

# Wahlforderungen der Immobilienwirtschaft

zur Wahl zum 19. Deutschen Bundestag



## Über den ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er ist die **Stimme der Immobilienwirtschaft** und spricht mit seinen Mitgliedsunternehmen und -verbänden für rund **37.000 Unternehmen der Branche**. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer

ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Er verleiht der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).

**Aktuelle Stellungnahmen & Positionen:**  
<http://www.zia-deutschland.de/positionen/>

 **ZIA**  
Die Stimme der Immobilienwirtschaft

## Präambel

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist ein Treiber und wichtiges Fundament der deutschen Volkswirtschaft. In der Branche werden 19 Prozent der Gesamtwertschöpfung in Deutschland erwirtschaftet. Rund 790.000 Unternehmen sind in diesem Sektor tätig, also etwa jedes vierte Unternehmen in Deutschland. Zehn Prozent aller rund 43,5 Millionen Erwerbstätigen in der Bundesrepublik sind in der Immobilienwirtschaft beschäftigt. Dennoch wurde die Branche in den letzten Jahren durch Finanzmarkt-, Mietrechts- und weitere Regulierungen stark eingeschränkt. Weitere unüberlegte Regulierungsvorhaben würden die ganzheitliche Rolle der Immobilienwirtschaft für die Gesellschaft und die Wirtschaft gefährden.

Schließlich entwickelt, bewirtschaftet und finanziert die Immobilienbranche den Raum zum Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Leben. Sie treibt die Entwicklung der deutschen Städte und Gemeinden aktiv und innovativ voran. Der deutsche Immobilienmarkt ist der wichtigste Pfeiler der Vermögensbildung für Millionen von Menschen in Deutschland und Europa sowie eine der wichtigen Säulen der gesellschaftlichen Altersvorsorge. Seine Stabilität sorgt mit für die Krisenresistenz der deutschen Wirtschaft, die man beispielsweise während des Konjunkturerinbruchs 2008/2009 beobachten konnte. Immobilien sind überdies ein wichtiger Produktionsfaktor der deutschen Wirtschaft. Ca. 55 Prozent des gesamten Immobilienbestandes in Deutschland werden als Wirtschaftsimmobilien genutzt, um in diesen öffentlichen oder private Dienstleistungen anzubieten sowie Güter zu produzieren. Hocheffiziente Immobilien sind deshalb für die Unternehmen von großem Interesse – diese werden durch die Immobilienwirtschaft entwickelt, finanziert und bewirtschaftet. Damit ist Immobilienpolitik immer auch Standortpolitik. Ca. 30 Prozent aller Unternehmen mieten ihre Geschäftsräume an – damit ist die Versorgung und das flexible Zur-Verfügung-Stellen insbesondere für die KMUs



in Deutschland besonders wichtig und zudem ein nicht zu unterschätzender Beitrag zur Finanzierung. Durch die Anmietung können sich die Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und das Kapital entsprechend dort verwenden.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft hat in den letzten Jahren aus politischer Perspektive spürbar zugenommen. Dennoch ist hier noch ein weiter Weg zu gehen, was eine wichtige Aufgabe in der 19. Legislaturperiode sein wird. Dabei nur auf die Wohnungsmärkte zu schauen wäre auch im Interesse der Bürgerinnen und Bürger fatal. Deutsche Städte und Gemeinden benötigen eine stabile Mischung aus sämtlichen Nutzungsarten der Immobilienwirtschaft, sowohl im Wohn- als auch Nichtwohnsegment. Schließlich arbeitet jeder dritte Erwerbstätige in Deutschland in einer Büroimmobilie. Jeder Deutsche versorgt sich stationär oder über das Internet. Die Infrastruktur dafür stellt die Immobilienwirtschaft bereit.

