

Aktuelle Statements des ZIA-Vorstands anlässlich der EXPO REAL 2018

Berlin (pm) – **Zu den politischen Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft** Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Wohnen wird von mehreren Politikern als die soziale Frage unserer Zeit bezeichnet. Vollkommen zurecht diskutieren derzeit nahezu alle Parteien auf sämtlichen Ebenen über bezahlbares Wohnen und Bauen. Leider häufen sich in den letzten Monaten Ideen, die Investoren eher abschrecken als motivieren. Das ist der falsche Weg. Die Immobilienmärkte sind auf privatwirtschaftliches Engagement ebenso angewiesen wie auf öffentliches. Die Denkweise einzelner Politiker, die öffentliche Hand könne die Wohnraumversorgung alleine bewerkstelligen, ist naiv. Indes führen aktuelle politische Debatten wie etwa die Verschärfung der Mietpreisbremse oder die Erweiterung des Betrachtungszeitraums für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu immer emotionaleren Diskussionen. Hier schrecken vereinzelt Politiker auch vor höchst bedenklichen Aufrufen wie etwa Hausbesetzungen und Enteignungen privater Wohnungsunternehmen nicht mehr zurück. Es ist höchste Zeit, die öffentliche Diskussion wieder zu versachlichen und das Ziel des bezahlbaren Bauens nicht aus den Augen zu verlieren. Neubau ist der beste Mieterschutz. Der ZIA hat im Vorfeld des Wohnungsgipfels 28 Kernforderungen vorgelegt, die das Planen und Bauen in Deutschland beschleunigen können. Darauf sollten sich sämtliche politischen Kräfte konzentrieren. Wir brauchen schlankere Prozesse, weniger Bürokratie und mehr Bauland, um die neue soziale Frage unserer Zeit beantworten zu können. Dafür setzt sich der ZIA als Partner der Politik auf allen Ebenen ein.“

Zum deutschen Immobilienmarkt aus internationaler Perspektive Jochen Schenk, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich weiterhin höchster Beliebtheit bei ausländischen Investoren. Insbesondere Büro- und Wohnimmobilien stehen im Fokus internationaler Anleger. Aber auch andere Nutzungsarten – vor allem Logistik- und Gesundheitsimmobilien – konnten zuletzt an Attraktivität gewinnen. Die Bundesrepublik ist das stabilste Land der Eurozone und verfügt im Vergleich zu vielen anderen Ländern über eine Multi-Metropolen-Struktur. Durch die wirtschaftlich starke Stellung des deutschen Standortes wird der Immobilienmarkt auch in Zukunft ein attraktiver Investmentstandort bleiben. Wichtig wird es sein, dieses positive Umfeld für Investoren beizubehalten. Als besonders kapitalintensive Branche ist die Immobilienwirtschaft ganz besonders auf stabile Finanzierungsbedingungen angewiesen. Wir brauchen das Engagement, um unsere Städte und Gemeinden bezahlbar wachsen zu lassen. Politische Eingriffe verunsichern internationale Marktteilnehmer.“

Zum steuerrechtlichen Umfeld der Immobilienwirtschaft Martina Hertwig, Vizepräsidentin des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Das steuerrechtliche Umfeld hat sich in den letzten Jahren zu einem erheblichen Verteuerungsfaktor entwickelt. Allein die Grunderwerbsteuer haben die Bundesländer seit 2007 insgesamt 26 Mal erhöht. Sie ist ein echtes Hindernis bei der Schaffung von Wohn- und Gewerberaum. Mit Share Deals können Investoren zumindest in beschränktem Umfang investitionsfeindliche Mehrfachbelastungen vermeiden, die dann entstehen können, wenn zum Beispiel zunächst Bauland angekauft und anschließend ein Gebäude errichtet und weiterverkauft wird. Ein weiterer Anwendungsfall zeigt sich bei Fonds. Hier wird eine Immobilie durch den Emittenten erworben und anschließend in eine Gesellschaft übertragen. Dieser Vorgang würde ebenfalls doppelte Grunderwerbsteuerzahlungen bewirken. Es handelt sich bei Share Deals nicht um Missbrauch, sondern um eine vom Gesetzgeber selbst vorgegebene Gestaltungsmöglichkeit. Mit der Grundsteuer-Reform stehen wir vor einem weiteren großen Problem. Das Verfassungsgericht hat die Gesetzgeber aufgefordert, eine neue Berechnung vorzulegen. Das aktuell präferierte Modell mehrerer Bundesländer könnte das Steueraufkommen in vielen Regionen Deutschlands, insbesondere in den angespannten Immobilienmärkten, zum Teil sehr deutlich erhöhen, wenn eine Anpassung der Hebesätze unterbliebe. Das Flächenmodell wäre besser dazu geeignet, Aufkommensneutralität und Administrierbarkeit der Grundsteuer zu gewährleisten. Zudem ist es weniger streitanfällig.“

Zur aktuellen Zins- und Finanzmarktpolitik Jan Bettink, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.: „Die Phase der Niedrigzinsen wird noch etwas andauern. Die EZB verharrt auf ihrem Rekordtief und wird wohl frühestens im kommenden Sommer über eine Anhebung der Leitzinsen nachdenken. Für Immobilieninvestitionen ist diese Entwicklung bedeutsam. Geschäftsbanken und Versicherungen bevorzugen die Vergabe von Baukrediten, die durch Immobilien besichert sind. Immobilien sind ihrem Ruf des Betongolds auch in dieser Zeit der historisch hohen Nachfrage

und steigenden Kaufpreise treu geblieben. Gleichwohl haben wir in den letzten Jahren immer mehr Regulierung erleben müssen – MiFID II, Basel III, die makroprudenzielle Aufsicht, die Wohnimmobilienkreditrichtlinie und die Investmentsteuer-Reform sind nur einige Beispiele für überbordende Regulatorik. Politische Eingriffe wie diese haben nicht nur zu Verteuerung geführt. Sie hatten auch eine verschlechterte Finanzierungssituation für einzelne Käufergruppen zur Folge.“

