herausforderung für die Kommunen.

Hinzu kommen wachsende Aufgaben: Die Städte haben die Verantwortung für eine lebenswerte, nachhaltig und qualitativ hochwertig gestaltete Umwelt für alle Bevölkerungsgruppen. Wer plant und baut, ist auch „baukulturell“ verantwortlich, dies umfasst eine ganzheitliche und gemeinwohlorientierte Betrachtung der Planungs- und Baukultur in der Stadt, auch unter Einschluss von wirtschaftlichen Aspekten. Die Ziele einer integrierten Stadtentwicklungspolitik erfordern einen Verbleib der Verantwortung für Stadtplanung und vor allem der Entscheidungskompetenz in der kommunalen Hoheit. Damit ist nicht ausgeschlossen, in die Prozesse externe Unterstützer einzubinden.

Die Auslastung der Bauwirtschaft hat zuletzt einen historischen Höchststand erreicht. Dies ist ein weiterer Grund für Verzögerungen bei der Umsetzung von Bauprojekten, aber auch für einen Rückgang bei der Investitionstätigkeit der Kommunen. Die Kapazitäten in der Bauwirtschaft müssten spürbar ausgeweitet werden, um mehr Infrastrukturprojekte auf kommunaler Ebene umsetzen zu können. Ansonsten würden immer wieder kurzfristig zusätzlich bereitgestellte Investitionsmittel vor allem in steigenden Preisen verpuffen. Voraussetzung für den Aufbau der Kapazitäten durch die Bauwirtschaft ist eine dauerhafte Erhöhung der kommunalen Investitionsmittel. Dazu ist nachhaltig die Situation finanzschwacher Kommunen zu verbessern. Nicht einzelne kurzfristige Bundesinitiativen, sondern verlässliche Regelwerke sind gefragt.

Die Lösung der Wohnungsfrage gestaltet sich so schwierig, weil es widerstreitende Entwicklungen gibt: Einerseits werden mit der Neuschaffung von Wohnraum weitreichende, auch kostentreibende Ansprüche an verbesserte energetische und altersgerechte („barrierefreie“) Standards verbunden. Andererseits greifen übliche wohnungspolitische Steuerungsinstrumente wie die Zinssubvention nicht mehr. Und schließlich soll Wohnraum kostengünstig erstellt, verkauft und vermietet werden. Dass dies nicht zuletzt aufgrund des vorherrschenden Mangels an Bauflächen kaum zu bewerkstelligen ist, hat inzwischen alle Handlungsebenen alarmiert. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, Wohnungs- und Bodenpolitik antizyklisch, langfristig und ressortübergreifend anzulegen und umzusetzen. Die wohnungspolitischen Instrumente des Bundes und der Länder müssen so differenziert werden, dass „Gießkannenprinzip“ und Fehlförderungen vermieden und die eingesetzten Mittel effektiv für nachhaltiges Wohnen eingesetzt werden. Die Abhängigkeiten zwischen Wohnungs- und Bodenpolitik, Energie- und Umweltrecht, Verkehrs- sowie Raumordnungspolitik sind stärker zu berücksichtigen.

Auch muss die Handlungsfähigkeit der Kommunen in der Bodenpolitik wieder hergestellt werden. Die Steuerungsfähigkeit der Kommunen ist über ihre Rolle als Grundeigentümer wesentlich höher als allein mit planungsrechtlichen Instrumenten. Deshalb ist dem kommunalen Zwischenerwerb und der strategischen Bodenbevorratung eine zentrale Rolle im Prozess hin zu einer stärkeren Gemeinwohlorientierung der Bodenpolitik einzuräumen: Kommunen müssen hierzu künftig rechtlich und finanziell in die Lage versetzt werden, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung benötigten Grundstücke zu erwerben. Neben der Erweiterung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums müssen auch landesrechtlich bestehende haushaltsrechtliche Regularien – insbesondere für Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten – einer Prüfung unterzogen werden.

Erforderlich ist auch eine stärkere Gewichtung der Baulandmobilisierung bei Zielkonflikten mit anderen Politikfeldern. Notwendig ist eine bessere Verzahnung zwischen Umwelt- und Baurecht. Die Städte müssen in die Lage versetzt werden, in bestimmten Fällen auch bei gewerblichem Lärm die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes zur Konfliktbewältigung beim Näherrücken von Wohnen und Gewerbe nutzen zu können.

Vorgaben durch europäisches Recht, das die Erfüllung der im öffentlichen Interesse liegenden kommunalen Aufgaben verhindert oder unnötig erschwert, muss entgegengewirkt werden. Die Bundesregierung muss dafür Sorge tragen, dass die der Bauleitplanung immanente Abwägung wieder im Mittelpunkt steht. Eine lösungsorientierte Behandlung im Wege der Abwägung der

ermittelten Belange gegen- und untereinander ist vielfach durch „abwägungsresistente“ Regelungen aus dem Fachrecht versperrt. Hierdurch wird auch das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau verringert. Bund und Länder sind daher gehalten, ihr Fachrecht mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung auf Erforderlichkeit und Angemessenheit hin zu überprüfen.

Des Weiteren ist eine ressortübergreifende Integration und Flexibilisierung von Förderinstrumenten, Strategien und Politiken erforderlich, um die Bodenmobilisierung zu unterstützen. Hierzu zählen die Verknüpfung der Baulandentwicklung mit Förderprogrammen bei gleichzeitiger Einbindung privater Wohnungsmarktakteure, ebenso der Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln, um finanzschwache Kommunen bei Erwerb und Entwicklung von geeigneten Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau zu unterstützen.

Eine aktive, dem Gemeinwohl verpflichtete Bodenpolitik ist der Schlüssel für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung. Um mehr Wohnbauflächen aktivieren und nachfragegerechte Angebote zur Wohnraumförderung für breite Schichten der Bevölkerung entwickeln zu können, muss der Gemeinwohlgedanke insbesondere auch beim Verkauf von Bundesliegenschaften gestärkt werden. Für die Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben konnte die Abkehr vom Höchstpreisverfahren bereits erreicht werden – diese Grundsätze gilt es auch auf nicht mehr für eigene Zwecke benötigte Liegenschaften anderer öffentlich-rechtlicher Träger zu übertragen.

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte mit entspannten, stagnierenden und angespannten örtlichen Wohnungsmärkten und -teilmärkten führt zu sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsneubau und Wohnungsbestand. Dementsprechend sind flexible Unterstützungs- und Fördersysteme notwendig, die auch finanzielle Anreize für den Bau bezahlbarer, frei finanzierter Wohnungen umfassen. So wird eine qualitativ gute und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in allen Städten und Gemeinden sichergestellt. Hinzukommen müssen angemessene rechtliche Rahmenbedingungen und das Engagement von Wohnungswirtschaft und privaten Investoren. Bei allem Handlungsdruck müssen wir auch auf Bauqualität und Baukultur achten. Wir wollen Stadtteile mit einer guten Mischung zum Leben, Arbeiten und Einkaufen, in denen Integration möglich ist und praktiziert wird. Dies erfordert die Bereitschaft von allen Beteiligten, sich konstruktiv in den Prozess einzubringen.

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

Dr. Franz-Georg Rips

Aktiver Staat gefordert

Der ZIA und seine Mitglieder sind wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Die Kräfte, die auf diesem Markt wirken, sind grundsätzlich neu einzustellen.

Was wir im Augenblick brauchen:

- Bezahlbare Wohnungen in den Städten. Bezahlbar heißt für mich, dass nachfragende Haushalte eine Belastungsgrenze von ca. 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens einhalten können. Dafür brauchen wir eine deutliche Aktivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Erforderlich ist vor allem ein spürbarer Tilgungsverzicht, weil in Phasen der Niedrigzinsen Zinsvergünstigungen nicht attraktiv genug sind.

- Planungsprozesse müssen so gestaltet werden, dass wenigstens 30 Prozent für bezahlbaren Wohnraum vorgehalten werden. Das hilft nicht nur den bedürftigen Haushalten. Das fördert auch die Durchmischung in unseren Städten. Eine solche Durchmischung ist wiederum Voraussetzung für die Schaffung, Erhaltung und Stärkung des sozialen Zusammenhaltes.

- Wir brauchen gewerblichen Neubau, der langfristig Arbeitsplätze schafft und sichert und damit zum attraktiven Leben in den Städten beiträgt.

- Wir brauchen einen größeren gesellschaftlichen Konsens über die Notwendigkeit von Nachverdichtung in den Innenbereichen.

- Und wir brauchen einen Ehrenkodex, dem sich verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen unterwerfen. Der ZIA hat hierzu sehr hilfreiche Diskussionsansätze vorgelegt. Zu einem solchen Ehrenkodex gehört insbesondere und auch eine Modernisierungsstrategie, die Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und Vertreibung schützt.

Die Politik hat aus meiner Sicht in den letzten 30 Jahren viel zu wenig getan. Die Wohnungspolitik ist sträflich vernachlässigt worden. Die Zeit des Diskutierens, die Zeit neoliberaler Markteinschätzungen, die Zeit der Kompromisse und Halb-Lösungen ist vorbei. Wir müssen jetzt aktiv und entschlossen zur Tat schreiten.

Ein Hauptakteur, vor allem auch als Moderator zwischen den Kommunen, den Ländern und dem Bund zur Schaffung einer integrierten ganzheitlichen Lösung, könnte der Bundesbauminister sein. Dies setzt aber voraus, dass er diese Rolle annimmt und ausfüllt.

Dr. Franz-Georg Rips ist Präsident des Deutschen Mieterbundes e.V.

Ole von Beust

Ideen zur Zukunft des Wohnens in Deutschland

Wie Wirtschaft und Politik gemeinsam die Energiewende im Gebäudesektor vorantreiben können

Spätestens seit Anfang Februar 2019 steht fest: Deutschland wird seine Klimaziele für das Jahr 2020 nicht erreichen. Schülerinnen und Schüler aus ganz Europa protestieren an den „Fridays for Future“ öffentlichkeitswirksam für eine klimafreundliche Politik und für verbindliche Maßnahmen, die eine massive Reduktion von Treibhausgasen vorantreiben. Das zeigt Wirkung und wirft wichtige Fragen nach Prioritäten und Handlungsoptionen auf – auch für die Immobilienbranche.

Die Neuigkeiten, die Bundesumweltministerin Svenja Schulze Anfang Februar 2019 im Rahmen des Bundesumweltberichts 2018 zu verkünden hatte, waren so neu eigentlich nicht. Bereits im November war bei der Entwurfsfassung klar geworden: Auch wenn Deutschland im Vergleich zu 1990 bis 2020 voraussichtlich eine Reduktion von Treibhausgasen um rund 32 Prozent gelingen sollte, wird die Bundesrepublik das ambitionierte Ziel von 40 Prozent nicht erreichen. Das hat reale, wirtschaftliche Konsequenzen: 300 Millionen Euro zahlt die Bundesregierung den europäischen Partnern voraussichtlich bis zum Jahr 2022 – als Entschädigung für die eigenen Versäumnisse.

In der Zwickmühle: Wohnraum soll moderner, aber nicht teurer werden

Ist die Politik erst einmal unter Zugzwang, ist der Weg zu konkreten Vorgaben und Maßnahmen plötzlich nicht mehr weit. Neben Energiewirtschaft, Industrie und Verkehr ist die Immobilienbranche, vorwiegend durch ihren hohen Energiebedarf, eine der wichtigsten Quellen von CO_2-Emissionen in Deutschland. Wohnen braucht Energie. Daran wird sich auch in Zukunft nicht viel ändern. Es stellt sich die Frage, wie die Immobilienbranche dennoch dazu beitragen kann, die Klimaziele zu erreichen, ohne dabei Wirtschaftlichkeit einzubüßen oder für eine weitere Verknappung bezahlbaren Wohnraumes zu sorgen.

Ursprünglich sollte zur Beantwortung dieser Frage eine Kommission zur Zukunft des Wohnens in Deutschland eingesetzt werden, entwickelt nach dem Vorbild der „Kohlekommission“. Leider sind die Ergebnisse der Kohlekommission für die Bundesregierung aber eher Abschreckung, denn Ermunterung, sich auch im Bereich „Wohnen“ womöglich sehr teure Handlungsempfehlungen einzuholen. Ergebnis: Die Kommission wird es nicht geben. Das bedeutet allerdings nicht, dass nicht in absehbarer Zeit womöglich tiefgreifende politische Maßnahmen anstehen, die das Problem beheben sollen. Dabei wird die Bundesregierung sehr sorgfältig darauf achten, dass das Erreichen der Klimaziele nicht zu sehr in Konflikt mit den im Koalitionsvertrag festgelegten Bemühungen nach bezahlbarem Wohnraum gerät. Lösungen, die allein zu Lasten der Mieterinnen und Mieter in Deutschland gehen, wird es folglich nicht geben. Stattdessen müssen Wege gefunden werden, die die Bürger nicht belasten, den Gebäudesektor nicht seiner Wirtschaftlichkeit berauben und die gleichzeitig sinnvoll und kostengünstig umsetzbar sind.

Drei Ansätze für eine zukunftsgerichtete Bau- und Wohnpolitik

Aktuell scheinen vor diesem Hintergrund aus politischer Perspektive drei Handlungsansätze denkbar. Obwohl keine der Alternativen einen Königsweg darstellt, gibt es aus meiner Perspektive durch-

aus Lösungen, die gegenüber anderen zu präferieren sind. Aber der Reihe nach.

Eine Möglichkeit, Emissionen auch im Wohn- und Immobiliensektor dauerhaft zu reduzieren, wäre die vieldiskutierte Bepreisung von CO_2. Wer höhere Emissionen verursacht, der muss auch dafür aufkommen. In einem solchen Szenario wäre es grundsätzlich möglich, die Kostenlast der Energiewende gleichmäßig zu verteilen und Verbraucherinnen und Verbraucher, Industrie und Politik gemeinsam in die Pflicht zu nehmen. Damit die Bepreisung von Kohlenstoffdioxid allerdings dem Problem „Klimawandel" gerecht werden kann, ist eine auf Deutschland beschränkte Lösung wenig zielführend. Anzustreben wäre stattdessen ein globales System, mindestens aber ein den EU-Emissionshandel ergänzendes europäisches Instrument. Dass sich die Bundesregierung darauf einlässt, ist nach aktuellem Stand allerdings unwahrscheinlich. Im Gegensatz zu vielen europäischen Partnern ist der Ausstieg aus der Atomenergie, die allein aus klimatechnischer Perspektive eine „saubere" alternative Energiequelle darstellt, in der Bundesrepublik bereits beschlossene Sache. Daraus würde resultieren, dass Deutschland auf absehbare Zeit im Vergleich mit Ländern, in denen Atomenergie eine wichtige Rolle spielt, erhebliche Standortnachteile finanziell auszugleichen hätte. Das schließt eine CO_2-Bepreisung zwar auf Dauer nicht aus, erschwert aber zumindest die Gespräche und lässt sie als kurzfristige Lösung unwahrscheinlich werden.

Klare Vorgaben schaffen; Technologieoffenheit bewahren

Die zweite Möglichkeit, um den Immobiliensektor für den Klimawandel fit zu machen, sind verbindliche Vorgaben durch die Politik. Hier würden sich wiederum zwei Optionen ergeben: Eine, die den Weg zum Ziel definiert, und eine, die das technische Know-how des Immobiliensektors entsprechend einbezieht und lediglich Zielvorgaben macht.

Die erste Option beinhaltet klare technische Vorgaben, die zur Erreichung der Ziele eingesetzt werden sollen. Das ist zwar meist gut gemeint, führt in der Ausführung aber nicht selten zu Verwirrung. Die etwa in der EnEv vorgeschriebene Fassadendämmung ist zweifelsohne ein generell sinnvolles technisches Element. Ist die Dämmung allerdings nicht in ein professionelles energetisches Gesamtkonzept eingebettet, kann eine nachträgliche Dämmung im Zuge einer notwendigen Sanierung mehr Kosten als Nutzen verursachen. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit der Vorgaben in Frage gestellt. Darüber hinaus verursachen konkrete technische Vorgaben des Staates noch ein weiteres Problem: Technologischer Fortschritt und Innovation können nach Verabschiedung eines Gesetzes oder einer Verordnung von der Politik kaum berücksichtigt werden. Erfahrungsgemäß dauert es stattdessen sehr lange, bis neue, durch technologischen Fortschritt nahegelegte Methoden auch den fälligen Weg in die Verordnungen finden.

Deutlich sinnvoller ist deshalb wohl Option zwei: Klare Zielvorgaben für den CO_2-Ausstoß setzen, die Zielerreichung allerdings in die Hände der Experten im Gebäudesektor geben. Das Ziel und nicht den Weg vorzugeben, sollte im Übrigen eine grundsätzliche Prämisse einer freien, marktwirtschaftlichen Ordnung sein. Nur so kann große Innovationsfreude aktiviert und gefördert werden. Bezogen auf die Immobilienbranche bedeutet das: Quartierslösungen könnten in den Überlegungen ebenso eine verstärkte Rolle spielen, wie beispielsweise auch der von der ZIA empfohlene Portfolioansatz. Dieser würde es Gebäudeeigentümern ermöglichen, ihr Gebäudeportfolio möglichst energieeffizient zu gestalten – unter Einbringung ihres umfangreichen Erfahrungsschatzes. Was diese Phase dringend benötigt, sind effiziente und verhältnismäßig zügige Lösungen.

Das Ende der Freiwilligkeit

Aller Bemühungen der Einbindung der Immobilienbranche in die Erreichung der Klimaziele zum Trotz muss aber klar sein: Wer die Zielvorgaben durch die Politik verpasst, dem müssen Sanktionen drohen. Die Zeit der Selbstverpflichtungen ist vorbei. Es wird sich zeigen, inwieweit das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), sobald es denn da ist, diesen Anforderungen gerecht wird. Erste Grenzwerte hingegen sind am politischen Horizont bereits ersichtlich: So finden sich im Referentenentwurf für das neue Klimaschutzgesetz (KSG) klare Vorgaben für den Gebäudesektor. Innerhalb von zehn Jahren soll der Maximalausstoß von 113 Mio. Tonnen CO_2-Äquivalent im Jahr 2021 auf noch 70 Mio. Tonnen im Jahr 2030 sinken. Wichtig ist, dass es am Ende gelingt, die Zukunft des Wohnens in Deutschland klimafreundlicher zu gestalten. Politik und Wirtschaft müssen nicht nur daran glauben, sondern auch Hand in Hand dafür arbeiten, dass das gelingt. Dann könnten die Schülerinnen und Schüler der Republik jeden Freitag weiter für ihre Zukunft kämpfen – allerdings in den Schulen, statt auf den Straßen.

Ole von Beust ist Geschäftsführender Gesellschafter der von Beust & Coll. Beratungsgesellschaft und ehemaliger Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg.

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.

Heiner Farwick, Peter Hübner

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Zwei Perspektiven, ein Ziel

Vor dem Hintergrund der inzwischen breit in Gesellschaft und Politik diskutierten Notwendigkeit, besonders in Ballungsräumen und „Schwarmstädten" schnell und in hoher Zahl bezahlbaren Wohnungsneubau in guter Qualität zu schaffen, bietet ein gemeinsamer Beitrag der Architektenschaft und der Bauindustrie die Gelegenheit, unser gemeinsames, an hoher Qualität des Planens und Bauens orientiertes Verständnis von Baukultur, Gesellschaft und Politik darzustellen.

Planen und Bauen

Planen und Bauen bedarf fairer Zusammenarbeit, in dem jeder seine Rolle einnimmt: Wir erkennen an, dass sich in einer arbeitsteiligen Bau-Welt vielfältige Modelle der Zusammenarbeit entwickelt haben, und wir sind gemeinsam bestrebt, in einer immer weiter ausdifferenzierten Aufgabenteilung innovative Vertragsformen zu finden, die eine Kultur der fairen Kooperation und gemeinsamen Problembewältigung ermöglicht, die möglichst mit weniger Friktionen und erst recht mit weniger Rechtsstreitigkeiten auskommt. Wir bekennen uns zu dem Ziel, dass unser Handeln dem Wohl der Bauherrschaft und Auftraggeber sowie der Gesellschaft dienen muss.

Bezahlbares Wohnen und Bauen in hoher Qualität ist das Gebot der Stunde. Architektenschaft und Bauindustrie sind sich einig, dass wir dringend gemeinsame Antworten auf die Frage brauchen, wie wir Planungs- und Baugenehmigungsprozesse beschleunigen können und welche Rolle hierbei die Digitalisierung von Prozessen einnehmen kann.

Quantität

Die erforderliche Menge an neuen Wohnungen in hoher Qualität kann nur entstehen, wenn politisch, städtebaulich, planungskulturell und fertigungstechnisch kluge Wege beschritten werden. Das Zeitalter der monofunktionalen, verkehrlich wie sozial abgehängten Trabantenstädte auf der grünen Wiese liegt hinter uns, vielmehr muss das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung und der Flächeneinsparung Vorrang haben. Lückenschließungen, Aufstockungen, Nachverdichtungen und Aktivierung von Brach- und Konversionsflächen können auch in kleineren Maßstäben zu realisier- und finanzierbaren Ergebnissen führen, sofern sie intelligent geplant, kompetent ausgeführt und vor allem politisch gewollt werden. Dazu muss Bauland ausgewiesen und planungsrechtlich rasch erschlossen werden. Die Vielfalt von verschiedenen Wohnformen und die Lebensqualität in den Quartieren sind bedeutende Faktoren für Akzeptanz und gesellschaftlichen Erfolg im Wohnungsbau.

Der rasant steigende Bodenpreis ist inzwischen das größte Hemmnis für den bezahlbaren Wohnungsbau. Daher muss eine sozial- und gemeinwohlorientierte aktive Baulandpolitik, gepaart mit differenzierter Liegenschafts- und Wohnungspolitik in den Kommunen Vorrang gegenüber der Veräußerung öffentlichen Grundes zum Höchstpreis haben, und leistungslose Spekulations-Renditen müssen abgeschöpft werden. Das an sich begrüßenswerte Ziel der Partizipation darf nicht zu einer „Not in my Ba-

ckyard"-Position verkümmern, es darf nicht zu Bauverhinderung und zum Mittelmaß des kleinsten gemeinsamen Nenners führen.

Beschleunigung

Baugenehmigungsverfahren müssen deutlich beschleunigt werden, dazu müssen die kommunalen Genehmigungsbehörden personell und fachlich deutlich aufgestockt werden. Rechtssicherheit und verlässliche Rahmenbedingungen für alle Akteure haben einen entscheidend stimulierenden Einfluss auf das Baugeschehen. Stillstand und politische Entscheidungsunwilligkeit sind hingegen verlässliche Investitionsverhinderungen.

Normen und Vorschriften dienen für sich genommen meist begrüßenswerten Zielen, zusammengenommen ergibt deren schiere Zahl und Gewichtung aber eine immer weitere Verteuerung und Verzögerung des Baugeschehens. Hier sind weitere Verschärfungen abzulehnen und Überregulierungs-Exzesse zurückzuführen.

Digitalisierung

Für Bauwirtschaft und Planer ist eine digitale Bearbeitung von Planung und Ausführung seit der Einführung von CAD-Systemen in den 1980er Jahren eine Selbstverständlichkeit. Inkompatibilitäten verschiedener Systeme haben in der Pionierzeit oft zu Reibungsverlusten und zu unterbrochenen Informationsflüssen geführt. Die Forderung nach Vereinheitlichung von Austauschformaten und nach gemeinsam bearbeiteten, dreidimensionalen digitalen Gebäudemodellen ist daher plausibel und wird vielfach bereits umgesetzt. Aber auch hier gilt, dass das Werkzeug sich nicht verselbständigen darf, sondern der Sache dienen muss.

Kultur des fairen Miteinanders

Der Einzug unfairer Praktiken und eine Verlagerung kooperativer Konfliktlösungen in die rechtliche Auseinandersetzung hat in den letzten zwei Jahrzehnten das Planen und Bauen weiter erschwert. Architekten und Bauindustrie bekennen sich zu einem fairen Miteinander zum Wohle der Bauherren und der Gesellschaft. Gemeinsam wollen der Bund Deutscher Architekten BDA und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie die Kultur des kooperativen und fairen Planens und Bauens stärken.

Heiner Farwick ist Präsident des Bundes Deutscher Architekten BDA. Peter Hübner ist Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie.

Thomas Zinnöcker

Über den Umgang mit Verantwortung

Transparenz für politische Entscheider und breite Schichten der Bevölkerung

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) existiert seit nunmehr 17 Jahren. Gemeinsam mit vielen Vertretern aus der Wertschöpfungskette der Branche wurden Hilfestellungen für eine gute Unternehmensführung unter Beachtung der teils vorgegebenen, teils selbst erstellten Regeln erarbeitet.

Beispielhaft seien hier die Zehn Gebote, das Wertemanagement, der Nachhaltigkeitskodex, die Handbücher für nachhaltige Unternehmensführung und Corporate Social Responsibility sowie die Einführung einer rollierenden Zertifizierung von Compliance-Systemen genannt. Vor diesem Hintergrund erscheint es völlig unverständlich, wie es bei den Themen Enteignung von Wohnungsunternehmen, Ausübung von Vorkaufsrechten und Share Deals dazu kommen konnte, die Immobilienwirtschaft unter den Generalverdacht zu stellen, ausschließlich auf die Profitmaximierung zu fokussieren und sich der gesellschaftlichen Verantwortung zu entziehen. Nachfolgend wird deshalb diese Entwicklung aus der persönlichen Sicht eines Beteiligten kommentiert und aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Die Struktur der Immobilienwirtschaft wird überwiegend durch mittelständische Unternehmen geprägt. Die Geschäftsmodelle reichen von der Planung und Errichtung über den Betrieb zu mannigfaltigen Dienstleistungen wie Bewertung, An- und Verkaufsberatung, Finanzierung und Rechtsberatung. Lebenszyklen bis zu 100 Jahren erfordern eine sorgfältige Abwägung von Chancen und Risiken und somit ein nachhaltiges Handeln. Wirtschaftlich lassen sich drei Wertschöpfungsarten unterscheiden: die Erzielung einer risikoadäquaten Rendite (Planung, Bau, Betrieb), die Partizipation an einem Transaktionserlös (An- und Verkauf) sowie Erlöse aus Dienstleistungen (Beratung, Bewertung, Finanzierung). Die Erzielung von Gewinnen ist die Triebfeder unternehmerischen Handelns und Garant für ein breites Angebot, das die Voraussetzung für angemessene Preise bildet. Aus diesen werden Millionen von Arbeitnehmern, Lieferanten, Zinsen und Steuern bezahlt. Mit einer Bruttowertschöpfung von fast 20 Prozent gehört die Immobilienwirtschaft zu den Motoren unserer Volkswirtschaft und sichert Wohlstand, Beschäftigung und die Finanzierung unserer sozialen Absicherungssysteme.

Verzerrte Wahrnehmung

Die Realität, die wir jeden Tag im Netz und in den Medien wahrnehmen, zeigt ein verzerrtes Bild. So wohnen zwar fast 50 Prozent der Bevölkerung im selbstfinanziertem Eigentum, die Berichterstattung fokussiert nahezu ausschließlich auf die Situation der Mieter in Ballungszentren. Der Wohnungsbestand in Deutschland weist einen Leerstand von 1,4 Millionen Wohnungen auf, berichtet und diskutiert wird nur über die Situation in den sogenannten Schwarmstädten. Objektive Analysen, wie es in Teilmärkten trotz eines seit Jahren erkennbaren Trends zu Nachfrageüberhängen kommen konnte, sind eher selten. So können Hintergründe nicht verstanden und Zusammenhänge nicht gesehen werden. Statt einer fundierten Meinung leiten pauschale Urteile die öffentliche Diskussion und verbauen Wege für konstruktive Lösungen.

Der schnelle Weg zum Generalverdacht

Zusätzlich zur Intransparenz über Mechanismen und Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft trägt der hohe Fragmentierungsgrad der Branche zur Problematik bei. Obwohl in mehr als 800.000 Unternehmen jeden Tag sorgfältig und verantwortungsvoll gearbeitet wird, führt das Fehlverhalten Einzelner schnell zum Generalverdacht einer systematischen Ausnutzung der Bedürfnisse der Nutzer, um rücksichtslos seinen Vorteil zu erlangen. Führungskräfte und Millionen von Arbeitnehmern, die sich nichts vorzuwerfen haben, werden medienwirksam in Sippenhaft genommen und in ihrer Glaubwürdigkeit unterminiert.

Enteignung und das Wohl der Allgemeinheit

Artikel 14 des Grundgesetzes verpflichtet Eigentümer auf das Wohl der Allgemeinheit. Letzteres kann zum Zwecke der Vergesellschaftung zur Enteignung von Grund und Boden gegen eine angemessene Entschädigung führen (Artikel 14 und 15). Welche Anwendungsfälle haben die Väter des Grundgesetzes dabei vor Augen gehabt? Und lässt sich diese Regelung auf den strukturellen Nachfrageüberhang in Schwarmstädten anwenden? Ein dem privaten Eigentum übergeordnetes Interesse kann vorliegen, wenn z.B. Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung von Versorgungs- oder Verkehrslagen (Trassenbau, Autobahnbau) umgesetzt werden sollen. Das Interesse breiter Teile der Bevölkerung ist größer als das Interesse Einzelner. Die angemessene Entschädigung durch die öffentliche Hand macht Sinn, weil der gesellschaftliche Nutzen höher zu bewerten ist. Im Gegensatz dazu macht die Enteignung eines Wohnungsunternehmens von Beständen in Schwarmstädten keinen Sinn, da sich ja dadurch keine Erhöhung des Angebotes an angemessenen Wohnraum ergibt. Stattdessen werden dem öffentlichen Haushalt finanzielle Mittel entzogen, die dann für Stadtentwicklungsmaßnahmen

zur Förderung des Neubaus nicht zur Verfügung stehen. Zudem wäre die Frage zu klären, ob es zum Wohl der Allgemeinheit gehört, die Wohnkosten für Einkommensschwache durch den Verzicht auf Mieterhöhungen oder sogar durch Verluste aus der Vermietung öffentlichen Wohnungseigentums zu begrenzen. Wer für angemessenen Wohnraum zu angemessenen Preisen sorgen will, der sollte die zur Verfügung stehenden Mittel auf bessere Rahmenbedingungen für mehr und besser bezahlte Beschäftigung und zur Förderung eines ausreichenden Angebotes fokussieren.

Das Dilemma der Stadtentwicklungspolitik

Die strukturelle Verschiebung der Wohnungsnachfrage von den ländlicheren Regionen in beliebte Mittelstädte und Metropolregionen ist nicht das Ergebnis kurzfristiger Entwicklungen, sondern von langfristigen Trends, die in der Regel früh zu erkennen sind. So hatte z.B. Berlin im Jahre 2005 noch ca. 150.000 Wohnungen leer stehen, aus den Zu- und Wegzügen waren aber schon erste Tendenzen steigender Beliebtheit zu erkennen. Seitdem sind die Einwohnerzahlen jedes Jahr gewachsen, ohne dass mit geeigneten stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen darauf reagiert wurde. Nicht dass es dafür eine Vielzahl geeigneter Vorschläge und Ideen gegeben hätte. Infrastrukturentwicklung, zweckorientierte Baulanderschließung, pragmatische Genehmigungsverfahren, schnellere Entscheidungsprozesse, eine einheitliche Industrieansiedlungspolitik hätten das Angebot an Wohnraum erhöht, eine positive Entwicklung von Beschäftigung und Haushaltseinkommen gefördert und damit die jetzt eingetretene Zuspitzung verhindern können. Stattdessen ist selbst für die Pflege der vorhandenen Infrastruktur kein Geld mehr da, die Zahl der notwendigen Genehmigungen und Auflagen nimmt kontinuierlich zu, Partikularinteressen verhindern schnelle Entscheidungen und in den Bauämtern können Stellen nicht mehr nachbesetzt werden. Und statt jetzt den Schulterschluss mit privaten Investoren zu suchen, lässt man sich von Wutbürgern instrumentalisieren und redet der ungeeigneten Enteignung das Wort. Ein angemessener Umgang der Politik mit der eigenen Verantwortung und nachhaltiges Wirken sieht anders aus.

Politischer Willensbildungsprozess

Volkswirtschaftsstudenten lernen bereits in den ersten Semestern, dass das Streben, bei der nächsten Wahl wiedergewählt zu werden, zu einem politischen Konjunkturzyklus führt, bei dem vor der Wahl populäre Maßnahmen versprochen werden und unpopuläre Entscheidungen möglichst zeitnah nach der Wahl umgesetzt werden sollten. Durch die fehlende Harmonisierung von Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen und die quasi permanente Bewertung politischen Handelns in den Medien finden wir uns heute eher in einer Dauerwahlkampfsituation, die langfristiges Denken und Handeln der Politik durch reaktiven Aktionismus ersetzt. Die ganzheitliche Betrachtung von Wirkungszusammenhängen kommt dabei zu kurz und am Ende steht dann häufig die Symbolpolitik oder das Scheitern. Statt Problem zu lösen, werden neue geschaffen, Rechtfertigungen und Schuldzuweisungen nehmen einen breiten Raum ein. Es ist deshalb nicht verwunderlich, wenn es immer häufiger zu Bürgerinitiativen kommt, die den von ihnen gewählten Vertretern ihre Meinung mit Unterschriftssammelaktionen den Weg weisen wollen. Leider hat aber auch dieses Vorgehen neben einigen Vorteilen viele Nachteile, die beachtet werden sollten. Wer politische Tagesentscheidungen auf die Schultern der Bürger legt, muss auch dafür sorgen, dass diese vollumfänglich informiert sind und alle Stakeholder zu Wort kommen.

Quo vadis Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft und ihre Interessenvertreter werden die Entwicklungen im politischen Willensbildungsprozess nicht aufhalten oder verändern können. Sie können allerdings dafür sorgen, dass neben politischen Entscheidern auch breite Schichten der Bevölkerung mehr Transparenz über immobilienwirtschaftliche Sachverhalte und Zusammenhänge bekommen. Dieses Ziel sollte alle diejenigen, die die Regeln beachten und jeden Tag beweisen, dass sie in ihren Entscheidungen neben der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit auch gesellschaftliche und ökologische Wirkungen berücksichtigen, einen. Der ZIA hat als einziger Verband, der alle Asset-Klassen und Dienstleister der Immobilienwirtschaft vertritt, die große Aufgabe, diese Einigung herbeizuführen und geeignete, inhaltlich geprägte Maßnahmen unter Berücksichtigung moderner Kommunikationsformen und -wege zu erarbeiten und umzusetzen. Das entspricht nicht nur den Interessen der Mitgliedsunternehmen mit ihren vielen Millionen Mitarbeitern, sondern auch denen unserer Gesellschaft, denn ohne eine funktionierende Immobilienwirtschaft wäre unser Land im wahrsten Sinne des Wortes ärmer.

Thomas Zinnöcker ist CEO der ista International GmbH und Vorstandsvorsitzender des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft.

Dominik Brunner

Standards, Standards, Standards

Die Etablierung der digitalen Infrastruktur ist der Schlüssel, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein

Damit Big Data funktioniert, müssen die Datengrundlagen geschaffen werden – eine „digitale Infrastruktur". Standards sind immer eine Voraussetzung für Infrastruktur, und deren Aufbau ist schon weit fortgeschritten. Die notwendige Anwendung dieser Standards beginnt nun, sich durchzusetzen. Bei einer zu langsamen Anwendungsrate läuft die Immobilienbranche aber Gefahr, sich vollständig neuen und starken Wettbewerbern auszusetzen.

„Wir möchten ein Standardsystem", ist eine oft gehörte Forderung an IT-Dienstleister. „Aber natürlich soll alles möglichst flexibel sein." Die nutzende Organisation ist ja etwas ganz Besonderes, da muss man schon außerhalb der Norm handeln. Das Motto lautet also: Wasch mir den Pelz – aber mach mich nicht nass.

Standard-Setting bei der Datenverarbeitung klingt nicht sehr aufregend, aber die Konsequenzen eines solchen Tuns können tiefgreifend sein. Das internationale Strom- und Telefonnetz, das metrische System, das normierte „Internet Protocol", das WWW – die Geschichte ist voll von Standards, die anfangs als technisches Klein-Klein gesehen wurden, dann zuerst zögerlich und später rapide adaptiert wurden. Im Rückblick waren dies oft Wegbegleiter von Umbrüchen.

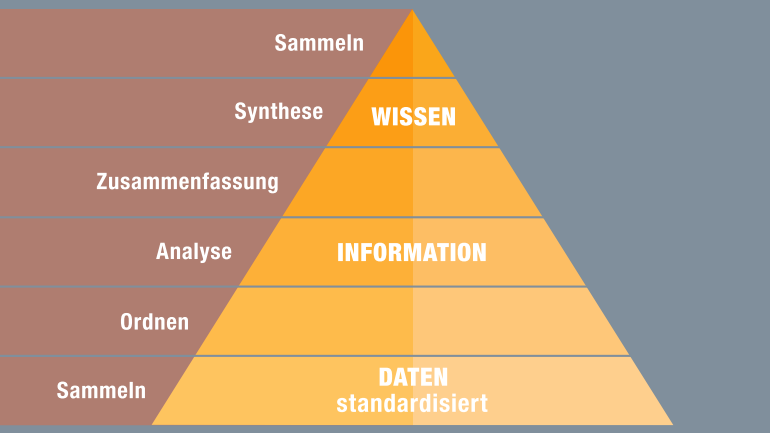
Die Anwendung von Standards bedeutet zu Beginn immer individuelle Einschränkung. Das machen sich viele Anbieter zunutze und bieten unter dem Schlagwort „Standard" dann ihre hausgemachte Lösung an. Besonders – aber nicht nur – aus dem angelsächsischen Raum wird die eigene Lösung oft einfach zum „Standard" benannt – es brauchen sich ja nur alle daran orientieren, und die Einheitlichkeit ist hergestellt. Die dem Ursprungskonzept widersprechende Flexibilität hat man auch im Griff – schließlich hat man den „Standard" ja selbst unter Kontrolle. Aber leider gibt es mehrere solche Dienstleister und demzufolge auch „Standards". Bis auf die Anbieter und Berater hat bei der Übung keiner gewonnen.

Ökonomien der Datengestaltung

Entgegen weitverbreiteter Meinung sind IT-Dienstleister meist nicht an einem Schnittstellenwildwuchs interessiert, sondern würden genormte Ansätze sogar begrüßen. In der Wachstumsphase konzentrieren sich IT-Anbieter lieber auf Erlöse aus Lizenzen. Diese Umsätze sind skalierbar, haben wenige Grenzkosten und steigern den Unternehmenswert. Beratung und Programmierung hingegen binden Aufmerksamkeit und tragen, da es sich nicht um wiederkehrende Umsätze (so wie z.B. bei Abo-Modellen) handelt, nur bedingt zur Steigerung des Unternehmenswertes bei (der ja auf Vervielfältigung von Kunden und nachhaltigem Umsatz beruht). Leider sind aber die Auftraggeber trotz aller Lippenbekenntnisse häufig nicht bereit, auf die bei einer Normierung immer notwendigen Kompromisse einzugehen.

Um dem Standard-Dschungel entgegenzuwirken, hat die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. bereits gute Ansätze geliefert. Ihre Standards zum Datenaustausch durchdringen die Disziplin Asset- und Propertymanagement zwar zaghaft, aber doch spürbar. So wird der Dachfondsrepor-

Die Wissenspyramide – ein Klassiker mit Aktualität



ting-Standard bereits von den großen Häusern komplett verwendet, ebenso wie die im März erschienene Dokumentenaustauschnorm.

Die bestehenden Datenstandards erleichtern so den Austausch zwischen unterschiedlichen Partnern mit bestehenden Systemen. Die Kooperation von gif, RICS und ZIA ist hier ganz entscheidend, die Anwendung dieser Standards in der Branche weiter voranzutreiben.

Ebenso sind diese Standards „enabler“ für neu eintretende IT-Anbieter („PropTechs“). Sie gaben schon öfters die Basis zur Entwicklung der eigenen Datenstrukturen und erleichtern das „Andocken“ an bestehende Systeme.

Von Data zu Big Data

Augenmerk muss auch auf den Umfang der Datensammlung gelegt werden. Es ist zu unterscheiden zwischen Daten, Information und Wissen. Die Vision von „Big Data“ wird oft falsch verstanden und mündet in eine Situation, in der versucht wird, einfach möglichst viele Daten zu sammeln (egal ob richtig oder falsch, normiert oder nicht – der Fokus liegt auf „big“). Diese Versuche sind zeit- und energieaufwendig – und enden allzu oft in Frustration und nicht belastbarem Datenmaterial. Der Grenznutzen sinkt dann mit jeder Erweiterung des Datenpools weiter. Der Aufwand, zusätzliche Daten zu beschaffen sollte nicht im Verhältnis zur Größe des „Datenschatzes“ gemessen werden, sondern im Verhältnis zum zusätzlich erlangten Wissen und Nutzen. Gerne wird Wissen mit Daten verwechselt und konsequenterweise werden falsche Entscheidungen für die Datenstrategie getroffen. Daten zu sammeln ist das eine – daraus Wissen zu generieren eine zweite Herausforderung. Die klassische Wissenspyramide ist zwar nicht mehr jung, dennoch von zeitloser Aktualität – besonders um den Unterschied von ziellos gesammelten Daten und dem darauf fundierenden Wissen hervorzuheben.

Die erfolgreichen Beispiele von „Big Data“ beruhen auf einer hohen Anzahl von einfachen Transaktionen. In der Immobilienwirtschaft sind es aber vergleichsweise wenige Transaktionen mit einer jeweils hohen Komplexität. Amazon nimmt jährlich mehr als fünf Milliarden Bestellungen entgegen. Eine vergleichbare Anzahl von Mietvertragsneuabschlüssen wird wohl nur schwer zu erreichen sein. Auch übersteigen die Mietvertragsklauseln und die zugehörige Kreativität besonders bei einem Gewerbemietvertrag die Komplexität einer Amazon-Order. An normierter Datenhaltung führt also (noch) kein Weg vorbei. Dies haben inzwischen fast alle größeren Bestandshalter erkannt und auch aus diesem Grunde integrierte IT eingeführt. Nachdem die Immobilie aber immer handelbarer wird und es auch bei den Marktteilnehmern eine nicht zu vernachlässigende Fluktuation gibt, ist es nun die Herausforderung, diese Daten untereinander auszutauschen. Hier leisten die Datenstandards der gif eine wichtige Unterstützung – alle IT-Anbieter und Nutzer sollen sich auf die gleiche „Basis“ beziehen können.

In Europa gibt es eine Kultur der Normenbildung durch Institutionen – ebenso aber auch eine eher zögerliche Art und Weise, diese Normen dann auch anzuwenden. Wenn sie aber nicht zügig angewendet werden, laufen wir Gefahr, das Ruder der Datenhoheit aus der Hand zu geben. Sehenden Auges riskieren wir, zu Datenlieferanten von Google & Co. zu werden. Fonds-Benchmarking von Algorithmen aus Silicon Valley, Bewertungssternchen für Asset-Manager und Mietverträge „managed by Airbnb Commercial“ werden kommen – wenn wir nicht auf deutscher oder europäischer Ebene die gesammelten Daten harmonisiert auswerten und tauschen.

Kontrolle über Daten und Datenschutz

Abzutrennen ist diese Diskussion auch von der Frage des Datenschutzes. Manchmal wird immer noch argumentiert, eine Harmonisierung gefährde den Datenschutz. Das Gegenteil ist der Fall. Harmonisieren wir nicht, dann werden es andere für uns machen

– und zwar Unternehmen, die sich vielleicht nicht so an unsere strengen Datenschutzrichtlinien gebunden fühlen. Ebenso gibt es noch die Problematik der Kosten. Ja, die ersten Schritte sind kostenintensiv. Jedoch sollte heute IT (oder „Digitalisierung“) nicht einfach nur als Kostenfaktor gesehen werden. IT ist Teil der Infrastrukturkosten, kann aber auch Wettbewerbsvorteile schaffen. Im Falle einer angewandten Standardisierung ist das z.B. eine Vereinfachung späterer Datenaustausche – vielleicht mit Systemen, an die man heute noch gar nicht denkt.

Denken Sie also bei der nächsten Forderung nach Individualität der Datengestaltung daran, ob das nicht die Spiegelung der alten Forderung ist, die da lautete: „Ich glaube nicht an das Metermaß – unsere Mietflächen werden weiterhin in Rheinischen Ellen gemessen.“

Dominik Brunner FRICS ist Geschäftsführer der Arelio GmbH. Er ist in Leitungsfunktionen der Kompetenzgruppe Datenmanagement der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. und Mitglied der Working Group Data Handling der RICS.

Dr. Florian Stadlbauer

Digitalisierung läuft nicht nebenher, sondern verändert das Unternehmen im Kern

Vor 200 Jahren hat die industrielle Revolution Wirtschaft und Gesellschaft fundamental verändert. Derzeit beobachten wir einen ähnlichen Veränderungsdruck durch die Digitalisierung.

Viele Unternehmen sehen die Digitalisierung in erster Linie als ein Mittel zur Optimierung: Sie konvertieren analoge in digitale Informationen, um ihre Prozesse zu automatisieren. Das erhöht die Effizienz und reduziert die Kosten. Doch ähnlich wie die Manufaktur, die während der Industrialisierung lediglich eine neue Maschine anschaffte, um Kosten zu senken, wird ein Unternehmen auf diese Weise nicht wettbewerbsfähig bleiben. Erfolgreiche Unternehmen richteten damals ihr gesamtes Geschäftsmodell am neuen industriellen Zeitalter aus. Dasselbe gilt heutzutage für die Digitalisierung: Es geht nicht nur um Geschäftsprozesse, sondern vielmehr um die Digitalisierung von Geschäftsmodellen.

Treiber dieser Entwicklung sind die Erwartungen der Kunden. Die Digitalisierung bietet den Konsumenten die Möglichkeit, Produkte und Dienstleistungen an 365 Tagen im Jahr, rund um die Uhr und an praktisch jedem beliebigen Standort weltweit in Anspruch zu nehmen. Die Servicequalität und -geschwindigkeit, die sie von den digitalen Playern gewohnt sind, erwarten die Kunden zunehmend auch von Unternehmen mit bisher analogen Geschäftsmodellen. Diesen Anpassungsdruck spüren derzeit beispielsweise Reisebüros oder Banken mit ihrem Filialgeschäft.

Die Digitalisierung macht vor der Immobilienwirtschaft nicht halt
Die Immobilienwirtschaft verändert sich durch die Digitalisierung ebenfalls erheblich – das gilt nicht nur für die eigentlichen Objekte. Der digitale Wandel ist jedoch nicht an jeder Stelle der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette gleich weit vorangeschritten. Am stärksten ist der Wandlungsdruck derzeit überall dort, wo Informationsasymmetrien bestehen. Die Geschäftsmodelle von Maklern und Gutachtern beispielsweise werden sich in den kommenden Jahren fundamental digitalisieren. Auch der Mietvertrag wird im digitalen Zeitalter anders aussehen. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien werden sich kürzere Laufzeiten durchsetzen und ein stärkeres Gewicht auf die tatsächliche Nutzung von Flächen und Dienstleistungen gelegt. Coworking ist dabei nur die Spitze des Eisbergs. Ein Bereich der Immobilienwirtschaft, in der die Digitalisierung deutlich langsamer Einzug hält, ist dagegen die Bauwirtschaft. Zwar eröffnen dort ebenfalls digitale Instrumente bisher ungeahnte Möglichkeiten, man denke beispielsweise an das Building Information Modeling (BIM). Doch die Geschäftsmodelle verändern sich in weiten Teilen der Bauwirtschaft mit einer deutlich geringeren Geschwindigkeit und Intensität.

Asset- und Investment-Manager wie die Commerz Real setzen an drei Stellen der Immobilienwertschöpfungskette an. Der erste Anknüpfungspunkt ist der Anleger. Der Vertrieb von Kapitalanlageprodukten verändert sich durch die Digitalisierung tiefgreifend. Direkte und digitale Vertriebskanäle geraten stärker in den Mittelpunkt, indirekte Kanäle verlieren an Bedeutung. Der zweite Punkt ist die Objektverwaltung, also das klassische Immobilien-Asset-Management. Dabei sind es vor allem die Mietverträge,

die sich – wie erwähnt – verändern. Pay-per-use-Modelle lassen sich mit digitaler Technik wesentlich besser umsetzen. Und an dritter Stelle schließlich stehen die Transaktionen, bei denen digitale Lösungen vor allem Prozesse wie beispielsweise die Due-Diligence-Prüfung vereinfachen und beschleunigen. Neue digitale Geschäftsmodelle entwickeln sich im Transaktionsgeschäft allerdings wesentlich langsamer.

Vor allem aber müssen auch Asset- und Investment-Manager – wie jedes andere Unternehmen auch – ihre internen Strukturen und Prozesse auf das neue digitale Zeitalter umstellen. Offene und innovationsfreundliche Unternehmenskulturen sowie Agilität und Flexibilität der Arbeitsweisen sind Voraussetzungen für eine dauerhafte Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit. Das frühneuzeitliche Manufakturwesen hat – von wenigen Ausnahmen abgesehen – die industrielle Revolution nicht überdauert. Genauso wenig werden festgefahrene und unflexible Konzernstrukturen auf Dauer die digitale Revolution überdauern.

Den Kundennutzen in den Mittelpunkt stellen

Die Digitalisierung verändert Geschäftsmodelle. Darauf müssen die Unternehmen nicht nur organisatorisch, sondern auch methodisch reagieren. Neue Produkte und Dienstleistungen müssen viel stärker aus der Sicht des Kunden gedacht und entwickelt werden. Bringt die Idee dem Kunden irgendeinen zusätzlichen Nutzen? Lässt sich das Produkt einfach bedienen, sodass der Kunde es gern nutzen wird? „Joy of Use“ und „Design Thinking“ sind keine leeren Floskeln. Alle digitalen Innovationen, die sich in den vergangenen Jahren am Markt durchgesetzt haben, zeichnen sich ausnahmslos durch ihre einfache und komfortable Bedienung aus. Eine Idee oder ein Produkt kann technisch noch so gut sein – ohne einen deutlichen Komfortgewinn oder zumindest eine haptisch ansprechende und einfach zu bedienende App wird kein kommerzieller Erfolg daraus.

Das hat zur Folge, dass Projekte und Produktentwicklungen anders geplant werden müssen. Nicht ausgehend vom technisch Machbaren, sondern vom Nutzen des Kunden. Von Henry Ford ist der Satz überliefert: „Wenn ich die Leute gefragt hätte, was sie wollen, hätten sie gesagt: schnellere Pferde.“ Heutzutage würde man die Frage anders beantworten: Der Kunde wünschte sich weder schnellere Pferde noch das Automobil. Sein Wunsch war, schneller und bequemer von A nach B zu kommen. Deshalb müssen auch innovative Prozesse stets von der Kundenschnittstelle ausgehen. Wo gibt es ein Bedürfnis oder einen Wunsch, der erfüllt werden kann – auch wenn sich der Verbraucher dessen vielleicht noch gar nicht bewusst ist? Und zwar so, dass der Kunde die angebotene Lösung gerne nutzt?

Immobilienunternehmen müssen sich neu organisieren

Schon um der hohen Geschwindigkeit der digitalen Umbrüche gerecht zu werden, müssen Unternehmen vollkommen anders organisiert und strukturiert sein als in der Vergangenheit. Silos und hierarchische Strukturen verhindern ein hohes Tempo. Gefragt ist Community statt Hierarchie: Kleine und agile Teams werden fachübergreifend zusammengestellt und agieren weitgehend autonom und flexibel. Produkt-, Marketing-, Projekt- und IT-Spezialisten kontrollieren in diesen Teams gemeinsam und in hoher Eigenverantwortung die Kundenschnittstelle. Sie gruppieren sich wiederum in größere Einheiten, während die Spezialisten der einzelnen Teams auch mit ihren Kompetenzpartnern aus den anderen Teams in Kontakt stehen.

Diese Architektur verändert zugleich die Rolle der Führungskraft: Aus dem Chef wird ein Coach, der eine Vision prägt, einen Rahmen für Kreativität und Innovationen schafft und für die Guidance sorgt. Das Verhältnis zu seinen Teams ist von Vertrauen geprägt, nicht von Kontrolle. Als Bestandteil einer Versuchskultur müssen auch Fehler erlaubt sein. Im Mittelpunkt steht weniger die Vermeidung von Fehlern, sondern wie mit ihnen umgegangen und aus ihnen gelernt wird. Eine Entscheidung wird aber in jedem Fall immer an der Kundenschnittstelle getroffen – also dort, wo der Kontakt zum Kunden besteht.

Neue Unternehmensstrukturen wirken sich auf die Bürowelten aus. Die Frage lautet: Wie bringt man die Teams zusammen? Mit jeder neuen Aufgabe stellen sich die Teams neu zusammen. Der feste Schreibtisch weicht deshalb einer sehr viel flexibleren Aufteilung. Das Einzelbüro fällt weg – auch das der Führungskraft. Nicht nur die Unternehmenskultur, das räumliche Arbeitsumfeld soll ebenso Kreativität und Kooperationsbereitschaft fördern. Ob dazu ein Kickertisch notwendig ist oder aber ein ruhiger Rückzugsraum, muss jedes Unternehmen individuell für sich beantworten. Klar ist nur, dass eine Amtsstube wie vor 60 Jahren kein zeitgemäßes Arbeitsplatzmodell mehr darstellt.

Dr. Florian Stadlbauer ist Head of Digitalization
bei der Commerz Real.

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel

Chancen und Risiken der immobilienwirtschaftlichen Transformation

Die deutsche Wirtschaft steht am Anfang des größten Strukturwandels der letzten 100 Jahre. In der Vergangenheit hat es keinen erfolgreichen Strukturwandel ohne maßgebliche Anpassung der immobiliaren Betriebsmittel der Unternehmen gegeben. Für Fachleute im CREM ist es deshalb nur wenig überraschend, dass eine vom ZIA initiierte und vom Verfasser dieses Beitrags ausgeführte Studie zeigt, dass die deutschen Unternehmen 50 Prozent ihrer betrieblich genutzten Immobilien in den nächsten 10 Jahren an den Strukturwandel anpassen müssen.

Ohne diesen Prozess der immobilienwirtschaftlichen Transformation, wird es in der deutschen Wirtschaft keinen effizienten Strukturwandel geben. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie hängt davon ab. Die Studienergebnisse zeigen, wie wenig die immobilienwirtschaftliche Transformation bislang in den Geschäftsführungen deutscher Non-Property Unternehmen sowie bei den Mandatsträgern in Politik und Verwaltung angekommen ist.

Unter Corporate Real Estate (CRE) werden nach international herrschender Meinung alle betrieblich genutzten Immobilien subsumiert. Das Corporate Real Estate Management ist ein Managementkonzept zur Erfüllung aller immobilienbezogenen Aufgaben von Non-Property Unternehmen aus den Perspektiven der Nutzer, des Planen-Bauen-Betreibens und Verwertens sowie des Corporate Finance. Der Wert des CRE beträgt ca. 3,5 Billionen Euro, von denen zwei Billionen im Vermögen der Unternehmen und 1,5 Billionen gemietet sind. Von der Bereitstellung immobiliarer Betriebsmittel der Unternehmen hängen 3,3 Millionen Arbeitsplätze ab, vornehmlich in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Diese Zahlen zur Bedeutung von CRE in Deutschland stehen im starken Kontrast zur weitgehenden Ignoranz der mit Wirtschaftsimmobilien in Verbindung stehenden ölkonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Themen. Die ZIA CREM-Studie macht die Risiken der weitgehenden Verengung immobilienwirtschaftlich – gesellschaftlicher Debatten auf wohnungswirtschaftliche Belange transparent.

Im Zuge des Strukturwandels müssen die Hälfte der immobiliaren Ressourcen in den nächsten 10 Jahren durch zukunftsfähige Flächen ersetzt werden

Die empirischen Ergebnisse dieser Studie zeigen ein bislang ungeahntes Ausmaß, in dem sich die Veränderung der Arbeitswelten in neuen Immobilienanforderungen der Unternehmen niederschlägt. Die befragten Unternehmen gehen davon aus, dass ca. die Hälfte der gegenwärtig genutzten CRE Flächen in den nächsten 10 Jahren ersetzt werden müssen. 35 Prozent der CRE-Flächen in Deutschland müssten einem umfangreichen Redevelopment unterzogen werden. Darüber hinaus müssen die Unternehmen 22 Prozent der CRE-Flächen durch Markttransaktionen innerhalb der nächsten Dekade an neue Nutzungsbedingungen anpassen.

Immobilienwirtschaftliche Transformation ist conditio sine qua non der Digitalisierung der Arbeitswelten

Die digitale Transformation lässt buchstäblich „keinen Stein auf dem Anderen“. In rund zwei Drittel der Unternehmen treibt vor allem die Digitalisierung von Geschäftsmodellen, Produkten und

Prozessen die Nachfrageänderung bei Nutzungskonzepten und Standort von Immobilien. Darüber hinaus bedingen soziodemografische Veränderungen, das steigende Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein sowie die Urbanisierung die immobilienwirtschaftliche Transformation in der Mehrheit der Unternehmen.

Unternehmen nehmen Herausforderung der immobilienwirtschaftlichen Transformation bislang kaum an

Den Studienergebnissen zufolge werden die Chancen und Risiken des Strukturwandels von den immobilienwirtschaftlichen Entscheidungsträgern in den Unternehmen klar erkannt. Dennoch sind Immobilien im Strukturwandel in wenigen Unternehmen handlungsrelevant. Erst in 31 Prozent der Unternehmen spürt der CRE-Bereich aktuell den Einfluss des Strukturwandels.

Immobilienwirtschaftliche Transformation droht deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft zu überfordern

Neben der mangelnden Priorität in den Unternehmen ist die zu geringe Kapazität der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft die wichtigste Hürde der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen. Allein in den hier befragten Unternehmen induziert der Strukturwandel einen jährlichen Bedarf an Bauleistungen im Gegenwert von 9,3 Milliarden Euro. Hochgerechnet auf den Gesamtbestand des Immobilienvermögens ergibt sich ein jährlicher Baubedarf der Unternehmen in Höhe von 88 Milliarden Euro. Der Bedarf wird das durchschnittliche Fertigstellungsvolumens im Wirtschaftsbau der letzten Jahre in Höhe von 20 Milliarden Euro um mehr als das Vierfache übersteigen. Eine kurzfristige Aufstockung der Kapazitäten dürfte sehr schwierig werden.

Effektive Transformation der Arbeitswelten erfordert Dreiklang aus HR, IuK und CREM

Die in der ZIA CREM-Studie befragten CREM-Verantwortlichen sehen den möglichen Beitrag zur Transformation der Unternehmen im Strukturwandel explizit auf Augenhöhe mit dem Management der Human Resources und der Informations- und Kommunikationstechnologie. Die Befragten erachten die effektive Transformation der Arbeitswelten nur im komplementären Zusammenspiel der drei Bereiche als möglich. Die Studienergebnisse belegen in vielen Details die Plausibilität dieser Selbsteinschätzung. Von der Effizienz des CREM hängen den Studienergebnissen zufolge insbesondere in mindestens drei Viertel der Unternehmen die Arbeitsproduktivität, die Wettbewerbsposition im War for Talents sowie in mehr als zwei Drittel der Unternehmen die strategische Flexibilität und damit die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit zukünftig entscheidend ab.

Immobilienwirtschaftliche Transformation der Unternehmen birgt erhebliche gesellschaftliche Herausforderungen

Entgegen landläufiger Vermutungen bleiben die empirisch ermittelten Flächenbedarfe der Unternehmen zufolge im Strukturwandel je nach Nutzungsart in der Summe weitgehend konstant bis leicht steigend. Damit bietet CREM zukünftig wohl eher nicht die oft erwartete Ventilfunktion für die steigende wohnungswirtschaftliche Nachfrage nach Grundstücken. Im Einzelnen wird die Nachfrage nach Flächen in Stadtrandlagen um 5 Prozent zunehmen und im ländlichen Raum um 5 Prozent abnehmen. Der Kampf um Grundstücke an den Rändern der Metropolen wird sich damit zukünftig noch weiter verschärfen. Die Nachfrageeffekte des CREM sind in den Auswirkungen auf die Regionalentwicklung erheblich und dürften zu deutlich spürbaren Veränderungen der Planungen von Städten und Gemeinden führen. Insbesondere für bislang strukturschwache Standorte birgt die immobilienwirtschaftliche Transformation allerdings auch teils erhebliche neue Chancen im Standortwettbewerb.

Immobilienwirtschaftliche Transformation muss auch zur Aufgabe der öffentlichen Hand werden

Die Studienergebnisse zeigen eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Unternehmen mit ihrer immobilienwirtschaftlichen Transformation in Deutschland alleine überfordert sein werden. Damit entsteht ein bislang nicht beachtetes Risiko, dass die digitale Transformation der Arbeitswelten in Deutschland an der mangelnden Verfügbarkeit der benötigten immobiliaren Ressourcen scheitert. Bis dato gehen die Mandatsträger in Politik und Verwaltung davon aus, dass immobilienwirtschaftliche Marktprozesse für die im Zuge des Strukturwandels notwendigen Anpassungen sorgen würden. Die vorliegenden Studienergebnisse bestätigen sehr eindrucksvoll, dass dem nicht so sein wird. Um die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Unternehmen, von regionalen Wirtschaftsräumen und der deutschen Volkswirtschaft als Ganzer abzusichern, bedarf es der Unterstützung der öffentlichen Hand. Die ZIA CREM-Studie enthält acht umfangreiche Hinweise auf mögliche Ansatzpunkte.

Prof. Dr. Andreas Pfnür ist Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt.

Der 85-seitige Ergebnisbericht der hier in Ausschnitten zitierten Studie steht auf der Homepage des ZIA unter https://www.zia-deutschland.de/themen/corporate-real-estate/ zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Ralf Hempel

Digitalisierung ist, was wir daraus machen

Die digitale Transformation und die Facility-Service-Branche – eine Betrachtung in sechs Thesen

Der digitale Wandel schürt in Wirtschaft und Gesellschaft hohe Erwartungen und sorgt gleichermaßen für Verunsicherung. Was ist möglich? Was ist nötig? In diesem Spannungsfeld bewegen sich auch die Facility-Service-Unternehmen. Eines steht fest: Erfolgreich sein werden diejenigen, die Mut zu Veränderung haben.

These 1: Mehr Chancen als Risiken

Wenn wir eine Reise buchen, Rechnungen bezahlen oder unsere Steuererklärung verfassen, dann erledigen wir das inzwischen ganz selbstverständlich online und in vielen Fällen sogar per Smartphone. Im Privaten sind digitale Lösungen bereits weit verbreitet. Wir haben uns daran gewöhnt. Wie sieht es parallel dazu in der Immobilienwirtschaft und der Facility-Service-Branche aus? Investitionen in digitale Technologien oder unternehmerische Gesamtstrategien zur Digitalisierung sind Studien zufolge in diesen Branchen bislang noch äußerst unterschiedlich ausgeprägt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher nur annähernd einzuschätzen, welcher Umfang an Digitalisierung für eine zukunftssichere Entwicklung nötig ist und worin der faktische Mehrwert für den einzelnen Dienstleister und vor allem für seine Kunden besteht. Wir befinden uns, das bestätigen auch Einschätzungen von IT-Experten, in einer frühen Phase der digitalen Transformation. Was wir jedoch bereits erkennen, ist, dass die Digitalisierung mehr Chancen als Risiken birgt, auch für die Facility-Service-Branche.

Betrachten wir zum Beispiel einmal den sich stark verändernden Arbeitsmarkt: Aufgrund des demografischen Wandels fehlen zunehmend Arbeitskräfte. Eine Entwicklung, die sich weiter zuspitzen wird, denn seinen Höhepunkt wird der Mangel erst in den nächsten zehn Jahren erreichen. Technologische Effizienz kann jedoch durch ein ausbalanciertes Zusammenspiel von Mensch und Technik dazu in der Lage sein, diesen personellen Engpass teilweise aufzufangen.

Digitalisierung – im Kern das zielgerichtete Sammeln, Aufbereiten und Nutzen von Daten – erhöht nicht nur innerhalb des eigenen Unternehmens die Transparenz und Effizienz von Prozessen, sondern auch an der Schnittstelle zum Kunden. Wer Daten in Echtzeit erhebt, kann auch in Echtzeit reagieren. Technologien wie Virtual Reality ermöglichen es, Dienstleistungen für den Kunden erlebbar zu machen. Sensorik unterstützt dabei, Services anzubieten, die die Mitarbeiterzufriedenheit erhöhen (Stichwort: Feelgood Management). Und über E-Commerce lassen sich neue Vertriebswege erschließen.

So ergeben sich an vielen Stellen Möglichkeiten, bestehende Produkt- und Angebotswelten sinnvoll zu ergänzen, weiterzuentwickeln und damit bestehende Kundenbeziehungen weiter zu vertiefen. Facility Services werden hochwertiger, neue Berufsbilder entstehen. Dies wiederum wirkt sich positiv auf das Image der Branche aus, Facility-Service-Unternehmen gewinnen sowohl als Dienstleister als auch als Arbeitgeber an Attraktivität. Nicht zuletzt fördern digitale Technologien auch einen effizienten und effektiven Einsatz von Ressourcen und zahlen dadurch po-

sitiv auf ein weiteres großes Zukunftsthema ein: Nachhaltigkeit und der Schutz unserer Umwelt.

These 2: Neue Denkweisen notwendig

Die Entwicklungszyklen für neue Technologien und auch die Produktlebenszyklen haben sich extrem verkürzt. Prozesse, die in den 90er-Jahren etwa noch zwei Jahre in Anspruch nahmen, sind heute teilweise in wenigen Wochen denkbar. Diese enorme Geschwindigkeit ist es, die ein neues Denken sowie andere Strukturen und Herangehensweisen erforderlich machen. Denn: Je schneller sich der Markt entwickelt, desto schneller müssen Unternehmen reagieren und sich ausrichten, um bei Innovationen früh die Nase vorn zu haben.

Mit klassischen Entscheidungswegen und Hierarchien stoßen wir dabei rasch an Grenzen. Gewohnte Vorgehensweisen mit langen Planungsphasen, in deren Verlauf Ideen Gefahr laufen, an Innovationskraft zu verlieren, haben ausgedient. Stattdessen sind agile Arbeitsmethoden gefragt, die mehr Flexibilität und Entscheidungsfreiheit bieten: Ideen generieren, sie zügig ausprobieren, bewerten und innerhalb kurzer Zeit entscheiden, ob sie relevant für eine weitere Ausarbeitung sind – oder eben nicht.

Kreativmethoden wie Design Thinking rufen ein immer größeres Interesse hervor. Ein Konzept, das klar auf die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden ausgerichtet ist und passende Innovationsideen in kleinen Sprints entwickelt. Wichtig ist: Die Idee muss nicht von Anfang bis Ende durchdacht sein, sie muss jedoch im Kern von Anfang an funktionieren. Bei diesem schrittweisen Vorgehen sind Fehler quasi erwünscht, denn sie liefern wichtige Ansatzpunkte für weitere Verbesserungen. Das verlangt jedoch eine konstruktive Fehlerkultur.

These 3: Digitaler Wandel gelingt (nur) gemeinsam

Die Digitalisierung wird unsere Geschäftsmodelle verändern. Sie reicht in alle Unternehmensbereiche hinein und wird begleitet vom Prozess der Globalisierung und einem massiv wachsenden Innovationsdruck. Dieser komplexe Wandel erfordert eine Vielzahl an neuen, vor allem IT-spezifischen Kompetenzen. Hinzu kommt: Für Innovationen sind Investitionen nötig. Das überfordert die Ressourcen vieler Akteure. Auch aus Gründen der Risikominimierung ergibt sich deshalb die Notwendigkeit zur Innovation im Verbund, zur Kooperation.

Viele der im Rahmen des digitalen Wandels zunehmend gefragten Denkweisen und Kompetenzen sind elementarer Bestandteil der DNA aktueller Start-up-Unternehmen. Gerade für Mittelständler lohnt es sich daher, verstärkt auf Vernetzung zu setzen und als Teil eines digitalen Ökosystems neue Wege zu beschreiten. Die cleveren Köpfe der Start-ups sind als „digital Natives“ in der Lage, Lösungsfindung und Innovationsentwicklung mit ihrem Know-how und ihrer technologischen Erfahrung völlig neu zu gestalten. Etablierte Unternehmen wiederum können für Start-ups interessante Partner sein, weil sie beispielsweise über Kompetenz bei der Marktdurchdringung oder der Finanzierung neuer Produkte verfügen.

Kunden, Technologieanbieter, Lieferanten, Bildungseinrichtungen und Interessenverbände sind ebenfalls wichtige Player eines funktionierenden digitalen Ökosystems. Auch die eigenen Mitarbeiter gehören dazu, denn durch ihre Nähe zum operativen Geschäft des Kunden kennen sie dessen Pain Points mit am besten. Der technologische Wandel fordert alle Beteiligten gleichermaßen. Durch das fundamentale gemeinsame Interesse entwickelt sich ein neues strategisches Modell von Austausch und Vernetzung.

These 4: Wir brauchen eine Debatte zur Datennutzung

Wenn es um den Schutz und die Sicherheit von Daten geht, gehört Deutschland zu den Ländern, die extrem hohe Anforderungen stellen. Datenschutz gilt nach wie vor als „Heilige Kuh“. Und das ist auch gut so. Aber: Daten sind der Kern der Digitalisierung und gelten inzwischen als wichtiger Rohstoff für die wirtschaftliche Entwicklung unseres Landes.

Technologisch ist vieles möglich: Massen von Daten können erhoben, gesammelt und ausgewertet werden. Doch wofür können sie sinnvoll genutzt werden? Und noch viel wichtiger: Wem ge-

hören sie? Und wie gehen wir mit Interessenkonflikten um? Ein konkretes Beispiel: Sensoren erfassen Bewegungen und können signalisieren, sobald ein Büro leer ist und gereinigt werden kann oder länger leer stand und deshalb gar nicht gereinigt werden muss. So kann der Einsatz von Reinigungskräften individuell, effizient und zur Zufriedenheit des Kunden gesteuert werden. Gleichzeitig schürt diese Idee jedoch auch Ängste, Menschen könnten überwacht werden.

Die Erhebung von Daten kann also viele Vorteile haben, braucht aber einen klaren rechtlichen Rahmen. Er muss ausreichend Schutz bieten und gleichzeitig den sich verändernden Wirtschaftsbedingungen angepasst sein. Denn: Die effiziente, ressourcenschonende und nachhaltige Bewirtschaftung von Gebäuden entwickelt sich zu einem wichtigen Aspekt des Allgemeinwohls. Deshalb brauchen wir einen konstruktiven Diskurs mit der Politik, um entsprechende Leitplanken gemeinsam entwickeln zu können. Nur so entsteht ein für die Branche notwendiges Umfeld, das die Basis für mutige Innovationen schafft.

These 5: Die Mitarbeiter mitnehmen wird Zukunftsaufgabe

Kommunikation gewinnt in Zukunft eine noch größere Bedeutung. Als Unternehmen haben wir die Aufgabe, umfangreich über die beschleunigten Veränderungen zu informieren. Nur wenn unsere Mitarbeiter eingebunden und in der Lage sind, Entwicklungen nachzuvollziehen, können sie sich damit identifizieren und den Wandel mitgestalten. Genauso wichtig wie verstärkte Kommunikation, die im Übrigen durch digitale Medien deutlich vereinfacht wird, ist die nachhaltige Qualifikation der Mitarbeiter.

Building Information Modeling (BIM) Manager, E-Commerce Manager, Supply Chain Manager, Service Designer: Dies alles sind neue Berufsbilder, die erst in jüngster Zeit entstanden sind. Die Zunahme von Technologie erfordert mehr und andere Kompetenzen, existierende Berufsbilder werden sich verändern. Ein Wandel der Bildungslandschaft hat bereits begonnen. Für diejenigen, die neu in den Arbeitsmarkt einsteigen, ist dies weniger problematisch. Alle anderen müssen wir aktiv qualifizieren, am technologischen Wandel beteiligen und ihnen die Ängste vor der Digitalisierung und ihrem Einfluss auf die Arbeitswelt nehmen. Die Facility-Service-Branche ist ein People Business und wird dies auch in Zukunft bleiben.

These 6: Der Mensch rückt in den Mittelpunkt

Viele Menschen verbinden mit Digitalisierung und Automatisierung das Gefühl des Kontrollverlusts. Sie befürchten, der Mensch gerate in zu starke Konkurrenz zur Maschine und werde schlimmstenfalls im Arbeitsprozess überflüssig. Wir wissen jedoch aus der Historie: Bisherige Meilensteine der Industrialisierung haben insgesamt zu mehr Arbeitsplätzen und höherem Wohlstand geführt. Es gibt keine Hinweise, dass dies beim digitalen Wandel anders sein wird.

Machen wir uns eines bewusst: Nicht alles, was technisch möglich ist, ist am Ende auch sinnvoll. Bei der Entscheidung über die Sinnhaftigkeit geht es vor allem um eine Frage: Was nützt es dem Menschen? Die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle und Services muss sich an dem orientieren, was Kunden brauchen und was einen wirklichen Nutzen für sie hat. In diesem Kontext gewinnt die Zufriedenheit und Begeisterung der Mitarbeiter an Bedeutung für unternehmerischen Erfolg: Ein gutes Betriebsklima und ein hoher Wohlfühlfaktor am Arbeitsplatz sind heute ausschlaggebend, will man Mitarbeiter an das Unternehmen binden und neue Mitarbeiter gewinnen. So entwickelt sich die Attraktivität des Arbeitsplatzes derzeit vom Kosten- zum Überlebensfaktor. Zu dieser Attraktivität können Facility-Service-Anbieter mit ihren Dienstleistungen sehr viel beitragen.

Fazit: Die Digitalisierung wird unsere Gesellschaft und unsere Wirtschaftsstrukturen verändern. Diese Entwicklung geschieht jedoch weder um ihrer selbst Willen noch ist sie ein Selbstläufer. Es geht am Ende um den Menschen und seine Bedürfnisse, die – interessanterweise getrieben durch die technologischen Entwicklungen – wieder stärker in den Mittelpunkt rücken. Digitalisierung ist letztlich, was wir daraus machen. Nur Mut!

Ralf Hempel ist Vorsitzender der Geschäftsführung der WISAG Facility Service Holding GmbH.

Raimund Paetzmann

Digitalisierung – Chancen für Handel und Logistik

Digitalisierung wird vielfach noch als Bedrohung wahrgenommen, weil viele traditionelle Geschäftsmodelle durch die Digitalisierung disrupted wurden. Das englische Verb disrupt steht im Deutschen für zerstören/unterbrechen und beschreibt einen sehr radikalen Wechsel, durch den traditionelle Geschäfts- und Servicemodelle durch neue Technologien abgelöst werden.

Durch diese radikalen Umwälzungen fällt es oft schwer, die dahinterstehenden Innovationen und deren Wirkung einzuordnen. Aufgrund ihrer Prägung ordnen Menschen Innovationen oft mit Hilfe bestehender Werte ein, ohne zu berücksichtigen, dass sich diese Werte ebenfalls verschieben oder weiterentwickeln. Es findet also ein Paradigmenwechsel statt, der unsere Wirtschaft in vielen Bereichen einschneidend verändert. Nur wenn wir diese grundsätzlichen Veränderungen als solche erkennen, können wir darauf reagieren.

Weil gerne in gewohnten Mustern gedacht wird, findet zum Beispiel immer noch eine Unterscheidung zwischen Offline- und Onlinehandel statt, obwohl die Digitalisierung bereits in nahezu alle Bereiche des Wirtschaftens vorgedrungen ist. Dabei wird oft übersehen, dass diese Bereiche mehr und mehr verschmelzen und schon bald nicht mehr klar unterschieden werden kann, ob der Verkauf in einem Ladengeschäft oder durch digitale Lösungen unterstützt oder ausgelöst wurde.

Man muss sich also fragen, ob man in Zukunft den Einzelhandel weiter so unterteilen sollte, oder ob dieses klare framing nicht gerade Innovationen im traditionellen Handel behindert. Ein solches framing wird auch dadurch befeuert, dass eine Verschmelzung lange etablierte KPIs wie Umsatz pro Quadratmeter oder Frequenzmessung schwieriger oder gar obsolet macht und uns derzeit noch die Phantasie und der Wille fehlt, diese zu ersetzen.

Ich persönlich bin davon überzeugt, dass der stationäre Handel als Marktplatz und Ort der Begegnung einen wichtigen Stellenwert behalten wird, doch dafür muss er sich anpassen, die Chancen ergreifen und Berührungsängste mit rein digitalen Playern abbauen.

Der Erfolg des Handels hängt in erster Linie davon ab, ob die Dienstleistung oder die Ware von den Kunden angenommen wird. So ist es überlebenswichtig, die Dinge aus Kundensicht zu sehen und zwei grundsätzliche Fragen zu stellen:

1. Wie verhalten wir uns als Kunden und was wünschen wir uns?
2. Gehen wir eigentlich gerne im Ladengeschäft einkaufen?

Die zuletzt genannte Frage wurde 2017 in der Studie „Future of Retail Store“ der renommierten Management-Beratungsfirma Capgemini gestellt. Das Ergebnis mag manch einen überraschen, der sich diese Frage noch nicht gestellt hat.

40 Prozent der Deutschen sehen den stationären Einkauf im Laden eher als lästige Pflicht. 32 Prozent würden stattdessen sogar lieber den Abwasch erledigen. In der Studie kann man unter anderem folgende Gründe für diese Unzufriedenheit finden:

- 71 Prozent finden es schwierig, Produkte zu vergleichen
- 66 Prozent sind von Schlangen an den Kassen frustriert
- 65 Prozent können das gesuchte Produkt nicht finden

Wie stark die Wahrnehmung der Kunden von denen der Verantwortlichen im Handel abweicht, zeigt die Aussage der Umfrage, dass 81 Prozent der Storemanager das Ladengeschäft als wichtig ansehen, diese Meinung allerdings nur von 45 Prozent der Kunden geteilt wird.

Gegen Studien und solche Ergebnisse kann man sicherlich mehr oder weniger berechtigte Vorbehalte vorbringen, denn die Untersuchung ist aus einer digitalen Perspektive durchgeführt worden. Doch die Antworten zeigen, dass lang für unumstößlich gehaltene Annahmen immer wieder in Frage gestellt werden müssen oder wie es heute so schön heißt: „disrupt yourself".

Denn nur, weil ein Kunde im Ladengeschäft einkauft und manche dieser Läden zu Stoßzeiten voll sind, bedeutet das noch lange nicht, dass der Kunde mit dem Service zufrieden ist und gerne einkauft.

Der Kunde kauft also ein, ist aber eventuell gar nicht zufrieden, was hieße: Er macht es nur aus mangelnder Alternative. Sobald es eine solche gibt, kommt er plötzlich nicht mehr. Die Verwunderung ist groß, da doch alles vermeintlich gut war.

Der Handel war lange Zeit sehr produktfokussiert, indem er – vereinfacht gesagt – Waren möglichst günstig eingekauft und möglichst viele davon teuer verkauft hat. Optimierungen und Innovationen im Ladengeschäft liefen daher auch eher in Richtung Verkaufsoptimierung statt Kundenzentrierung und Convenience. In diese Lücke ist der E-Commerce erfolgreich vorgestoßen. So ist es nicht verwunderlich, dass sich in einem Brief von Jeff Bezos an die Aktionäre von Amazon aus 2017 folgender Erklärungsansatz finden lässt: „Kunden sind immer latent unzufrieden, auch wenn sie berichten, dass sie glücklich sind und das Geschäft gut läuft. Selbst wenn sie es selber noch nicht genau wissen, wollen Kunden etwas Besseres."

Hier liegen Herausforderung und Chance zugleich. Nur wer das versteht und seine Energie darauf verwendet, den Kunden wirklich zu begeistern, wird dessen Einkaufserfahrung verbessern und dadurch erfolgreich sein. Das gilt für jede Form des Handels.

Die Chance liegt also darin, die digitalen und stationären Kanäle zu vereinen. Während die noch weit verbreitete Multichannel-Strategie häufig nur das Nebeneinander der digitalen und stationären Kanäle verfolgt, geht es bei Omnichannel darum, beide Strategien nahtlos miteinander zu verschmelzen. Wenn Kunden sich also in der oben genannten Umfrage beklagen, dass sie im Ladengeschäft häufig nicht die Produkte finden, die sie suchen, dann sollte der Laden mitsamt seinem Angebot auch digital verfügbar werden. Man spricht dann von der Schaffung von digitalen Zwillingen, die eins zu eins die physische Welt wiedergeben und es sogar im Laden ermöglichen, die gesuchte Ware sofort zu lokalisieren. Das ist sicher eine enorme Herausforderung an den Einzelhändler, der seine Store Erfahrung nicht nur digitalisieren, sondern seine Ware für eine möglichst breite Masse der Kunden sichtbar machen muss, so dass sie diese bei digitalen Suchanfragen findet.

Hier hilft es, dass sich durch die Digitalisierung immer größere Teile unserer Wirtschaft von in sich geschlossenen Pipeline Märkten zu offenen Plattform Märkten entwickeln. Während in Pipeline Modellen jeder für sich versucht, einen möglichst großen Teil der vertikalen Wertschöpfungskette zu dominieren, fördern Plattfor-

men eine horizontale Durchlässigkeit und bieten dadurch viele Chancen. Man kann das mit dem Hotelmarkt vergleichen, in dem heute wohl selbst große Ketten Schwierigkeiten bekämen, wenn sie nicht über die verschiedensten Plattformen verfügbar und vergleichbar wären.

Es reicht also nicht mehr, nur eine eigene Webseite zu haben. Vielmehr müssen Angebote und Verfügbarkeit zusätzlich über Plattformen zugänglich gemacht werden. Diese Transparenz mag irritieren, doch durch die Digitalisierung ist der Kunde in den Mittelpunkt gerückt, und je eher Unternehmen ihre Strategie auf die Bedürfnisse der Kunden ausrichten, desto erfolgreicher werden sie sein. Denn Ware vergleichen, sich schnell informieren und etwas finden, ohne lange zu suchen, ist heute ein unverzichtbarer Teil der Convenience-Erfahrung geworden. In dieser Logik stellen Digitalisierung und Plattformen eine Chance dar, die man ergreifen sollte, statt sich mit dem Trennenden aufzuhalten. Eine durchgängige Digitalisierungsstrategie kann aber nicht nur helfen, die Erfahrung für den Kunden, sondern auch die gesamte Suppy Chain zu verbessern. Denn durch die Daten und die damit erreichte bessere Kenntnis über den Kunden können Einkauf und Logistik optimiert werden. Im Handel dominiert heute noch die sogenannte Push Supply Chain: Ware wird anhand von geplanten Verkaufszahlen gekauft und zum Verkaufsort geliefert. Produkte, die nicht verkauft werden, müssen wieder in ein Zentrallager retourniert werden. Durch die Digitalisierung und das bessere Wissen über den Kunden, bewegt man sich mehr in die Richtung einer Pull Supply Chain: Das heißt, Ware kann bedarfsgerechter abgerufen und geliefert werden.

Raimund Paetzmann ist Vice President Corporate Real Estate bei Zalando SE.

David Etmenan

Digitalisierung als Chance in der Hotellerie

In der Hotelbranche stehen der Gast und seine Bedürfnisse im Vordergrund. Wie weit macht eine Digitalisierung innerhalb der Hotellerie Sinn und welche Rolle spielen Neubauprojekte dabei?

Gastfreundschaft – ein Gut, eine Haltung, unser Antrieb. Sie lässt sich nicht restlos durch digitale Lösungen ersetzen. Bei der Planung neuer digitaler Ansätze besteht die Gefahr das persönliche Hotelerlebnis des Gastes mit komplexen Lösungen zu verkomplizieren. Recherche per Sprachassistent, Buchung und Check-In per Smartphone, die Zimmerreinigung übernimmt ein Roboter, das Licht lässt sich nur noch mit einer App regeln – alles möglich. Was erwartet aber der Gast, was macht wirklich Sinn, bleibt in positiver Erinnerung und senkt gleichzeitig die laufenden Kosten im Hotel?

Erfolgreiche Hotellerie basiert auf persönlichem Kontakt mit dem Gast und gelebter Gastfreundschaft. Alles im Einklang mit effizienten Backoffice-Abläufen und dem allgemeinen Hotelbetrieb. Digitalisierung zieht sich dabei durch alle Hotelbereiche.

Aus meiner Perspektive als Chief Executive Officer und Owner der NOVUM Hospitality, einer der größten familiengeführten Hotelgruppen Europas mit über 175 Hotels an 65 Standorten, habe ich den Weg der Digitalisierung in unserer Branche stets mitverfolgt und gestaltet. Im Hinblick auf die weitere Expansion sehen wir die Digitalisierung als klare Chance und heute schon als Basis unseres Erfolges.

Hotelneubauten als Chance

Die Hotellerie hat mit vielen Herausforderungen auf einmal zu kämpfen und hinkt bei der Digitalisierung hinterher. Gerade kleinen oder mittelständischen Hotelbetreibern fehlt durch hohe Grundinvestitionskosten oft das Geld für Innovationen. Größere Hotelgruppen können diese einfacher durch standardisierte Prozesse oder Verträge ausgleichen. Bei einer Revitalisierung von bestehenden Hotelimmobilien stehen die hohen Kosten selten im Verhältnis zu den zu erwartenden Gewinnen. Eine Bestandsimmobilie zusätzlich zukunftsfit auf die Digitalisierung vorzubereiten, ist eine kostspielige Herausforderung und sollte wohlüberlegt sein.

Neubauten von Hotelprojekten bieten das höchste Potenzial, eine Grunddigitalisierung initial zu verankern. NOVUM Hospitality nutzt diesen Ansatz bei der Planung und Umsetzung der jüngsten Hotelmarke „the niu“.

Der Gast im Mittelpunkt

Die Gestaltung unserer neuen „the niu“ Lifestyle-Hotels richtet sich an eine junge, urbane Zielgruppe. Jedes Hotel erzählt seine eigene Geschichte, inspiriert von seiner direkten Umgebung. Der persönliche Kontakt zum Gast steht dabei im Vordergrund. Ergänzt durch eine clevere Auswahl an digitalen Angeboten auf den Hotelzimmern, erlebt der Gast einen inspirierenden und zeitgemäßen Aufenthalt. Im offengestalteten Eingangsbereich laden wir unsere Gäste zum Verweilen ein, ob mit einem Getränk oder konzentriert bei einem Business-Meeting, alles passiert in der Living Lobby. Der „the niu“ Buddy übernimmt als Gastgeber neben dem Check-In auch das Bartendern, um das persönliche Erlebnis mit dem Gast zu verstärken.

Auf den Zimmern unterstützen State-of-the-Art Funktionen wie Screen Mirroring und Bluetooth das digitale Erlebnis. Die Screen Mirroring-Funktion ermöglicht die Übertragung von privaten Inhalten per Tablet oder Smartphone auf das installierte Smart-TV oder den Bluetooth-Lautsprecher. Zusätzlich steht jedem Gast ein Angebot aus Filmen, Serien, Musik und Magazinen in einer digitalen Mediathek zur Verfügung. Zusammen mit dem smarten Komfort dieser digitalen Angebote, wie durchgängig und kostenlos verfügbares Highspeed-Internet, erfüllt das Markenkonzept so die Bedürfnisse der Zielgruppe.

Basis des Erfolges

Kernpunkt der gelebten Expansion von NOVUM Hospitaltiy ist weiterhin ein strenges Revenue Management inklusive Dynamic Pricing. Auch die Überprüfung und Optimierung diverser interner Prozesse im Hinblick auf eine Effizienzsteigerung stehen im Fokus. Synergieeffekte durch standardisierte Prozesse und ein striktes Qualitäts- und Finanzmanagement ermöglichen schnelle Entscheidungen. Unstrukturierte, komplizierte Abläufe und nicht richtig funktionierende Prozesse bieten das höchste Potenzial zur Prozessoptimierung und werden stetig verbessert.

Konkret schließt seit 2018 im Bereich E-Procurement ein eingeführtes zentrales Bestellmanagement-System den Kreislauf zwischen Bestellung, Lieferung und Rechnungsmanagement. Alle Einkäufe im Bereich Food & Beverage (F&B), Amenities und Tagesgeschäft werden zentral über eine Lösung abgewickelt. Durch diese Lösung konnten wir bereits beachtliche Erfolge verzeichnen.

Generell gilt: Die Zeit, die Mitarbeiter nicht mehr mit mühevollen, sich wiederholenden Arbeiten verbringen, kann in Zukunft in andere Arbeiten und weiteren Service investiert werden.

Überlegte Auswahl

Aber nicht jedes clevere neue digitale Angebot ist eine Investition oder Umstellung der Prozesse wert. Viele Start-ups bieten für unsere Branche ähnliche Lösungen an. Welche sich am Ende durchsetzen wird, kann keiner genau voraussehen. Kein Anbieter deckt die gesamte Wertschöpfungskette in der Hotellerie ab. Die Entscheidung mit welchem Partner man in Hinblick auf eine sichere Zukunft zusammenarbeiten möchte, kann immense Folgen mit sich bringen. Wer ist in fünf Jahren noch am Markt und wird weiterentwickelt? Auch stark geförderte Start-Ups sind kein Garant für gute Marktdurchdringung und ein nachhaltiges Angebot. Gerade im Payment-Prozess gibt es viele separate Lösungen, was den unterschiedlichen Bedürfnissen der Zielgruppen (u.a. Geschäftskunden, Privatreisende oder Vermittler) geschuldet ist. Entscheidungen müssen daher strategisch passend und differenziert abgewogen werden.

Customer-Journey

Digitalisierung bedeutet auch den Kampf um die besten Vermarktungsplätze einzugehen. Neben einer besseren und faireren Platzierung in Suchmaschinen, basierend auf Bewertungen und geografischen Suchen, ist die Ablösung der Abhängigkeit zu den großen Online Travel Agencies für mittelständische Hotelbereiber die größte Chance. Auch das Thema personalisierte Kundenbindungsmaßnahmen bietet ein großes Ausbaupotenzial, jedoch begleitet durch einen hohem Personalinvest. Digitale Lösungen bieten große Verbesserungsmöglichkeiten für den gesamten Kundenkontakt, von der Reservierung bis zum Check-Out des Gastes.

Goldener Mittelweg

Für die Hotellerie gilt das differenzierte aber auch übergeordnete Betrachten der Digitalisierungsmöglichkeiten als größte Chance. Mehrwert für den Gast, effiziente Backoffice-Prozesse und die Digitalisierung bei Neubauprojekten – alles unter einer nachhaltigen Betrachtung führt zum langfristigen Erfolg. Dabei gilt: Können Abläufe und Prozesse durch Digitalisierung vereinfacht werden, macht ein Umstieg für die Hotelbranche Sinn. Jedoch wird keine digitale Lösung den persönlichen Kontakt, ein bequemes Bett und sauberes Zimmer ersetzen.

NOVUM Hospitality setzt bei seinen Expansionsprojekten auf das Zusammenspiel von über 30 Jahren Erfahrung als Hotelbetreiber und Partner für zukunftssichere Hotelneubauten und Bestandshotels in urban-zentraler Lage in attraktiven europäischen Städten.

David Etmenan ist Chief Executive Officer und Owner der NOVUM Hospitality.

Jürgen Michael Schick

Das Maklerwesen fokussiert sich neu

Die Maklerbranche befindet sich in einer Phase des Umbruchs. Ein Umbruch hält generell immer Gefahren bereit, birgt aber auch die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln und zu wachsen.

Wie dieser Umbruch des Maklerwesens gestaltet werden wird, das haben auch, aber längst nicht nur die Immobilienmakler selbst in der Hand, wie die beiden aktuell in der Branche dominierenden Diskussionsthemen zeigen: die Digitalisierung einerseits und das mögliche sogenannte Bestellerprinzip für Kaufimmobilien andererseits. Das eine rüttelt an der Struktur, das andere an der Geschäftsgrundlage vieler Maklerunternehmen.

Die Geschichte der Digitalisierung in der Maklerbranche wird häufig als Disruptions-Story erzählt, als nahendes Ende für den klassischen Makler, weil dieser in einem digitalisierten Markt überflüssig werden könne. Daran glaube ich nicht. Der klassische Makler muss sich zwar umstellen, aber wenn ihm das gelingt, bietet ihm die Digitalisierung viel mehr Potenzial.

Wir beobachten das längst und bringen uns als Immobilienverband aktiv in die Diskussion ein. Vor zwei Jahren haben wir einen eigenen Digital Kompass entwickelt, der alle kleinen und mittelständischen Immobilienunternehmen durch den komplexen Digitalisierungsprozess hilft. In seiner aktuellen Entwicklungsstufe analysieren wir zusammen mit PropTechs und Softwareunternehmen, welche Geschäftsprozesse der Makler- und Verwalterunternehmen schrittweise automatisiert werden können. In dieser Automatisierung sehen wir den Zukunftsweg für mehr Schnelligkeit, Flexibilität und Transparenz. Das nächste Update unseres digitalen Ratgebers erfolgt diesen Sommer.

Viele Kollegen binden Online-Strategien bereits zielgerichtet in den Berufsalltag ein, was ihre Arbeit einerseits effizienter macht und wodurch sich andererseits ihr Fokus als Dienstleister verändert. Andere haben ihre Hausaufgaben erst noch vor sich.

Im Marketing wie auch in der Objektakquise nimmt eine gut funktionierende digitale Strategie dem Makler viel Aufwand ab und sorgt für Zeitersparnis. Die Vernetzung und Verfügbarmachung von Informationen über Objekte, Kauf- und Mietpreise funktioniert digital wesentlich einfacher und schneller, wodurch dem Immobilienmakler mehr Kapazitäten für seine Kernkompetenzen zur Verfügung stehen: der Beratung seiner Kunden, also von Käufern und Verkäufern oder Mietern und Vermietern.

Auch die sogenannten hybriden Makler kommen ohne Fachkompetenz vor Ort nicht aus, sie ersetzen den klassischen Makler nicht, sondern binden ihn ein. Während noch vor wenigen Jahren Netzwerkfähigkeiten draußen beim potenziellen Kunden das wichtigste Handwerkszeug des Maklers waren, ist heutzutage insbesondere seine Fachkunde in allen für Käufer und Verkäufer relevanten Fragen und Aspekten rund um die Immobilie gefragt.

Das Geschäft ändert sich bereits rasant, und in dieser Richtung wird es sich auch weiterhin entwickeln. Dadurch trennt sich innerhalb der Maklerbranche übrigens die Spreu vom Weizen: Wem die Sachkunde fehlt, der wird Probleme bekommen. Das hat durchaus

sein Gutes, da die Politik den verpflichtenden Sachkundenachweis zur Berufszulassung, der die Maklerbranche vor schwarzen Schafen schützen würde, leider immer weiter verzögert. Stattdessen wird nun die Digitalisierung und der dadurch entstehende Fokus aufs Wesentliche hoffentlich auch dazu führen, dass der Markt Inkompetenz und Blendwerk immer stärker aussieben kann.

Die Digitalisierung ist daher weniger Bedrohung für die Maklerbranche als vielmehr eine enorme Chance, ihr Dienstleistungsangebot zu optimieren und ihr Geschäftsmodell zu schärfen.

Eine ganz andere Herausforderung sind dagegen politische Maßnahmen, die von außen so aufgestülpt werden, wie es der Politik gerade passt beziehungsweise je nachdem, wie die Wahlumfragen aussehen. Um eine solche politische Maßnahme handelt es sich bei den Plänen, das sogenannte Bestellerprinzip auf Kaufimmobilien auszuweiten. Dieses Vorhaben gefährdet eine ganze Berufsgruppe und damit tausende Arbeitsplätze. Und das aus rein parteitaktischem Kalkül. Weder für den Kaufinteressenten, noch für den Verkäufer oder gar für den Markt würde das Gesetz einen Vorteil bringen. Ohne Not greift die Politik in ein bewährtes System ein und konstruiert eine Zwangslage von Wohnungskäufern, die nicht existiert. Wir wehren uns mit aller Kraft gegen dieses Gesetzesvorhaben.

2015 wurde das Bestellerprinzip für Wohnungsvermietungen eingeführt, die Maklerbranche hat sich daraufhin umgestellt. Vermittelten im Immobilienverband IVD organisierte Maklerunternehmen vor Inkrafttreten des Bestellerprinzips zu rund 30 Prozent Miet- und zu rund 70 Prozent Kaufobjekte, hat sich das Verhältnis in den Folgejahren zu etwa 10 zu 90 Prozent geändert. Der Großteil der Unternehmen konzentriert sich inzwischen auf die Vermittlung von Kaufimmobilien, bietet darüber hinaus Einzelleistungen wie die Erstellung von Bewertungsgutachten oder Energieausweisen an.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich damit aber nicht gebessert. Ganz im Gegenteil. Es sind bis zu 40 Prozent weniger Wohnungen auf den Portalen zu finden. Die Suche nach Wohnungen ist schwieriger geworden.

Die Auswirkungen einer Ausweitung des Bestellerprinzips auf Kaufimmobilien wären für die Maklerbranche enorm, für die Wohnungskäufer auch, die preislich keine Vorteile haben werden. Darf der Makler nur noch für den Verkäufer tätig sein, dann wird dieser die Provision auf den Kaufpreis aufschlagen; verzichtet er auf den Makler, wird er möglicherweise seine eigenen Vermarktungskosten plus Aufschlag einpreisen. Bauträger, die bereits direkt vermarkten, preisen ihre Vermarktungskosten ebenfalls mit ein, bloß bekommt der Käufer das nicht mit, da die Kosten im Gesamtpreis nicht separat ausgewiesen werden. So oder so: Sparen wird der Käufer nichts.

Eine Ausweitung des Bestellerprinzips würde einen elementaren Eingriff in die Vertragsfreiheit bedeuten und für eine Phase enormer Verunsicherung im Maklerwesen sorgen. Allein im Immobilienverband IVD sind mehr als 6.000 Immobilienunternehmen mit 100.000 Beschäftigten organisiert, darunter rund 4.500 Maklerunternehmen in ganz Deutschland. Die Ausbildungsquote der Unternehmen liegt seit Jahren bei 26 Prozent und damit deutlich über dem Durchschnitt. Seit Beginn der Diskussion um das Bestellerprinzip reagieren unsere Unternehmen verhaltener, was die Bereitstellung von neuen Ausbildungsplätzen betrifft. Das ist kein gutes Signal an die nächste Generation.

Bei allen Herausforderungen: Das Maklerwesen hat seine Existenzberechtigung. Eine Immobilientransaktion ist ein komplexes Werk, das auch in Zukunft von ausreichend finanziellem, baulichem und technischem Sachverstand sowie Marktexpertise begleitet werden muss. Insbesondere bei Käufen und Verkäufen von privaten Haushalten beziehungsweise Privatanlegern kommt noch die persönliche Bindung hinzu, die nicht ersetzt werden kann.

Jürgen Michael Schick ist Präsident des Immobilienverbandes Deutschland IVD.

Franziska Plößl, Prof. Dr. Tobias Just

Pflegemarkt 2030

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Der technische Fortschritt, gesündere Lebensweisen und weniger berufliche Risiken ermöglichten in den letzten Jahrzehnten, dass die Menschen in Deutschland im Durchschnitt älter als ihre Eltern oder Großeltern werden. Dies sorgt für eine erhebliche Verschiebung in der Bevölkerungsstruktur: Die Zahl der über 80-Jährigen ist allein seit 1990 um 2,3 Millionen Menschen gestiegen. Da allmählich die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegsjahre das hohe Alter erreichen, wird sich diese Entwicklung in den kommenden zwei Jahrzehnten noch zuspitzen. Demnach ist es von großer Bedeutung, sowohl die privaten als auch die gesellschaftlichen Herausforderungen dieser Veränderungen rechtzeitig anzugehen. Dies gilt gerade deswegen, weil sich Strukturveränderungen nicht nur mit der Geschwindigkeit, sondern auch der Kraft einer Gletscherbewegung vollziehen.

Vielfältige Herausforderungen für alle Assetklassen

Für die Immobilienwirtschaft sind mit diesen Veränderungen vielfältige Herausforderungen in gewissermaßen allen Assetklassen verbunden. Doch die wohl drängendsten Veränderungen liegen in der Reduktion von Barrieren innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung von Gebäuden sowie in der Schaffung eines hinreichenden Angebots von institutionellen Pflegeeinrichtungen. Zwar gelten Pflegeimmobilien derzeit noch als Nischensegment, allerdings handelt es sich um eine schnell wachsende Nische: Aktuell sind rund 3,4 Millionen Menschen pflegebedürftig, davon befinden sich über 800.000 in vollstationären Einrichtungen. Da die Pflegewahrscheinlichkeit stark mit dem Alter korreliert, werden gemäß allen gängigen Bevölkerungs- und Pflegeprognosen beide Zahlen in den kommenden Jahrzehnten stark steigen. Bis zum Jahr 2030 werden je nach Projektionsvariante bis zu 1,1 Millionen Menschen einen Pflegeplatz in stationären Einrichtungen benötigen. Um den damit verbundenen erforderlichen Zusatzbedarf decken zu können, müssen Tausende neue Heime geschaffen werden. Daraus resultiert ein Investitionsbedarf in Milliardenhöhe, ohne Berücksichtigung des bestehenden Modernisierungs- und Ersatzbedarfes.

Hohe Regelungsdichte als größte Herausforderung

Die größte Herausforderung ist jedoch nicht das erforderliche Bauvolumen, sondern die hohe Regulierungsdichte. Diese versucht eine Balance zwischen Bezahlbarkeit, Pflegesicherheit und sozialer Integration der Pflegebedürftigen an ihrem Wohnort zu finden. Jedes dieser Ziele ist wertvoll und zudem finden nicht regulierte Märkte womöglich erst über viele Anpassungsschleifen zu einem privat und sozial gewünschten Ergebnis. Dadurch können für viele Pflegebedürftige gesundheitliche und finanzielle Risiken entstehen. Doch Regulierungen haben ihren Preis in der aufgegebenen Flexibilität. Wenn sich die wirtschaftlichen, technischen oder gesellschaftlichen Rahmenbedingungen rasch und gravierend ändern, muss die konkrete Regulierung auf den Prüfstand gestellt werden, um Fehlallokationen zu verhindern.

Finanzieller Anreiz für Investoren in peripheren Lagen höher

Tatsächlich lässt sich anhand standardisierter Investitionsrechnungen für neu zu errichtende Pflegeimmobilien zeigen, dass der finanzielle Anreiz für Investoren in peripheren Lagen höher als in

zentralen Lagen von Metropolregionen ist. Insbesondere durch den starken Anstieg der Grundstückskosten in den Städten erweisen sich Projektentwicklungen in zentralen Lagen als weniger lohnenswert, da die Grundstückskosten nach der aktuellen Gesetzgebung nicht refinanzierungsfähig sind. Zusätzlich fallen die Baukosten bei einer dichten Bebauung durchschnittlich höher aus. Weil jedoch gerade als Folge der Urbanisierung im städtischen Raum mehr Menschen pflegebedürftig werden als im ländlichen, droht mit dieser Schieflage eine Unterversorgung an Pflegeplätzen in den Kernstädten und eine Überversorgung auf dem Land zu entstehen.

Ältere Menschen schätzen ihr gewohntes Umfeld und können zudem von den Dichtevorteilen in Städten profitieren, weshalb eine „Zersiedelung" nicht zum Nachteil von Menschen mit körperlichen Einschränkungen stattfinden sollte. Demzufolge wäre es wichtig, den Regelrahmen so anzupassen, dass wirtschaftliche Aktivitäten auf den Pflegemärkten besser mit den gesellschaftlichen Erfordernissen kongruieren.

Unterschiedliche Förder- und Refinanzierungsstrukturen auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt

Hierfür gilt es zu verstehen, dass der deutsche Pflegeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich als stark zersplittert gilt. Im Rahmen der landesrechtlichen Ausgestaltung wurden seit dem Jahr 2006 sehr unterschiedliche Förder- und Refinanzierungsstrukturen geschaffen. Die Vielfalt erschwert damit rasche Anpassungen und das Nutzen von Größenvorteilen. Als Ausdruck der föderalen Regelungsvielfalt entstanden zudem unterschiedliche bauliche Mindestanforderungen an Pflegeheime, z.B. in Hinblick auf die Einzelzimmerquote oder die Heimgröße. Eine bundesweite Harmonisierung aller baulichen Anforderungen ist jedoch nicht in Sicht. Es wäre allerdings schon viel gewonnen, wenn sich Länder mit ähnlichen Regelungen auf gemeinsame Mindeststandards einigten und die Vielfalt von 16 Einzelgesetzen auf vier oder fünf regionale Standards reduziert würde.

Mehr Flexibilität und Vereinheitlichung in der Gesetzgebung

Darüber hinaus könnte die Berücksichtigung von regionalen Asymmetrien bezüglich der anrechenbaren Investitionskosten sinnvoll sein. Über den Investitionskostensatz werden nämlich Pflegeheimneubauten refinanziert. Zum einen könnte die Höhe der Bodenkosten bei der Berechnung des Investitionskostensatzes einkalkuliert werden, beispielsweise durch Anpassungsfaktoren gemäß den Bodenrichtwerten. Zum anderen könnten gewisse Auslegungsmöglichkeiten zu einzelnen starren Vorschriften geschaffen werden. Demnach könnten einzelne Bundesländer eine sehr hohe Einbettquote als Ziel formulieren, wovon aber in Ballungsräumen (mit Augenmaß) abgewichen werden darf. Ähnliches gilt für die Größe eines Pflegeheims. Auch hier könnten weichere Bänder für bestimmte Standards dafür sorgen, dass in den Ballungsräumen im Mittel etwas größere Heime entstünden als auf dem Land. Dies ließe Größenvorteile zu und würde das Kapital eher in Richtung Zentren, wo dringend Heimplätze benötigt werden, umlenken.

Jenseits von möglichen finanziellen Förderkonzepten wäre schon viel geholfen, wenn die Gesetzgeber ein Bündel von Maßnahmen verabschiedeten, die gleichzeitig mehr Flexibilität und mehr Vereinheitlichung bedeuten: Die Flexibilität könnte darin liegen, dass die Flächenknappheit stärker in den Regelrahmen einmündet, und damit ein möglicher Mindeststandard nicht flächendeckend zum neuen Standard wird. Dies könnte sich an einer messbaren Größe wie dem Bodenrichtwert orientieren, damit etwaige neue Wahlfreiheiten nicht auch in der Peripherie genutzt werden können. Gleichzeitig wäre es aber wünschenswert, wenn sich mehr Länder auf gemeinsame Regelungen verständigen würden. Dies würde Transaktionskosten für die Unternehmen reduzieren, den länderübergreifenden Wettbewerb stärken und Größenvorteile zulassen. All dies sorgt dafür, die Investitionskosten zu senken und folglich die stationäre Pflege etwas erschwinglicher zu machen.

Wahrscheinlich reichen diese Maßnahmen nicht aus, um den wachsenden Bedarf allein aus kaufmännischen Überlegungen zu decken, da gerade in Innenstädten die Nutzungskonkurrenz zu groß ist. Dann kann es notwendig werden, über konkrete Planungsvorgaben und spezifische Flächennutzungskontingente zu sprechen. Ansonsten wird die aktuelle Generation womöglich ihr eigenes innerstädtisches und notwendiges Pflegeangebot verhindern. Infolgedessen sollten wir in einer alternden Gesellschaft im wahrsten Sinne des Wortes mehr Platz für die Alten einplanen.

Franziska Plößl ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg.

Prof. Dr. Tobias Just ist Lehrstuhlinhaber dieses Lehrstuhls und Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie.

Karsten Löffler

Nachhaltiges Finanzieren im Fokus der EU

Der Regulierungsvorschlag der EU-Kommission und die Erarbeitung einer Taxonomie durch die Technical Expert Group (TEG)

Im März 2018 hat die EU-Kommission ihren Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums vorgestellt. Er ist Teil einer umfassenden langfristigen Strategie zur vollständigen Vermeidung von Treibhausgasemissionen: durch Umlenken von Kapitalflüssen hin zu nachhaltigen Investitionen, durch die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in das Risikomanagement von Finanzinstituten und durch die Unterstützung von Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeit sowie langfristigem Investorendenken. Ein essenzieller Bestandteil dieser Strategie ist das Erstellen einer Taxonomie, mit deren Hilfe ökonomische Aktivitäten als nachhaltig klassifiziert werden können.

Der Aktionsplan der EU-Kommission nimmt wesentliche Bestandteile der Empfehlungen der High Level Expert Group on Sustainable Finance (HLEG) auf, ein Gremium zum großen Teil bestehend aus Finanzmarktpraktikern, das Ende 2016 von der Kommission eingesetzt worden war[1]. Gleich der erste der acht Kernvorschläge der HLEG bezog sich darauf, eine nachhaltigkeitsbezogene Taxonomie zu entwickeln. Die Kommission hat diese Empfehlung in ihren Aktionsplan[2] aufgenommen und schon zwei Monate später, im Mai 2018, neben anderen Umsetzungsmaßnahmen einen Regulierungsvorschlag für eine Nachhaltigkeitstaxonomie veröffentlicht[3].

Die Taxonomie als wesentlicher Beitrag zum Erreichen der EU-Umwelt- und Klimaziele

Der Kerngedanke der Taxonomie ist, Investoren Anhaltspunkte zu geben, damit mehr Investitionen in nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten fließen. Dies dient dem Erreichen der Ziele der EU, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 40 Prozent zu senken, den Anteil der Energie aus erneuerbaren Quellen am Energieverbrauch auf 32 Prozent oder mehr zu erhöhen sowie Energieeinsparungen in Höhe von mindestens 32,5 Prozent verglichen mit einem Business-as-usual-Szenario zu erzielen. Um dies zu erreichen, sind geschätzt 270 Milliarden Euro pro Jahr allein in den Sektoren Energie, Transport sowie Wasser und Abfall zusätzlich notwendig, die sich nicht nur aus öffentlichen, sondern ganz wesentlich auch aus privaten Quellen speisen müssen.

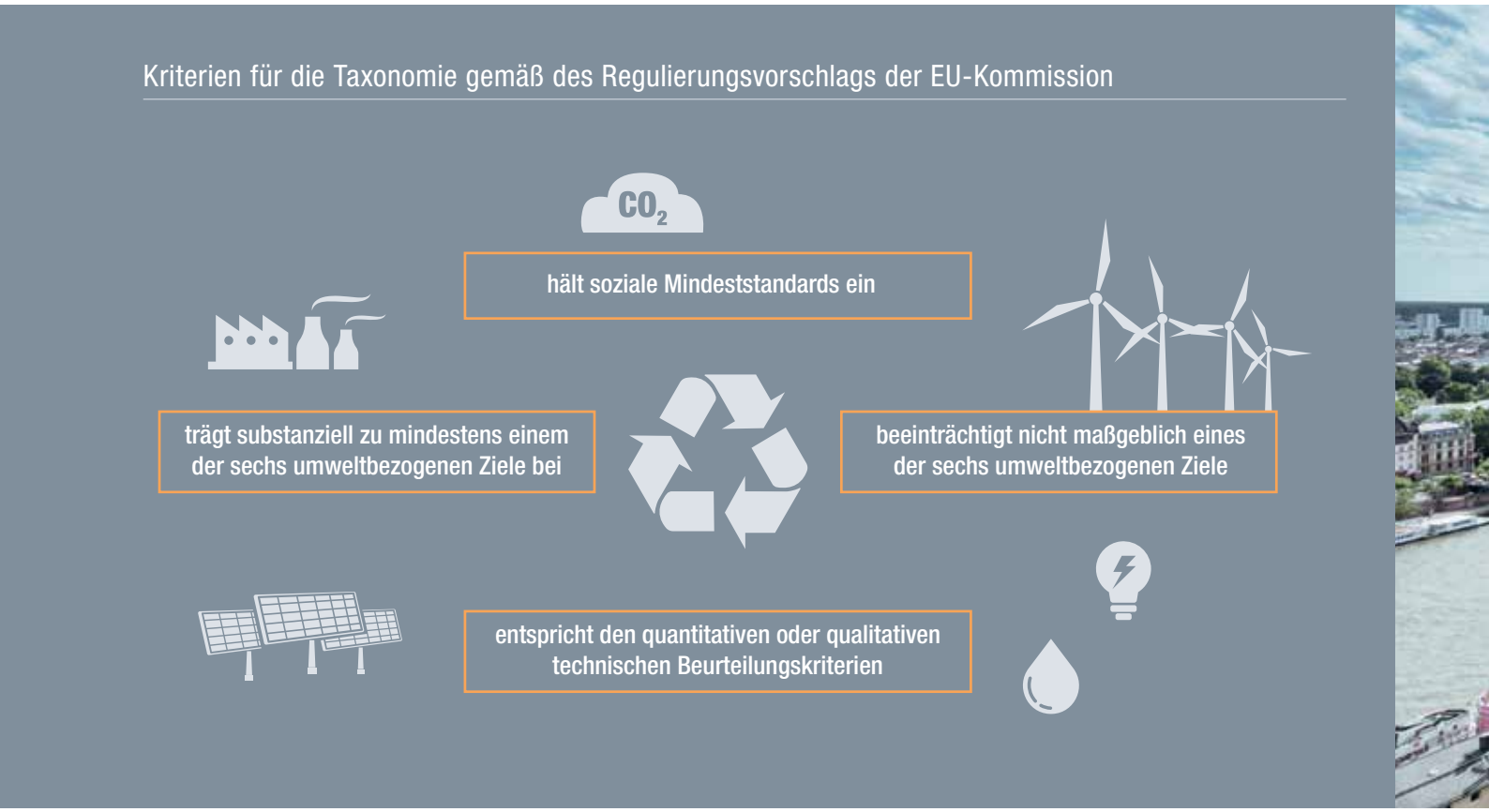
Investoren erhalten mit der Taxonomie einen Orientierungsrahmen

Die Taxonomie ist nichts anderes als eine Liste mit ökonomischen Aktivitäten, die für Investitionszwecke unter bestimmten Bedingungen als nachhaltig eingestuft werden. Die EU-Taxonomie trägt zur EU-weiten Vereinheitlichung der Beurteilung bei, welche Aktivitäten nachhaltig sind, vor allem aber soll sie dazu dienen, Klarheit und Vertrauen für Investoren zu schaffen, Transaktionskosten zu mindern und zu unterstützen, dass mehr Kapital in die

[1] https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance_en#hleg

[2] https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance_en#action-plan

[3] https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/initiatives/ares-2017-5524115_en#pe-2018-3333



unter die Taxonomie fallenden Aktivitäten fließt. Nebenher kann die Taxonomie als Grundlage für weitergehende Regulierungen dienen, wie z.B. in Bezug auf Offenlegungspflichten oder Produktstandards.

Vorschlag einer umfassenden Systematik

Um unter die EU-Taxonomie zu fallen, muss eine wirtschaftliche Aktivität substanziell zu einem der sechs im Regulierungsvorschlag definierten Umweltziele beitragen (Treibhausgasvermeidung, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Verschmutzungsvermeidung sowie gesunde Ökosysteme), gleichzeitig jedoch nicht im signifikanten Widerspruch zu irgendeinem dieser Ziele stehen sowie soziale Mindeststandards einhalten. Aktivitäten, die nicht unter die Taxonomie fallen, sind deshalb jedoch nicht automatisch nichtnachhaltig.

Die TEG entwickelt die technischen Auswahlkriterien

Die EU Kommission hat die Technical Expert Group on Sustainable Finance im Juni 2018 eingesetzt. Ihre Aufgabe ist es unter anderem, dem Regulierungsvorschlag der Kommission folgend, bis Juni 2019 eine Liste mit wirtschaftlichen Aktivitäten und Kriterien zu erstellen, die sich auf die Bereiche Emissionsvermeidung und Klimaanpassung beschränkt. Dabei kommt es darauf an, den Rahmen so zu spannen, dass möglichst alle sinnvollen Maßnahmen abgedeckt sind, gleichzeitig aber vermieden wird, dass Aktivitäten mit Langfristcharakter als nachhaltig klassifiziert werden, die in einer weitgehend emissionsfreien Wirtschaft keine Bedeutung mehr haben können.

Im Mittelpunkt der Arbeit der TEG steht die Festlegung der quantitativen oder qualitativen technischen Standards. Ziel ist es, einen Großteil der treibhausgasemittierenden Sektoren abzudecken, auf bestehender Praxis aufzubauen sowie einen technologieneutralen Ansatz zu verfolgen. Für jede wirtschaftliche Aktivität wird zunächst der Geltungsbereich abgesteckt, die grundsätzlichen Leitlinien zur Klassifizierung definiert, idealerweise eine geeignete Messgröße ermittelt und ein den Zielen gemäßes Anspruchsniveau festgelegt.

Gebäude sind ein wichtiges Element in der Taxonomie

Da auf den Gebäudesektor ungefähr 40 Prozent der Treibhausgasemissionen entfallen, kommt ihm im Rahmen der Taxono-

mie eine sehr wichtige Stellung zu. Ein erster Entwurf wurde im Dezember 2018 veröffentlicht. Dieser wird gegenwärtig überarbeitet und ergänzt. Die Diskussionen dazu im Markt drehen sich beispielweise um absolute im Gegensatz zu relativen Emissionsminderungen im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen, und inwieweit Einzelmaßnahmen außerhalb von umfassenden Gebäuderenovierungen berücksichtigt werden.

Die Praxistauglichkeit der Taxonomie steht im Fokus

Von der Qualität der Datenbasis hängt die Praxistauglichkeit der Taxonomie ab – deswegen sind umfangreiche und verlässliche Daten z.B. zum Energieverbrauch und zu den Treibhausgasemissionen auf Gebäudeebene unerlässlich. Herausforderungen dürften beispielsweise darin bestehen, dass Mieterdaten auch aus Datenschutzgründen nicht ohne weiteres zur Verfügung stehen und dass der Gebäudebestand schon aufgrund der verschiedenen klimatischen Bedingungen in der EU sehr heterogen ist.

Nur mittelbar in Real Estate investierende institutionelle Anleger stehen zudem vor der Herausforderung, dass Daten darüber, welchen Anteil z.B. der Umsatz aus Aktivitäten in Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie am Gesamtumsatz eines Unternehmens hat, verlässlich und standardisiert vorliegen müssen, damit sie sinnvoll auf Portfolioebene aggregiert werden können.

Nachhaltigkeit auf dem Weg zum Mainstream

Die Taxonomie ist nur ein Baustein im Aktionsplan der EU-Kommission zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums. Viele weitere Maßnahmen und Aktivitäten zeigen, dass es der Kommission ernst damit ist. Darüber hinaus begreift die Finanzmarktaufsicht fortschreitenden Klimawandel als potenzielles systemisches Risiko. Der kürzlich veröffentlichte Aufruf des Networks for Greening the Financial System zeigt das sehr anschaulich[4].

Karsten Löffler ist Co-Head des Frankfurt School – UNEP Collaborating Centre for Climate & Sustainable Energy Finance, Geschäftsführer des Green and Sustainable Finance Cluster Germany sowie Mitglied der TEG.

[4] https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/aufruf-des-ngfs-zur-umweltgerechteren-gestaltung-des-finanzsystems--794678

Dr. Lea Maria Siering

Crowdfunding

Derzeitige und künftige Regulierung von Schwarmfinanzierungen

Crowdinvesting gewinnt zunehmend insoweit an Bedeutung, als diese neue Finanzierungsform von einer steigenden Anzahl an Unternehmen genutzt wird. Diese Entwicklung lässt sich auch im Immobilienbereich beobachten: Junge internetbasierte Portale bieten verstärkt Immobilienprojekte zur Finanzierung an.

War Crowdinvesting noch vor wenigen Jahren eher unbekannt, dürfte es mittlerweile jedem ein Begriff sein: Es handelt sich hierbei um eine Art der Finanzierung durch die Crowd, die typischerweise über internetbasierte Plattformen jungen (Start-ups) und mittelständischen Unternehmen oder bestimmten Projekten – vor allem in den Bereichen Immobilien, erneuerbare Energien und Entwicklungszusammenarbeit – Geld zur Verfügung stellt. Aus regulatorischen Gründen erfolgt dies regelmäßig über stille Beteiligungen, Genussrechte oder partiarische Darlehen.

Abzugrenzen ist das Crowdinvesting vom Crowdsourcing (freiwillige Leistungserbringung durch die Crowd), vom Crowdlending (Darlehensvergabe „durch" die Crowd) und vom Crowdfunding (Finanzierung eines gemeinsamen Projektes).

Derzeitige Regulierung unter dem Vermögensanlagengesetz

Mit Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes wurden 2015 die bis dahin weitgehend unregulierten partiarischen Darlehen sowie qualifizierten Nachrangdarlehen und die in § 1 Abs. 2 Nr. 7 VermAnlG definierten „sonstigen Anlagen" in den Katalog der Vermögensanlagen des § 1 Abs. 2 Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) zusätzlich aufgenommen. Diese Novellierung stellte zugleich das Ende des sog. „Grauen Kapitalmarktes", also des nicht regulierten Bereichs, dar. Gleichzeitig wurde mit § 2a) VermAnlG ein Befreiungstatbestand eingeführt, der unter den dort genannten Voraussetzungen Befreiungen von bestimmten Anforderungen für Anbieter von Vermögensanlagen vorsieht. So wurden etwa Crowdinvesting-Plattformen zwar keiner Pflicht zur Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts unterworfen, doch haben sie zumindest dem Anleger ein Vermögensanlage-Informationsblatt (VIB) zukommen zu lassen und ihn bspw. in der Werbung vor den besonderen Risiken der Anlage mit einem möglichen Totalverlust eigens zu warnen, vgl. §§ 12, 13 VermAnlG.

§ 2a VermAnlG kommt in Betracht für sog. „Schwarmfinanzierungen", mithin der deutsche Begriff für Crowdinvesting. Dies meint die Anlageformen partiarischer Darlehen, Nachrangdarlehen oder sonstiger Anlagen mit Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung bzw. Barausgleich, nicht jedoch die Anlageformen der stillen Beteiligung oder des Genussrechts und ihr Angebot im Wege der Anlageberatung oder Anlagevermittlung über eine Internet-Dienstleistungsplattform. Der Befreiungstatbestand gilt auch nur dann, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: Der Verkaufspreis sämtlicher, von einem Anbieter, angebotener Vermögensanlagen desselben Emittenten darf 2,5 Mio. Euro nicht übersteigen. Weiterhin darf der Anlagebetrag eines einzelnen Anlegers, der keine Kapitalgesellschaft ist, entweder (i) einen Betrag von 1.000 Euro nicht übersteigen oder (ii) nicht den höheren Betrag von 10.000 Euro, soweit der jeweilige Anlegernach einer

von ihm zu erteilenden Selbstauskunft über ein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten von mindestens 100.000 Euro verfügt, oder (iii) der Anlagebetrag ausweislich einer vom Anleger zu erteilenden Selbstauskunft den zweifachen Betrag seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens, jedenfalls aber 10.000 Euro nicht übersteigt.

Das Gesetz regelt auch, dass die Befreiungsmöglichkeit dann nicht in Anspruch genommen werden darf, solange der Emittent ein ihm nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VermAnlG freigestelltes öffentliches Angebot unterhält; dies ist dann der Fall, wenn ein Angebot von nicht mehr als 20 Anteilen derselben Vermögensanlage, der Verkaufspreis – innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten – angebotener Anteile von nicht mehr als 100.000 Euro, oder aber der Preis jedes angebotenen Anteils von mindestens 200.000 Euro je Anleger vorliegt.

Nicht zuletzt sieht das VemAnlG vor, dass die vermittelnde Plattform unabhängig vom Emittenten sein muss. Vermögensanlagen sind dementsprechend nicht zum öffentlichen Angebot zugelassen, wenn der Emittent auf den Betreiber der Plattform unmittelbar oder mittelbar maßgeblichen Einfluss ausüben kann, vgl. § 2a Abs. 5 VermAnlG.

Sind vorgenannte Voraussetzungen erfüllt, entfällt das Erfordernis, einen Verkaufsprospekt veröffentlichen zu müssen. Zugleich wird man von den damit verbundenen Folgepflichten befreit: So hat der Anbieter keinen Lagebericht zu erstellen, er benötigt keine Abschlussprüfung (es sei denn, eine solche ist etwa gem. HGB erforderlich – eine solche Verpflichtung bleibt dennoch bestehen) und muss etwaige nachträglich eintretende negative Umstände nicht veröffentlichen.

VIB

Trotz der Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts bleibt jedoch die Pflicht des Emittenten zur Erstellung eines Vermögensanlagen-Informationsblatts (VIB) bestehen, soweit nicht eine Pflicht zur Veröffentlichung eines Basisinformationsblatts nach der PRIIP-VO besteht. Das VIB ist eine Art Beipackzettel zur Vermögensanlage, welches knapp auf nicht mehr als drei DIN A4-Seiten die wesentlichen Informationen über die Vermögensanlage verständlich zusammenfasst. Zwingende Bestandteile sind u.a. die Angabe zur Art der Vermögensanlage, zur Identität des Anbieters, der Anlagestrategie, der Laufzeit der Anlage, den hiermit verbundenen Risiken, den Aussichten der Kapitalrückzahlung und den hiermit verbundenen Kosten und Provisionen. Für Anleger soll durch diese Art der Kurzinformation eine Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Vermögensanlagen geschaffen werden, um ihnen so die Anlageentscheidung zu erleichtern.

Regulierung der Plattform

In der Regel betreiben Plattformen, über die Vermögensanlagen gezeichnet werden können, zumindest die Anlagevermittlung (§ 1 Abs. 1a) S. 2 Nr. 1 des Kreditwesengesetzes (KWG)), da Vermögensanlagen als Finanzinstrumente im Sinne des KWG definiert sind. Die Dienstleistung der Plattformen steht damit zunächst unter dem Erlaubnisvorbehalt nach § 32 Abs. 1 KWG. Die Plattform müsste entsprechend eine Erlaubnis als Finanzdienstleistungsinstitut beantragen.

Von diesem Grundsatz sieht § 2 Abs. 8 Nr. 6 KWG eine Ausnahme vor: Sofern als Finanzdienstleistung ausschließlich die Anlagevermittlung und die Anlageberatung in Bezug auf Anteile an inländischen Investmentvermögen oder Vermögensanlagen erbracht werden, gilt die Plattform nicht als Finanzdienstleistungsinstitut und die Erlaubnispflicht nach § 32 Abs. 1 KWG entfällt. Stattdessen besteht lediglich die Verpflichtung zur Lizenzierung nach § 34f Abs. 1 S. 1 GewO unter den dort genannten Voraussetzungen. Dies ist nicht nur aus regulatorischer Sicht wesentlich leichter, sondern auch aus Kostengesichtspunkten attraktiver.

Sollen anstelle der Anlageberatung und Anlagevermittlung weitere Finanzdienstleistungen erbracht werden, kommt zunächst die Kooperation mit einem lizenzierten Finanz- oder Kreditinstitut als sog. vertraglich gebundenem Vermittler in Betracht, sofern allein die Anlageberatung, die Anlagevermittlung oder das Platzierungsgeschäft als Dienstleistung erbracht werden sollen. Sollen darüber hinaus weitere Finanzdienstleistungen erbracht werden, kommt allein die Lizenzierung nach § 32 Abs. 1 KWG in Betracht.

Vertragliche Ausgestaltung

Crowdfunding basiert in der Regel darauf, dass ein Anbieter eine Plattform im Internet zur Verfügung stellt. Diese wird von Kapitalgebern und Kapitalnehmern genutzt, um miteinander in Kontakt und sodann auch in eine direkte Rechtsbeziehung zu treten, ohne dass die Plattform als Intermediär zwischengeschaltet ist.

Daneben treten Kapitalgeber bzw. -nehmer und Plattform jeweils in Vertragsbeziehungen zueinander, um die Vermittlungs-, Beratungs- und Vertriebsstellentätigkeit der Plattform einerseits und andererseits die Art und Weise der Nutzung der Plattform, etwa wie die einzelnen Finanzierungsverträge zustande kommen, zu regeln. Hinzu kommt, dass Plattformen oft zusätzliche Prüfungs- und Kontrollaufgaben übernehmen, so dass sie funktional eine vergleichbare Rolle wie Bankenintermediäre einnehmen.

Wie die zentrale Vertragsbeziehung schuldrechtlich zu qualifizieren ist, hängt entscheidend von der Einordnung des jeweiligen Geschäftsmodells ab, das innerhalb des Crowdfundings ganz unterschiedliche Formen annehmen kann: Zu unterscheiden ist zwischen donation-, rewards-, loan- (Crowdlending) und investment-based Crowdfunding-Geschäftsmodellen. Im Immobilienbereich wird in der Regel das investment-based Modell zur Anwendung gelangen, bei dem die Anleger „unternehmerisch" agieren, mithin, ähnlich einem Eigenkapitalgeber, an den Chancen und Risiken des jeweils zu finanzierenden Investitionsprojekts über ein meist partiarisches Nachrangdarlehen partizipieren.

Ausblick

Konkurrierend zum Crowdinvesting tritt zunehmend eine neue, auf der Blockchain- bzw. Distributed Ledger-Technologie (DLT) beruhende Form der Schwarmfinanzierung in Erscheinung: die sog. Initial Coin Offerings (ICOs) bzw. Security Token Offerings (STOs). Bislang sind hier Unternehmensbeteiligungen im Unterschied zu Investitionen in Kryptowährungen, wie Bitcoins, noch selten. Es bleibt jedoch mit Spannung zu beobachten, wie auch in diesem Bereich der Schwarm zukünftig finanzieren wird.

Dr. Lea Maria Siering ist Salary Partnerin bei Taylor Wessing in Berlin.

Prof. Dr. Gregor Kirchhof

Grundsteuerreform

Es geht um die finanziellen Grundlagen der Gemeinden!

Die Politik muss noch in diesem Jahr eine verfassungskonforme Grundsteuerreform beschließen. Das BMF hat einen Referentenentwurf zur Reform der Grundsteuer vorgelegt, der die komplizierten Einheitswerte aus dem letzten Jahrhundert fortzuschreiben sucht. Die Hoffnung ist, dass der Entwurf zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Beitrags nicht mehr aktuell ist.

Das vorgeschlagene Gesetz verletzt das Grundgesetz. Die Gemeinden würden Steuereinnahmen in Höhe von rund 14 Milliarden Euro verlieren. Die Zeit drängt, ein verfassungskonformes Grundsteuergesetz zu beschließen, das die Gemeindefinanzen sichert und leicht vollzogen werden kann. Hierfür bietet sich das Äquivalenzmodell mit einer einfachen Wertkomponente an.

Das Bundesverfassungsgericht hat die grundsteuerliche Bewertung für gleichheitswidrig erklärt. Seit Mitte des letzten Jahrhunderts liegen der Besteuerung die komplizierten Einheitswerte zu Grunde. Die Werte wurden – wohl wegen des hiermit verbundenen hohen Arbeitsaufwandes – seit dem Jahre 1935 in den neuen und seit 1964 in den alten Bundesländern nicht mehr aktualisiert. Die Grundsteuer wird daher realitätsfern bemessen.

Der Gesetzgeber muss bis Ende des Jahres ein verfassungskonformes Gesetz in Kraft setzen. Gelingt eine solche Neuregelung nicht, geraten die finanziellen Grundlagen der Gemeinden in Gefahr. Ein verfassungswidriges Grundsteuergesetz könnte zahlreiche grundgesetzwidrige Steuereingriffe bewirken. Die Gemeinden könnten verlangen, dass die entgangenen Steuereinnahmen erstattet werden. Auch angesichts solcher dramatischen Folgen und schwierigen Erstattungsfragen drängt die Zeit für die notwendige Reform.

BVerfG: Rechtfertigung der Grundsteuer, einfaches Grundsteuersystem

Das Grundgesetz verlangt vom Gesetzgeber, ein einfaches Steuersystem in Kraft zu setzen. Auch beträchtliche Unschärfen dürfen in Kauf genommen werden, um eine Gleichheit im Belastungserfolg zu sichern und die Vollzugslasten gering zu halten. Das neue Grundsteuergesetz hat – so fährt das Bundesverfassungsgericht fort – die grundlegende Frage zu beantworten, warum die Grundsteuer zu entrichten ist. Die Gründe müssen sich insbesondere von der Rechtfertigung der Vermögensteuer unterscheiden. Die Grundsteuer darf daher nicht – wie die Vermögensteuer – einfach den Wert des Grundbesitzes belasten. Sie wird deshalb zu Recht als Äquivalenzabgabe gerechtfertigt. Ihre Erträge erhalten die Kommunen neben Gebühren und Beiträgen für die allgemeine Infrastruktur, das Straßen- und Telefonnetz, für Kindergärten, Schulen, Grünanlagen sowie für Kultur- und Sportstätten.

Das BMF erfüllt den Verfassungsauftrag nicht

Den Verfassungsauftrag, ein einfaches Grundsteuersystem aus dem Belastungsgrund zu entwickeln, erfüllt der Referentenentwurf des BMF nicht. Der Belastungsgrund der Steuer wird nicht benannt. Das Ministerium versucht, die komplizierten Einheitswerte in Vereinfachungen fortzuschreiben. Grund und Boden sollen anhand von unterschiedlichen Parametern bewertet werden: einer

Durchschnittsmiete, der tatsächlichen Miete, den Herstellungskosten, Bodenrichtwerten und nach dem vereinfachten Sach- oder Ertragswertverfahren. Diese Parameter werden jedoch nicht in ein gleichheitsgerechtes System gebracht. Das BMF schlägt ein grundgesetzwidriges und hoch komplexes Gesetz vor, das der Finanzverwaltung und den Steuerpflichtigen erhebliche Vollzugslasten auferlegen würde.

Der Ursprung dieses sachwidrigen Vorschlags liegt scheinbar in der Kompetenzordnung. Zunächst durfte der Bund die Grundsteuer regeln. Im Zuge der Föderalismusreform Mitte der 1990er Jahre wurde die Kompetenz den Ländern übertragen. Das Bundesrecht blieb aber auch nach der Reform bestehen. Die Länder dürfen die Grundsteuer erst regeln, wenn der Bund das geltende Gesetz außer Kraft setzt. Damit das fortbestehende Bundesrecht nicht versteinert, wurde dem Bund erlaubt, dieses in engen Grenzen fortzuschreiben. Eine echte Grundsteuerreform ist aber nun Sache der Länder. In dieser Situation hat sich das BMF wohl dafür entschieden, die veralteten Einheitswerte fortzuschreiben. Doch ist es verfassungsrechtlich zu riskant, die geforderte Reform auf Grundlage der engen Fortschreibungskompetenz zu verabschieden. Ohnehin dürfen heikle Kompetenzerwägungen nicht zu einem komplizierten Grundsteuerrecht führen, das den Steuerbetroffenen langfristig erhebliche und vermeidbare Verwaltungslasten auferlegt. Im März dieses Jahres haben 16 Professoren diese Befunde in einem Offenen Brief an den Bundesfinanzminister betont.

Öffnungsklausel – Ausweg aus dem politischen Patt

Bis zur Drucklegung dieses Beitrags beharrte das BMF auf seinem verfassungswidrigen Referentenentwurf. Doch wuchs auch der Widerstand und damit die Chance auf eine sachgerechte Reform. Als Ausweg aus dem politischen Patt wird erwogen, eine neue Bundeskompetenz mit einer sog. Öffnungsklausel in das Grundgesetz aufzunehmen. Der Bund könnte die Grundsteuer auf dieser Grundlage neu regeln. Jedes Land wäre aber befugt, ein eigenes Grundsteuergesetz, das an die Stelle des Bundesgesetzes tritt, in Kraft zu setzen. Die Landesgesetze sollten aber nur zur Vereinfachung des Grundsteuersystems zulässig sein, damit die Verwaltungslasten der Steuerpflichtigen nicht durch unterschiedliche Regelungen zu hoch werden. Ohnehin würden viele Länder kein eigenes Gesetz erlassen und sich auch dann – wie in den schon lange vorliegenden Reformvorschlägen – koordinieren, sodass insgesamt mit nur sehr wenigen Grundsteuersystemen zu rechnen wäre.

Als neues Grundsteuersystem drängt sich das bereits im Jahre 2010 erwogene Äquivalenzmodell auf. Die Grundsteuer ergibt sich hiernach aus der Fläche des Grundes und der Immobilien sowie aus nutzungsabhängigen Äquivalenzzahlen, die einfache Grundstücke von Wohnhäusern und Gewerbeimmobilien unterscheiden. Die Bewertung folgt so dem im Gesetz ersichtlichen Belastungsgrund, die Nutzung der kommunalen Leistungen typisierend zu spiegeln. Gewerbetreibende greifen auf die gemeindliche Infrastruktur in der Regel stärker zu als einfache Anwohner. Das Äquivalenzmodell könnte um eine pauschale Wertkomponente ergänzt werden, weil der Grundstückswert von den kommunalen Angeboten profitiert. Die Leistungen sind in Ballungszentren typisierend höher als in ländlichen Regionen mit niedrigeren Immobilienpreisen. So würde auch der Hinweis aufgenommen, die Grundsteuer solle mit dem Wert der Immobilie steigen, ohne zu nah an die Vermögensteuer zu geraten. Das Äquivalenzmodell ist aber auch ohne diese Wertkomponente verfassungskonform. Es würde in beiden Varianten den zentralen grundrechtlichen Auftrag im Vollzug erfüllen: Die Digitalisierung erlaubt in diesem System, die Steuerpflichtigen durch eine weitgehend behördliche Wertermittlung und darauf beruhende vorausgefüllte Steuererklärungen nahezu vollständig zu entlasten.

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

Bearbeitungsstand: April 2019

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.

Klaus-Peter Hesse, Gero Gosslar, Sun Jensch

Zwischen Neubauoffensive und Enteignungsdebatte

Das Geschäftsjahr 2018/2019

Selten zuvor stand eine Branche so im Fokus der Öffentlichkeit wie die Immobilienwirtschaft im vergangenen Jahr. Sie spielt bei den großen stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen unserer Zeit eine entscheidende Rolle. Dies hat mittlerweile auch die Politik verstanden. Sie muss daraus endlich nun die richtigen Schlüsse ziehen. Umso wichtiger ist es, dass der ZIA seine Verantwortung als Spitzen- und Verbändeverband der Immobilienwirtschaft und als Lösungsanbieter weiter ernst nimmt und stetig ausbaut.

Während der Koalitionsvertrag noch wichtige Signale ausgesendet hat und von einer Neubauoffensive und verbesserten Maßnahmen für den Klimaschutz sprach, kehrt nach über einem Jahr an vielen Stellen Ernüchterung ein. Am Beispiel des Klimaschutzes lässt sich dies gut festmachen. So sollte ein zeitlich paralleles Vorgehen zur Kohlekommission für den Bau- und Verkehrssektor erfolgen. Eine bereits geplante Gebäudekommission wurde dann – aus Angst vor den zu erwartenden Kosten für den Gebäudebereich – Anfang des Jahres 2019 wieder an den Nagel gehängt. Auch die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung war beabsichtigt und wurde bislang nicht realisiert – mit den gleichen Bedenken aus dem Finanzministerium.

Diese Liste lässt sich für andere Bereiche fortführen: Die durchaus sinnvolle Erhöhung der linearen AfA wurde nicht eingeführt und eine ernsthaft geführte Diskussion über die Senkung der Grunderwerbsteuer in den einzelnen Bundesländern ist ausgeblieben. All dies wären richtige Instrumente, um den angespannten Märkten in Deutschland Herr zu werden. Stattdessen wird das Mietrecht verschärft, das Baukindergeld eingeführt und bei der Grundsteuer diskutiert man nicht nur über ein wertabhängiges Modell, sondern auch darüber, ob die Umlagefähigkeit möglicherweise abzuschaffen sei. Die Politik findet augenscheinlich nicht die richtige Balance: Auf der Titelseite steht Neubau durch Planungs- und Baubeschleunigung, aber beim Inhalt wird auf weitere Regulierung gesetzt, um der Mangelsituation Herr zu werden.

Miteinander statt gegeneinander

Hinzu kommt, dass Teile der Politik eine gesamte Branche unter Generalverdacht stellen und die hohe Bedeutung der Immobilien-

wirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft und die Gesellschaft insgesamt übersehen. Dies geht so weit, dass in Berlin sogar offen über die Möglichkeit von Enteignungen gesprochen wird. Das Präsidium des ZIA hat die Berliner Landesregierung daher aufgefordert, Deutschlands Strahlkraft als Rechtsstaat durch solche Debatten und tendenziösen Signale nicht zu gefährden. Dadurch entsteht keine einzige neue Wohnung. Wir fordern daher eine Neubauoffensive, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum endlich ankurbelt. Es war daher ein wichtiges Zeichen, dass sich Bundesminister Seehofer bei unserem gemeinsamen Neujahrsempfang der immobilienwirtschaftlichen Verbände gegen die Enteignungsdebatte gestellt und für die soziale Marktwirtschaft ausgesprochen hat. Auch die Bundesvorsitzende der CDU Annegret Kramp-Karrenbauer hat sich hier mittlerweile konsequent in unserem Sinne geäußert.

Ganz getreu dem diesjährigen Motto des Tags der Immobilienwirtschaft braucht es mehr „Miteinander statt Gegeneinander". Denn dieses Zusammenspiel aus geplanten, aber nicht umgesetzten Instrumenten, aus nicht zielführenden Regulierungsbestrebungen und aus einer fehlgeleiteten Diskussion wie in Berlin, erweisen den angespannten Märkten in vielen Großstädten und Ballungsregionen in Deutschland einen Bärendienst. Für das bezahlbare Wohnen und Bauen ist dies kein gutes Zeichen.

Zuletzt mussten wir mit dem Weggang von Gunther Adler als Staatssekretär im Bundesbauministerium zudem einen herben Verlust hinnehmen. Er war ein Kenner unserer Branche und zugleich Mittler zwischen den beteiligten Akteuren, die nicht immer gleicher Meinung sind. Wir sind uns aber sicher, dass wir die gute Zusammenarbeit und den regelmäßigen Dialog mit der neuen Staatssekretärin Anne Katrin Bohle auch in Zukunft fortführen können.

Dem eigenen Selbstverständnis treu bleiben

Bei diesem Dialog ist der ZIA seinem Selbstverständnis als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft auch im vergangenen Geschäftsjahr treu geblieben, nicht nur bloße Kritik zu äußern, sondern konkrete Maßnahmen vorzuschlagen, wie eine Verbesserung der Rahmenbedingungen aussehen könnte. Insbesondere die 28 Vorschläge des ZIA zur Beschleunigung von Planungs- und Baugenehmigungsprozessen, die wir unter anderem dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat vorgelegt haben, stehen hierfür beispielhaft. Auch unsere Vorschläge für eine gerechte und einfache Ausgestaltung der zukünftigen Grundsteuer und der Grunderwerbssteuer waren Gegenstand zahlreicher Diskussionen und Hintergrundgespräche.

Diese Inhalte fanden auch Einzug in den Wohngipfel 2018 im Bundeskanzleramt, bei dem der ZIA mit Vertretern aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft gemeinsam über Maßnahmen diskutiert hat, um das bezahlbare Wohnen und Bauen in Deutschland zu motivieren. Oftmals haben wir darauf aufmerksam gemacht, dass dieser Gipfel besser Immobiliengipfel heißen sollte, denn für eine ganzheitliche Stadtentwicklung braucht es sämtliche Nutzungsarten. Die Bundesregierung hat sich im anschließenden Eckpunktepapier leider einmal mehr auf Verbote und Eingriffe unter anderem in das Mietrecht konzentriert – neben Ankündigungen, die bereits im Koalitionsvertrag enthalten waren. Wirkliche Anreize wie eine vereinheitlichte Bundesbauordnung, die Unterstützung der Kommunen

bei Planungs- und Genehmigungsverfahren und eine Erleichterung der hohen Auflagen an das Bauen blieben zu unkonkret.

Themen wie diese werden seit dem letzten Tag der Immobilienwirtschaft – mit rund 2.000 Gästen und zahlreichen Ministern und Staatssekretären einmal mehr das Branchenevent Nummer 1 zwischen MIPIM und EXPO REAL – auch im neu gegründeten Kommunalrat des ZIA diskutiert. Hier treten Oberbürgermeister, Bürgermeister und Landräte gemeinsam mit Experten der Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung zusammen, um moderne und effiziente Ansätze für die gemeinsame Arbeit zu entwickeln. Unter der Vorsitzenden Dr. Eva Lohse, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen a.D. und ehemalige Präsidentin des Deutschen Städtetags, und ihrem Stellvertreter Prof. Dr. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführer der HafenCity Hamburg GmbH, treten erstmals Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik dauerhaft in einen Dialog, um gemeinsame Vorschläge zu erarbeiten, Prozesse zu beschleunigen und nachhaltiger auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden reagieren zu können.

Alle Assetklassen im Fokus

Aber nicht nur das Wohnsegment stand im Mittelpunkt vieler Gespräche und Diskussionen. Denn auch bei Büroimmobilien ist der Flächenmangel in mittlerweile 35 Büromärkten in Deutschland so weit fortgeschritten, dass sich die Städte mit möglichen Unternehmensabwanderungen konfrontiert sehen. Dies war eines der Ergebnisse aus dem diesjährigen Frühjahrsgutachten, das wir an den Parlamentarischen Staatssekretär Marco Wanderwitz übergeben haben und das selten zuvor so im medialen Fokus stand wie 2019.

Die Büroknappheit war auch ein Thema, das beim erfolgreich durchgeführten ersten Tag der Büroimmobilie eine gewichtige Rolle gespielt hat. Vor rund 400 Gästen aus Politik und Wirtschaft wurde nicht nur der erste ZIA Office Award verliehen – es ging darüber hinaus um die Möglichkeiten der Digitalisierung, um die Zukunft der Arbeit und auch um den Strukturwandel im Bereich des Corporate Real Estate Managements. Hierzu hatte der ZIA zwei neue Studien veröffentlicht.

Natürlich standen auch die traditionellen Assetklassen Logistik, Handel und Hotel im Fokus der Verbandsarbeit. So haben wir unter anderem mit „Retail meets Logistics 2030“ eine Publikation veröffentlicht, die sich perspektivisch dem Zusammenspiel dieser beiden Nutzungsarten widmet und die damit verbundenen Herausforderungen aufzeigt. Andere neue Veröffentlichungen thematisieren erstmals grüne Mietverträge (Green Leases), leisten für Unternehmen Unterstützung bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSR Reporting) oder zeigen Möglichkeiten auf, wie Diversität in kleinen und großen Unternehmen gefördert werden kann (Diversity Toolbox).

Der Spitzenverband wächst im Innern – und als Verbändeverband Unsere zunehmende Stärke nach außen begleiten wir intern mit einer wohldurchdachten Wachstumsstrategie. Durch mehrere Maßnahmen werden die bestehenden Aktivitäten des Verbands auf Landes-, Bundes- und Europaebene ausgebaut und um mehrere Tätigkeitsfelder erweitert. Damit wollen wir weiteres Potenzial für unsere Arbeit heben und das Engagement insbesondere der rund 500 ehrenamtlich Tätigen im ZIA weiter fördern. Dazu gehört unter anderem die Erweiterung der Berliner Geschäftsführung durch Sun Jensch, eine zusätzliche Kraft in unserem Brüsseler Büro, um die Aktivitäten auf EU-Ebene insbesondere im Jahr der Europawahl noch stärker als zuvor zu begleiten, sowie die Einsetzung von Bevollmächtigten der ZIA-Geschäftsführung für die ehrenamtliche Arbeit der ZIA-Regionalvorstände in den sechs Regionen (Mitte, Nord, Ost, Süd, Südwest, West). Auch die ZIA Akademie (www.zia-akademie.de) wird stetig ausgebaut und umfasst mittlerweile zahlreiche Workshops und Seminare entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft.

Der ZIA wächst auch als Verbändeverband – mit mittlerweile 28 Mitgliedsverbänden repräsentieren wir rund 37.000 Unternehmen und die gesamte Branche in der Öffentlichkeit und der Politik. Entsprechend folgerichtig war es, zusammen mit unseren Mitglieds-

verbänden gemeinsame Leitlinien für die Immobilienwirtschaft festzulegen. Sie sind das Ergebnis des ersten Verbändetreffens im ZIA im Juli 2018, das künftig jährlich stattfindet. Unterjährig sprechen die Geschäftsführer der Mitgliedsverbände und des ZIA über gemeinsame Strategien und Positionen.

Der ZIA hat seine Stellung als Spitzenverband behauptet und ausgebaut. Mit seinen 22 Ausschüssen, zahlreichen Gremien und Arbeitsgruppen leistet er einen wichtigen Beitrag, damit die Interessen der Immobilienwirtschaft an den richtigen Stellen Gehör finden. Bezahlbares Wohnen und Bauen, eine nachhaltige Stadtentwicklung und die positive Entwicklung unserer Städte und der ländlichen Regionen gelingen nur in enger Partnerschaft mit den Akteuren der Branche. Dafür stehen wir auch in Zukunft ein.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Die ZIA-Geschäftsstelle im Überblick

PDF/DOWNLOAD

ZIA-Kompakt Flyer

PDF/DOWNLOAD

Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019
des Rates der Immobilienweisen

PDF/DOWNLOAD

Der ZIA in den Regionen

/GB2019/Bericht-der-Geschaeftsfuehrung

Steffen Uttich

Im Fokus der Öffentlichkeit

Der ZIA wird in der Öffentlichkeit inzwischen ohne Einschränkung als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft wahrgenommen. An dieser erfreulichen Entwicklung hat auch der Ausschuss Marketing und Öffentlichkeitsarbeit einen Anteil, der mit seinen ehrenamtlichen Mitgliedern über den Transport der Botschaften des Verbandes nach außen diskutiert.

Die wesentlichen Aufgaben des Ausschusses sind es, Brancheninformationen und -interessen im Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit zu bündeln, die Relevanz von Themen zu diskutieren sowie Präsidium, Vorstand und den Hauptamtlichen in der Geschäftsstelle bei der Umsetzung von Marketing- und PR-Maßnahmen beratend zur Seite zu stehen beziehungsweise sie zu unterstützen.

Im gegenwärtig herrschenden negativen politischen Klima gegenüber der Immobilienwirtschaft kommt der Verbandskommunikation des ZIA eine besondere Rolle zu. Denn das Bild der Branche in der Öffentlichkeit wird – ausgelöst durch den Mangel an Flächen in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen und den damit einhergehenden Auswirkungen für die Nachfrageseite – oftmals verzerrt dargestellt. Das wiederum setzt eine Empörungsmaschinerie in Gang, die selbst vor Grundsätzen des Rechtsstaats nicht mehr Halt macht.

Vor diesem Hintergrund stellt das diesjährige Kommunikationskonzept des ZIA erstmals ein Metathema besonders heraus: das Image der Immobilienwirtschaft. Ein Schwerpunkt der Verbandskommunikation muss darin liegen, klar und verständlich aufzuzeigen, dass sich der professionelle Teil der deutschen Immobilienwirtschaft seiner gesellschaftlichen Rolle und Verantwortung bewusst ist und dieser auch nachkommt.

Die kommunikativen Herausforderungen sind auch jenseits des Wohnungssegments groß. So stellte das Frühjahrsgutachten 2019 erneut einen Mangel an Büroflächen in vielen deutschen Städten fest. Eine Botschaft, die bislang gern verdrängt, nun aber von zahlreichen Medien im Lande aufgenommen wurde. Nie zuvor stand der ZIA mit seinem Frühjahrsgutachten so sehr im Fokus der Öffentlichkeit wie in diesem Jahr. Die mediale Aufmerksamkeit, die Themen rund um die deutschen Immobilienmärkte auf sich ziehen, ist enorm. Diese Ausgangsposition wird der ZIA nutzen, um darzustellen, dass die professionellen Immobilienmarktakteure Teil der Lösung sind – und nicht Teil des Problems.

Steffen Uttich ist Leiter Kapitalmärkte bei der BEOS AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Marketing und Öffentlichkeitsarbeit.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

PDF/DOWNLOAD

ZIA-Newsletter

WEB/LINK

Veröffentlichungen des ZIA

/GB2019/Marketing-und-Oeffentlichkeitsarbeit

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Wir brauchen Versachlichung!

In Zeiten von wachsendem Populismus müssen auch Verbände ihren Beitrag zu Versachlichung von politischen Debatten beitragen. Ein Schlüssel hierzu ist die Untermauerung von Argumenten mit einem starken wissenschaftlichen Fundament.

Der ZIA nimmt diesen Auftrag an und hat im letzten Jahr durch eine Vielzahl von Studien und Gutachten belegen können, dass seine Forderungen durchdacht, ausgewogen und wissenschaftlich belegt sind. Dabei versteht sich der wissenschaftliche Beirat des ZIA als objektiver Mittler zwischen Verband, Wirtschaft, Politik und Wissenschaft.

Auch aus Sicht der Wissenschaft sind die aktuellen Anforderungen an die Unternehmen enorm. Alle Wirtschaftsbereiche müssen sich der digitalen Transformation stellen. Hierbei gilt es, die Veränderungen der Zukunft für sich zu gestalten. Und die Innovationsbereitschaft in der Immobilienwirtschaft ist tatsächlich noch ganz unterschiedlich ausgeprägt. Digitalisierung ist zwar in aller Munde, aber die bloße Beschäftigung damit reicht nicht aus. Das Momentum muss auch genutzt werden, um nicht den Anschluss zu verpassen. Ferner beschäftigt sich die Immobilienwirtschaft intensiv mit der Klima-, und Energiepolitik. Die gesamtgesellschaftliche Verantwortung nimmt auch die Immobilienwirtschaft ernst. Gleiches gilt für die sozialpolitischen Fragen, insbesondere der Diskurs in der Wohnungs- und der Stadtentwicklungspolitik. Hier verengen sich zum Teil die politischen Sichtweisen auf einfache Konzepte, die nach weiterer Mietenregulierung wie Mietendeckeln und sogar nach Enteignung und Vergemeinschaftung rufen. Insgesamt zeigt sich auch hier, dass simple Ideen keine nachhaltige Antwort auf die komplexen Herausforderungen darstellen können.

Zu all diesen aktuellen Fragestellungen ist auch die Wissenschaft in der Pflicht, sich noch stärker einzubringen. Mit unabhängigem Sachverstand muss sie sich auch Gehör verschaffen und sich aktiv in die Debatte einbringen. Und sie muss zu einer Lösungsfindung beitragen. Neben der Beauftragung von eigenen Studien und Gutachten, verleiht der ZIA Vertretern der Wissenschaft auch regelmäßig bei seinen zahlreichen Veranstaltungen eine herausragende Stimme. Damit ist ein erster Schritt zur Versachlichung von zum Teil zu hitzig geführten Debatten geleistet.

Die Plattform des ZIA ist dabei ideal, verschiedene Meinungen auf den Tisch zu legen und ein gemeinsames Ergebnis zu finden. Hieran werden wir auch im nächsten Jahr weiter arbeiten!

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.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Informationen zum Wissenschaftlichen Beirat des ZIA

/GB2019/Wissenschaftlicher-Beirat

Thomas Zinnöcker

Querschnittsthema CSR

Wir fokussieren auf eine nachhaltige Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft und stehen für nachhaltige Unternehmensführung.

Nachhaltiges Handeln bildet das Fundament des ZIA-Erscheinungsbildes, sowohl bei Außenvertretungen gegenüber Politik und Gesellschaft, als auch bei allen anderen Tätigkeiten der ZIA-Mitglieder. Der Nachhaltigkeitsrat ist die strategische Koordinierungsstelle für alle externen Aktivitäten des ZIA sowie die inhaltliche Ausrichtung der Ausschüsse Corporate Social Responsibility (CSR) und Energie und Gebäudetechnik (EGT), der Task Force Energie sowie zuständig für die Kooperation mit dem Institut für Corporate Governance (ICG).

2018 brachte vielfältige Diskussionen und Fortschritte in diversen Prozessen hervor. Hervorzuheben ist auch das große Interesse und die Beteiligung der ZIA-Mitglieder bei der praktischen Arbeit, vor allem in den vorgenannten Ausschüssen. In 2018 konnte die über längere Zeit erfolgreich betriebene Bearbeitung des Themas Green Leases mit der Vorstellung einer neuen Broschüre „Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland“ erfolgreich abgeschlossen werden. Der Vorsitzenden des Rates für nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung Marlehn Thieme und dem Vorsitzenden des Parlamentarischen Beirates für nachhaltige Entwicklung Andreas Lenz, MdB, wurde die neue Broschüre im Rahmen eines parlamentarischen Abends überreicht.

Wichtiges Thema waren 2018 auch die Koordination der Task Force Energie und die Arbeiten an dem im Frühsommer 2018 im Rahmen der Berliner Energietage vorgestellten Gutachten zu einer möglichen CO_2-Bepreisung im Immobiliensektor.

Ferner hat der Nachhaltigkeitsrat 2018 die Überarbeitung des ZIA-CSR-Kodexes beschlossen und mit der Umsetzung den Ausschuss CSR beauftragt. Der überarbeitete ZIA-CSR-Kodex soll noch 2019 vorgestellt werden. Ferner wurden weitere aktuelle CSR-Themen mit Mitgliedern des Bundestages und der Bundesregierung besprochen, darunter vor allem CO_2-Bepreisung sowie weitere energie- und klimapolitische Aktivitäten.

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

Weitere Themen des Nachhaltigkeitsrates:

- Nachhaltige Finanzierung
- Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen
- Branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex
- Diversity
- Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferkette

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Informationen zum Nachhaltigkeitsrat des ZIA

/GB2019/Nachhaltigkeitsrat

Dr. Hinrich Thieme

Symptomatische Behandlung: Regulierung als politisches Patentrezept?

Die langwierigen Koalitionsverhandlungen im letzten Jahr warfen bereits Schatten voraus, dass die Politik eine Vielzahl weiterer Regulierungen für die Immobilienwirtschaft auf den Weg bringen wird.

Dabei wären wirtschaftliche Anreize der beste Weg, um die zweifelsohne vorhandenen Herausforderungen vieler Fragestellungen zu lösen. Zumal diese mittlerweile oftmals eine gesamtgesellschaftliche Dimension angenommen haben, deren Verantwortung sich auch die Immobilienwirtschaft annimmt.

Neben weiteren Regeln für die Einhaltung der Klimaziele, treibt die Immobilienwirtschaft vor allem die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik um. Tendenziöse Forderungen nach Mietendeckeln, Enteignung oder Vergesellschaftung bringen uns an die Grenzen der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsfreiheit und Vertragsfreiheit, wie wir sie bislang in unserer sozialen Marktwirtschaft verankert gesehen haben. Erinnerungen an Staatsformen werden wach, die wir auf unserem Kontinent als überlebt empfinden.

Der Ausschuss Recht beschäftigt sich mit der juristischen Dimension aller immobilienwirtschaftlich relevanten Fragestellungen. Insbesondere das Mietrechtsanpassungsgesetz und die Überlegungen in den Ländern zur Einführung von Mietendeckeln beschäftigen die Mitglieder.

Hierzu hat der ZIA ein Gutachten erstellen lassen, das die bekannt gewordenen Vorschläge zu Mietendeckeln in Hamburg und Berlin als verfassungswidrig erachtet. Damit ist auch ein Beitrag der Wissenschaft geleistet, die Diskussion zu versachlichen.

Ferner sind das Schriftformerfordernis im Gewerbemietrecht, das AGB-Recht, das Geldwäscherecht, sowie Haftungsfragen im Bereich Digitalisierung weitere wichtige Themen, die den Ausschuss beschäftigen.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite Recht

WEB/LINK
Gutachten sieht Verfassungsverstoß in Mietpreisbegrenzungen

PDF/DOWNLOAD
Die Unvereinbarkeit einer Mietpreisbegrenzung mit dem Verfassungsrecht

Dr. Hans Volkert Volckens

Share Deals – die Mär von der missbräuchlichen Steuergestaltung

Im Koalitionsvertrag des Jahres 2018 haben die Regierungsparteien die Absicht verankert, eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umzusetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden. Die Umsetzung dieses Koalitionsvorhabens war bei Redaktionsschluss für das Jahr 2019 geplant.

Getrieben schien diese politische Absichtserklärung durch die mediale Berichterstattung über ein angebliches „Steuerschlupfloch" bei Share Deals. So nahm die Befassung mit diesem Thema seinen Anfang, als der Finanzminister Hessens, Dr. Thomas Schäfer (CDU), Mitte des Jahres 2016 angekündigt hatte, noch im selben Jahr der Finanzministerkonferenz eine Reform der Grunderwerbsteuer vorschlagen zu wollen.

Von Anfang an begleitete der ZIA-Ausschuss Steuerrecht die dahingehenden politischen Bestrebungen kritisch, handelt es sich bei der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals doch gesetzessystematisch nicht um eine Begünstigung, sondern vielmehr um die notwendige Begrenzung eines viel zu weiten Anwendungsbereiches des Grunderwerbsteuergesetzes.

Dass es sich bei Share Deals mitnichten um missbräuchliche Steuergestaltungen handelt, haben wir seitdem nicht nur bei den Podiumsdiskussionen im Rahmen des ZIA-Dialogs Finanzen bzw. des ZIA-Dialogs Steuern deutlich gemacht. Auch als Sachverständiger beim öffentlichen Fachgespräch im Ausschuss Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages konnte der ZIA mit seiner kritischen Position gegenüber möglichen Änderungen Gehör finden. Dabei wurde unsererseits auch aufgezeigt, dass drohende zusätzliche grunderwerbsteuerliche Belastungen, beispielsweise im Rahmen der Projektentwicklung, kontraproduktiv bei dem Bemühen wirken würden, mehr Wohnraum zu schaffen und die Kosten zu senken. Auch darf eine zukünftige Reform der Grunderwerbsteuer nicht dazu führen, dass Veränderungen der (mittelbaren) Gesellschafterstruktur zu fiskalischen Mitnahmeeffekten führen, die Unternehmen mit inländischen Verwaltungsgebäuden und Produktionsanlagen nachhaltig belasten und damit den Standort Deutschland schädigen.

Aufgrund der sehr weitreichenden Folgen wird der ZIA-Ausschuss Steuerrecht dieses Vorhaben weiterhin eng begleiten.

Dr. Hans Volkert Volckens ist Head of Real Estate bei der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite Steuern auf der ZIA-Homepage

WEB/LINK **PDF/DOWNLOAD**
ZIA-Position: Grunderwerbsteuer-Reform und Share Deals

/GB2019/Steuerrecht

Weitere Themen des Ausschusses:

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

Burkhard Dallosch, Dr. Rüdiger Mrotzek

Europäischer Rechtsrahmen zur nachhaltigen Finanzierung nimmt Gestalt an

Auf Grundlage des Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums, hat die Europäische Kommission im Mai 2018 eine Reihe von konkreten Legislativmaßnahmen zur Förderung von Investitionen mit nachhaltigen Anlagezielen veröffentlicht.

Das Herzstück dieser Maßnahmen ist die sogenannte Taxonomie, durch die ein EU-weit harmonisiertes Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftsinvestitionen geschaffen werden soll. Anlegern soll die Investition in nachhaltige Finanzprodukte damit erleichtert werden.

Flankierend sollen weitere Maßnahmen sicherstellen, dass Finanzmarktteilnehmer wie bspw. Fondsmanager, Wertpapier- sowie Versicherungsunternehmen ihrerseits Nachhaltigkeitsaspekte bei ihren Investitionsentscheidungen berücksichtigen und Anlegern offenlegen, inwiefern die von ihnen angebotenen Produkte nachhaltig sind. Ferner ist die Fortentwicklung eines EU-Standards für grüne Anleihen wesentliches Element des Pakets.

Der Ausschuss Finanzierung widmet sich weiterhin mit großer Intensität diesen für Immobilieninvestitionen wegweisenden Maßnahmen der EU. Die Arbeit der technischen Expertengruppe (sog. TEG) hat in den letzten Monaten erste wichtige Ergebnisse vorgelegt, die den Weg zu einer Festlegung von Nachhaltigkeitskriterien aufzeigen.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dabei wichtig, dass die energiebezogenen Besonderheiten von Immobilien im Bestand und bei der Renovierung Berücksichtigung finden. Wir haben hierzu die Experten in der TEG sowie die Mitglieder des Europäischen Parlaments mit Input aus der Praxis unterstützt, der auch die Machbarkeit und das Wirtschaftlichkeitsgebot von Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigt. Eng begleiten werden wir auch die kommenden Schritte der TEG durch weitere Stellungnahmen und Einzelabstimmungen.

Der Ausschuss befasst sich ferner mit den in 2019 allgegenwärtigen Folgen des Brexits, dem regulativen Umfeld der gewerblichen Immobilienfinanzierung (insbesondere durch Basel IV), sowie der aktuell stattfindenden Evaluation der seit der Finanzkrise erlassenen Finanzmarktregulierung in Deutschland.

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.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Finanzierung

WEB/LINK

Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums

WEB/LINK

Legislativmaßnahmen zur Förderung von Investitionen mit nachhaltigen Anlagezielen

PDF/DOWNLOAD

Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen

WEB/LINK

Technische Expertengruppe (TEG) für nachhaltige Finanzierung

Alexander Dexne

Börsennotierte Immobilienunternehmen entwickeln sich weiterhin positiv

Die erfreulichen Entwicklungen auf den deutschen Immobilienmärkten haben sich auch als positiv für Aktionäre deutscher Immobilienunternehmen gezeigt. Es werden zum Teil große Dividendenzahlungen erwartet, welche das Segment der Immobilien-AGs in Zukunft weiter stärken werden.

Die deutschen Immobilien-AGs befinden sich auf dem Vormarsch. Wie innerhalb der letztjährigen Studie von ZIA und Barkow Consulting festgestellt wurde, konnten börsennotierte Immobilienunternehmen ihre Position auf den Kapitalmärkten festigen. Dieses ist insbesondere auf die exzellenten Entwicklungen auf den Immobilienmärkten in Verbindung mit den stark ansteigenden Marktkapitalisierungsraten der Unternehmen zurückzuführen.

Das Investment in Immobilien-AGs bleibt damit für Investoren weiterhin attraktiv. Bei den jeweiligen Hauptversammlungen im Frühjahr 2019 können Rekordausschüttungen an die Aktionäre erwartet werden. Neben den in letzten Jahren steigenden Aktienkursen der einzelnen Immobilien-AGs haben Dividendenerträge einen zusätzlichen Einfluss auf den Erfolg der Aktie. Das Vertrauen in das Investment wird durch die erfreulichen Dividendenentwicklungen kontinuierlich erhöht.

Im Klub der Dax-Unternehmen erwartet der Wohnungskonzern Vonovia eine Dividende in Höhe von 1,44 Euro je Aktie. Das entspricht einer Rendite von 3,1 Prozent.

Ähnlich sieht es bei M-Dax Unternehmen wie TAG Immobilien, Aroundtown oder LEG Immobilien aus.

Im Bereich der S-Dax Unternehmen werden sogar Dividendenrenditen von über 6 Prozent erwartet, wie z.B. bei Corestate Capital.

In Kombination mit den teilweise beachtlichen Kursgewinnen und der weiter anhalten Nullzinspolitik ist durchaus damit zu rechnen, dass Immobilien-AGs auch in Zukunft an Attraktivität gewinnen werden. Immobilien-AGs leisten dadurch einen wesentlichen Beitrag zu einem funktionierenden Wettbewerb im Immobiliensektor.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

PDF/DOWNLOAD

Bedeutung der Immobilienaktien-Gesellschaften für den deutschen Markt

PDF/DOWNLOAD

Immobilienaktien – Immobilien an der Börse

/GB2019/Immobilienaktien

Martina Hertwig

Neuer Ausschuss Investitionskapital im ZIA

Seit Jahresbeginn beschäftigt sich der Ende 2018 neu gegründete Ausschuss Investitionskapital mit allen Fragestellungen der indirekten Immobilienfinanzierung durch Investmentvermögen und andere Kapitalanlagen.

Er richtet sich in erster Linie an die rund 40 Kapitalverwaltungsgesellschaften im ZIA. Als Ergänzung zum Ausschuss Finanzierung, der sich weiterhin fokussiert um Themen der Fremdkapitalfinanzierung kümmert, ist der ZIA nun durch zwei starke Gremien für die zukünftigen Herausforderungen in der direkten und indirekten Immobilienfinanzierung bestens aufgestellt.

Der Ausschuss Investitionskapital greift eine Vielfalt von Themen aus den Bereichen Regulierung, Marktentwicklung und Digitalisierung auf. Mit der AIFM-Richtlinie, dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), der neuen Finanzmarktrichtlinie MiFID-II und der Verordnung über Basisinformationen für verpackte Anlage- und Versicherungsprodukte für Kleinanleger (PRIIPs) hat der europäische und deutsche Gesetzgeber in den vergangenen Jahren die Anforderungen an die Branche komplett umgekrempelt.

Nun folgt ein weiterer Baustein: die Regulierung der Anlageströme. Hierzu hat die Europäische Kommission im letzten Jahr ein Paket von Gesetzesmaßnahmen zur Sustainable Finance auf den Weg gebracht. Für die Anbieter von Immobilienfonds stellen sich nicht erst aufgrund dieser Maßnahmen eine Fülle von Fragen: Was verlangen Vertriebe und Investoren in puncto Nachhaltigkeit von mir? Wie nachhaltig müssen die angebotenen Produkte ausgestaltet sein und nach welchen Kriterien bemisst sich künftig eine einheitliche Taxonomie? Was muss ich im Hinblick auf die Nachhaltigkeit für meine internen Strukturen, z.B. für mein Risikomanagement berücksichtigen? Welche Offenlegungspflichten resultieren hieraus?

Als weiteren Schwerpunkt wird der Ausschuss aktuelle Markt- und Produktentwicklungen aufgreifen. Eine große Rolle kommt hier der Digitalisierung zu. So setzt sich der Ausschuss mit der Frage auseinander, wie Vertriebs- und Zeichnungsprozesse bei Immobilienfonds digitaler ausgestaltet werden können. Daneben schauen wir verstärkt auf innovative Produktformen, von der Crowdfunding-Plattform über die online vertriebene Sachwertanleihe bis hin zur Tokenisierung von Kapitalanlageprodukten.

In diesem Sinne freuen wir uns auf eine spannende Auseinandersetzung im neuen Ausschuss Investitionskapital und die rege Teilnahme durch alle interessierten Mitglieder im ZIA!

Martina Hertwig ist Partnerin bei der Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Investitionskapital.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Gesetzesmaßnahmen der Europäischen Kommission zur nachhaltigen Finanzierung

/GB2019/Investitionskapital

Prof. Dr. Thomas Beyerle

Den Zeitgeist nutzen – proaktiv für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt

Bürgerinitiativen wie „Wem gehört Hamburg“ verlangen zunehmend mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Diese Forderungen kommen allerdings nicht nur aus der Bevölkerung, sondern auch aus der Branche selbst. Im Ausschuss Transparenz und Benchmarking werden deshalb Fragen zu Datenverfügbarkeit, -qualität und -standardisierung maßgeblich vorangetrieben.

Markttransparenz gilt als wichtiger Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit. Aktuell rangiert Deutschland auf Platz 8 des globalen Immobilien-Transparenzindex von JLL. Angelsächsische Länder wie Großbritannien punkten mit Open-Data-Initiativen wie dem Transaktionsdatensatz „Price Paid Dataset“, die als Grundvoraussetzung für Innovationen im digitalen Zeitalter gelten.

Auch in Deutschland ist ein zunehmender Wunsch nach einer höheren Transparenz zu erkennen. Denn nicht nur die Bevölkerung erwartet mehr Offenheit von der Immobilienwirtschaft, auch PropTechs erhöhen den Veränderungsdruck in der Branche. Gleichzeitig steigt das Interesse von öffentlichen Institutionen und Politikern an Immobilienpreisindikatoren für die makroprudenzielle Aufsicht. So zielt die G20 Data Gaps Initiative unter anderem darauf, Datenlücken im Immobiliensektor zu schließen.

Der Ausschuss Transparenz und Benchmarking hat es sich deshalb zum Ziel gesetzt, die Transparenz innerhalb der Branche maßgeblich voranzutreiben und proaktiv auf eine Veränderung der Kultur des Datenaustausches hinzuwirken. Denn auch wenn zunehmend Daten generiert werden, handelt es sich oftmals noch um Insellösungen, deren eigentliches Potenzial in der späteren Vernetzung liegt.

Der ZIA sieht sich in der einmaligen Situation, diese verteilten Datenschätze zusammenzuführen und marktneutral auszuwerten. Hierfür wird der Austausch zwischen den Marktakteuren, aber auch mit der öffentlichen Hand aktiv gefördert. Ziel ist es, die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen, standardisierten Daten für die Branche nutzbar zu machen.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Transparenz und Benchmarking

/GB2019/Transparenz-und-Benchmarking

Brigitte Adam

Neue Trends werden die Immobilienbewertung stark beeinflussen

Die Immobilienbewertung wird in Zukunft von neuen Entwicklungen in der Branche beeinflusst werden. Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung, Weiterentwicklung von Nutzungsarten, hier sei beispielhaft Coworking, Co-Living genannt, innovative neue Assetklassen oder auch Veränderungen im Verhalten der Marktteilnehmer aufgrund eingeschränkt alternativer Anlagemöglichkeiten werden die Tätigkeit der Immobiliengutachter herausfordern und verändern.

Der Ausschuss Bilanzierung und Bewertung diskutierte im letzten Jahr die neueren Entwicklungen auf dem Markt, um zeitgerechte Lösungen und Best-Practice-Beispiele für die neuen Anforderungen an die Branche zu identifizieren und falls nötig zu erarbeiten. Dabei ist das Thema der Nachhaltigkeit aufgrund der regulatorischen Entwicklungen innerhalb der Europäischen Union von besonderer Bedeutung. Bei der Immobilienbewertung werden Nachhaltigkeitskriterien in Zukunft stärker berücksichtigt werden müssen.

Da Kapitalströme in nachhaltige Investments gelenkt werden sollen, müssen Eigenschaften von „grünen“ Immobilien stärker in die Bewertung der einzelnen Objekte eingepreist werden. Diese Erkenntnis führt auch zu der Überlegung, ob entsprechend über Bewertungsmechanismen, z.B. über Diskontierungszinssätze, Vorteile für nachhaltige Investments entstehen können.

Es ist unstrittig, dass im Zuge der europäischen Regulierung substantielle Änderungen auf den Immobilienmärkten bevorstehen und zukünftige Risiken, die durch Investments in „konventionelle“ Immobilien entstehen, beachtet werden müssen. Der Bewerter muss dabei frühzeitig agieren, um solche Entwicklungen zu identifizieren und entsprechend Anpassungen an den etablierten Bewertungsmechanismen durchzuführen.

Der Ausschuss Bilanzierung und Bewertung wird auch in den kommenden Jahren als Gremium für den wichtigen Austausch zu den genannten Themen zur Verfügung stehen.

Brigitte Adam ist geschäftsführende Gesellschafterin der ENA EXPERTS GmbH & Co. KG und stellvertretende Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Bilanzierung und Bewertung.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Bilanzierung und Bewertung

/GB2019/Bilanzierung-und-Bewertung

Martin Rodeck

Die Innovationskraft der Immobilienwirtschaft steigt

Mittlerweile sprechen wir bei PropTechs von Konsolidierung, nächster Evolutionsstufe und einer besseren Vernetzung mit Corporates. Innovation, digitaler Wandel und Technologisierung haben das Mindset in den Chefetagen unserer Branche mittlerweile erreicht – und den Wandel beflügelt.

In den letzten fünf Jahren hat der ZIA Innovation Think Tank eine Vision verfolgt: eine transparente, smarte und die Akteure/Stakeholder vernetzende Immobilienwirtschaft der Zukunft. Formate wie die Innovationsschmiede im Rahmen des Tags der Immobilienwirtschaft oder aber der Innovationskongress haben sich mittlerweile fest etabliert. Der vom Think Tank initiierte Innovationsbericht geht wie die in Kooperation mit EY jährlich durchgeführte Digitalisierungsstudie mittlerweile in die dritte Runde.

Zwar lässt sich keine relevante Zunahme bei den themenspezifischen Innovationen verzeichnen. Allerdings haben viele der PropTechs mittlerweile die nächste Evolutionsstufe erreicht. Vielerorts können wir nun Konsolidierungen wahrnehmen, die Anzahl an Venture Capital PropTech-Fonds hat sichtlich zugenommen. Die innovativsten Unternehmen sind hieran beteiligt oder legen diese gar auf. Die Branche ist besser vernetzt und sieht die digitale Transformation weniger als Herausforderung, sondern mehr als Chance.

Das aktuelle Geschäftsjahr steht für uns vor allem im Zeichen der Möglichkeiten künstlicher Intelligenz für die Immobilienwirtschaft und einer ganzheitlichen Betrachtung von Smart City – denn die Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Etablierung einer Vision für ein umweltbewussteres, gesünderes und gutes Zusammenleben – auch jenseits von Ballungsgebieten – ist groß. Das wollen wir auch andauernd in der Wahrnehmung von Politik und Verwaltung verankern. Denn Innovation und Digitalisierung sind fortdauernde Prozesse, die stetig an Komplexität und Geschwindigkeit gewinnen.

Martin Rodeck ist Vorsitzender der Geschäftsführung von EDGE Technologies in Deutschland und Vorsitzender des ZIA Innovation Think Tank.

Weitere Themen des Innovation Think Tank:

- Smart City (Economy, Government, Mobility, etc.)
- Technologie und Einfluss auf Immobilie der Zukunft
- Künstliche Intelligenz
- Smart Data sowie Daten- und IT-Sicherheit

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite des Innovation Think Tank auf der ZIA-Homepage

PDF/DOWNLOAD
Innovationsbericht 2019

PDF/DOWNLOAD
3. Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate

/GB2019/Innovation-Think-Tank

Dr. Daniel Holz

Auf dem Weg zur Smart Facility

Die Immobilienwirtschaft digitalisiert sich. Neue Technologien und Services werden zum Wettbewerbsvorteil – auf der Suche nach Effizienz, bei der Unterstützung von Kunden und Partnern sowie beim Wettbewerb um Mitarbeiter.

In der Immobilienbranche setzen sich flexible Arbeitsplatzmodelle durch, die sich Einflüsse der Digitalisierung auf moderne Arbeitswelten zunutze machen. Coworking-Konzepte brechen die traditionelle Anmietung von Büroflächen auf, indem sie den Prozess digital verschlanken und neben voll ausgestatteten Büros auch Online-Services und interdisziplinären Austausch bieten, wodurch neue Kollaborationen entstehen können.

Die dritte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate hat nun gezeigt: Auch andere Unternehmen der Branche rüsten auf, gut drei Viertel befinden sich im Prozess der digitalen Transformation. Wichtiges Schlagwort bleibt PropTech, kurz für Property Technology: Startups und auch größere Digitalunternehmen, die mit neuen Ideen und Kollaborationen selbst große Konzerne aufrütteln. Das kann die Visualisierung von Innenräumen mit 3D-Scannern sein, oder etwa die KI-gestützte Datenextraktion aus bestehenden Verträgen.

Vor allem beim Facility Management oder dem Corporate Real Estate Management bringt Digitalisierung viele Verbesserungen: Als Standortfaktor für Mitarbeiter, bei der Automatisierung von Services oder bei der Gebäudeinstandhaltung – wenn etwa der tropfende Wasserhahn automatisch erkannt und gemeldet wird. Fakt ist: Wer Immobilien digital bewirtschaftet, verbessert Effizienz und Unternehmenskultur.

Damit die Digitalisierung sich aber auszahlt, müssen einige Grundsatzentscheidung getroffen werden. Vernetzte Sensoren und offene Schnittstellen beispielsweise können den Unternehmensstandort zu einer modernen Smart Facility machen, die etwa Daten zu Lärm, Beleuchtung und Luftqualität am Arbeitsplatz sammelt und auswertet. Wir sind 2019 in der komfortablen Lage, dass die Technologien dazu vorhanden sind.

Dr. Daniel Holz ist Geschäftsführer von SAP Deutschland und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses für Digitalisierung.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite Innovation/Digitalisierung

PDF/DOWNLOAD
Das digitale Büro – unternehmerische Utopie oder Nutzerwunsch? Dritte Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate

PDF/DOWNLOAD
2. Innovationsbericht der Immobilienwirtschaft

Maria Hill

Gebäudebestand im Fokus: Schlüssel zum Erreichen der Klimaziele

Bei der Diskussion um energetische Anforderungen an Neubauten darf nicht übersehen werden, dass der Schlüssel zum Erreichen der anspruchsvollen Klimaziele für den Gebäudesektor im Gebäudebestand liegt. 99 Prozent Bestand stehen lediglich 1 Prozent Neubau gegenüber.

Ein wichtiger Arbeitsschwerpunkt des Ausschusses sowie der Task Force Energie ist daher die Entwicklung einer Vision für den Gebäudebestand, um die Ziele für das Jahr 2050 zu erreichen. Diese lässt sich mit einem Haus vergleichen:

Das „Fundament“ besteht aus einem belastbaren Datenfundus. Notwendig ist die Etablierung eines CO_2-und Energiereportings, aufgeschlüsselt nach Gebäudenutzungstypen. Der ZIA hat einen pragmatischen Ansatz für Key-Performance-Indikatoren (KPIs) entwickelt, der als Grundlage herangezogen werden sollte, um CO_2-Emissionen stringent ermitteln zu können.

Darüber hinaus muss bedacht werden, dass der Eigentümer derzeit nur die Emissionen ermitteln und bilanzieren kann, die durch die Energieversorgung der Allgemeinfläche sowie der Wärmeversorgung der Immobilie entstehen. Doch auch dies gelingt nur, wenn er verlässliche Daten der Energielieferanten erhält. Die Stromversorgung der vermieteten Flächen liegt außerhalb des Einflussbereichs des Eigentümers.

Das „Erdgeschoss“ des Hauses sollte daher eine nationale Datenbank zur Erfassung der CO_2-Emissionen sein, differenziert nach Assetklassen. Die Eigentümer können auf dieser Basis anhand der CO_2-Werte ermitteln, wie die jeweilige Immobilie im Vergleich dasteht.

Den „ersten Stock“ des Hauses stellen freiwillige, individuelle Sanierungsfahrpläne dar. Zur Senkung der CO_2-Emissionen sind verschiedene Ansätze notwendig:

- Möglichkeit zur Bilanzierung des durch den zunehmenden Ausbau erneuerbarer Energien absinkenden Primärenergiefaktors für Strom
- Anrechenbarkeit von Betriebsoptimierungen
- Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz bei Gebäudehülle und Anlagentechnik
- Anrechnung auch der nicht unmittelbar gebäudebezogenen Träger erneuerbarer Energien

Weitere Themen des Ausschusses:

- Gebäudeenergiegesetz
- Klimaschutzgesetz
- CO_2-Bepreisung
- EU-Clean Energy Package
- Sustainable Finance
- Wärmepolitik
- Zertifizierungen
- Energetische Benchmarks
- Energieausweise

„Dach“ des Hauses sind Vorschläge für Refinanzierungsmöglichen für energetische Maßnahmen und Sanierungen, die insbesondere das Investor-Nutzer-Dilemma abmildern:

- neue Fördersystematik
- steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung
- Contracting-Modelle
- Verbesserung der Umlagefähigkeit von Betriebsoptimierungen
- CO_2-Bepreisung
- Abschaffung der Gewerbesteuerschädlichkeit

Mit dieser Vision sollte es möglich sein, dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2050 näher zu kommen. Der Ausschuss wird daran weiter intensiv arbeiten und mit der Politik diskutieren.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Energie und Gebäudetechnik

PDF/DOWNLOAD

Gutachten zu CO_2-Bepreisung im Wärmemarkt

WEB/LINK

ZIA-Position zum Gebäudeenergiegesetz

WEB/LINK

Alternativvorschläge „Immobilienwirtschaft & Energie“

/GB2019/Energie-und-Gebaeudetechnik

Thomas Zinnöcker

CO_2-Bepreisung im Gebäudesektor – ja, aber wie?

Die Immobilienwirtschaft hat schon sehr hohe Einsparungen erreicht – manch einer sagt, wir sind die Musterbranche der Energiewende. Um die Klimaziele 2050 zu erreichen, müssen aber noch weitere Einsparungen erzielt werden. Dabei können zusätzliche Marktanreize unterstützen, wie eine CO_2-Bepreisung. Wie könnte das Instrument erfolgreich eingeführt werden?

Vor dem Hintergrund der weiteren politisch und gesellschaftlich geforderten Einsparziele für alle Sektoren, wird auch immer wieder über eine Ausweitung der bestehenden CO_2-Bepreisung, dem EU Emissions Trading System (EU ETS), gesprochen. Deutschland steht bei diesem Thema nicht allein. Auch in einigen unserer Nachbarländer wird das Thema kontrovers diskutiert. Andere sind schon weiter und haben mit der Umsetzung begonnen. Dazu gehören die Schweiz und Dänemark. Vor diesem Hintergrund hat die ZIA-Task Force Energie gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft in Köln eine erste wissenschaftliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind vielversprechend: Für eine CO_2-Bepreisung spricht, dass das Instrument grundsätzlich marktwirtschaftlich und technologieoffen ist. Damit könnte auf weitere Verschärfungen ordnungspolitischer Vorgaben verzichtet werden.

Jedoch ist die Gestaltung einer CO_2-Bepreisung nicht trivial. Nationale Alleingänge werden häufig kritisch betrachtet, länderübergreifende Lösungen brauchen großes diplomatisches Geschick. Für eine funktionale Gestaltung muss die Politik auch Vertrauen schaffen. Die Bepreisung muss langfristig ausgelegt und verlässlich umgesetzt werden. Aus den regelmäßigen, politischen Eingriffen in das EU ETS, die das Vertrauen in das System nachhaltig beschädigt haben, sollten wir Lehren ziehen. Des Weiteren muss, insbesondere im Gebäudesektor, ein soziales Ausgleichsystem etabliert werden, um einkommensschwache Haushalte vor Energiearmut zu schützen. Für jedes Bepreisungssystem ist es dabei besonders wichtig die CO_2-Emissionen und den Energieverbrauch kontinuierlich zu messen, nur so sind alle Beteiligten auch dazu befähigt, umweltbewusst zu handeln.

Unsere erste wissenschaftliche Analyse hat deutlich gemacht, dass eine CO_2-Bepreisung ein sinnvolles mittel- bis langfristiges Instrument sein kann. Um dieses effizient zu gestalten, müssen jedoch noch weitere Fragen geklärt werden. Daher wird die ZIA-Task Force Energie das Thema mit Nachdruck weiter verfolgen. Darunter gehören auch Aspekte wie Auswirkungen einer Bepreisung auf die unterschiedlichen Sektoren der Immobilienwirtschaft, Lösung des Investor-Nutzer-Dilemmas im Kontext einer CO_2-Bepreisung und Ausgleichsmöglichkeiten für einkommensschwache Haushalte und Effekte auf die Fernwärme.

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

Weitere Themen der Task Force Energie:

- CO_2-Bepreisung im Gebäudesektor
- Gebäudeenergiegesetz
- Europäische Vorgaben zur Energieeffizienz
- Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien in Gebäuden
- Fördersystematiken
- Gasstrategie 2030

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Task Force Energie

PDF/DOWNLOAD

IW-Gutachten Möglichkeiten einer CO_2-Bepreisung im Wärmemarkt

/GB2019/Task-Force-Energie

Dr. Eva Lohse

Gemeinsam miteinander für lebenswerte Städte – heute und in Zukunft

Wir alle erleben, dass unsere Großstädte und Kommunen in Ballungsregionen in Deutschland angespannte Immobilienmärkte aufweisen. Gleichzeitig wollen wir an der Idee der Stadt der kurzen Wege festhalten. Innovative Lösungen sind gefragt. Wir brauchen schlankere Prozesse, mehr Effizienz beim Planen und Bauen, aber auch das große Engagement der Immobilienwirtschaft, damit wir der steigenden Nachfrage Herr werden und die hohe Lebensqualität in unseren Städten erhalten.

Der ZIA hat im Juli 2018 den Kommunalrat gegründet, um Antworten auf die beschriebenen Herausforderungen geben zu können und neue Handlungsweisen nicht nur für die Prozess-und Baubeschleunigung zu entwickeln. Der ZIA-Kommunalrat ist das erste Gremium in Deutschland, in dem Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik dauerhaft in einen Dialog treten. Er setzt sich aus Mitgliedern aus der Kommunalpolitik und der Immobilienwirtschaft zusammen. Einen ständigen Gaststatus haben die kommunalen Spitzenverbände.

Diese Partnerschaft ist von großer Bedeutung für lebenswerte Städte. Denn auf dem Weg hin zu einer modernen Stadtentwicklung müssen Kommunen und Immobilienwirtschaft voneinander wissen und voneinander lernen, welche Stellschrauben zu drehen sind, um Städte nachhaltig zu entwickeln. So hilft die enge Zusammenarbeit dabei, Stolpersteine bei der praktischen Umsetzung im Landes- oder Bundesrecht gemeinsam zu identifizieren und zu adressieren.

Ob beim seriellen Bauen, der Unterstützung und Weiterbildung von Personal in den Bauämtern oder der bauplanerischen Einreichung von Bauprojekten im BIM-Verfahren – in vielen Bereichen besteht erheblicher Gesprächsbedarf. Der Austausch und die Zusammenarbeit sind wichtig, damit wir gemeinsam die postmoderne Stadtentwicklung vorantreiben.

Neben der großen Herausforderung des schnellen Schaffens von Wohnraum in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten darf aber auch die Entwicklung von ländlicheren Räumen oder in Großstädten mit anderen Problemlagen nicht aus den Augen verloren werden. Das Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse verfolgt der Kommunalrat des ZIA gleichermaßen.

Dr. Eva Lohse ist Vorsitzende des ZIA-Kommunalrats, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen a.D. und Präsidentin des Deutschen Städtetags a.D.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite ZIA-Kommunalrat

/GB2019/Kommunalrat

Themen des ZIA-Kommunalrates:

- Planungs- und Baubeschleunigung
- serielles und modulares Bauen
- Steuerrecht
- Quartiersansätze
- Baukultur
- digitale Bauakte

Eckhard Horwedel

Gemeinsam die Stadt von morgen gestalten

Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik können die aktuellen Herausforderungen nur gemeinsam meistern. Aktuell ist die Mobilisierung von Bauland zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die größte Herausforderung in der Stadtentwicklung und daher ganz oben auf der politischen Agenda der Bundesregierung. In einer Baulandkommission sollen dazu bis zum Sommer 2019 konkrete Vorschläge auch unter Beteiligung des ZIA erarbeitet werden.

Der ZIA-Ausschuss Stadtentwicklung hat sich zum Ziel gesetzt, in einem Arbeitskreis Planungs- und Baubeschleunigung konkrete Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Dieser AK hat ein Papier mit 28 Punkten entwickelt, das konkrete Ideen für die Landes- und Bundesebene benennt, um die Baufertigstellungszahlen in allen Nutzungsklassen zu erhöhen. Die Vorschläge zielen auf Verfahrens- und Prozessoptimierung und beinhalten Ideen, die im Rahmen einer Novellierung des Baugesetzbuchs eingebracht werden sollen. Themen sind u.a. die Personalsituation in den Kommunen, die Weiterentwicklung des kooperativen Städtebaus und verstärkten Nutzung Städtebaulicher Verträge, Vorschläge zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, aber auch verbesserte Rahmenbedingungen, um das Potenzial des modularen und seriellen Bauen sowie des digitale Planens und Bauens besser ausschöpfen zu können. Hier können Kommunen wie auch die Immobilienwirtschaft Kosten erheblich senken und Bauprozesse beschleunigen. Wichtig war dem Ausschuss, die Immobilienwirtschaft als Partner der Kommunen und Länder zu positionieren. Eine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung lässt sich nur durch integrierte Stadtentwicklungsansätze und zusammen mit allen Akteuren vor Ort umsetzen.

Abseits der aktuellen wohnungspolitischen Agenda widmet sich der ZIA-Ausschuss Stadtentwicklung weiter den Themen einer nachhaltigen Stadtentwicklung: So bleiben die Energiewende vor Ort und der Klimaschutz zentrale Herausforderungen in der Stadtentwicklung. In Zusammenarbeit mit dem ZIA-Ausschuss Energie und Gebäudetechnik hat sich der Ausschuss intensiv mit diesen Themen beschäftigt. Dazu gehört auch die Frage wie es gelingen kann energetische und soziale Quartiersentwicklung gleichermaßen umzusetzen. Rahmenbedingungen für die Entwicklung nachhaltiger zukunftsfester Quartiere zu gestalten, bleibt ein zentrales Anliegen auf der Agenda des ZIA-Ausschusses Stadtentwicklung.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Stadtentwicklung

WEB/LINK

28 Vorschläge zur Planungs- und Baubeschleunigung

/GB2019/Stadtentwicklung

Weitere Themen des Ausschusses:

- Quartiersentwicklung auf Konversionsflächen
- Integrierte energetische Stadtentwicklung
- Vorbereitung auf die nächste BauGB-Novelle

Rolf Buch

Zielkonflikt zwischen bezahlbaren Mieten und energetischer Sanierung auflösen

Wohnungswirtschaft, Politik und Gesellschaft müssen den Zielkonflikt zwischen bezahlbaren Mieten auf der einen Seite und der notwendigen, insbesondere energetischen Sanierung von Wohnungsbeständen auf der anderen Seite, gemeinsam auflösen.

Hierzu bedarf es neben einer sauberen Analyse der derzeitigen Situation nun insbesondere auch der Erkenntnis, dass es weder einfache, noch schnell wirksame Lösungen gibt. Auch wird es für die Herausforderungen der gesellschaftlichen Megatrends (Demografischer Wandel, nicht zeitgemäßer Wohnungsbestand und Klimawandel) keine einfachen Antworten geben.

Es bedarf vielmehr eines Zusammenspiels der maßgeblichen Stakeholder und einer klaren politischen Entscheidung, wer die Kosten für die gesellschaftlichen Maßnahmen wie den barrierearmen Umbau von Wohnungen oder eben die energetische Sanierung trägt. Keine Interessengruppe kann die Lasten alleine bzw. weit überwiegend tragen.

Die durch die Bundesrepublik Deutschland völkerrechtlich verbindlich anerkannten Klimaziele sind von der Wohnungswirtschaft mit umzusetzen und dazu ist die Branche auch bereit, braucht aber – ebenso wie beim Neubau – klare und verlässliche Rahmenbedingungen.

Das Gleiche gilt übrigens auch für die Frage, wie die Masse an Wohnungen für die immer älter werdende Gesellschaft barrierefrei oder zumindest barrierearm hergerichtet werden kann, um den Menschen zu ermöglichen, immer länger in ihren eigenen vier Wänden zu wohnen. Das ist eine Frage von selbstbestimmtem Leben, die eine enorme volkswirtschaftliche Bedeutung hat.

Es gibt für die Umsetzung viele gute Ideen, die in Best Practice-Beispielen angewandt werden. Was nun noch fehlt, ist das Zusammenbinden dieser Ideen, damit diese verlässlich massentauglich umgesetzt werden können. Mit Augenmaß, ohne die Mieterinnen und Mieter (finanziell) zu überfordern, die Klimaziele trotzdem zu erreichen und auch die Wohnungsbestände fit für die Zukunft zu machen.

An dieser Aufgabe wollen der ZIA und die gesamte Branche mitarbeiten.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite Wohnimmobilien

PDF/DOWNLOAD
Wohnen Plus – eine Initiative des ZIA

PDF/DOWNLOAD
Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen

/GB2019/Wohnen

Weitere Themen des Ausschusses:

- Auseinandersetzung mit der Enteignungsdebatte
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für mehr Neubau
- barrierefreier Umbau der Wohnungsbestände und weitere Serviceangebote
- kostengünstiger (serieller bzw. modularer) Neubau
- Weiterentwicklung des Quartiersansatzes, auch unter sozialen und energetischen Aspekten

Dr. Zsolt Sluitner

Die größte Herausforderung aller Zeiten

Das Corporate Real Estate Management (CREM) steht vor den größten Veränderungen seit der letzten Industrialisierungswelle. Das ist das Ergebnis von zwei ZIA-Studien, die uns alle aufrütteln sollten.

Vor dem Hintergrund der Digitalisierung hat der ZIA die „Zukunft der Arbeit“ und die sich aus dem kommenden Strukturwandel ergebenden „Herausforderungen des CREM“ untersucht. Die Resultate zeigen: In den kommenden Jahren wird in unserer Branche im wahrsten Sinne des Wortes kein Stein auf dem anderen bleiben.

So werden sich durch Digitalisierung und Automatisierung nicht nur die Ansprüche an Büro- und Produktionsflächen von Seiten der sich ebenfalls im Wandel befindlichen Unternehmen grundlegend verändern. Der kulturelle Wertewandel auf Seiten der Arbeitnehmer führt auch zu neuen Erwartungshaltungen an die Arbeitsplatzqualitäten. In Folge werden Modelle wie „Workplace as a Service“ und viele relevante Dienstleistungen komplett neu definiert.

Damit einher geht ein grundlegender Strukturwandel deutscher Unternehmen durch die digitale Transformation. Neue Geschäftsmodelle, Produkte und Prozesse werden dazu führen, dass eigentlich rund die Hälfte aller CRE-Flächen in den kommenden zehn Jahren durch zukunftsfähige Flächen ersetzt werden müssen. Allein das übersteigt das derzeitige Volumen im Wirtschaftsbau um das Vierfache. Und neue Kapazitäten können kurzfristig kaum aufgebaut werden.

Das zeigt: Allein der Markt wird das nicht regeln können. Hier wird auch der Gesetzgeber gefragt sein. Nur er verfügt über die notwendigen Steuerungskapazitäten. Das zeigt aber auch: Auf uns als CREM kommen Herausforderung zu, die größer sein werden als alles, was wir bisher kennen. Denn von unserer Effizienz hängen die zukünftige Arbeitsproduktivität, die Wettbewerbsposition im „War for Talents“, aber auch die strategische Flexibilität und damit die Wettbewerbsfähigkeit unserer Unternehmen ab.

Meistern können wir diese Herausforderungen nur, wenn alle Beteiligten gemeinsam am sprichwörtlich gleichen Strang ziehen. Denn große Verzögerungen können wir uns alle bei der Geschwindigkeit des bereits laufenden Wandels nicht leisten.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Corporate Real Estate auf der ZIA-Homepage

PDF/DOWNLOAD

Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel

PDF/DOWNLOAD

Die Zukunft der Arbeit

/GB2019/Corporate-Real-Estate

Andreas Wende

Die Büroimmobilie wird smart, vernetzt und flexibel

Die Zeit, in der Büroflächen lediglich als Kostenfaktor betrachtet wurden, ist schon längt vorbei. Strukturelle Herausforderungen helfen uns dabei, die Potentiale von Fläche für Wertschöpfung, Identität und Innovation für die Branche zu beleuchten.

Mobiles Arbeiten, Fachkräftemangel, Digitalisierung von bestehenden Geschäftsmodellen, moderne Arbeitswelten – sie alle sind nur ein kleiner Ausschnitt dessen, was gemeinhin als Strukturwandel bekannt ist. Dieser sorgt vor allem mit Blick auf Büroimmobilien dafür, dass wir Fläche nicht nur als Wertschöpfungs- und Innovationstreiber verstehen, sondern auch als Nexus von Gesundheit, Produktivität und Wohlbefinden. Der diesjährige Tag der Büroimmobilie und die Verleihung der ZIA Office Awards zeigen, wie groß das Interesse der Immobilienwirtschaft an einer erfolgreichen Transformation von Immobilie und Fläche ist.

Nachhaltige Bürowelten und der Wandel der Arbeitswelten werden im ZIA-Ausschuss Büroimmobilien mit Blick auf die Anforderungen an das Büro von Morgen ebenso berücksichtigt, wie die Rolle von zunehmend agilen Organisationsstrukturen. Aber auch die Sensibilisierung der Immobilienwirtschaft ist den Teilnehmerinnen und Teilnehmern dieses Ausschusses besonders wichtig. Denn die Transformation von Bestandsimmobilien wird die größte Herausforderung der nächsten Jahre sein. Technologische Lösungen werden dabei helfen, dass Büroimmobilien zunehmend smarter, vernetzter und flexibler werden.

Sicher ist: Es bleibt offen, wie sich der Markt für Büroimmobilien entwickeln wird. Sicher ist aber auch: Wenn die Immobilienwirtschaft weiterhin ihrer volkswirtschaftlichen Verantwortung gerecht werden will, müssen wir auch in den kommenden Jahren dafür Sorge tragen, dass die Transformation gelingt. Dies ist eine Mammut-Aufgabe – aber wir können die Richtung weisen.

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

Weitere Themen des Ausschusses:

- Fläche als Enabler für Steigerung von Produktivität
- Best-Practice bei Change-Prozessen
- Smart Office und das Büro von Morgen
- Büromarkt: Status quo und Zukunft
- Arbeitsstättenverordnung als Produktivitätshemmnis
- Zukunft der Arbeit, Coworking und Plattformwirtschaft

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

PDF/DOWNLOAD

Innovative Bürokonzepte

WEB/LINK

Zeitgerechte Arbeitsstättenverordnung? Über Wohlbefinden, Produktivität und Change Management auf der Fläche.

PDF/DOWNLOAD

Megatrends – Future Offices

/GB2019/Bueroimmobilien

Iris Schöberl

Konsum ist „in“ – dies aber nicht ohne neue Herausforderungen für den Einzelhandel

Diversität ist in aller Munde und macht auch vor dem Einzelhandel nicht halt. Vom „digital native“ bis zum „silver ager“ wollen alle bedient werden – was nicht ohne Herausforderungen für den Einzelhandel bleibt.

Die Verbraucherstimmung in Deutschland ist weiterhin gut. Die Menschen schätzen ihre eigene finanzielle Situation positiv ein. Die stabile Lage auf dem Arbeitsmarkt sowie die in vielen Branchen steigenden Löhne als auch steigende Renten tragen ihren Anteil dazu bei.

Der GfK Konsumklimaindex lag daher im Jahr 2018 im Durchschnitt auf einem höheren Niveau als noch im Vorjahr. Für 2018 konnte ein nominales Wachstum von rund 1,9 Prozent für den deutschen Einzelhandel (inkl. Distanzhandel) verzeichnet werden. Für das Jahr 2019 sieht die Prognose eine wachsenden Pro-Kopf-Kaufkraft (+3,3 Prozent), allerdings prognostiziert GFK ein etwas geringeres nominales Umsatzwachstum für den Einzelhandel (inkl. Distanzhandel) als im Vorjahr (rd. 1,8 Prozent).

Doch nicht alle Branchen konnten in den vergangenen Jahren gleichermaßen an dem Wachstum partizipieren.

Der Lebensmitteleinzelhandel sowie der Drogeriefachhandel expandieren stark, der klassische Modehandel hingegen hat erneut Marktanteile an den Online-Modehandel abgeben müssen. Gerade im Textilhandel gilt vermehrt: Es wird nicht gekauft, weil etwas gebraucht wird, sondern weil es uns anspricht, weil wir genau dieses Teil wollen. Das setzt Detailkenntnisse über die Kundenzielgruppe voraus verbunden mit pointierter Ladengestaltung und professioneller und einnehmender Ansprache durch das Fachpersonal. Im Bereich der Unterhaltungselektronik und Multimedia greift das Konzept „online“ bestellen und später „im Markt“ abholen und verdeutlicht dadurch einmal mehr, dass eine strikte „Trennung der Kanäle“ nicht mehr zeitgemäß ist.

Das Konsumverhalten der Verbraucher unterliegt seit geraumer Zeit einem tiefgreifenden Wandel, der auch die Einzelhandelslandschaft nachhaltig verändern wird. Dabei setzten die einen auf sehr günstige Preise und räumliche Kundennähe und die anderen versuchen den Kunden über Inszenierungen und Service zu binden. Beides erfordert erhebliche Investitionen in IT, Warenwirtschaftssysteme und Personal.

Auch Innenstadtgestaltung und Erreichbarkeit erfordern Investitionen in die Infrastruktur. Ziel und Belohnung ist dann eine lebhafte Innenstadt, eine höhere Conversion Rate und Preiselastizität der jeweiligen Zielgruppe. Einkaufen gehen ist noch immer das beliebteste Hobby der Deutschen.

Aktuell und in Zukunft wird es weiterhing darum gehen, unter Berücksichtigung der Diversität der Menschen sowie den lokalen Gegebenheiten zukunftsfähige Konzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Der ZIA-Ausschuss Handel setzt sich hierbei für ein „Miteinander statt Gegeneinander“ von Wirtschaft und Politik, Stadt und Land

sowie stationärem und Distanzhandel ein, denn nur gemeinsam können wir die Herausforderungen für den Einzelhandel jetzt und in Zukunft meistern.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Handel

WEB/LINK

Zahlen, Daten, Fakten: Handelsimmobilien

/GB2019/Handel

Dr. Thomas Steinmüller

Logistikimmobilien – von der Lagerung zur dynamischen Versorgung

Die Anforderungen der Digitalisierung, der Automatisierung und des Klimaschutzes prägen die Entwicklungen.

Die verstärkte Entwicklung zur instant-delivery führt dazu, dass Warenbestände vor Ort vorgehalten werden müssen. Die Beschleunigung auf der letzten Meile führt dabei zu einer Entschleunigung im Nachschub, so dass die Bahn im Rahmen eines ihr möglichen 72h-Services wieder an Bedeutung gewinnen wird. Zudem wird das zum Jahresende zu erwartende Klimaschutzgesetz (KSG) mit vorgesehenen CO_2-Sektoreinsparungen im Verkehrsbereich von mehr als 30 Prozent bis zum Jahre 2030 drastische Auswirkungen auf den Modalsplit und den verstärkten Einsatz der Bahn fördern bzw. fordern. Hierauf muss sich die Branche einrichten. Gleisanschlüsse werden an Relevanz gewinnen.

Der Trend zur instant-delivery erfordert zudem Lagermöglichkeiten nah beim Kunden: Neben der Integration der vorhandenen Ladenflächen in den logistischen Prozess werden auch neue Lagerflächen in zentralen urbanen Lagen notwendig werden, die aufgrund der hohen Grundstückspreise einerseits und der begrenzten Flächenverfügbarkeit andererseits als mehrstöckige Ausführungen realisiert werden.

Das zu erwartende Klimaschutzgesetz sieht im Immobilienbereich ebenfalls CO_2-Sektoreinsparungen von über 30 Prozent vor, so dass Überlegungen zum energieautarken Betrieb einer Logistikimmobilien an Bedeutung gewinnen: Dach-, Fassaden- und Freiflächen stehen sowohl für Sonnen- als auch Windenergieerzeugung zur Verfügung, die zahlreichen Batterien der Flurförderzeuge können als Energiespeicher genutzt werden, Kältespeicher und Nutzung der Erdwärme können in Ergänzung zum Einsatz kommen. Hier gilt es, die regulatorischen Einschränkungen aufzuheben.

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

Weitere Themen des Ausschusses:

- Europa
- Klimaschutzgesetz
- Logistikkonzepte
- City-Logistik
- Mehrstöckigkeit
- Automatisierung
- Gleisanschluss

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

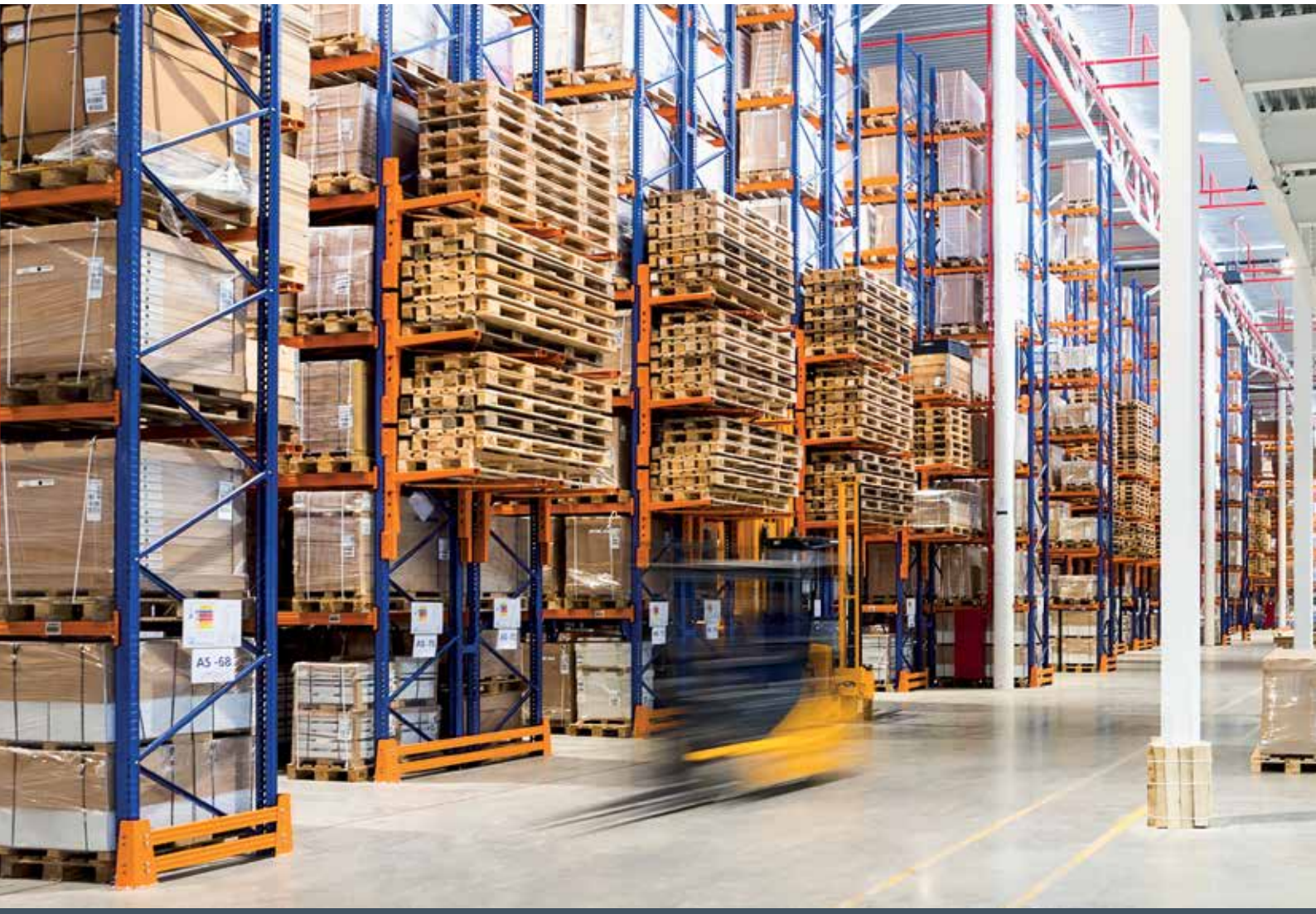
WEB/LINK

Themenseite Logistikimmobilien

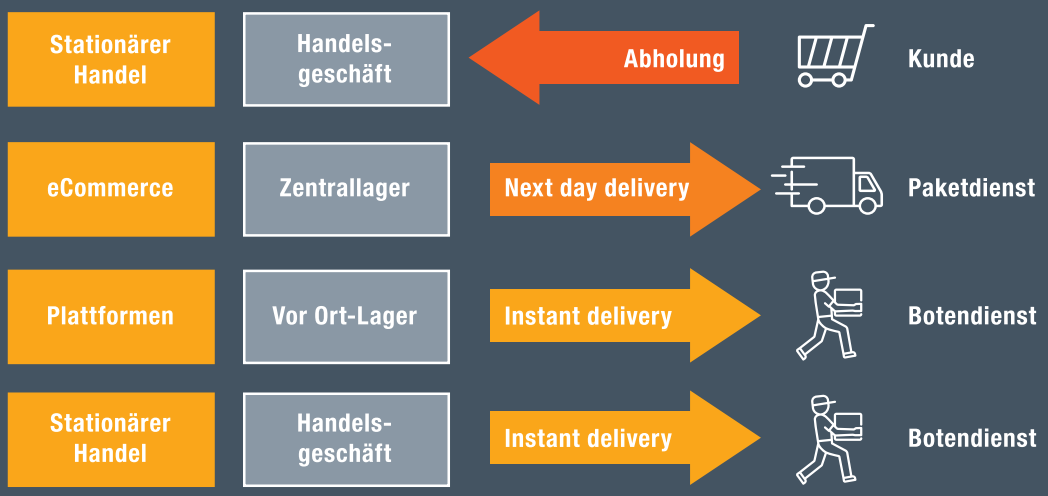
PDF/DOWNLOAD

Retail meets Logistics

/GB2019/Logistikimmobilien



DYNAMISCHE VERSORGUNG AUF DER LETZTEN MEILE



Quelle: CapTen AG

Olaf Steinhage

Hotelimmobilien in Deutschland – erfolgreich und begehrt!

Das Interesse an Hotelimmobilien bei Investoren ebbt nicht ab, Nachfrage- und Performance-Kennzahlen entwickeln sich positiv, neue Konzepte unterstützen die Entwicklung – vor dem Hintergrund einer Pipeline von über 110.000 neuen Zimmern bis 2023 mehren sich allerdings erste Kritiker in Politik und Gesellschaft.

Auch 2018 setzte sich der Trend der letzten Jahre fort, die Übernachtungszahlen wuchsen in Deutschland um weitere 4 Prozent auf 478,0 Millionen, wieder ein neuer Rekord! Auch der Markt der Serviced Apartments mit mittlerweile 537 Häusern in Deutschland wächst und zeigt sich mit einer durchschnittlichen Auslastung von 80 Prozent in 2018 sehr stark (+3,9 Prozent zum Vorjahr).

Die dauerhaft steigende Nachfrage und attraktive Renditen haben schon seit Jahren eine nicht abreißende Investitionsbereitschaft zur Folge – der IHA meldet für 2018 ein Investitionsvolumen von 19,6 Milliarden Euro.

Trotz der vielen Neueröffnungen in A-, B- und C-Städten und einem daraus resultierenden Verdrängungs- und Wettbewerbsdruck, sowie leicht sinkenden Performance Kennzahlen in einigen Städten, zeigt sich der Großteil des deutschen Hotelmarktes weiterhin stark.

Aber das Hotel ist bei weitem nicht mehr „Every Cities‘ Darling“. Politische Gegenbewegungen, nicht mehr nur gegen einzelne Projekte, festigen sich. Die Angst vor sogenanntem ‘over-tourism‘ lässt Forderungen nach Baueinschränkungen oder gar -verboten, wie in Amsterdam und Barcelona lauter werden. In Hamburg und Berlin gibt es erste konkrete Diskussionen.

Gleichzeitig ändern hybride Hotelprodukte wie beispielsweise von Ruby oder The Student Hotel jedoch das Gesicht der Hotellerie und wirken den Bedenken der Politik proaktiv entgegen. Der Trend bewegt sich weg von klassischen, alleinstehenden Hotelangeboten und hin zu einer Verschmelzung von Serviced Apartments, Studentischem Wohnen, Coworking, Co-Living, Mikrowohnen, Kitas, Gastronomie und Einzelhandel. Das Hotel wird mehr und mehr als Teil einer Quartiersentwicklung gesehen, um nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte zu schaffen. Nicht nur für die Anwohner werden so neue Entwicklungen attraktiver, für Investoren entsteht eine Risikodiversifizierung.

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

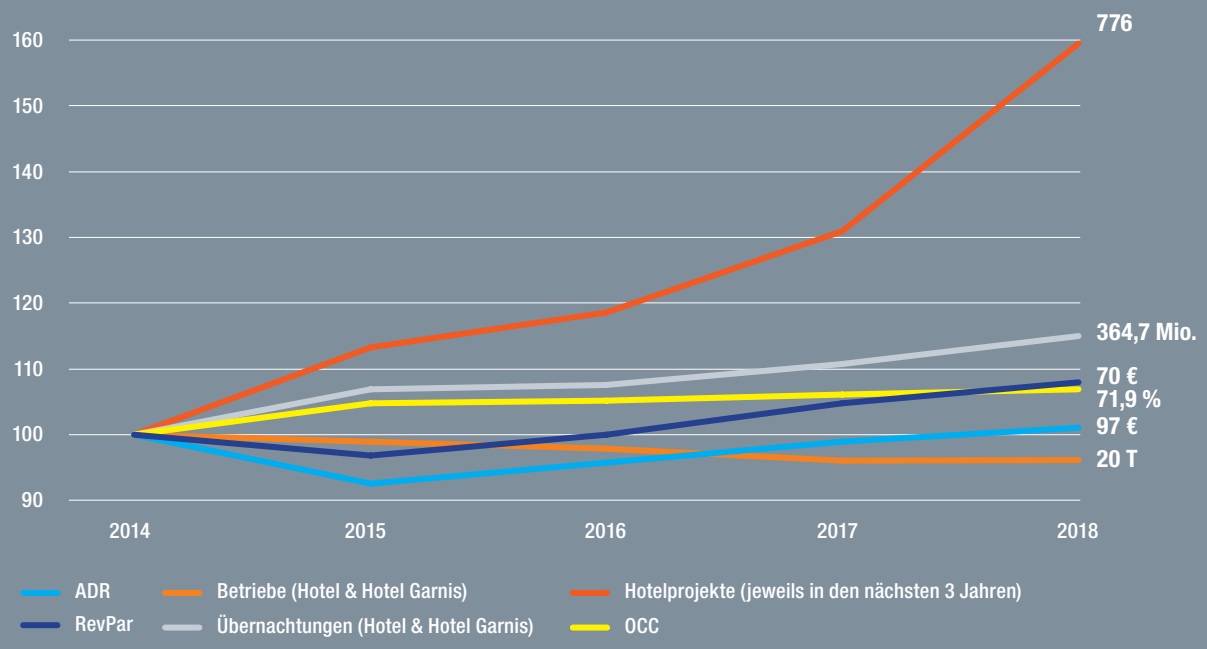
ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite Hotelimmobilien

WEB/LINK
Marktdaten Hotelimmobilien

/GB2019/Hotelimmobilien

INDEXBETRACHTUNG DES DEUTSCHEN HOTELMARKTS



Jan-Hendrik Jessen

Pflege 2030: Private Investoren dringend benötigt!

Ohne private Investoren aus dem In- und Ausland wird es nicht zu schaffen sein, auf den wachsenden Bedarf an Pflegeplätzen in Deutschland zu reagieren. Doch eine überbordende Regulierung, gestiegene Baukosten und eine undifferenziert geführte Debatte über Renditen stellen Hindernisse dar.

Ende 2018 erschien die neue Pflegestatistik. Im Jahr 2017 gab es demnach 3,4 Mio. Pflegebedürftige, eine Zahl, die bereits wieder überholt ist. Aktuelle Schätzungen gehen von rund 3,7 Mio. Menschen aus, im Jahr 2030 werden es deutlich über 4 Mio. sein. Die Zahl zusätzlich benötigter stationärer Plätze liegt bei mehreren hunderttausend, gleichzeitig hinkt der Neubau hinterher. Ein Grund sind die rechtlichen Vorgaben seit der Föderalismusreform, vor allem zu Höchstbettenzahlen und Einzelzimmerquoten. Diese lassen die ohnehin schon explodierten Baukosten noch weiter steigen. Gleichzeitig haben es Pflegeimmobilien vor allem in urbanen Gebieten schwer, sich in einem umkämpften Wettbewerb um Grundstücke durchzusetzen. Die für die Refinanzierung entscheidenden Investitionskosten spiegeln oftmals die Situation am Immobilienmarkt nicht wider.

Der Staat selbst baut die benötigten Pflegeheime nicht. Zur Deckung der Nachfrage bis 2030 sind voraussichtlich 30 Mrd. Euro Neuinvestitionen nötig und zur Substanzerhaltung bestehender Einrichtungen weitere rund 40 Mrd. Euro. Investoren, die privaten wie freigemeinnützigen Betreibern Immobilien bereitstellen werden aber leider immer wieder dem Vorwurf ausgesetzt, Renditen auf Kosten der Pflegebedürftigen zu erwirtschaften. Dabei kommt es oftmals zu einer Vermischung bei der Betrachtung der Betriebs- und der Immobilienseite. Gewinne aus der Immobilie gehen nicht zu Lasten der Pflegekassen. Die Mieten werden nicht von ihnen, sondern aus den Investitionskosten gezahlt, die zum überwiegenden Teil von den Bewohnern selbst – beziehungsweise vom Sozialhilfeträger – getragen werden. Das langfristige Engagement in Pflegeimmobilien ist zudem mit Risiken verbunden, auch weil es sich um Spezialimmobilien handelt und politische Rahmenbedingungen wechselhaft sind. Anfangsrenditen von rund 4,5 Prozent sind hier nicht übertrieben.

Aber auch Pflegeheimbetreiber müssen in der Lage sein, angemessene Renditen zu erzielen. Schließlich muss es möglich sein, Unternehmen durch Innovation weiterzuentwickeln und als attraktiver Arbeitgeber dringend benötigte Fachkräfte zu gewinnen.

Das Ziel muss sein, ein vielfältiges Pflegeangebot zu schaffen, das es Pflegebedürftigen ermöglicht, selbst zu entscheiden, in welcher Form sie gepflegt werden wollen, ob ambulant oder stationär. Auch sollte dem Wunsch der großen Mehrheit Rechnung getragen werden, ihren Lebensabend zu Hause zu verbringen. Hierfür braucht es die passende Infrastruktur – etwa durch die Förderung von Quartieren, in denen Angebote für Pflegebedürftige geschaffen werden.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Gesundheitsimmobilien

PDF/DOWNLOAD

Pflegeimmobilien. Forderungen des ZIA für verbesserte Rahmenbedingungen von Gesundheits- und Sozialimmobilien in Deutschland

/GB2019/Gesundheitsimmobilien

Marcel Abel

Gemeinsam für die Zukunft der Branche

Der ZIA-Ausschuss Gewerbeimmobilienmakler versteht sich als Austausch- und Informationsplattform für die Branche. Gemeinsam verfolgen wir außerdem das Ziel, politische Prozesse aktiv und mithilfe unseres fundierten Expertenwissens zu begleiten.

Politisch hat sich der ZIA-Ausschuss Gewerbeimmobilienmakler mit den politischen Regulierungen rund um das Bestellerprinzip beschäftigt und nebst Fachgesprächen im BMJV auch eine Stellungnahme zur Anhörung der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen aufbereitet. Grundlegend lehnt der ZIA eine Regulierung der Provision ab, da ein Eingriff in den Markt als unangemessen gesehen wird.

Gleichzeitig ist die flächendeckende Verfügbarkeit, die Aktualität und die Güte der Daten der Gutachterausschüsse seit Jahren ein zentrales Anliegen des ZIA. Gerade zur angemessenen Bewertung der Marktlage auch in Gebieten außerhalb der Ballungszentren ist die Kaufpreissammlung von enormer Bedeutung für die Transparenz im Bereich der Wirtschaftsimmobilien. Die lokalen Gutachterausschüsse sind allerdings unterschiedlich gut ausgestattet, sowohl in personeller als auch in technischer Hinsicht. Angesichts der aktuellen Überlegungen zur Nutzung der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer erhält dieses Thema zusätzlich politisches Momentum.

Der Ausschuss kann wesentlich zu einer Neuaufstellung der Gutachterausschüsse beitragen. Erstens ist eine gemeinsame Forderung nach einer verbesserten finanziellen und personellen Ausstattung denkbar. Zweitens kann die fachliche Expertise der Gewerbeimmobilienmakler auch zur Qualifizierung der Kaufpreissammlung beitragen. Drittens möchten wir den Mehrwert einer gemeinsamen Datenbank zu Wirtschaftsimmobilien in Kooperation mit dem Ausschuss Transparenz und Benchmarking prüfen. Mit Blick auf die zunehmenden Transparenzforderungen der Öffentlichkeit, die enormen finanziellen Aufwendungen für Anbieter von Transaktionsdaten sowie dem zunehmenden Wettbewerbsdruck durch Open-Data-PropTechs ist dies zumindest eine zu diskutierende Variante. Eine gemeinsame Datenbank trägt außerdem zu einem verbesserten Image bei, indem die Branche proaktiv auf die öffentlichen Transparenzforderungen eingeht.

Marcel Abel ist Geschäftsführer der Jones Lang LaSalle SE und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Gewerbeimmobilienmakler.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Bestellerprinzip hat negative Folgen

/GB2019/Gewerbeimmobilienmakler

Stefanie Frensch

CSR wird kontinuierlich etabliert

Kontinuierlich arbeitet ein Großteil der Unternehmen der Immobilienbranche an Standards für die CSR-Berichterstattung in den Unternehmen. 2017 wurde im CSR-Ausschuss daher ein Schwerpunkt auf Reporting-Leitlinien gelegt. Der Ausschuss Corporate Social Responsibility (CSR) existiert seit 2016.

Die CSR-Reporting Richtlinie wurde im Rahmen einer Veranstaltung im September 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt und konnte rechtzeitig zur Einführung der CSR-Richtlinie, die im April 2017 auf europäischer Ebene erlassen wurde und seit 2018 anzuwenden ist, den Mitgliedsunternehmen zur Verfügung gestellt werden. Eine Evaluation der CSR-Reporting Richtlinie wird für dieses Jahr vorbereitet.

Die Handreichung zur Thematik „Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette“ ist fertiggestellt und wird nun veröffentlicht.

Die Arbeitsgruppe „Bürowelten“ ist etabliert und hat ihre Arbeit aufgenommen, empirisch Trends nach Rahmenbedingungen zu untersuchen, die sich positiv auf Belegschaft und Unternehmenskultur auswirken.

Entsprechenserklärungen gem. DNK können insbesondere für kleinere Unternehmen als Reportinggrundlage für Nachhaltigkeit/CSR genutzt werden, sollten sich andere Reportingrichtlinien als zu aufwändig darstellen. Daher wurde zur Erweiterung der Handreichungen für das CSR-Reporting, gemeinsam mit dem Unternehmen InWIS, eine branchenspezifische Entsprechenserklärung für den DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) für Gewerbeimmobilien, auf den Weg gebracht. Für die Assetklasse Wohnen ist dies bereits in der Vergangenheit geschehen.

Der Newsletter CSR ist im Jahr 2018 zwei Mal erschienen. Dies mit sehr guter Resonanz – in diesem Jahr sollen das Format und die Zielsetzung des Newsletters weiter geschärft werden.

Auch 2019 werden die vielfältigen AGs weiter verfolgt; das Thema CSR soll für die Immobilienbranche kontinuierlich etabliert und in den Unternehmen verankert werden. Nicht zuletzt aus gesellschaftspolitischer Perspektive gehört die Arbeit des Ausschusses zu einem wichtigen Instrument des ZIA.

Stefanie Frensch ist Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Corporate Social Responsibility.

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Corporate Social Responsibility

/GB2019/Corporate-Social-Responsibility

Bärbel Schomberg

Diversity-Management als strategische Innovation

Diversität in der Belegschaft erzeugt ein besseres Verständnis mit den unterschiedlichen Kundengruppen und Märkten umzugehen. Darüber herrscht weitestgehend Einigkeit. Ebenso kommt es im harten Wettbewerb um die Fach- und Führungskräfte darauf an, eine Kultur der Vielfalt innerhalb und außerhalb des Unternehmens vorzuleben.

Erfolgreiches Diversity-Management bedarf der strategischen Priorität auf Seiten der Führungsebene, muss aber gleichzeitig in allen Funktionsbereichen des Unternehmens als Querschnittsthema umgesetzt werden.

Der ZIA hat zu dieser wichtigen Frage der organisatorischen Anbindung von Diversity-Management seine Forschungszusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut vertieft und untersuchen lassen, wie in ausgewählten und befragten Unternehmen der Immobilienwirtschaft das Thema Diversity-Management strategisch angegangen wird. Die Mehrzahl der befragten Unternehmensvertreter betonen die hohe Wichtigkeit der Unterstützung durch die Unternehmensleitung bzw. Geschäftsführung. Neben der Bereitstellung von Ressourcen und internen Budgets bedarf es eines klaren Bekenntnisses pro Diversity. In den Unternehmen der Immobilienwirtschaft zeigt sich immer wieder die Auffassung, dass Diversity zwar die Beteiligung der Unternehmensspitze braucht, aber keineswegs nur per „top-down“ aus dem Management erfolgreich verordnet werden kann.

Die Untersuchung bestätigt, dass der ZIA mit der Gründung des Ausschusses Diversity den richtigen Weg gegangen ist. Allen befragten Unternehmen ist die Umsetzung von Tools zur Förderung von Vielfalt, wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen, wichtig. Um die Mitgliedsunternehmen auf dem Weg der Implementierung von Diversity zur Seite zu stehen, wurde eigens eine ZIA-Toolbox erarbeitet, die als Hilfestellung nützliche Anregungen gibt. Das allein reicht jedoch bei weitem nicht aus. Auch die Öffentlichkeitsarbeit, Kooperationen wie z.B. mit dem ICG-Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. – und verschiedene Diskussionsrunden wie auf der EXPO REAL 2018 in München braucht es, um das Thema tiefer in die Unternehmen zu bringen.

Ebenso richtig ist die breite Aufstellung des Ausschusses hinsichtlich der Themen. Bei den Unternehmen der Branche werden neben den Fragen der Gender-Diversity zunehmend andere Schwerpunkte wie Generationenvielfalt und Internationalisierung angegangen. Der ZIA wird sich mit einer eigenen Roadmap 2019 weiter dafür einsetzen, dass Thema Diversity-Management als ein Zukunftsthema aus ganzheitlicher Perspektive zu sehen.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK

Themenseite Diversity

PDF/DOWNLOAD

Diversity-Studie (2. Teil)

PDF/DOWNLOAD

Diversity Toolbox

/GB2019/Diversity

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Up to date für den Kampf um die besten Köpfe?

Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und Internationalisierung der Aus- und Weiterbildung – die Immobilienbranche als einer der wichtigsten Wirtschaftssektoren Deutschlands braucht Fachkräfte.

Die Karrierechancen sind groß: Es gibt viele international tätige Unternehmen mit entsprechender Ausrichtung hinsichtlich Konzernsprache und interner Kommunikation. Die Aus- und Weiterbildung internationaler zu gestalten, ist deshalb eine große Chance für uns.

Der Immobilienbereich ist dabei schon lange Zeit geprägt von internationalem Kapital und von Kapitalgebern aus dem Ausland. Auch viele Unternehmensstrukturen und die Unternehmen der Branche selbst haben sich in den letzten Jahren internationalisiert. Dieser Entwicklung müssen wir Rechnung tragen. Es ist wichtig, die internationalen Standards und Niveaus zu kennen, wenn man etwa über die europäischen Vorgaben für Kapitalmärkte spricht. Nicht zuletzt wirkt sich eine internationale und von Diversität geprägte Ausrichtung in der Unternehmenskultur und auch in den Teams positiv auf die wirtschaftliche Performance, das Marketing und die Innovationsfähigkeit eines Unternehmens aus. Sprach- und kulturübergreifende Kompetenzen in der Aus- und Weiterbildung sind branchenübergreifend anerkannte Soft Skills, die bei einer internationalen Ausrichtung eher gelernt und angewendet werden können.

Deshalb befasst sich der Ausschuss HR des ZIA auch mit der Frage, aus welchen inhaltlichen Schwerpunkten sich die Curricula zusammensetzen. Die zukünftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen die „service offerings“ kennen, das heißt, sie müssen sich mit ihrem Arbeitgeber auf internationalem Parkett bewegen und Produkte anbieten können. Natürlich sind dazu Sprachkompetenzen das A und O – insbesondere das Fachenglisch. Dafür ist es hilfreich, das auch Teile der Lehre in einer Fremdsprache angeboten werden.

Der Ausschuss sieht hier auch das Fachkräfteeinwanderungsgesetzes ist ein erster Schritt hin zu einer deutlichen Erleichterung und Entbürokratisierung für die Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig müssen wir auch weiterhin diskutieren, ob unsere Bildungsgänge hier noch „up to date“ sind.

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

ZIA CONNECT | www.zia-deutschland.de

WEB/LINK
Themenseite Human Resources

WEB/LINK
Karriereseite des ZIA „Gestalte unsere Zukunft“

WEB/LINK
Thema Fachkräfteeinwanderungsgesetz

/GB2019/Human-Resources

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS

Der Spitzenverband

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Branche. Der Verband fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Immobilienwirtschaft entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Der Spitzenverband

Mit über 815.000 Unternehmen und rund drei Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienwirtschaft nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sondern mit einer Zunahme an Beschäftigung und Wertschöpfung auch eine der dynamischsten Wachstumsfelder. Die Branche vereinigt 25 Prozent aller Unternehmen und zehn Prozent aller Beschäftigten auf sich. Mit rund 500 Milliarden Euro trägt die Immobilienwirtschaft 18 Prozent zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei und ist damit wesentlich größer als etwa der Fahrzeugbau. Die Immobilienwirtschaft ist zudem stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.

Die Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft spielt sowohl für die Bundesrepublik Deutschland als auch für die Europäische Union eine bedeutende Rolle. Sie trägt zu erheblichem Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen.

Verantwortung

Die Immobilienwirtschaft übernimmt als Stabilitätsanker eine ganzheitliche Rolle für die Gesellschaft und die Wirtschaft in Deutschland. Ihre Bedeutung hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Klimaschutz, demografischer Wandel, angespannte Städte und Ballungsregionen, bezahlbares Wohnen und Bauen, moderne und nachhaltige Stadtentwicklung und Digitalisierung – viele Herausforderungen unserer Zeit werden die deutsche Wirtschaft und Gesellschaft auf lange Sicht verändern.

Der Anspruch des ZIA ist es, als Spitzenverband und Sprachrohr der Immobilienwirtschaft zur Bewältigung dieser Aufgaben mit Ideen und Lösungsvorschlägen entscheidend beizutragen. Denn wie kaum ein anderer Wirtschaftszweig ist die Immobilienbranche im Wohnen, Arbeiten und Leben der Bevölkerung tief verankert. Die Immobilienwirtschaft ist sich dieser gesamtgesellschaftlichen Verantwortung bewusst und nimmt ihre Rolle und Aufgabe als Gestalterin von Lebensräumen für Wohnen und Arbeiten sehr ernst.

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.

Interessenvertretung

Der ZIA bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder einheitlich und umfassend bei der Willensbildung in Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. Er hat eine ordnungspolitische und kapitalmarktorientierte Ausrichtung und bildet mit seinen Mitgliedern – darunter führende Unternehmen und Verbände – die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab. Der ZIA sorgt für:

- zeitnahe Information über politische Entwicklungen
- Mitwirkung und Einbringung bei der politischen Willensbildung
- Vernetzung der Mitgliedsunternehmen
- Erstellung von Studien, Befragungen etc.
- Entwicklung von Positionen in Ausschüssen und Plattformen
- Professionalisierung der Immobilienwirtschaft durch systematische Benchmarking- und Best-Practice-Prozesse

Immobilienpolitik

Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft nimmt der ZIA Aufgaben der Interessenvertretung wahr:

- Verbesserung der politischen und öffentlichen Wahrnehmung
- Beratung der Politik bei gesetzgeberischen Weichenstellungen
- Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben
- Einsatz für bessere Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft und für die Anpassung an internationale Anforderungen
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Lösungsvorschlägen für Gesetzgeber, Unternehmen und Verbände auf Basis nationaler und internationaler Trends
- Stärkung der Position der deutschen Immobilienwirtschaft im globalen Wettbewerb

Netzwerk

Der ZIA vernetzt die Immobilienwirtschaft mit Vertretern aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft. In der politischen Öffentlichkeit leistet er Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit. Im vorparlamentarischen Raum artikuliert er die Interessen der Immobilienwirtschaft und ist kompetenter Ansprechpartner für Abgeordnete und Ministerien in allen immobilienpolitischen Fragen. Durch seine Mitgliedschaft im BDI ist der ZIA zudem auf europäischer Ebene vernetzt und fördert durch zahlreiche Aktivitäten den Dialog mit Wissenschaft und Forschung.

Organisation und Arbeitsweise

Als ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der Immobilienwirtschaft befindet sich der ZIA an der Schnittstelle zwischen der Immobilienwirtschaft, der Politik und der Öffentlichkeit. Die Mitglieder des ZIA können auf direktem Weg über die Besetzung der Ausschüsse Einfluss auf die Verbandsarbeit nehmen. Die Geschäftsführung des ZIA nimmt die Positionen der Ausschüsse auf und trägt sie in die Politik, die Verwaltung und die Öffentlichkeit.

Mitglieder

Seit der Gründung des ZIA im Juni 2006 ist die Zahl seiner Mitglieder auf über 290 angewachsen, darunter 28 Verbände. Die Mitglieder gehören zu den bedeutendsten Unternehmen und Verbänden der Branche. Als Spitzen- und Verbändeverband spricht der ZIA somit für 37.000 Unternehmen der Branche und gibt hierdurch der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist die höchste Instanz des ZIA und tagt mindestens 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

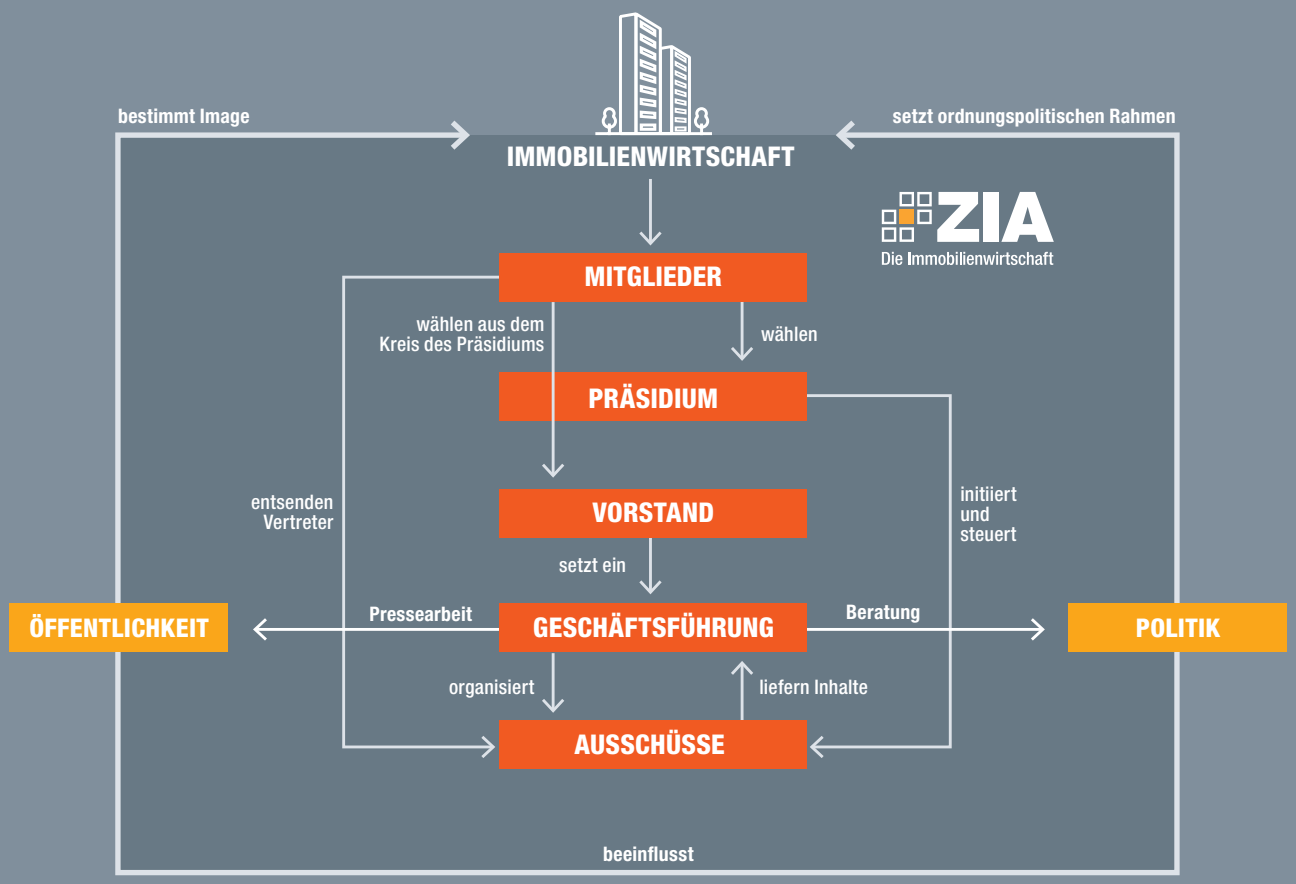
Die Führung der Verbandsgeschäfte obliegt dem Vorstand. Die hauptamtliche Geschäftsführung vertritt den ZIA in unterschiedlichsten politischen und wirtschaftsorientierten Gremien und repräsentiert die Verbandsinteressen auf allen dafür geeigneten Ebenen.

Ausschüsse

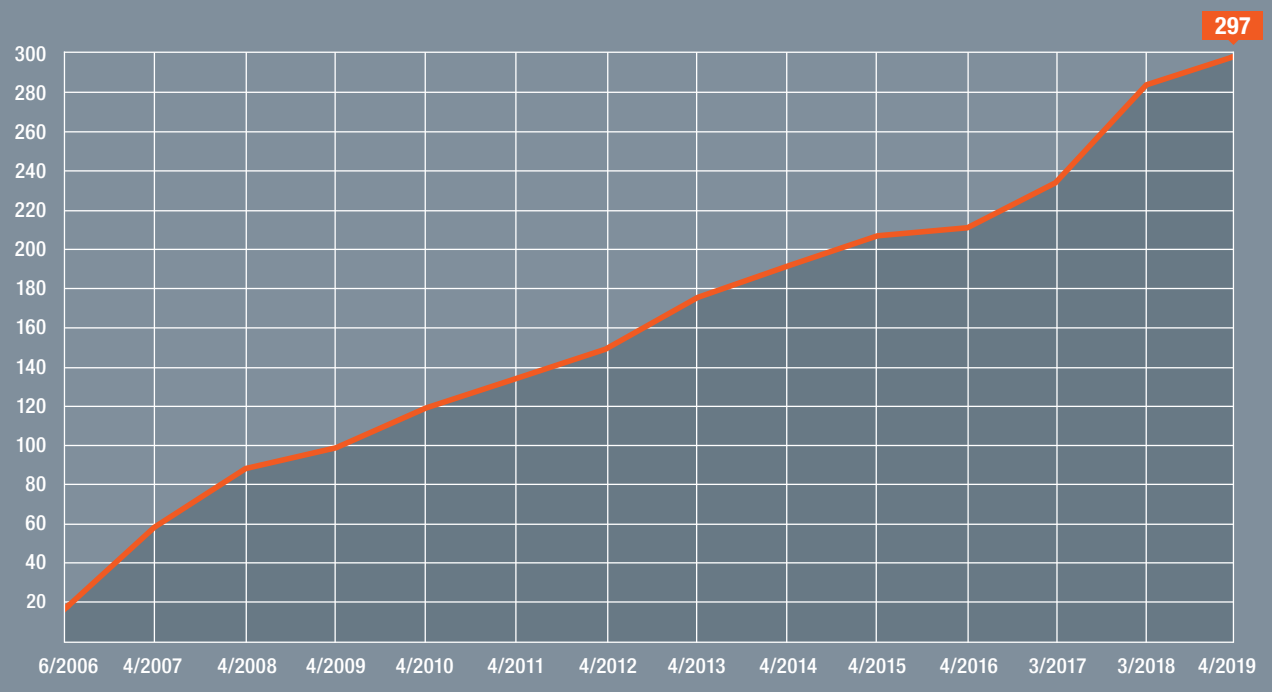
Die inhaltliche Arbeit des ZIA findet in 22 Ausschüssen und zahlreichen Arbeitsgruppen statt, die mit insgesamt über 500 ehrenamtlich tätigen Vertretern und Experten der ZIA-Mitglieder besetzt sind. In regelmäßig einberufenen Sitzungen arbeiten die Mitglieder dieser Gremien an der Meinungsbildung zu immobilienpolitischen Themen. Die Beschlüsse und Empfehlungen der Ausschüsse sind die Basis der Verbandsarbeit.

- Bilanzierung und Bewertung
- Büroimmobilien
- Corporate Real Estate
- Corporate Social Responsibility
- Digitalisierung
- Diversity
- Energie und Gebäudetechnik
- Finanzierung
- Gesundheitsimmobilien
- Gewerbeimmobilienmakler
- Handel
- Hotelimmobilien

ORGANISATION UND ARBEITSWEISE



MITGLIEDERENTWICKLUNG



Quelle: ZIA

- Human Resources
- Immobilienaktien
- Investitionskapital
- Logistikimmobilien
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Recht
- Stadtentwicklung
- Steuerrecht
- Transparenz und Benchmarking
- Wohnen

Wissenschaftlicher Beirat

Der Wissenschaftliche Beirat berät den Vorstand und die Geschäftsführung des ZIA in voller Unabhängigkeit und ehrenamtlich zu allen Themen und Herausforderungen rund um die Immobilienwirtschaft. Der Beirat unterstützt den ZIA bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Daten und Informationen zu immobilienwirtschaftlichen Themen. Er erteilt dem ZIA Handlungsempfehlungen, leistet Unterstützung beim politischen Agenda-Setting und begleitet die vom ZIA in Auftrag gegebenen Gutachten, soweit vom ZIA gewünscht.

Rat der Immobilienweisen

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden. Die Veröffentlichung des ZIA-Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen ist mittlerweile fester Bestandteil im Terminkalender der Politik und der deutschen Medienlandschaft.

Der ZIA-Kommunalrat

Der ZIA-Kommunalrat begleitet und entwickelt Leitlinien und Maßstäbe für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und der Immobilienwirtschaft. Das Gremium – darin Vertreter aus Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden und der Immobilienwirtschaft – diskutiert unter anderem politische und gesetzgeberische Initiativen sowie Qualitätskomponenten und gibt dem ZIA Empfehlungen für die Verbandsarbeit. Im Gegenzug ermöglicht der Kommunalrat den kommunalen Entscheidern die Sichtweise der Immobilienwirtschaft aus erster Hand zu erfahren und zu diskutieren. Der Kommunalrat wird den Austausch zwischen den kommunalen Vertretern und der Immobilienwirtschaft stärken.

Nachhaltigkeitsrat

Dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat obliegt die strategische Steuerung der ZIA-Nachhaltigkeitspolitik. Er bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis und betrachtet vor allem die unternehmensführungsrelevanten Aspekte. Ziel ist es, die Nachhaltigkeitspolitik des ZIA fortzuentwickeln und weiter auszubauen. Dabei werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte von Nachhaltigkeit ganzheitlich berücksichtigt. Außerdem berät der ZIA-Nachhaltigkeitsrat über das prozessuale Vorgehen der Immobilienwirtschaft bei diesem Thema. Dabei soll u.a. erreicht werden, die positiven Effekte von Nachhaltigkeitsmaßnahmen greif- und messbar zu machen. Die Mitglieder des ZIA-Nachhaltigkeitsrates sind Führungskräfte der Immobilienwirtschaft, die das Thema nicht nur in ihren eigenen Unternehmen, sondern auch als einen für die gesamte Branche 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 Immobilienwirtschaft unterstützt die von der Bundesregierung eingeleitete Energiewende. Diese kann nur durch wirtschaftlich sinnvolle und technologieoffene Maßnahmen gelingen. Aus diesem Grund hat der ZIA mit seiner Task Force Energie Vorschläge für die Immobilienwirtschaft zur Erreichung klimapolitischer Ziele erarbeitet und das Positionspapier „Immobilienwirtschaft & Energie“ vorgelegt. Es befasst sich mit der Energiepolitik der Europäischen Union, des Bundes und der Länder mit Blick auf Immobilien

und enthält konkrete Lösungsvorschläge zur Erreichung der ambitionierten klimaschutzpolitischen Ziele.

Tag der Immobilienwirtschaft

Der jedes Jahr vom ZIA organisierte und durchgeführte Tag der Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren zum wichtigsten Branchenevent der deutschen Immobilienwirtschaft entwickelt und zieht bis zu 2.000 Teilnehmer an. Der ZIA begrüßt dabei regelmäßig hochrangige Gäste aus Politik und Wirtschaft – mit dabei waren unter anderem bereits Bundestagspräsident Dr. Wolfgang Schäuble, Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, Bundesumweltministerin Svenja Schulze und EU-Kommissar Günther Oettinger sowie zahlreiche weitere Spitzenpolitiker.

Tag der Büroimmobilie

Im Jahr 2019 hat der ZIA erstmals den Tag der Büroimmobilie ausgerichtet. Mit fast 400 Teilnehmern – darunter hochrangigen Entscheidern aus der Immobilienwirtschaft sowie Vertretern der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik – ist dies der wichtigste nationale Kongress in Deutschland, der die Assetklasse Büroimmobilie mit all ihren Facetten in den Fokus stellt. Zudem wurden an diesem Tag auch zum ersten Mal die ZIA Office Awards in den Kategorien Hardware, Software und Büro-Konzepte verliehen.

ZIA auf Veranstaltungen

Der ZIA ist für viele Verbände, Messen und Veranstalter ein zuverlässiger Partner und Unterstützer. Er pflegt eine enge Zusammenarbeit mit der Quo Vadis, auf der jährlich das vom ZIA herausgegebene „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

ZIA VOR ORT – REGIONALVORSTÄNDE

Quelle: ZIA

verschiedener deutscher Städte ein fest eingeplanter Bestandteil. Zudem sponsert er den gif-Immobilien-Forschungspreis.

Der immobilienmanager Award des Magazins immobilienmanager gehört mittlerweile genauso in den Terminkalender des ZIA wie die Handelsblatt-Jahrestagung, die Berliner Energietage und weitere hochkarätige Veranstaltungen. Weitere Aktivitäten des ZIA sind parlamentarische Abende zu immobilienpolitischen Themen, die Ausrichtung von Fachkonferenzen und die Teilnahme an Anhörungen der Ausschüsse im Bundestag, zu denen der ZIA als Sachverständiger geladen wird. Auch auf den wichtigsten Bundesparteitagen ist der ZIA präsent. In den letzten Jahren hat sich zudem der ZIA-Dialog Finanzen fest in der Branche etabliert, der regelmäßig in Frankfurt stattfindet und sich mit Themen rund um die Kapital- und Finanzmärkte beschäftigt. Neue Formate wie der Innovationskongress oder der Energiekongress des ZIA haben sich fest etabliert, um die wichtigsten Themen der Branche mit den relevanten Akteuren zu besprechen und in den Blickpunkt zu rücken.

ZIA vor Ort

Die Landesregierungen und -parlamente haben wichtige immobilienrelevante Aufgaben und stehen in engem Kontakt zum Bundesrat. Viele Themen berühren die regionale und kommunale Immobilienwirtschaft, darunter etwa die Verknappung von Büroflächen, Verkaufsflächenbegrenzungen, die Liegenschaftspolitik, die innerstädtische Nachverdichtung, Landesbauordnungen,

Grunderwerbsteuersätze, Hebesätze bei Grund- und Gewerbesteuer oder die Schaffung innerstädtischer Logistikflächen.

Daher hat der ZIA sechs Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen benannt. Diese vertreten die Interessen der Branche vor Ort gegenüber der Landes- und Kommunalpolitik. Zudem bauen sie das Netzwerk zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft aus. Die Regionalvorstände des ZIA veranstalten darüber hinaus in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des ZIA jeweils mehrere Veranstaltungen im Jahr zu aktuellen Themen in den einzelnen Regionen.

ZIA in Brüssel / German Property Federation

Für einen Spitzenverband sind exzellente Verbindungen im internationalen Umfeld, vor allem in der Europäischen Union, unerlässlich. Rund 80 Prozent der nationalen Gesetze werden mittlerweile direkt oder indirekt durch die Rechtsetzung aus Brüssel veranlasst und wirken sich damit wiederum auf die Immobilienwirtschaft aus.

Umso wichtiger ist es, sich schon frühzeitig auf europäischer Ebene einzubringen und die Interessen der deutschen Immobilienwirtschaft gegenüber den politischen Entscheidungsträgern in Brüssel erfolgreich geltend zu machen. Die Kenntnis neuer Gesetzesvorhaben bereits im Entstehungsprozess ermöglicht es, sich früh zu positionieren und so Impulse bereits bei der Erarbeitung des EU-Rechtes geben zu können. Daher ist der ZIA seit 2007 als „German Property Federation“ mit einem eigenen Büro in unmittelbarer Nähe zu den europäischen Institutionen in Brüssel vertreten.

Im Jahr 2016 fand zudem der erste ZIA EU-Dialog in Brüssel statt, der sich mit den Chancen und Risiken einer Europäischen Kapitalmarktunion für die Immobilienwirtschaft befasste. Das Format mit hochrangigen Gästen aus EU-Politik und Wirtschaft, hat sich mittlerweile etabliert und wurde erfolgreich fortgesetzt und ausgebaut.

ZIA in den Medien

Der ZIA wird in der Öffentlichkeit inzwischen ohne Einschränkung und medienübergreifend als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft wahrgenommen. Er wird von sämtlichen nationalen Tages- und Wirtschaftsmedien als Informationsquelle für immobilienbezogene Themengebiete herangezogen. Auch die überregionalen und regionalen Medien berichten regelmäßig zu immobilienwirtschaftlichen Aspekten und greifen hierbei auch auf die Meinung und die Expertise des ZIA zurück. Die Berichterstattung wird durch regelmäßige Auftritte von Expertinnen und Experten des ZIA im Rundfunk und Fernsehen entsprechend vervollständigt, die in den vergangenen Jahren stark zugenommen haben. Der insgesamt sehr hohe Aufmerksamkeitsgrad unterstreicht die Stellung des ZIA als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft.

Der ZIA informiert die Öffentlichkeit regelmäßig über die aktuellen politischen Trends und Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft. Er bewertet politische Entscheidungen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und platziert eigene Branchenthemen. Er reagiert auf einzelne Meinungsäußerungen in der Öffentlichkeit, wenn diese die Immobilienwirtschaft direkt betreffen und bezieht aktiv Stellung bei immobilienwirtschaftlichen Themen. Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit ist entsprechend Spiegel der Arbeit in den Verbandsausschüssen und des Dialogs zwischen Politik, Wirtschaft und Verwaltung. Der ZIA unterhält darüber hinaus Medienkooperationen mit renommierten Fachmagazinen und -zeitschriften.

Medienpartnerschaften

Monatlich berichtet der ZIA in der Zeitschrift immobilienmanager in der Rubrik „ZIA aktuell“ über seine inhaltlichen Schwerpunkte und Aktivitäten. Im Polis – Magazin für Urban Development stellt der ZIA vier Mal im Jahr auf einer Doppelseite Ausschnitte seiner Themen und Aktivitäten vor. Medienpartnerschaften bestehen zudem mit weiteren Medien aus einzelnen Fachbereichen – darunter etwa mit der Deutschen Verkehrs-Zeitung und dem Magazin CareInvest – dem Branchendienst für die Pflegewirtschaft.

Social-Media-Kanäle, Newsletter und Homepage

Die Social-Media-Kanäle des ZIA entwickeln sich weiterhin sehr positiv. Bei Twitter wurde im Jahresverlauf die Marke von 2.000 Followern geknackt – bei LinkedIn die Marke von 1.000. Bei XING folgen dem ZIA ebenfalls knapp 1.000 Personen. Seit dem Start im Jahr 2016 konnten so insgesamt knapp unter 4.000 Follower gewonnen werden. Der monatlich erscheinende Newsletter geht an rund 1.700 Empfänger. Durch diese und andere Instrumente konnte die Besucherzahl auf der ZIA-Homepage von rund 50.000 im Jahr 2015 auf rund 200.000 im Jahr 2018 deutlich gesteigert werden.

ZIA – ORGANIGRAMM

RA Gero Gosslar
Geschäftsführer

- Ausschuss Investitionskapital
  - AK Investmentvermögen: Produkt & Vertrieb
  - AK Investmentvermögen: Finanzaufsicht
- Ausschuss Finanzierung
  - AK Banken
- Ausschuss Steuerrecht
  - AK Investmentsteuerrecht
  - AK Umsatzsteuer
- Ausschuss Bilanzierung und Bewertung
  - AK Investmentvermögen: Transparenz

- Europa und Internationales
- Gremienarbeit
- Wissenschaftlicher Beirat
- Kooperation Bauindustrie

Sun Jensch
Geschäftsführerin

- Ausschuss Human Resources
  - Ausschuss Diversity
    - Lenkungskreis Diversity
    - AG Diversity-Kodex
  - Ausschuss Gewerbeimmobilienmakler
- Innovation Think Tank
  - Ausschuss Digitalisierung
    - AK Digitales Mindset
    - AK Digitale Geschäftsmodelle
    - AK Smart Data / Big Data

- Verbände im ZIA
  - AG Mediation
  - AK Projektentwicklung
  - AG Wohneigentum
- REGIONEN
  - NORD
  - WEST
  - OST
  - MITTE
  - SÜDWEST
  - SÜD

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Klaus-Peter Hesse
Sprecher der Geschäftsführung

- Ausschuss Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- BID
- BDI
- DV Beirat
- IW Köln Beirat
- Planen und Bauen 4.0
- Ausschuss Logistikimmobilien
- Ausschuss Handel
- AK Händlertreff
- Ausschuss Büroimmobilien
- AK New Ways of Working
- AG Nachhaltige Bürowelten
- Ausschuss Corporate Real Estate
- Lenkungskreis Corporate Real Estate
- Lenkungskreis Hotelimmobilien
- AK Mikro-Appartments
- Ausschuss Gesundheitsimmobilien
- Ausschuss Transparenz / Benchmarking
- AK OGA / Notarkammern
- AK Gewerbestruktur
- Kommunalrat
- Nachhaltigkeitsrat
- Ausschuss Corporate Social Responsibility
- AG Überarbeitung Nachhaltigkeitskodex
- AG Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette
- AG Nachhaltige Bürowelten
- AG Erstellung DNK-Entsprechungserklärung für Nichtwohngebäude
- Ausschuss Recht
- Ausschuss Energie & Gebäudetechnik
- AK CO_2-Steuer
- AK BIM
- AK Baukosten
- AK Facility Management
- Task Force Energie
- AG Klimaschutzplan 2050 / Bestand
- AG GEG / Neubau
- AG Energiepolitik
- Ausschuss Stadtentwicklung
- AG Redevelopment
- AG Planungs- und Baubeschleunigung
- AG Quartiere der Zukunft
- Ausschuss Wohnimmobilien
- AG WohnenPlus
- Ausschuss Hotelimmobilien

GEMEINSAM FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der ZIA als Verbändeverband

Bereits 2006, im Gründungsjahr des ZIA im Jahr 2006, gab es in der Immobilienwirtschaft eine Vielzahl erstklassiger Verbände aus Teilbereichen der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Schon damals war klar, dass die Interessen der einzelnen Verbände gebündelt werden mussten, um in der Politik eine angemessene Wahrnehmung zu erzielen – durch ein gemeinsames Dach, einen Spitzenverband.

Heute, zwölf Jahre später, hat sich der ZIA mit seinen 28 Mitgliedsverbänden und mehr als 260 Mitgliedsunternehmen zu diesem Spitzenverband entwickelt. Diesen Erfolg verdankt der ZIA zu einem Großteil der jahrelangen gemeinsamen Arbeit der Expertinnen und Experten aus den einzelnen Mitgliedsverbänden. Am 6. Juli 2018 fand in Berlin das erste Verbändetreffen statt. Die damals 27 ZIA-Mitgliedsverbände verständigten sich für die gemeinsame Marschrichtung der Interessenvertretung gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf fünf Leitlinien.

Stabiles und wettbewerbsfähiges Finanzierungsumfeld

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist als kapitalintensive Branche ganz besonders auf ein stabiles Finanzierungsumfeld angewiesen. Die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in Europa und Deutschland müssen so gestaltet sein, dass unsere Branche international wettbewerbsfähig ist. Die Bundesregierung ist dazu aufgefordert, eine Kostenexplosion durch die Grundsteuer-Reform zu verhindern und die konstante Erhöhung der Grunderwerbsteuer durch die Länder zu stoppen.

Ausgewogene Förderung aller Nutzungsarten

Unsere Städte und der ländliche Raum stehen vor großen Herausforderungen. Sie müssen sich ganzheitlich entwickeln, lebenswert bleiben und bezahlbar sein. Menschen wollen dort leben und arbeiten. Bund, Länder und Kommunen müssen daher sämtliche Nutzungsarten ausgewogen fördern. Daran werden wir partnerschaftlich entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft mit allen am Bau und der Bewirtschaftung von Gebäuden beteiligten Akteuren zusammenarbeiten.

Innovationsmotor Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft fördert Innovationen und ist Ideengeber. Wir sind Treiber des digitalen Aufbruchs, motivieren neue Geschäftsmodelle und bieten die passende Infrastruktur für die Transformation der deutschen Wirtschaft.

Technologieoffener und wirtschaftsverträglicher Klimaschutz

Die Immobilienwirtschaft ist ein aktiver Partner, um die ambitionierten Klimaschutzziele in Deutschland zu erreichen. Dafür benötigt sie ein technologieoffenes, wirtschaftsverträgliches und flexibles Umfeld.

Attraktiver Arbeitgeber Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft nimmt ihre Rolle als eine der größten Branchen Deutschlands ernst und agiert gesellschaftlich verantwortungsvoll. Sie ist ein attraktiver Arbeitgeber. Ihre Unternehmen bieten Talenten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und Perspektiven.

Stimmen aus den Mitgliedsverbänden

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

„Es kann keine Wertschöpfung ohne Wertschätzung geben.“

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

„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.“

Geschäftsführender Vorstand
Prof. Dr.-Ing. Norbert Preuß
DVP Deutscher Verband für Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

„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.“

1. Vorsitzender
Dr. Steffen Hettler
Baumonitoring e.V.

„Einheitliche Standards im Baumonitoring setzen, Risiken in der Baufinanzierung erkennen.“

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

„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.“

Präsident
Michael Heming
FIABCI Deutschland

„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.“

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

„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.“

Vorsitzender
David Wiechmann
Deutsches Netzwerk Büro e.V.

„Bei sämtlichen Anfragen rund um Arbeitsorganisation, Büromanagement, Gesundheitsförderung oder Büroeinrichtung können unsere Experten themenspezifisch beraten, einzelne Vorträge und Workshops halten oder gesamte Prozesse und Projekte begleiten.“

Executive Director
Stephanie Baden
ULI Germany

„Das ULI ist die renommierteste globale Organisation der Branche. Gemeinsam mit der Wirtschaft, Wissenschaft und Öffentlichen Hand diskutieren und heben wir die Potenziale der Städte. Damit prägen wir nicht nur die Immobilienwirtschaft, sondern übernehmen gesellschaftliche Verantwortung.“

Sprecher des Vorstands
Eckhard Horwedel
DIE STADTENTWICKLER.BUNDES-VERBAND

„Wir bringen die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes und der Länder auf die Straße und schaffen einen Mehrwert für die Kommunen. Gleichzeitig haben wir die Anliegen der Eigentümer und Investoren im Blick und suchen stets nach wirtschaftlichen Lösungen zum Wohle aller Beteiligten.“

Präsident
Heiner Farwick
Bund Deutscher Architekten (BDA)

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

Präsident
Björn Christmann
CoreNet Global (CNG) Central Europe

„Die Veränderungsgeschwindigkeit innerhalb von Unternehmen hat zugenommen und sie wird dies auch in Zukunft noch weiter tun. Umso wichtiger ist es für die CREM-Branche, das Kerngeschäft der Unternehmen mit innovativen, pragmatischen und vor allem schnellen Lösungen zu unterstützen.“

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

„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.“

Vorsitzende des Vorstandes
Christine Hager
German Council of Shopping Centers (GCSC)

„Der stationäre Handel ist gefordert, mit deutlich flexibleren Konzepten und emotionalen Einkaufserlebnissen dem Kunden zu begegnen – eine gemeinsame Aufgabe für die Immobilienwirtschaft, die Mieter, Investoren und Genehmigungsbehörden.“

Präsident
Thomas Meier
Bundesfachverband der Immobilienverwalter BVI e.V.

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

Vorstand
Anke Koch
German Green Building Association

„Mit unserer langjährigen, gegenseitigen Mitgliedschaft stärken wir erfolgreich international etablierte Systeme der Nachhaltigkeitsbewertung im Feld der nationalen Immobilienwirtschaft."

Vorstandsvorsitzender
Alexander Ubach-Utermöhl
German PropTech Initiative

„Als Initiative von PropTech Gründern & Unternehmern führen wir einen engen Dialog mit den etablierten Immobilienunternehmen. Darüber hinaus betreiben wir einen aktiven Austausch mit vergleichbaren internationalen Gruppen, um das Zusammenwachsen der PropTech Welt über Grenzen hinweg zu befördern."

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

„gif und ZIA arbeiten bei vielen Themen vertrauensvoll zusammen und bringen ihre jeweiligen Stärken ein. Laufende Projekte beschäftigen sich mit der Definition von Berufsbildern, internationalen Flächenstandards und dem wichtigen Querschnittthema Digitalisierung. Zudem unterstützt der ZIA seit Jahren den gif Immobilien-Forschungspreis."

Geschäftsführer
Dr. Alexander Röder
Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)

„Nachhaltiges Bauen kann nur gelingen, wenn alle am Bau beteiligten Akteure zusammenarbeiten. Mit unserer Mitgliedschaft im ZIA möchten wir unsere Kompetenz im Bereich Bauprodukte einbringen."

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

„Die Immobilienwirtschaft und die Bauindustrie sind traditionell Partner, bei der Entwicklung und Erstellung von Immobilien. Dabei reicht das Spektrum von Großprojekten, über Büro- und Handelsgebäude bis hin zu Wohngebäuden. Die enge Zusammenarbeit zwischen ZIA und der Bauindustrie, ist eine wichtige Basis für konfliktfreies und partnerschaftliches Bauen in Deutschland."

Hauptgeschäftsführer
Jens Tolckmitt
vdp

„Wir vertreten die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau in Deutschland. Der Immobilienwirtschaft sind wir partnerschaftlich verbunden, denn der Großteil der dort vertretenen Unternehmen zählt zu den Kunden der Pfandbriefbanken. Zentrale Themen, die im ZIA besprochen werden, betreffen auch indirekt die finanzierenden Institute. Beide Märkte – der Immobilienmarkt und der Immobilienfinanzierungsmarkt – sind eng miteinander verbunden. Insofern ist es für uns natürlich, zielführend und im Sinne unserer Mitglieder, dem ZIA unsere Expertise zur Verfügung zu stellen und den Erfahrungsaustausch zu pflegen."

1. Vorsitzender
Jörg Lammersen
IMMOEBS e.V.

„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."

Leiterin Business Development & Politikberatung
Sabine Georgi
RICS Deutschland

„Unser Ziel als globale Berufsorganisation ist es, dass sich Akteure gegenseitig und in die Märkte vertrauen und gesellschaftspolitische Herausforderungen gemeistert werden. Die Basis dafür sind akzeptierte Standards und gelungene Kollaborationen. In Deutschland arbeiten wir erfolgreich mit dem ZIA.“

Vorstandsvorsitzender
Thomas Zinnöcker
Institut für Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)

„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.“

Präsident
Jürgen Michael Schick
Immobilienverband IVD

„Ein gutes Netzwerk, wie der IVD es im ZIA findet, bereichert jeden Verband und stärkt seine eigene Position. Über den Tellerrand schauen, neue Ideen entwickeln und die Berufsgruppen stärken – das verbinde ich mit dem intensiven Austausch mit den anderen Partnerverbänden und -unternehmen im ZIA.“

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

„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.“

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

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

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

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

Die Mitgliedsverbände im ZIA

Banken, Investoren, Fonds, Mezzanine-Geber, Family-Offices, etc. investieren bei privaten, öffentlichen und gewerblichen Bauprojekten in die Voraussage, dass die finanzierte Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt einen definierten Ertrag erwirtschaften kann.

Risiken in der Projektstruktur, Organisation oder im Bauablauf können diese Erwartungen gefährden.

Durch die seitens des BauMonitoring e.V. gesetzten Standards eines einheitlichen Leistungsbildes, bezogen auf die Plausibilisierung des Projektstatus über alle Bereiche eines Projektablaufes, können Risiken auf Grundlage der geltenden Gesetzgebung bewertet werden und die Berichte entsprechend der Vorgaben verfasst werden.

BauMonitoring e.V.
Feldafingerstr. 8
81477 München
info@baumonitoring-ev.de
www.baumonitoring-ev.de

Der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS) ist der berufliche Zusammenschluss der auf die Bewertung von Investmentimmobilien spezialisierten unabhängigen Sachverständigen. Die Mitgliedschaft im BIIS ist ausschließlich an den Kriterien fachliche Eignung und persönliche Unabhängigkeit ausgerichtet. Dem BIIS sind derzeit 119 Sachverständige als Mitglieder, Junior- und Seniormitglieder angeschlossen.

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

Der BIIS veranstaltet darüber hinaus regelmäßig Konferenzen „von Experten für Experten“ zu allen Themen rund um die internationalen Immobilienmärkte.

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. Das ist verbunden mit der Forderung nach gleichrangiger Behandlung von Nichtwohngebäuden und Wohnhäusern.

Als Dachverband vereinigt der BTGA industriell ausgerichtete, Anlagen erstellende Unternehmen der Gebäudetechnik mit eigenen Ingenieurkapazitäten. Die BTGA-Organisation besteht aus acht Landesverbänden sowie Direkt- und Fördermitgliedern und umfasst rund 450 mittelständische bis große Betriebe, die etwa 47.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen und einen Jahresumsatz von 6,1 Milliarden Euro erwirtschaften.

BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.
Hinter Hoben 149
53129 Bonn
Tel.: 0228 / 949 17 0
Fax: 0228 / 949 17 17
info@btga.de
www.btga.de

Bund Deutscher Architekten BDA

Der Bund Deutscher Architekten (BDA) wurde im Jahr 1903 als Vereinigung freiberuflich tätiger Architektinnen und Architekten gegründet, um die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung gegenüber der Gesellschaft zu fördern.

Die heute knapp 5.000 Mitglieder gehören zu den führenden Architekten Deutschlands. Jeder dritte im Hochbau investierte Euro ist mit der Planung eines BDA-Architekten verbunden.

Der BDA ist durch 16 Landesverbände mit regionalen Untergruppen überall in Deutschland präsent. Er verleiht zahlreiche renommierte Architekturpreise und ist Träger des Deutschen Architektur Zentrums DAZ.

Bund Deutscher Architekten BDA
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 87 99 0
Fax: 030 / 27 87 99 15
kontakt@bda-bund.de
www.bda-architekten.de

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

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 3.900 vorwiegend kleine und mittlere Marktumsatzes in Deutschland erzielen.

2018 erwirtschafteten die 17.843 Fachbetriebe der grünen Branche mit ihren insgesamt 120.576 Beschäftigten rund 8,41 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

BVI

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in sieben Landesverbände.

Das Know-how des Verbandes hilft den Mitgliedern, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren.

Die 600 Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 1,3 Millionen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 140 Milliarden Euro.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 30 87 29 17
Fax: 030 / 30 87 29 19
service@bvi-verwalter.de
www.bvi-verwalter.de

CoreNet Global (CNG) ist die weltweit führende Vereinigung von Corporate Real Estate (CRE) Managern aus den verschiedensten Branchen. Mit knapp 11.000 persönlichen Mitgliedern – die 70 Prozent der Fortune 500- und fast 50 Prozent der Fortune Global 2000-Unternehmen repräsentieren – bringt CNG Immobilienmanager zusammen, die das Spektrum des betrieblichen Immobilienmanagements von Nutzern, Projektentwicklern, Finanzierern, Bauträgern, Facility Managern bis hin zu Architekten komplett abdecken.

Zu den Mitgliedern in den fünf weltweiten Regionen zählen sowohl Vertreter von mittleren und großen Unternehmen und Behörden, als auch Vertreter der verschiedenen Dienstleistungszweige rund um die Betriebsimmobilie. In Deutschland ist CNG mit dem Central Europe Chapter vertreten.

CoreNet Global Inc.
Chapter Central Europe
Keibergkerkweg 14
9340 Lede
Belgien
Tel.: 030 / 88 66 90 50
centraleurope@corenetglobal.org
www.corenetglobal.org

2007 gegründet, ist die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern.

Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen.

Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3.500 Personen in fast 40 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

Deutsche Gesellschaft für
Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.
Tübinger Str. 43
70178 Stuttgart
Tel.: 0711 / 72 23 22 0
Fax: 0711 / 72 23 22 99
info@dgnb.de
www.dgnb.de

Das Deutsche Netzwerk Büro e.V. (DNB) ist eingebunden in die Initiative Neue Qualität der Arbeit (INQA) des Bundesarbeitsministeriums. Die Aufgabe des gemeinnützigen Vereins ist die Förderung guter und gesunder Büroarbeit im Kontext einer sich rasant verändernden Arbeitswelt.