Eine globale Herausforderung, der sich bereits die aktuelle Bundesregierung stellt, wird auch in der nächsten Legislaturperiode thematisiert werden müssen: Die hohe Zuwanderung aus dem Ausland in Kombination mit dem innerdeutschen Trend zur Urbanisierung führt insbesondere in den ohnehin angespannten Märkten der deutschen Groß- und Universitätsstädte zu einem verstärkten Bevölke-

rungswachstum. Im Gegenzug klagen einige Städte und Gemeinden über Bevölkerungsschwund und entsprechende infrastrukturelle Probleme. All diese Standorte benötigen schnelle und flexible Lösungen, um adäquat auf den Zuzug reagieren zu können.

## 1) Für lebenswerte Städte und Gemeinden in Deutschland

Die Anforderungen an die Stadtentwicklung sind in den letzten Jahren enorm gewachsen. Während die stark nachgefragten Groß- und Universitätsstädte sowie Metropolregionen in Deutschland auf ein verstärktes Bevölkerungswachstum reagieren müssen, benötigen Regionen mit Abwanderungen Unterstützung, um sich an die strukturellen Entwicklungen anpassen zu können. Eine ausgeglichene räumliche Entwicklungspolitik muss **sowohl die angespannten Groß- und Universitätsstädte als auch den ländlichen Raum stärken**. Die Immobilienwirtschaft als aktiver Treiber und Gestalter der Stadtentwicklung und des ländlichen Raums braucht Grundlagen für eine flexible Entwicklung der Kommunen sowie eine funktionierende Infrastruktur.

Die Einführung des neuen Gebietstyps „**Urbanes Gebiet**“ ist ein wichtiger Schritt der aktuellen Bundesregierung in die richtige Richtung. Das Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in den

Für eine konstante und zukunftsfähige Entwicklung benötigt die Immobilienwirtschaft insbesondere auf Bundesebene ein passendes Umfeld. Gesetzliche Rahmenbedingungen müssen langfristig ausgerichtet, verlässlich und sowohl sach- als auch marktgerecht ausgestaltet sein. Aus diesem Grund ist es elementar für die Immobilienwirtschaft, dass die zukünftigen die Regierung tragenden wie auch die Opposition bildenden Bundestagsfraktionen sowie ihre hinter ihnen stehenden Parteien in der 19. Legislaturperiode die Interessen der Immobilienwirtschaft, ihrer Belegschaft und ihrer Kunden, also aller Mieter und Nutzer in Deutschland, berücksichtigen. Im Folgenden hat der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., der als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft durch seine Mitgliedsunternehmen und -verbände für rund 37.000 Immobilienunternehmen in Deutschland spricht, relevante Forderungen aus Sicht der Branche erfasst.

urbanen Zentren der Ballungsräume ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Städte und Gemeinden. Die verdichtete Bauweise ermöglicht einerseits das **Aus-schöpfen von innerstädtischen Potenzialen**, andererseits wird die **Flächenversiegelung reduziert**. Flankierend dazu ist allerdings auch eine Novellierung der TA Lärm erforderlich. Bislang ist lediglich vorgesehen, die zulässigen Werte heraufzusetzen. Nicht berücksichtigt werden dabei jedoch die technischen Möglichkeiten in der Projektentwicklung zur Verbesserung des passiven Schallschutzes. Die **Messung des Lärmpegels vor dem Fenster ist nicht mehr zeitgemäß**. Für Bewohnerinnen und Bewohner ist entscheidend, welche Geräuschkulisse in der Wohnung wahrgenommen wird. **Passive Schallschutzmaßnahmen** bei teilgeöffneten Fenstern reduzieren den Lärm, sind aber bislang nicht in der TA Lärm berücksichtigt. Ein weiterer Missstand der aktuellen Gesetzgebung ist die **Ungleichbehandlung von Verkehrs- und Gewerbelärm**. Diese Diskriminierung

erfolgt zulasten der innerstädtischen Logistik, die angesichts der zunehmenden Nachfrage im Online-Handel deutschlandweit wachsen muss. Neben der Einführung des „Urbanen Gebiets“ ist jedoch auch eine **ökologisch vertretbare Stadterweiterung insbesondere in den belasteten Metropolen** zwingend erforderlich.

Zur Entwicklung weiterer Maßnahmen im Bereich der Förderung moderner Stadtentwicklung sollte der Gesetzgeber den **Fokus auf die gesamte Immobilienwirtschaft** und ihre Nutzungsarten richten und nicht – wie bislang – schwerpunktmäßig nur das Wohnungssegment betrachten. Die wirtschaftliche Stärke der deutschen Städte und Gemeinden beruht auf der **ausgewogenen Kombination aus Leben, Arbeiten und Versorgen**. Dieser Dreiklang sollte auch in der Gesetzgebung berücksichtigt werden, um lebenswerte Städte und Gemeinden zu ermöglichen. In der Zukunft werden noch flexiblere Nutzungen gefragt sein. Dieser Trend ergibt sich aus der Digitalisierung der Wirtschaft, insbesondere auch bei kleineren und mittleren Unternehmen, sowie fle-

xibleren Lebens- und Arbeitswelten. Zudem muss der **stationäre Handel gestärkt** werden. Der Einzelhandel ist einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland und das wichtigste Fundament für die Versorgung der Bevölkerung. Starre Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenbegrenzungen verhindern jedoch, dass sich der stationäre Handel an die gewachsenen Herausforderungen etwa durch die Bevölkerungsentwicklung, den Wettbewerb mit dem Online-Handel und die Veränderung von Sortimenten anpasst. Die Immobilienwirtschaft fordert daher eine **Auflockerung der Verkaufsflächenbegrenzung** und die **regelmäßige Überprüfung von kommunalen Sortimentsbeschränkungen**.

Lebenswerte Städte und Gemeinden müssen sämtlichen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund hat die Immobilienwirtschaft im ZIA gemeinsam mit Vertretern der Pflege- und Versicherungswirtschaft die **Initiative WohnenPlus** gegründet. Die Initiative will den Staat mit den Herausforderungen der alternden Gesellschaft nicht alleine lassen. Dafür fordert sie die Schaffung eines „**Bündnisses für altersgerechtes Wohnen**“ und einen „**Runden Tisch der Demografie**“ mit der Bundesregierung, um mit Sozialverbänden und der Immobilienwirtschaft die dringlichsten Probleme zu besprechen. Zudem sollte nach der Wahl eine **Enquete-kommission Demografie des Deutschen Bundestages** eingesetzt werden, um unterschiedliche Szenarien der demografischen Entwicklung und ihrer Auswirkungen zu untersuchen. Die **Bundesmittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“** sollten **aufgestockt und verstetigt werden**. Zur Schaffung einer passenden Infrastruktur müssen **Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen die vielschichtigen Bedürfnisse der Älteren** berücksichtigen. **Ehrenamtliche gesellschaftliche Solidarität** muss aufgrund des Trends zu Ein-Personen-Haushalten künftig stärker gefördert werden. Damit könnten gleichzeitig die Kosten für die Pflege gesenkt, eine größere Breitenwirkung der Beiträge zur Pflegeversicherung erreicht,

Familien – insbesondere die überwiegend pflegenden Frauen – entlastet und gesellschaftliche Solidarität gefördert werden. Zur Gewährleistung schlägt der ZIA

die **Einführung von Wohnpflegestufen basierend auf der Pflegeversicherung** vor, die auf die speziellen Bedürfnisse eingeht.

## 2) Für bezahlbares Wohnen und Bauen in Deutschland

Immobilien orientieren sich an ihren Nutzern und müssen dementsprechend bezahlbar sein. In den letzten Jahren hat der Gesetzgeber durch neue Auflagen und Steuererhöhungen jedoch die **Herstellungskosten unwirtschaftlich in die Höhe getrieben**. Die Immobilienwirtschaft fordert nun, diesen Rahmen kritisch zu hinterfragen und somit den stark steigenden Miet- und Kaufpreisen insbesondere im Neubau zu begegnen.

Ein enormer Kostentreiber in Deutschland ist die Grunderwerbsteuer, die in mehreren Bundesländern in den letzten Jahren von 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent gestiegen ist und somit einen hohen Anteil an den Erwerbsnebenkosten trägt. Die Immobilienwirtschaft setzt sich dafür ein, diese **Grunderwerbsteuer-Rallye in Deutschland zu beenden**. Durch das bestehende System des Länderfinanzausgleichs werden Bundesländer dazu gezwungen, sich an diesem Wettlauf zu beteiligen. Die Immobilienwirtschaft fordert deshalb im Zuge der bis spätestens Ende 2019 vorzunehmenden **Neuordnung des Länderfinanzausgleichs, den institutionell verankerten Steuererhöhungsanreiz abzuschaffen**. Die für den Länderfinanzausgleich zugrunde gelegten maßgeblichen Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer sollten sich, anders als bisher, aus den tatsächlichen Grunderwerbsteuereinnahmen ergeben.

Die Grundsteuer ist ein **wesentlicher Bestandteil der Nebenkosten** für Mieter und Eigentümer von Immobilien in Deutschland. Das bisherige System, das jahrzehntelang für weitgehende Stabilität gesorgt hat, ist jedoch an Einheitswerte aus den Jahren 1935 in den neuen beziehungsweise 1964 in den alten Bundesländern geknüpft. Entsprechend folgerichtig ist die Entscheidung, die Grundsteuer – auch angesichts

von Vorlagen des Bundesfinanzhofs an das Bundesverfassungsgericht – zu reformieren. Das aktuelle Reform-Vorhaben, in dessen Zuge die Kostenwerte von rund 35 Millionen Grundstücken in Deutschland im regelmäßigen Abstand von sechs Jahren neu bewertet werden müssen, ist jedoch ein **enormer und überflüssiger bürokratischer Kraftaufwand**. Die Immobilienwirtschaft setzt sich deshalb hinsichtlich der Berechnung für das sogenannte **Südländer-Modell ein, das an die Grundstücks- und Gebäudeflächen geknüpft ist**. Bei der Reform der Grundsteuer muss zudem zwingend auf die **Aufkommensneutralität** und **Administrierbarkeit der Grundsteuer** geachtet werden, um unnötige Kostensteigerungen für Mieter und Eigentümer in Deutschland zu verhindern.

Parallel dazu muss ein investitionsfreundliches Umfeld geschaffen werden, das **zwingend benötigtes privatwirtschaftliches Engagement fördert**. Statt über weitere Verschärfungen etwa im Mietrecht zu diskutieren, sollte der Gesetzgeber dementsprechend Anreize für den Neubau schaffen. Aus diesem Grund sind schnellere **Baugenehmigungsverfahren** sowie **beschleunigte Grundstücksvergaben** sinnvoll. Jegliche durch bürokratische Hürden bedingte Wartezeit wirkt sich preissteigernd auf die Kaufpreise und Mieten der entsprechenden Projekte aus. **Praxisnah strukturierte beschleunigte Verfahren** können ebenfalls dazu beitragen, das Neubausegment zu motivieren. Weitere Potenziale finden sich im **Seriellen Bauen**, das einer besonderen politischen Aufmerksamkeit bedarf. Die serielle Bauweise ist in ganz Deutschland rekonstruierbar, wird jedoch durch die Unwägbarkeiten der jeweils gültigen Landesbauordnungen konterkariert. Aus diesem Grund fordert die Immobilienwirtschaft eine





deutschlandweit verbindliche **Novellierung der Musterbauordnung** für eine höhere Planungssicherheit und geringere Planungskosten seitens der Entwickler und Investoren in der gesamten Bundesrepublik.

Die **Anhebung der linearen Abschreibung von Immobilien von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent** ist ein weiterer Anreiz für die Immobilienwirtschaft, um dringend benötigtes Kapital zu investieren. Eine Förderung von Wohneigentum kann sinnvoll sein. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Niedrigzinsphase sind die eigenen vier Wände eine sehr gut geeignete Art, privat für das Alter vorzusorgen. Zudem stärkt

eine **hohe Wohneigentumsquote in Deutschland die soziale Stabilität**. Um Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, sollten zudem die digitalen Möglichkeiten berücksichtigt werden. Das Building Information Modeling, also die digitale Gebäudedatenmodellierung, beschreibt eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und wird von zahlreichen Unternehmen in Deutschland bereits angewendet. BIM ermöglicht die Erfassung und Vernetzung von sämtlichen relevanten Gebäudedaten. Das **Building Information Modeling muss bei Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden**.

### 3) Für die Energiewende in Deutschland

Die Immobilienwirtschaft ist ein aktiver Partner, um die ambitionierten Klimaschutzziele in Deutschland zu erreichen. Zwischen 1990 und 2014 konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor von 209 auf 119 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert werden. In keinem anderen Wirtschaftssektor waren die Einsparergebnisse in diesem Zeitraum so hoch. Um auch zukünftig die gesetzten Ziele, etwa des Klimaschutzplans 2050, erreichen zu können, fordert die Immobilienwirtschaft ein **technologieoffenes, energieträgerneutrales und wirtschaftsverträgliches Umfeld**. Die Klimaschutzpolitik darf keinesfalls zu einer Überforderung des Gebäudesektors und unnötig steigenden Kauf- oder Mietpreisen in Deutschland führen.

Zur Entwicklung eigener Maßnahmen hat die Immobilienwirtschaft im ZIA eine eigene **Task Force Energie** gegründet, die sich aus Experten der Branche sowie Wissenschaft und Forschung zusammensetzt. Die Immobilienwirtschaft setzt sich dafür ein, **steuerliche Hemmnisse bei der Erzeugung Erneuerbarer Energien an der Immobilie zu beseitigen**. Durch die Erzeugung eigener Erneuerbarer Energien, beispielsweise durch Photovoltaikanlagen, könnten Immobilieneinkünfte aus Vermietung und Verpachtung

sonst gewerbesteuerinfiziert werden. Immobilienunternehmen werden dann im angemessenen Umfang zu dezentralen Stromerzeugern. Zudem sollte für die Erreichung der mittelfristigen CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele im Gebäudesektor generell auch der **Anteil nicht direkt am Gebäude erzeugter erneuerbarer Energien berücksichtigt werden**. Neben dem Energieverbrauch muss deshalb auch **auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß Rücksicht genommen werden**.

Eine weitere wirtschaftlich sinnvolle Klimaschutzstärkende Maßnahme wäre die **Betrachtung der Quartiersebene**. Bislang wird lediglich die Gebäudeebene berücksichtigt. Durch den Quartiersansatz könnte ein respektables Ergebnis in der CO<sub>2</sub>-Vermeidung erzielt werden. **Erneuerbare Energien, die nicht direkt am Gebäude erzeugt werden, verbessern ebenfalls die CO<sub>2</sub>-Bilanz**. Auch diese sollten in die Betrachtung aufgenommen werden. Die **Novellierung des Energieeinsparrechts bei Gebäuden**, d.h. die Zusammenlegung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu einem **neuen Gebäudeenergiegesetz**, ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft sinnvoll und kann dazu

beitragen, die bestehende Gesetzeslage zu vereinfachen. In diesem Zusammenhang ist eine **weitere Verschärfung des baulichen Wärmeschutzes unbedingt abzulehnen**. Der heute geltende EnEV-Standard 2016 ist bereits qualitativ höchstwertig. Zudem sollten die **Umwelt- und Klimaschutzanforderungen der EnEV perspektivisch auf die Bezugsgröße CO<sub>2</sub> umgestellt** werden. Darüber hinaus können **Energieverbräuche im Gebäudebestand durch niedriginvestive Maßnahmen, effizientes Monitoring und weitere Möglichkeiten optimiert werden**. Diese Instrumente sollte der Gesetzgeber berücksichtigen.

Bereits heute ist die **EnEV ein erheblicher Treiber der Herstellungskosten**. Die EnEV 2016 etwa hat zu Kostensteigerungen im Wohnungssegment in Höhe

### 4) Für stabile Kapital- und Immobilienmärkte

Die Immobilienwirtschaft ist als kapitalintensive Branche ganz besonders auf stabile Kapitalmärkte angewiesen. Das regulatorische Umfeld muss jedoch so gestaltet sein, dass **Deutschland international wettbewerbsfähig** ist. Der gesetzliche Rahmen des deutschen Kapitalmarktes wurde in den letzten Jahren stark verändert und hat in einigen Punkten dazu geführt, dass die **Kreditvergabe an diverse Zielgruppen erheblich erschwert** wurde. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft mitsamt ihren Nutzern und Mietern ist das verheerend. Schließlich erfolgt die Finanzierung in Deutschland eher mittels Festzinsdarlehen sowie einem international eher höheren Eigenkapitalanteil und wird u.a. durch Pfandbriefe refinanziert – auch deshalb ist der deutsche Immobilienmarkt so stabil. Die fortbestehende Stabilität des deutschen Immobilienmarktes ist auch jüngst von der Deutschen Bundesbank hervorgehoben worden. Europaweite Gesetzesvorhaben müssen demnach mit **Augenmaß und in Anerkennung sowie Wahrung dieser Besonderheiten in Deutschland umgesetzt werden**.

von sechs bis sieben Prozent geführt, im Bereich der Wirtschaftsimmobilien ist sie bisweilen technisch nicht mehr darstellbar. Um auf steigende Herstellungskosten in Folge des verbesserten Klimaschutzes reagieren zu können, sollte der Gesetzgeber **Anreizmechanismen und Steuervorteile für die Immobilienwirtschaft** schaffen. Die **steuerliche Abschreibung energetischer Sanierungsmaßnahmen bei Wohngebäuden** wäre ein geeignetes Instrument, um die Branche zu motivieren. Die **Modernisierungsumlage für Wohnraum muss in ausreichender Höhe erhalten bleiben, zusätzlich muss eine Modernisierungsumlage für Wirtschaftsimmobilien eingeführt werden**. Darüber hinaus sollten geprüft werden, ob **Bestandsgebäude, die nach ehemaligen EnEV-Standard (bspw. 2009/2014) errichtet wurden, noch förderungsfähig** sind.

Die Immobilienwirtschaft kann sehr gut nachvollziehen, dass die Stabilität erklärtes Ziel des Gesetzgebers ist und dass deshalb Instrumente zur Prävention von Preisblasen erarbeitet werden. Dennoch sollte vor **neuen Regulierungsvorhaben und weiteren Eingriffen geprüft werden**, ob nicht bereits die bestehende **Gesetzgebung die gewünschte Stabilität gewährleistet**. Zusätzliche  **feste Grenzen für Kreditvergaben könnten die Vertragsfreiheit einschränken**. Zudem wird der **Zugang zu Wohneigentum erschwert**. **Pauschale Kreditobergrenzen sind zwingend abzulehnen**, da sie zu pauschalen Ablehnungen führen. Auch ein hoher Beleihungsauslauf stellt aus Sicht der Immobilienwirtschaft kein Problem dar, wenn die **Solvvenz des Darlehensnehmers** durch sein Einkommen oder andere Vermögensbestandteile so hoch ist, dass die **Rückzahlung jederzeit möglich** wäre. In diesem Zusammenhang ist die **Marktbeobachtung elementar**, denn die Maßnahmen sollten, wenn überhaupt, nur ergriffen werden, wenn eine Preisblase droht. Dazu sind die bisher zur Verfügung

stehenden Methoden weiter zu entwickeln und auch die Datenerfassung und Bearbeitung zu verbessern. Hierzu könnte beispielsweise die Datengrundlage der Gutachterausschüsse, also die Kaufpreissammlung modernisiert werden, indem die Daten der Notare aus den Kaufverträgen elektronisch und um einige bewertungsrelevante Daten ergänzt übermittelt würden. Damit stünden die Daten schneller und in einer größeren Tiefe zur Verfügung.

Eine **Erhöhung der Risikogewichtung für Immobiliendarlehen ist ebenfalls der falsche Weg**. Die Kreditversorgung würde dadurch eingeschränkt – obwohl gerade nun mehr Investitionen notwendig wären. Die bestehenden Ziele der Immobilienwirtschaft wie die Schaffung von bezahlbaren Wohn- und Wirtschaftsimmobilien werden dadurch konterkariert. Das Finanzierungsumfeld sollte eine **Unterstützung für die Immobilienwirtschaft** sein und **kein Hindernis darstellen**.

Die Immobilienwirtschaft setzt sich für eine **euro-paweite Kapitalmarktunion** ein. Das Ziel muss es

sein, in Europa **Kapital zu erschließen und grenzüberschreitend verfügbar zu machen**. Dieses Kapital soll allen Unternehmen, insbesondere KMU, sowie Infrastrukturvorhaben zufließen, die Kapital benötigen, um zu expandieren und Arbeitsplätze zu schaffen. Die Kapitalmarktunion soll **Sparern und Investoren neue Möglichkeiten eröffnen**, indem Sparvermögen mit Wachstumschancen zusammengebracht werden.

Schließlich muss in der Summe der Vorgaben eine **Investition beispielsweise in neue Mietwohnungen oder die Sanierung der Bestände wirtschaftlich sinnvoll** sein, ansonsten fehlen dem deutschen Immobilienmarkt wichtige Investoren. Gerade die Ausgewogenheit aus Vermieter- und Mieterinteressen sorgte in der Vergangenheit dafür, dass die Versorgung der Bevölkerung auch mittels Mietwohnungen als attraktiv galt – dies führte zu einem ausbleibenden „Subprime“-Markt, d.h. bonitätsschwache Haushalte erwarben in Deutschland regelmäßig kein Eigentum. Auch **dies trug und trägt zu einem stabilen Immobilienmarkt bei**.

---

## 5) Für mehr Digitalisierung sowie moderne und innovative Arbeitsplätze

Um die Arbeitsplätze in Deutschland attraktiv zu gestalten und auch um im „War for Talents“ erfolgreich zu sein, darf der umbaute (Arbeits-)Raum nicht vergessen werden. Als Ort der Innovation, Kreativität und Wertschöpfung muss ihm ein höheres Gewicht zugemessen werden. Moderne Workplace-Konzepte zeigen bereits schon heute Lösungen auf. Dazu sind jedoch auch **entsprechende Rahmenbedingungen** für die Erstellung von z.B. modernsten Bürogebäuden notwendig. Um beispielsweise Konzepte mit großen Gemeinschaftsflächen zur gemeinsamen Projektarbeit umsetzbar zu machen, sind bestimmte Gebäudetiefen

notwendig – bei diesen kann es jedoch vorkommen, dass Arbeitsplätze ggf. nicht vollständig mit Tageslicht erschlossen werden können. Das ist aber nach der **derzeitigen Arbeitsstättenverordnung nur bedingt umsetzbar**. Dabei gibt es aber **technische Lösungen**, wie Tageslicht auch ohne direkte Sichtachse ins Freie indirekt an den Arbeitsplatz gebracht werden kann oder die **Installation von Kunstlicht**, das heute die Qualität von Tageslicht erreicht (etwa LED-Technologie). Ohne flexible und modern gebaute Arbeitsplätze sind Arbeiten 4.0 und Industrie 4.0 nur schwer umsetzbar.

**Bleiben Sie in Kontakt:**

 @ZIAunterwegs

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

Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Fotos: Rudy Balasko (S. 1), Jorg Hackemann (S. 2), Florian Profitlich (S. 4)