Zu Corporate Social Responsibility / Diversity Bärbel Schomberg, Vizepräsidentin des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Vor dem Hintergrund großer gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen, dem drohenden Nachwuchskrätemangel und der wachsenden Aufgaben durch mehr Neubautätigkeit, Digitalisierung und die Energiewende im Gebäudesektor kann und muss Vielfalt ein Teil der Lösung sein. Als eine der größten Branchen in Deutschland mit rund drei Millionen sozialversicherungspflichtig Erwerbstätigen kann und darf sich die Immobilienwirtschaft vor diesem zeitgemäßen Ansatz der Unternehmensführung nicht verstecken. Ein kluges Diversity Management trägt zum wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen bei. Divers zusammengesetzte Teams entwickeln kreativere Ideen und Lösungen. Sie bringen unterschiedliche Sichtweisen ein, die oftmals schneller zu Ergebnissen und innovativen Produkten führen. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind im Wettbewerb mit anderen Branchen auf die besten Köpfe angewiesen und sollten den Diversity-Gedanken noch stärker als bislang in den Arbeitsalltag integrieren. Vielfalt bietet Chancen und Potenziale, die entscheidend sind für die Zukunftsfähigkeit unseres gesamten Wirtschaftszweigs.“

Zu Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft Thomas Zinnöcker, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Die Energieeinsparverordnung ist in ihrer bisherigen Fassung eine gute Basis, um die Energieeffizienz in Deutschland weiter voranzubringen. Der Gebäudesektor spielt bei der Erreichung der Klimaschutzpolitischen Ziele eine gewichtige Rolle und die Energiewende ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft. Doch sie gelingt nicht durch Verschärfung. Sie gelingt durch Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit, Vereinfachung und intelligente Incentivierungsmechanismen. Der ZIA wird sich auch in der laufenden Legislaturperiode für ein Umfeld einsetzen, das moderne Lösungen zur Energieeinsparung motiviert und neue Möglichkeiten für unsere Branche generiert.“

Zum Thema Bezahlbares Wohnen Rolf Buch, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unseren Großstädten und Ballungsregionen gerecht zu werden, brauchen wir eine lebendigere Grundstückspolitik der Kommunen, effizientere Prozesse und mehr Freiheiten in der Projektentwicklung. So können wir die Anzahl fertiggestellter Wohnungen in allen Regionen Deutschlands deutlich erhöhen. Ein entscheidendes Instrument ist hierbei die verbindliche Festlegung bestimmter technischer Anforderungen in einer Bundesbauordnung. Denn 16 unterschiedliche Landesbauordnungen sorgen für zeit- und kostenintensives Planen und Bauen. Darüber hinaus setzen wir uns für eine Typengenehmigung auf Bundesebene ein. Nur so können wir die Vorteile des seriellen Bauens in allen Bereichen nutzen und die Herstellungskosten konstant niedriger halten. Dieses Ziel sollte auch politisch verfolgt werden.“

Zu Büroimmobilien Ulrich Höller, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Büroimmobilien werden in der aktuellen Diskussion um bezahlbaren Wohnraum zu oft vernachlässigt. Dabei ist der teils gravierende Leerstand in den deutschen Großstädten gefährlich für die wirtschaftliche Entwicklung und das Wachstum der Städte. Die aktuell alarmierend hohe Büroknappheit verschärft sich weiter und hat unmittelbare Konsequenzen für die Städte. Es kommt zu Preissteigerungen, Ausweichbewegungen und dem sogenannten Lock In-Effekt. Finden Unternehmen im Zuge von Expansionsbestrebungen keine geeignete Bürofläche mehr, weichen sie auf andere Standorte aus – oder geben ihr weiteres Wachstum auf. Beide Fälle schaden der wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen nachhaltig. Die Versorgung mit Büroflächen ist eines der wichtigsten Fundamente, um die Stärke dieser Städte und der gesamten Volkswirtschaft in Deutschland zu gewährleisten. Die Politik darf Büroimmobilien nicht vernachlässigen. Jede weitere stiefmütterliche Behandlung wäre ein großer Fehler.“

Zu Digitalisierung der Immobilienwirtschaft Dr. Jochen Keysberg, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft schreitet voran. Viele Akteure integrieren neue Technologien in das eigene Geschäftsmodell und nutzen die Chancen, die sich durch die Digitalisierung bieten. Doch wenn wir die Potenziale ausschöpfen wollen, braucht es auch die passende digitale Infrastruktur. Die Versorgung mit einer hochleistungsfähigen Breitbandanbindung ist dafür Grundvoraussetzung – insbesondere in ländlichen Regionen. Aber gerade hier droht Deutschland derzeit den Anschluss zu verlieren. Ein weiteres Hindernis ist die unterschiedliche Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Politik, die eine der wichtigsten Schnittstellen für unsere Branche ist. Noch immer ist smart government lediglich eine Absichtserklärung, aber kein konkretes Ziel. Nach wie vor fordern wir neue Möglichkeiten etwa durch das digitale Grundbuch, die digitale Baugenehmigung und die digitale Gebäudedatenmodellierung in den kommunalen

len Behörden ein. Hier braucht es zwingend Unterstützung auch durch die Länder und den Bund. Es gibt derzeit keine verbindlichen Standards, auf die sich Marktteilnehmer einstellen. Diese Standardsetzung ist eine Mammutaufgabe, der sich Anbieter und Kunden gemeinsam stellen müssen.“

Pressemitteilung: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss