

**Statements des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**

**Aktuelle Statements des ZIA-Vorstands anlässlich der EXPO REAL 2019**

**Berlin, 23. September 2019**

**Politische Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft**

***Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Symbolpolitik auf Kosten der Stadtentwicklung“***

„Wir leben in Zeiten angespannter Märkte, steigender Kaufpreise und Mieten sowie knappen Baulands – das ist nicht erst seit gestern bekannt. Die Politik hat versucht, unter anderem beim Wohngipfel vor knapp einem Jahr geeignete Maßnahmen entgegenzusetzen. Schon damals konnte man jedoch erkennen: Die Politik setzt wenige Anreize und viele Verbote. Augenscheinlich wird dieser Weg bis heute fortgeführt – sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene. Insbesondere in Berlin reichen die Ideen und Pläne von Enteignung von Wohnungsgesellschaften, über den Mietendeckel bis hin zur Initiative, eine Gewerbemietpreisbremse einzuführen. Das ist Symbolpolitik auf Kosten der Stadtentwicklung. Aber auch auf Bundesebene gibt es etwa mit der Verschärfung des Mietrechts keine wirkliche Umsetzung einer Neubauoffensive. Viele Vorschläge liegen auf dem Tisch, um die Planungs- und Bauprozesse zu beschleunigen und Kosten zu senken. Die Immobilienwirtschaft reicht weiterhin die Hand, damit wir die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten gemeinsam stemmen können.“

**Corporate Social Responsibility / Diversity**

***Bärbel Schomberg, Vizepräsidentin des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Diversity trägt zum wirtschaftlichen Erfolg bei“***

„Die Vielfalt und die Unterschiedlichkeit bei Personal, Kundschaft und allen weiteren Stakeholdern sind im Berufsleben heutzutage omnipräsent. Auch die Immobilienwirtschaft muss sich dieser Erkenntnis beim Wettbewerb um kluge Köpfe stellen – ist doch der Arbeitsmarkt für hochqualifizierte Kräfte längst ein Arbeitnehmermarkt geworden. Die Arbeitnehmer suchen sich die Unternehmen aus, in welchen sie ihre Identität, ihre Vorstellungen und ihre Lebensmodelle am ehesten wiederfinden. Der Diversity-Gedanke wird so zum Wettbewerbsfaktor – das Denken in Stereotypen verhindert Innovationen und erschwert damit das eigene Kerngeschäft. Daher müssen Unternehmen Ideen und Ansätze entwickeln, wie Diversity in die Unternehmenskultur integriert werden kann – wie zum Beispiel mit Hilfe der Diversity Toolbox des ZIA.“

**Steuerrechtliches Umfeld der Immobilienwirtschaft**

***Jan Bettink, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.:***

***„Risiken für die wirtschaftliche Stärke des Standorts Deutschland“***

„Die aktuellen Entwicklungen des steuerrechtlichen Umfelds in Deutschland sind mit Sorge zu betrachten, bergen sie in vielen Fällen doch Risiken für die wirtschaftliche Stärke des Standorts Deutschland. Dabei geht es etwa nicht mehr nur um den seit Jahren ansteigenden Grunderwerbsteuersatz der einzelnen Bundesländer – ein echtes Hindernis bei der Schaffung von bezahlbaren Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. Vielmehr können Unternehmen durch die geplante Ausweitung der grunderwerbsteuerlichen Erfassung bei Share Deals existenzbedrohenden und unkontrollierbaren Steuerfolgen ausgesetzt werden und die Unternehmensverantwortlichen steuerstrafrechtlichen Risiken gegenüberstehen. Ähnlich verhält es sich mit der Grundsteuerreform. Hier wird dem Plan nach nicht nur ein wertabhängiges und komplexes Modell mit vielen Parametern eingeführt, was die Bewertung aufwendig macht und die Streitanfälligkeit für die Zukunft erhöht. Auch die Idee der Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer taucht immer wieder auf. Dabei wirkt sich ein solcher Eingriff am Ende vor allem auf die Mieter negativ aus. Ebenso fragwürdige Steuerpolitik zeichnet sich ab, wenn die Abschaffung des Solidaritätszuschlags nur teilweise erfolgt. Darüberhinausgehende Intentionen Vereinzelter nach der Wiederbelebung der Vermögenssteuer scheinen dabei ebenfalls geeignet, die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands nachhaltig zu schädigen.“

**Büroimmobilien**

***Ulrich Höller, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Büroimmobilien wieder stärker in den Fokus rücken"***

„Die dramatische Situation auf dem Büromarkt hat sich weiter zugespitzt. In 35 Büromärkten in Deutschland herrscht akuter Büromangel – Tendenz steigend. Denn natürlich liegt der gesellschaftspolitische Fokus derzeit beim Thema Wohnen. Doch die besten Wohnungen helfen nicht, wenn sich Unternehmen nicht mehr aufgrund von Flächenmangel nicht mehr ansiedeln können. Zur Stadtentwicklung gehören alle Nutzungsarten, weshalb Büros wieder stärker in den Mittelpunkt gerückt werden müssen. Nicht zuletzt auch deshalb, weil wir uns mitten in der digitalen Transformation befinden. Arbeitsplätze und die Ansprüche der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ändern sich. Die Digitalisierung und neue Technologien halten Einzug in die Arbeitsplatzumgebung. Wollen wir hier nicht den Anschluss verlieren, müssen wir mehr Wert auf Büroflächen legen.“

**Aktuelle Zins- und Finanzmarktpolitik**

***Jochen Schenk, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Maßnahmen als Chance verstehen“***

„Durch den Sustainable Finance Action Plan der EU ist ein umfassendes Regulierungspaket für grüne Produkte und ihre Anbieter auf den Weg gebracht worden. Ob nun die Taxonomie, Berichtspflichten oder die Berücksichtigung von ESG in internen Organisationsprozessen von Asset Managern. Hier kommen große regulatorische Herausforderungen auf die Finanzbranche zu. Anbieter von Immobilienfonds sollten die anstehenden Maßnahmen jedoch nicht allein als lästige Pflicht verstehen, sondern vielmehr auch als große Chance. Denn die Nachfrage nach grünen Investments ist sowohl bei institutionellen als auch bei Privatanlegern enorm. Wer sich frühzeitig wappnet und etwa taxonomiekonforme Immobilienfonds anbietet, der dürfte gut aufgestellt sein.“

**Klimaschutz im Gebäudesektor**

***Thomas Zinnöcker, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Eine CO2-Bepreisung erfordert Augenmaß für immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen“***

„Der Gebäudesektor hat seine Emissionen seit 1990 um rund 40 Prozent reduziert und will seinen Beitrag zum Klimaschutz auch weiter leisten. Dazu braucht es den richtigen Mix aus Anreizen, Regulierung und Technologieoffenheit. Eine CO2-Bepreisung im Gebäudesektor gelingt nur, wenn die spezifischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, die im Gebäudesektor relevant sind. Dazu zählen mitunter die langen Investitionszyklen in der Immobilienwirtschaft sowie die begrenzten Kapazitäten im Bereich der Bauwirtschaft. Zudem muss sichergestellt werden, dass durch eine CO2-Bepreisung ausreichende Investitionsanreize bei Wohnungseigentümern geschaffen werden, und gleichzeitig eine Änderung des Nutzerverhaltens erreicht wird. Nur so werden Vermieter und Mieter beidseitig und nachhaltig profitieren.“

**Bezahlbares Wohnen**

***Rolf Buch, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Maßnahmen wie der Mietendeckel verschärfen die Situation“***

„Politik, Gesellschaft und Wirtschaft stehen angesichts des Wohnungsmangels in den Schwarmstädten vor einer großen Herausforderung. Geplante Maßnahmen wie der Mietendeckel in Berlin sind jedoch keine wirksame Antwort, sondern werden im langfristigen Ergebnis die Situation noch verschärfen. Einkommensschwache Mieter werden vom Mietenstopp gar nichts haben, denn sie konkurrieren dann mit den einkommensstarken Mietern um die noch vorhandenen Restbestände. Wer vom Mietendeckel etwas haben wird, sind vor allem die Mittelverdienenden, die für die gleiche Miete nun ein Zimmer mehr bekommen. Gleichzeitig werden dringend notwendige Investitionen in die energetische und barrierefreie Sanierung der Bestände somit verhindert. Die Politik sollte das Problem am Ursprung anpacken – und das heißt: endlich mehr Menschen zu ermöglichen in den Städten zu leben so wie sie es wollen, also mehr Wohnungen bereitstellen.“

**Digitalisierung der Immobilienwirtschaft**

***Dr. Jochen Keysberg, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:***

***„Die Branche braucht eine Digitalkultur“***

„Die Immobilienwirtschaft lebt an vielen Stellen von ihren etablierten Strukturen und Prozessen. Doch angesichts der fortschreitenden Digitalisierung und des Strukturwandels müssen sich insbesondere die etablierten Unternehmen an die neuen Gegebenheiten anpassen. Die Wettbewerbsfähigkeit steht auf dem Spiel, wenn sich Unternehmen dieser Entwicklung verschließen. Die Digitalisierung bringt den Markt in Bewegung und belebt ihn. Neue Player, neue Geschäftsmodelle, neue Produkte, neue Formen der Organisation und neue Arbeitsmethoden. Die Branche braucht ein Digital Mindset, eine Digitalkultur. Sie ist auf dem Weg dorthin, muss aber noch einen weiten Weg gehen.“

**Der ZIA**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

**Kontakt**

André Hentz

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 23

E-Mail: [andre.hentz@zia-deutschland.de](mailto:andre.hentz@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)