Diese Zielsetzung wird unter anderem mit Publikationen, Vorträgen, Messepräsenzen und Veranstaltungen erreicht, die einen Wissenstransfer in die breite Öffentlichkeit gewährleisten.

Mit dem »Check Gute Büroarbeit« bietet das DNB eine konkrete Handlungshilfe für Unternehmen und Institutionen. Das Deutsche Netzwerk Büro e.V. besitzt ein breites Kompetenzspektrum sowie einen aktuellen Marktüberblick hinsichtlich sämtlicher Themen rund um gute und gesunde Büroarbeit. Es vermittelt Kontakte zu Informationsquellen und Projektträgern der öffentlichen Hand sowie zu Experten aus dem überdisziplinären Netzwerk.

Deutsches Netzwerk Büro e.V.
Vangerowstraße 14/1
69115 Heidelberg
Tel.: 06221 / 64 46 39
info@dnb-netz.de
www.dnb-netz.de

Für starke Unternehmen – für die Baubranche!

Von führenden Unternehmen der Wertschöpfungskette Bau gegründet.

- Interdisziplinärer Austausch unter den Mitgliedern – inkl. Best Practice – auf Regionalveranstaltungen
- In der Branche einzigartiges, unternehmensübergreifendes Trainee programm
- Pilotprojekt „Studienaussteiger“
- Arbeitskreis Fachkräftesicherung
- Projekthandbuch – Austausch von Best-Practice-Beispielen im HR-Bereich

Deutschland baut! e.V.
Mail: info@deutschland-baut.de
www.deutschland-baut.de

Der Bundesverband DIE STADTENTWICKLER hat sich bei seiner Gründung Ende 2017 zum Ziel gesetzt, die ökonomische und gesellschaftspolitische Relevanz der Stadtentwicklungsunternehmen zu vermitteln, die Kräfte der Branche zu bündeln und die Interessen der Mitglieder gegenüber der Politik im Bund und in den Ländern zu vertreten.

DIE STADTENTWICKLER bilden ein leistungsstarkes Kompetenznetzwerk von Dienstleistern in der Stadtentwicklung. Ihre aktuellen Themen sind: Baulandmobilisierung und Wohnen für alle, Städtebauförderung, Digitalisierung, Klimaanpassung sowie Stärkung des ländlichen Raumes. DIE STADTENTWICKLER sind Partner der Länder, Kommunen und Privaten.

DIE STADTENTWICKLER haben mit 2.500 Beschäftigten in 1.900 Kommunen allein 18 % des Städtebauförderbudgets umgesetzt und in den letzten 10 Jahren Investitionen von 15,5 Mrd. Euro ausgelöst.

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 35 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 10 Jahren qualifiziert und zertifiziert der DVP Projektmanager im Weiterbildungsprogramm DVP ZERT®. Rund 1.000 Teilnehmer haben das Programm seitdem durchlaufen. Damit wirkt der DVP maßgeblich an der Qualitätssicherung von Leistungen im Bereich Bauprojektmanagement mit.

DVP Deutscher Verband für Projektmanagement 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
shop.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.: 040 / 414 516 16
Fax: 040 / 414 516 17
E-Mail: fiabci@fiabci.de
www.fiabci.de

Der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. ist ein Zusammenschluss weiblicher Immobilien-Professionals aus allen Bereichen der Branche, der seinen Mitgliedern eine Plattform zum Fach- und Erfahrungsaustausch und zur Erweiterung des persönlichen Netzwerks bietet.

Er unterstützt Frauen in Beruf und Karriere und fördert gezielt den weiblichen Nachwuchs der Branche. Jährlich wird für herausragende wissenschaftliche Arbeiten der Ingeborg-Warschke-Nachwuchsförderpreis verliehen.

An dreizehn Standorten in Deutschland werden zahlreiche Fach- und Netzwerkveranstaltungen angeboten.

Der alljährliche Bundeskongress VISIONALE und die Veranstaltungen auf Expo Real und MIPIM finden branchenweit Resonanz. Der Verein hat zurzeit 1.000 Mitglieder.

Weitere Informationen:
www.immofrauen.de

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

Der Deutsche Verband für Facility Management GEFMA steht für einen Markt mit 134,28 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung und mit einem Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 4,75 Prozent. Er vertritt über 1.000 Unternehmen und Organisationen des wachsenden Dienstleistungssektors Facility Management.

Seit 1989 engagiert sich GEFMA für ein einheitliches Begriffsverständnis (Richtlinien, Benchmarking). Der Verband ist federführend bei FM-Standards und bietet Zertifizierungen von CAFM-Software-Produkten, Nachhaltigkeit im FM sowie Aus- und Weiterbildung.

Die GEFMA Initiative „Die Möglichmacher – Facility Management" zeigt die Branche als attraktiven Arbeitgeber mit vielfältigen Job- und Karrieremöglichkeiten (www.gefma.de).

GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V.
Dottendorfer Str. 86
53129 Bonn
Tel.: 0228 / 85 02 76 0
Fax: 0228 / 85 02 76 22
info@gefma.de
www.gefma.de

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

Mehr als 750 Mitgliedsunternehmen der Bereiche Entwicklung und Analyse, Finanzierung, Center-Management, Architektur, Handelsimmobilien, Einzelhandel und Marketing bilden hier einen aktiven Interessenzusammenschluss als ideale Networkingbasis der Handelsimmobilienakteure.

Mit rund einer Million Arbeitnehmern und direkt verbundenen Dienstleistern repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des GCSC einen bundesweit bedeutenden Wirtschaftszweig.

German Council of Shopping Centers e.V.
Bahnhofstraße 29
71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 / 38 80 83
Fax: 07141 / 38 80 84
office@gcsc.de
www.gcsc.de

GGBA – die German Green Building Association - identifiziert sich mit den von der UN definierten Zielen zur nachhaltigen Entwicklung (17 SDGs) und deren Einbindung in das gebaute Umfeld, vom Solitärgebäude bis hin zum urbanen Umfeld und ganzen Immobilienportfolios. Der Fokus liegt hierbei auf einer Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz, der Reduzierung von CO_2-Bilanzen sowie einer Optimierung des Gebäudebetriebs.

In dieser Mission, unterstützt die GGBA die Verbreitung von globalen Benchmark Systemen, wie z.B. LEED®, GRESB, WELL, Parksmart, ZeroWaste u.a. Als nationaler Ansprechpartner ist die Organisation ein wichtiges Bindeglied zwischen Anwendern und Systemgebern für die international agierende, deutsche Immobilienbranche.

GGBA | German Green Building Association e.V.
Vereinssitz:
Frankfurter Allee 73c
10247 Berlin
Postanschrift:
Erik-Blumenfeld-Platz 15
22587 Hamburg
www.german-gba.org
info@german-gba.org

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. Gegründet wurde die Initiative von den Unternehmern Alexander Ubach-Utermöhl, Carl-Friedrich von Stechow, Dr. Emilio Matthei, Nico Jacobi, Paul Indinger und Stefan Zanetti.

Mittlerweile gehören über 60 Mitglieder der Initiative an, die nicht nur PropTech-Unternehmer 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 über Angebote und Lösungen zu bieten.

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

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

In der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. kommen Vertreter aus Praxis und Wissenschaft zusammen, um gemeinsam Standards und Arbeitshilfen zukunftsweisend zu entwickeln.

Mit den vielschichtigen Kompetenzen unserer rund 1.300 Mitglieder lassen sich völlig neue Perspektiven und Ansätze für Fragen rund um die immobilienwirtschaftliche Forschung verwirklichen. Von diesem Konzept profitieren sowohl alle gif-Mitglieder als auch die gesamte Branche.

Gemeinsames Ziel ist es, die Forschung in der Immobilienwirtschaft nachhaltig auszubauen und voranzubringen.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Mosbacher Straße 9
65187 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 23 68 10 70
Fax: 0611 / 23 68 10 75
info@gif-ev.de
www.gif-ev.de

BAU INDUSTRIE

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie umfasst als Dachverband 10 Landesverbände und 6 Fachverbände. Er repräsentiert die Interessen von 2.000 großen und mittelständischen Unternehmen der deutschen Bauindustrie.

Mit über 51 Milliarden Euro erwirtschaften sie als Generalunternehmen, Spezialbauunternehmen oder Nachunternehmen mehr als ein Drittel des Umsatzes im deutschen Bauhauptgewerbe. Sie beschäftigen mit gut 260.000 Mitarbeitern nahezu ein Drittel aller Beschäftigten 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

Institut Bauen und Umwelt e.V.

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

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.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 55
Fax: 030 / 20 21 585 29
info@immo-initiative.de
www.immo-initiative.de

Der Immobilienverband IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft.

Der IVD betreut 6.000 Mitgliedsunternehmen mit gut 100.000 Beschäftigten. Die 1.800 Wohnungsverwalter im IVD verwalten rund 3,5 Mio. Wohnungen, die Immobilienmakler beraten jährlich rund 40 Prozent aller Immobilientransaktionen. Die Immobilienbewerter stellen die Königsklasse dar, wenn es um den Marktwert einer Immobilie geht. Im Aus- und Fortbildungsbereich betreibt der IVD mit der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) und der Europäischen Immobilien Akademie (EIA) zwei staatlich anerkannte Akademien.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 57 26 0
Fax: 030 / 27 57 26 49
info@ivd.net
https://ivd.net

Der IWS 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 130.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein.

Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren über 1.800 Mitgliedern. Erklärtes Ziel ist es, internationale Branchenstandards zu etablieren und die Immobilienwelt im öffentlichen Interesse verantwortlich mitzugestalten.

RICS Deutschland Ltd.
Junghofstraße 26
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 65 00 75 0
Fax: 069 / 65 00 75 19
ricsdeutschland@rics.org
www.rics.org/de

Das Urban Land Institute (ULI) ist das weltweit führende, multidisziplinäre Forum der Immobilienwirtschaft (NPO). Das ULI erfreut sich stetigem Wachstum mit über 42.000 Mitgliedern weltweit, davon über 700 in Deutschland. Das Institut widmet sich Themen der nachhaltigen Stadt- und Immobilienentwicklung unter Einbindung aller Disziplinen – sowohl der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft.

Ergänzend zu einer Vielzahl von Veranstaltungen in Deutschland, bietet das ULI Germany als mitgliedergeführte Organisation einzigartige Förderprogramme wie UrbanPlan an Schulen und Advisory Services für Städte und Regionen.

ULI Germany
Oberlindau 3
60323 Frankfurt/Main
Tel.: 069 / 21 00 22 00
Fax: 069 / 21 00 22 09
germany@uli.org
germany.uli.org
Twitter: @uli_germany
Instagram: @urbanlandinstitutegermany

vdp Die deutschen **Pfandbriefbanken**

Die deutschen Pfandbriefbanken sind Marktführer in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile.

Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute vertritt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien und Aufsichtsbehörden sowie gegenüber einer breiten Fachöffentlichkeit. Sein Know-how ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten zugeschnitten, mit Blick auf den Pfandbrief, das deckungsfähige Kreditgeschäft sowie relevante regulatorische Fragestellungen.

Über seine Tochtergesellschaften bietet der vdp seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Analysen und Produkte, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

vdp Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 915 100
Fax: 030 / 20 915 101
vdp@pfandbrief.de
www.pfandbrief.de

ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS GREMIEN UND MITGLIEDER

ZIA

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Vorstand

Die Aufgabe des Vorstandes ist die Geschäftsführung des Verbandes. Der Vorstand ist ehrenamtlich tätig und hat die Möglichkeit, eine Geschäftsführung einzusetzen. Die Vorstandsmitglieder sind gleichzeitig Mitglieder des Präsidiums.

Präsident
Dr. Andreas Mattner
ECE 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
Thomas Zinnöcker
ista International GmbH
CEO

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Präsidium

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

Brigitte Adam
ENA Experts GmbH & Co. KG
Geschäftsführende Gesellschafterin

Andrea Agrusow
AccorInvest Germany GmbH
COO Central Europe

Robert an der Brügge
Familienheim Rhein-Neckar
Vorstand

Dr. Hans-Joachim Barkmann
MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH
Geschäftsführer

Klaus Beine
BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Rechtsanwalt und Notar

Udo Berner
WOLFF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

Martin Eberhardt
CORPUS SIREO
Geschäftsführer

Rainer Eichholz
Deutsche Immobilien Holding AG
Vorstandsvorsitzender

Jürgen Fenk
SIGNA Holding
Geschäftsführer

Paul Johannes Fietz
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Mitglied des Vorstands

Dr. Jürgen Gehb
Evoreal

Thomas Hegel
LEG Immobilien AG
Vorstandsvorsitzender

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Präsidium

Andreas Heibrock
PATRIZIA GrundInvest
Geschäftsführer

Ralf Hempel
WISAG
Vorsitzender der Geschäftsführung

Andreas Hohlmann
Unibail-Rodamco Germany GmbH
CEO

Dr. Matthias Jacob
Implenia Hochbau GmbH
Geschäftsführer

Sascha Klaus
Berlin Hyp AG
Vorsitzender des Vorstandes

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

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

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

Annette Kröger
Allianz Real Estate Germany
CEO

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

Matthias Leube
Colliers International Deutschland GmbH
CEO

Reinhard Müller
EUREF AG
Vorstandsvorsitzender

Dr. Andreas Muschter
Commerz Real AG
Vorsitzender des Vorstandes

Oliver Porr
LHI Leasing GmbH
Geschäftsführer

Dr. Georg Reutter
DZ HYP AG
Vorsitzender des Vorstandes

Rupprecht Rittweger
Investa Projektentwicklungs- und
Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer

Christian Schmid
Helaba
Vorstand

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

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

Steffen Szeidl
Drees & Sommer
Vorstand

Dirk Tönges
VIVANIUM Real Estate
Geschäftsführender Gesellschafter

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Präsidium

Timo Tschammler

JLL
CEO Germany

Dr. Hans Volkert Volckens

KPMG
Head of Real Estate

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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Sprecher der Geschäftsführung, BIG BAU Unternehmensgruppe, Geschäftsführer

Lars Wittan

Deutsche Wohnen
COO

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Regionalvorstände

Die Landesregierungen und -parlamente haben wichtige immobilienrelevante Aufgaben und stehen in engem Kontakt zum Bundesrat. Themen mit regionalen Auswirkungen, wie etwa PPP-Projekte, verzeichnen eine wachsende Bedeutung. Zudem ist die Gewinnung und Betreuung von Mitgliedern in räumlicher Nähe und durch persönliche Kontakte aussichtsreicher als über größere Distanz. Daher hat der ZIA Regionalvorstände für die wirtschaftlich wichtigsten deutschen Regionen benannt.

REGIONALVORSTAND MITTE

Sprecher
Dr. Constantin Westphal
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Brigitte Adam
ENA Experts GmbH & Co. KG

Paul Jörg Feldhoff
Feldhoff & Cie. GmbH

Sandra Scholz
Commerz Real

Cornelia Thaler
Clifford Chance

Johannes von Mutius
DIC

REGIONALVORSTAND WEST

Sprecher
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

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Regionalvorstände

REGIONALVORSTAND SÜDWEST

Sprecher
Thomas Jaißle
Drees & Sommer AG

Jochen Renz
RENZ Solutions GmbH

Dirk Tönges
VIVANIUM Real Estate

REGIONALVORSTAND SÜD

Sprecherin
Iris Schöberl
BMO Real Estate Partners

Sven Behrends
PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Heike Piasecki
bulwiengesa AG

Gabriele Volz
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

Dieter Weiß
ZIMA Immobilienentwicklung GmbH

REGIONALVORSTAND NORD

Sprecherin
Sabine Barthauer
Deutsche Hypothekenbank AG

Peter Axmann
Hamburg Commercial Bank AG

Prof. Phillip Goltermann
Drees & Sommer AG

Richard Winter
Jones Lang LaSalle SE

REGIONALVORSTAND OST

Sprecher
Niclas Karoff

Gero Bergmann
Berlin Hyp AG

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

Dr. Thomas Herr
CBRE PREUSS VALTEQ GmbH

Stefanie Frensch

Dr. Christian Schede
Greenberg Traurig Germany, LLP

ZIA Zentraler Immobilien 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

Stellvertretender Vorsitzender
Hermann Horster
BNP Paribas Real Estate Holding

DIGITALISIERUNG

Der Ausschuss umfasst sämtliche Aspekte der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und thematisiert die damit verbundenen Herausforderungen. Er entwickelt Lösungsansätze für die Immobilienwirtschaft und fördert damit die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen.

Vorsitzender
Dr. Daniel Holz
SAP Deutschland SE & Co. KG

Stellvertretende Vorsitzende
Annette Kröger
Allianz Real Estate Germany

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

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

Stellvertretende Vorsitzende
Christiane Wolfram
Commerz Real 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 Immobilien Ausschuss e.V.

Ausschüsse

GESUNDHEITSIMMOBILIEN

Die Herausforderungen, die sich aus der demografischen Entwicklung in Deutschland ergeben, sind Thema dieses Ausschusses. Im Fokus stehen sämtliche Nutzugsarten innerhalb der Gesundheits-, Pflege und Sozialimmobilien.

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 SE

Stellvertretender Vorsitzender
Axel Quester
Armin Quester Immobilien GmbH

HANDEL

Der Ausschuss beschäftigt sich mit den aktuellen Entwicklungen in den Innenstädten und einzelhandelsrelevanten Stadtlagen 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
IREIBS Institut für Immobilienwirtschaft

Stellvertretende Vorsitzende
Christiane Reichert
Allianz Real Estate Germany GmbH

INVESTITIONSKAPITAL

Der Ausschuss bearbeitet alle relevanten Themen der Regulierung, Marktentwicklung und Standardsetzung im Bereich der Kapital- und Vermögensanlagen. Der Fokus liegt insbesondere auf strategischen und allgemeinen Markt- und Branchenthemen.

Vorsitzende
Martina Hertwig
Baker Tilly

Stellvertretender Vorsitzender
Gert Waltenbauer
KGAL GmbH & Co. KG

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

Stellvertretender Vorsitzender
Andrew Wallis
Aroundtown

LOGISTIKIMMOBILIEN

Nachdem es dem Ausschuss gelungen ist, das wirtschaftliche Potenzial von Logistikimmobilien zu heben, deren Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung zu stärken und sie durch Transparenzsteigerung und eine verbesserte Datenlage als Anlageklasse zu optimieren, steht nun im Vordergrund, die Aspekte des Klimaschutzes, der Digitalisierung sowie des veränderten Mobilitäts- und Konsumverhaltens zu integrieren.

Vorsitzender
Dr. Thomas Steinmüller
CapTen AG

Stellvertretender Vorsitzender
Raimund Paetzmann
Zalando SE

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ausschüsse

MARKETING UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Dieser Ausschuss berät über geeignete Kommunikationsstrategien zur Umsetzung von Vorstands- und Präsidiumsbeschlüssen. Ziel ist es, das Image und die Wahrnehmung des ZIA und der Immobilienwirtschaft allgemein zu verbessern.

Vorsitzender
Steffen Uttich
BEOS AG

Stellvertretende Vorsitzende
Nicole Hanke
Berlin Hyp

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

RECHT

Das Thema Recht wird in diesem Ausschuss vielschichtig behandelt. Schwerpunkte sind unter anderem das Mietrecht, der Anlegerschutz, das Maklerrecht und der Datenschutz und die jeweils damit verbundenen Auswirkungen auf die Immobilien wirtschaft.

Vorsitzender
Dr. Hinrich Thieme
Hogan Lovells International LLP

Stellvertretende Vorsitzende
Dr. Eva Luig
ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mdB

STEUERRECHT

Die Arbeit dieses Ausschusses konzentriert sich auf die immobilienwirtschaftlich relevanten Steuerthemen. Gerade die kapitalmarktorientierte Immobilienwirtschaft ist immer wieder von kurzfristigen und folgenschweren Änderungen im Steuerrecht betroffen.

Vorsitzender
Dr. jur. Hans Volkert Volckens
KPMG

Stellvertretende Vorsitzende
Carina Berberich
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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 Immobilien Ausschuss e.V.

Wissenschaftlicher Beirat

Der Wissenschaftliche Beirat berät den Vorstand und die Geschäftsführung des ZIA in voller Unabhängigkeit und ehrenamtlich zu allen Themen und Herausforderungen rund um die Immobilienwirtschaft.

Vorsitzender

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
IREBS Institut für Immobilienwirtschaft

MITGLIEDER

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel
BEOS AG

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Christian Glock
Technische Universittät Kaiserslautern

Prof. Dr. Shervin Haghsheno
KIT Karlsruher Institut für Technologie

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

Prof. Dr. Kunibert Lennerts
KIT Karlsruher Institut für Technologie

Prof. Dr. Andreas Pfnür
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Olaf Reidt
Humboldt-Universität zu Berlin

Prof. Dr. Nico B. Rottke
Aamundo Immobilien Gruppe

Prof. Dr. Dirk Schiereck
Technische Universität Darmstadt

Prof. Dr. Guido Spars
Bergische Universität Wuppertal

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

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Kommunalrat

Der Kommunalrat des ZIA begleitet und entwickelt Leitlinien und Maßstäbe für die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und der Immobilienwirtschaft und diskutiert politische und gesetzgeberische Initiativen.

Vorsitzende
Dr. Eva Lohse
Präsidentin des Deutschen Städtetages und Oberbürgermeisterin a.D.

Stellvertretender Vorsitzender
Prof. Jürgen Bruns-Berentelg
Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity GmbH

MITGLIEDER FÜR DIE KOMMUNALPOLITIK

Gabriele Bauer
OB Rosenheim

Stefan Dallinger
Landrat Rhein Neckar Kreis

Michael Ebling
OB Landeshauptstadt Mainz

Dr. Harald Fichtner
OB Stadt Hof

Thomas Geisel
OB Düsseldorf

Markus Greitemann
Baudezernent Stadt Köln

Dr. Kurt Gribl
OB Augsburg

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

Burkhard Jung
OB Leipzig

Markus Lewe
OB Münster, Präsident des Deutschen Städtetages

Margret Mergen
OB Stadt Baden-Baden

Jochen Partsch
OB Darmstadt

Manuel Pretzl
Bürgermeister Landeshauptstadt München

Bernd Rubelt
Beigeordneter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Potsdam

Reinhard Sager
Landrat des Landkreises Ostholstein, Präsident des Deutschen Landkreistages

Jan Schneider
Dezernent für Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT, Stadt Frankfurt am Main

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Kommunalrat

Christian Schuchardt
OB Würzburg

Ulrich Sierau
OB Dortmund

Dr. Lutz Trümper
OB Magdeburg

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

MITGLIEDER FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sandra Arendt
HOCHTIEF PPP Solutions GmbH

Rolf Buch
Vonovia SE

Rainer Eichholz
Deutsche Immobilien Holding AG

Robert-Christian Gierth
Colliers International GmbH

Bernhard H. Hansen
SSN Development GmbH & Co. KG

Andreas Hohlmann
Unibail-Rodamco Germany GmbH

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

Reinhold Knodel
PANDION Real Estate GmbH

Michael Lowak
GETEC Wärme & Effizienz AG

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

Hans Richard Schmitz
HAMBORNER REIT AG

Iris Schöberl
BMO Real Estate Partners

Brigitte Walter
Real I.S. AG

Dr. Marc Weinstock
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.
BIG BAU Unternehmensgruppe

Dr. Joachim Wieland
Aurelis

STELLVERTRETENDER GAST DER BUNDESREGIERUNG

Anne Katrin Bohle

Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STELLVERTRETENDE GÄSTE DER SPITZENVERBÄNDE

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter des Deutschen Städtetags

Norbert Protz

Beigeordneter des Deutschen Städtetags

Dr. Kay Ruge

Deutscher Landkreistag

Stand: März 2019

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Rat der Immobilienweisen

Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen“ durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten. Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden.

MITGLIEDER

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld
Universität Freiburg, Walter Eucken Institut, Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Andreas Schulten
bulwiengesa AG

Sebastian Müller
GfK Geomarketing

Prof. Dr. Harald Simons
empirica AG

Carolin Wandzik
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA-Nachhaltigkeitsrat

Dem ZIA-Nachhaltigkeitsrat obliegt die strategische Steuerung der ZIA-Nachhaltigkeitspolitik. Er bearbeitet das Thema Nachhaltigkeit in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis und betrachtet vor allem die unternehmensführungsrelevanten Aspekte.

Vorsitzender
Thomas Zinnöcker
ista International GmbH

MITGLIEDER

Manuela Better
DekaBank

Jan Bettink

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV
IREIBS Institut für Immobilienwirtschaft

Heiner Farwick
Bund Deutscher Architekten (BDA)

Stefanie Frensch

Dr. Jochen Keysberg
Apleona GmbH

Werner Knips
Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Barbara A. 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 Immobilien Ausschuss e.V.

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.

Innovationsbeauftragter des ZIA

Martin Rodeck
EDGE Technologies GmbH

MITGLIEDER

Manfred Alflen
Aareon AG

Eike Becker
Eike Becker Architekten

Tobias Decker
BuildingMinds GmbH

Andy Dietrich
Strategiekollegen

Klaus Freiberg
Vonovia SE

Prof. Dr. Christian Glock
Technische Universität Kaiserslautern

Andreas Göppel
Kalorimeta AG & Co. KG

Christof Hardebusch
Immobilien Manager Verlag

Dr. Thomas Herr
CBRE

Marc Hoffmann
SAP SE

Thorsten Krauß
UNDKRAUSS Bauaktiengesellschaft

Gerald Kremer
Credit Suisse Asset Management

Dr. Peter Mösle
Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH

Michael Müller
Deloitte GmbH

Dr. Claudia Nagel
KIWI

Prof. Dr. Peter Russo
goetzpartners

Christian Schulz-Wulkow
EY Ernst & Young Real Estate GmbH

Alexander Ubach-Utermöhl
blackprintpartners GmbH

Petra Wesseler
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Kai Zimprich
Jones Lang LaSalle SE

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA Task Force Energie

Die Energiewende ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft, doch kann diese nur mit wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Maßnahmen gelingen. Die Task Force Energie befasst sich mit der Energiepolitik der Europäischen Union, des Bundes und der Länder mit Blick auf Immobilien.

Vorsitzender

Thomas Zinnöcker
ista International GmbH

MITGLIEDER

Rolf Brunkhorst
Schüco International KG

Torsten Butz
Generali Real Estate S.p.A.

Werner Dorß
Kanzlei ejur Rechtsanwalt Werner Dorß

Julia Dzurenda
Deka Immobilien GmbH

Rainer Eichholz
Deutsche Immobilien Holding AG

Carl-Ernst Giesting
innogy SE

Thomas Hegel
LEG Immobilien AG

Hans-Martin Hermann
ista International GmbH

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

Marcus Kohnke
Deka Immobilien GmbH

Dr. Reinhard Kutscher
Union Investment Real Estate GmbH

Georg Laube
Commerz Real AG

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

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

ZIA Task Force Energie

Dr. Peter Mösle
Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH

Tobias Müller
innogy SE

Günter Nikelowski
STRABAG Real Estate GmbH

Bianca Reinhardt Weith
Instone Real Estate Development GmbH

Dr. Andreas Schnauß
Vattenfall Wärme Berlin AG

Martin Schramm
Generali Real Estate S.p.A.

Kirsten Seeger
QUNDIS GmbH

Jan von Mallinckrodt
Union Investment Real Estate GmbH

Wilhelm Wellner
Deutsche EuroShop AG

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Geschäftsstelle

HEADQUARTER

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: 030 / 20 21 585 – 0
Fax: 030 / 20 21 585 – 29

info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

@ZIAunterwegs

EUROPABÜRO

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

German Property Federation
58 rue Marie de Bourgogne
B-1000 Brüssel

Telefon: 0032 2 792 1012
Fax: 0032 2 792 1036

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

Mehr als 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten in den Geschäftsstellen des ZIA und bereiten unter anderem die Gremienarbeit und die Beschlussfassung vor.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Klaus-Peter Hesse
Sprecher der Geschäftsführung

RA Gero Gosslar
Geschäftsführer

Sun Jensch
Geschäftsführerin

Franziska Hellmer
Veranstaltungsmanagement

Torsten Labetzki
Steuern

Jens Teschke
Strategie und Kommunikation

RA Franziska Plesser
Grundsatzfragen

ABTEILUNGSLEITERINNEN UND ABTEILUNGSLEITER

Roman Büttner
Verwaltung und Personalwesen

Lavinia Gerken
Nutzungsklassen

RA Frederik Voigt
Investitionskapital

REFERENTINNEN UND REFERENTEN

Ralph Brügelmann
Leiter Büro Brüssel

Aleksandar Denic
Senior Referent Immobilien- und Kapitalmärkte

Sophie Engelmann
Persönliche Referentin Gero Gosslar

Daniel Förste
Referent Stadtentwicklung,
Human Resources und Diversity

André Hentz
Pressesprecher

Dr. Cornelia Jourdan
Referentin Recht und Justiziarin

Dr. Marie-Luise Kern
Senior Referentin Investitionskapital

RA Dr. Martin Lange
Referent Steuerrecht

Franziska Lorenz
Persönliche Referentin Klaus-Peter Hesse

Philipp Matzke
Referent Energie- und Klimaschutzpolitik,
Gebäudetechnik

Johanna Neuhoff
Referentin für Marktbeobachtung
und -forschung

Stefan Daniel Rinnert
Senior Referent Büroimmobilien,
Corporate Real Estate und Digitalisierung

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ansprechpartner

Andreas Schlüter
Referent Wohnen, Hotel und Gesundheitsimmobilien

Nina Stacy
Junior Referentin Veranstaltungen

Simone Strobel
Persönliche Referentin Sun Jensch

Melanie Cordts
Teamassistenz Nutzungsklassen

Isabel Hädrich
Assistentin Empfang & Veranstaltung

Ines Hilmer
Assistentin Empfang & Veranstaltung

Valentina Jakobs
Auszubildende Veranstaltungskauffrau

BACKOFFICE

Claudia Baldin
Assistentin Abteilung Grundsatzfragen

Fabian Boeck
Bilanzbuchhalter

Jun Jiang
IT-Administrator

Bodo Lange
Grafiker

Sabine Lawen

Mitgliederservice, Assistentin Abteilung
Steuern & Finanzen

Jane Liefländer

Datenpflege

IN ELTERNZEIT

Sara Muñoz Gonzalez

Senior Referentin Veranstaltungen /
Leiterin ZIA-Akademie

MITGLIEDSVERBÄNDE

BauMonitoring e.V.

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

BTGA Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e.V.

Bund Deutscher Architekten BDA

Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

CoreNet Global Inc. Chapter Central Europe

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.

Deutsches Netzwerk Büro e.V.

Deutschland baut! e.V.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DVP Deutscher Verband für Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

FIABCI Deutsche Delegation

Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.

GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V.

German Council of Shopping Centers e.V.

GGBA | German Green Building Association e.V.

German PropTech Initiative

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU)

IMMOEBS e.V.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

RICS Deutschland Ltd.

vdp Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.

ULI Germany

MITGLIEDSUNTERNEHMEN

0-9

21st Real Estate GmbH

A

Aachener Grundvermögen

Aareal Bank AG

Aberdeen Asset Management Deutschland AG

ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG

ABG FRANKFURT HOLDING

Accentro Real Estate AG

AccorInvest Germany GmbH

Activum SG Advisory GmbH

Adina Apartment Hotels / Adina Hotel Operations GmbH

Adler Real Estate

Aedifica Asset Management GmbH

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Allen & Overy LLP

Allianz Handwerker Services GmbH

Allianz Real Estate Germany GmbH

Alpha Real Estate Group

alstria office REIT-AG

Apleona GmbH

APOprojekt GmbH

ARCADIS Deutschland GmbH

Aroundtown SA

Art-Invest Real Estate Real Estate Management GmbH & Co. KG

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

AviaRent Invest AG

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

AXA Investment Managers Deutschland GmbH

B

Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bauwens GmbH & Co. KG

BayernLB

BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

BEOS AG

Berlin Hyp AG

Berliner Sparkasse

Berliner Volksbank eG

BF.direkt AG

BLS Energieplan GmbH

BMO Real Estate Partners

BNP Paribas Real Estate

Bögner Hensel & Partner Rechtsanwälte Notare Steuerberater

Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH

Brownfield24 GmbH

bulwiengesa AG

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

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

Cushman & Wakefield LLP

D

Daimler Real Estate GmbH

Dawonia Real Estate

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

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

DWS GRUNDBESITZ GMBH

DZ HYP AG

E

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

EDGE Technologies GmbH

eFonds AG

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

facilioo GmbH

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

GEG German Estate Group AG

Generali Real Estate S.p.A. Zweigniederlassung Deutschland

GERCHGROUP AG

GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH

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

Gleiss Lutz Rechtsanwälte

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

HANSAINVEST Real Assets GmbH

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

hcb hospitality competence berlin GmbH

Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH & Co.KG

Hemsö GmbH

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbB

HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH

HIH Real Estate GmbH

Hochschule Bochum

HOCHTIEF PPP Solutions GmbH

Hofheimer Wohnungsbau GmbH

Hogan Lovells International LLP

HONASSET GmbH

Hotel Affairs Consulting GmbH

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Hamburg Commercial Bank

I

IC Immobilien Holding AG

ifes GmbH

IHG InterContinental Hotels Management GmbH

IKEA Verwaltungs GmbH

ILG Holding GmbH

Implenia Hochbau GmbH

imtargis Retail Assets GmbH

innogy SE

Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG

INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft

International Campus AG

Investa Holding GmbH

IREBS Immobilienakademie GmbH

ista Deutschland GmbH

J

Jones Lang LaSalle SE

Jung & Schleicher Rechtsanwälte

K

KALORIMETA AG & Co. KG

Kanzlei ejur Werner Dorß

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG

KEIMFARBEN GmbH

KGAL GmbH & Co. KG

Kienbaum Consultants International GmbH

King & Spalding LLP

Klépierre Management Deutschland GmbH

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

L

Landmarken AG

Latham & Watkins LLP

LBBW Immobilien Management GmbH

LEG Immobilien AG

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

LHI Leasing GmbH

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

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

N

NAI apollo real estate GmbH & Co. KG

NEWPORT HOLDING GmbH

Norton Rose Fulbright (Germany) LLP

Noventic GmbH

NOVUM Hospitality

O

On-Geo GmbH

P

P+P Pöllath + Partners

Panattoni Germany Properties GmbH

PANDION AG

Pandox Operations AB

PATRIZIA Grundinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

PB3C GmbH

PECURA Anleger- und Treuhandservice GmbH

Pegasus Capital Partners GmbH

Philips Deutschland GmbH

Polis Immobilien AG

Primonial Immobilien GmbH

Principal Real Estate GmbH

ProLogis Germany Management GmbH

PSP Peters, Schönberger & Partner mbB

PwC PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

R

RAG Montan Immobilien GmbH

RAG-Stiftung

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.

RFR Management GmbH

Robert Bosch GmbH

Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH Büro Nürnberg

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

Sontowski & Partner

SSN Development GmbH & Co. KG

Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Steigenberger Hotels AG

STRABAG Property and Facility Services GmbH

T

Talanx Immobilien Management GmbH

TATTERSALL-LORENZ Immobilienverwaltung und -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

Volkswagen Immobilien GmbH

Vonovia SE

W

Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wealth Management Capital Holding GmbH

White & Case LLP

WISAG Facility Service Holding GmbH & Co. KG

Wolff & Müller Holding GmbH & Co. KG

WTS Steuerberatungsgesellschaft mbH

Y

Yardi Systems GmbH

Z

Zalando SE

ZBI Immobilien AG

ZIMA Immobilienentwicklung GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030 / 20 21 585 0
Fax: 030 / 20 21 585 29
www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de

Vereinsregister-Nummer
VR 25863 B
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Mitglied im

BDI
Bundesverband der
Deutschen Industrie e.V.

V.i.S.d.P.

André Hentz

Realisation

Peter Müller

Konzept | Grafik | Layout | Produktion

Andreas Grandoch · Aschaffenburg

Redaktionsschluss

31. März 2019

Fotos und Illustrationen

Titel, S. 88, 89, 91, 135, 187: Ulf Büschleb
S. 6, 146/147, 163: ZIA / Gerald Schmidt – www.derfotografberlin.de
S. 7: Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Steffen Kugler
S. 9, 10, 11, 17, 19, 23, 25, 29, 32, 34, 36, 40, 42, 45, 51, 53, 55, 59, 65, 66, 68, 69, 79, 81, 84, 99, 107, 109, 111, 121, 127, 131: iStock by Getty Images
S. 10: BMI
S. 18: European Union, 2018 / Basia Pawlik
S. 20: EP / Christian Creutz
S. 22: Götz Schleser
S. 25: D. Butzmann
S. 26, 31, 38, 74, 136/137: fotolia by Adobe
S. 28: DIE LINKE im Bundestag
S. 30: www.luczak-berlin.de / Yves Sucksdorff
S. 33: Pat Röhring
S. 35: Tobias Koch / www.tobiaskoch.net
S. 37: www.fritz-guentzler.de
S. 39: Frank Peter
S. 41: SMI / C. Reichelt
S. 43: Presseamt Münster / Britta Roski
S. 46: Deutscher Mieterbund e.V.
S. 47: Dietmar Gust, Berlin
S. 52: Till Budde (l.), Strabag AG (r.)
S. 60: Christof Mattes / www.christofmattes.com
S. 62: TU Darmstadt / Lilia Tomchuk
S. 64: WISAG / Christian Schlüter
S. 67: Zalando SE / yosefhakimi-photography.com
S. 70: NOVUM Hospitality / Sabine Skiba
S. 71: NOVUM Hospitality / Juergen Nobel
S. 72: NOVUM Hospitality
S. 73: Die Hoffotografen GmbH Berlin
S. 75: Hans-Juergen Heyer (l.)
S. 78: Karsten Löffler, Bearbeitung: Andreas Grandoch
S. 109, 117, 119, 127, 131, 151: Andreas Grandoch
S. 80: Patrick Morarescu Photography
S. 87: jochen zick / action press
S. 89, 90, 141: Norbert Weidemann
S. 92: Steffen Uttich
S. 105: SAP / Ingo Cordes
S. 113, 124: shutterstock
S. 114: catrin moritz
S. 115: Simon Bierwald / INDEED Photography
S. 117: Siemens AG / D. Gust
S. 119: Dennis Krischker
S. 125: Ruby Hotels

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Deutschland

500 MRD. €
BRUTTOWERTSCHÖPFUNG

9,5%
ANTEIL AN
ALLEN BESCHÄFTIGTEN

3,0 MIO.
ANTEIL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG
BESCHÄFTIGTER

25,1% ANTEIL AN ALLEN UNTERNEHMEN

18,2% ANTEIL AN DER GESAMTWERTSCHÖPFUNG

11,2 BIO. €
IMMOBILIENVERMÖGEN
INKLUSIVE GRUND UND BODEN

817.106
ANZAHL VON
UNTERNEHMEN

8 BIO. €
NETTOANLAGEVERMÖGEN
DER BAUTEN

237,5 MRD. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN