



Liebe Leserinnen und Leser,

noch zwei Wochen – dann findet am 28. November unser ZIA-Innovationskongress statt, zu dem ich Sie ganz herzlich einladen möchte. Lassen Sie uns gemeinsam Ideen finden und diskutieren, wie sich die Immobilienwirtschaft zukunftsfähig aufstellen kann.

Unterdessen geht in der Politik die Mangelverwaltung weiter – wie wir unter anderem an der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahren sehen. Die Mangelbeseitigung dagegen steht nicht auf der Tagesordnung.

Auch der Beschluss des Bundesrates zur Grundsteuerreform ist kein Feuerwerk der positiven Ergebnisse. Denn die verabschiedete Regelung wird in der Praxis zu vielen Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung führen. Bleibt zu hoffen, dass viele Länder die Option nutzen, sich für ein einfaches Flächenmodell zu entscheiden. Hierfür werden wir uns im direkten Dialog mit den Bundesländern einsetzen.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre.

Herzlichst, Ihr

Dr. Andreas Mattner

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

A dark grey banner with the text 'im award 2020' in a large, white and yellow font. Below it, 'Einsendeschluss: 05.12.2019' is written in white. A yellow diagonal banner at the bottom right says 'Jetzt bewerben!' in black text.

im award 2020
Einsendeschluss: 05.12.2019
Jetzt bewerben!

ANZEIGE

BE THE BEST. MEET THE BEST.

Bewerben Sie sich noch bis zum 5. Dezember 2019 für den immobilienmanager-Award 2020. Zeigen Sie der Branche Ihre Kompetenz und lassen sich am 27. Februar 2020 von über 400 Top-Entscheidern der Immobilienwirtschaft auf der Preisverleihungs-Gala in Köln feiern! [Weitere Informationen finden Sie hier.](#)

Mietspiegel:

Verlängerung des Betrachtungszeitraums entlastet Bewohner in guten Wohnlagen

Der ZIA kritisiert den Gesetzentwurf zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre. Berechnungen des IW Köln zeigen, dass ein solches Vorhaben den stärksten Effekt in guten Wohnlagen erziele. Damit würden vor allem jene Mieter am stärksten entlastet, die sich ohnehin die höchsten Mieten leisten könnten. Welche weiteren Folgen durch die Mietspiegel-Reform auftreten würden, lesen Sie in unserer ausführlichen Stellungnahme. [zia-deutschland.de](https://www.zia-deutschland.de)

Städtebauförderung: Mittel gezielter einsetzen und Ankerstädte stärken

Anlässlich der Anhörung im Bauausschuss des Deutschen Bundestags zur Städtebauförderung fordert der ZIA, die vorhandenen Mittel zielgerichteter einzusetzen. Besonders Mittelstädte sollten als zentrale Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandorte mit Ausstrahlungswirkung auf das Umland stärker in den Fokus rücken. Wichtig sei jedoch auch, den Fokus nicht nur allein auf Wohnimmobilien, sondern auch auf Wirtschaftsimmobilien zu richten. Welche weiteren Forderungen der ZIA an die Reform zur Städtebauförderung stellt, entnehmen Sie unserer Stellungnahme. [zia-deutschland.de](https://www.zia-deutschland.de)

Bundesrat beschließt Grundsteuerreform

Der Bundesrat hat der Reform der Grundsteuer, die eine neue Berechnung ab dem Jahr 2025 beinhaltet, zugestimmt. Der ZIA bedauert, dass sich der Gesetzgeber auf Bundesebene nicht auf ein einfaches Bewertungsmodell geeinigt hat. Zu begrüßen sei jedoch die Länderöffnungsklausel, die die Möglichkeit eines einfachen, unbürokratischen Flächenmodells biete.

Mit dem Gesetzespaket beschlossen wurde außerdem die Wiedereinführung der Grundsteuer C, die für baureife, aber nicht bebaute Grundstücke erhoben werden soll. Warum sich der ZIA gegen die geplante Grundsteuer C ausspricht, entnehmen Sie unseren Pressemitteilungen. Reform der Grundsteuer: [Chance vertan](#) und [Bundesrat zur Grundsteuer: ZIA spricht sich für ein einfaches Modell auf Länderebene](#) aus

Normen im Baurecht: ZIA begrüßt Vorstoß aus Bayern und Nordrhein-Westfalen

Laut einem Vorschlag aus Bayern und Nordrhein-Westfalen sollten Normen im Baurecht künftig in drei Kategorien unterteilt werden: Notwendige Standards („necessary“), Standards, die über die Mindestanforderung hinaus gehen („nice to have“) und Standards, die als Beiwerk gelten („luxury“). Der ZIA begrüßt diesen Vorstoß und hofft, dass auch die anderen Länder für den Vorschlag gewonnen werden können. Warum die bestehende Normenstruktur dringend überarbeitet werden müsse, erfahren Sie in unserem Pressebereich. [zia-deutschland.de](https://www.zia-deutschland.de)

Zweiter Ergebnisbericht zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien

Unter dem Titel „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien zum Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“ hat der ZIA den neuesten [Ergebnisbericht zur Kategorisierung von Wirtschaftsimmobilien](#) vorgelegt. Der Bericht, in dem Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien, Industrie-, Produktions-, Logistik- und Gesundheits-, sowie Sozialimmobilien näher beleuchtet werden, verbessere die Vergleichbarkeit, Datenlage und Rechtssicherheit. Dass die Kategorisierung sachlicher Teilmärkte und die genaueren Definitionen einzelner Immobilienarten die Markttransparenz fördere, wurde sowohl national als auch international mit dem ersten Ergebnisbericht aus dem Jahr 2016 bestätigt. Das ausführliche Papier finden Sie in unserem Pressebereich. [zia-deutschland.de](#)

ZIA begrüßt Beschluss zum Gebäudeenergiegesetz

Der ZIA begrüßt den vom Bundeskabinett beschlossenen Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG), der deutliche Erleichterungen für die Immobilienwirtschaft schaffe. Neben der Nicht-Verschärfung der EnEV, die eher ökologische Nach- als Vorteile mit sich gebracht hätte, sei besonders die bessere Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien zu bewerten. Welche weiteren Inhalte der Beschluss enthält, erfahren Sie in unserer Pressemitteilung. [zia-deutschland.de](#)

Berlin: Mietendeckel ist desaströse Fehlentscheidung

Der von der rot-rot-grünen Landesregierung in Berlin beschlossene Mietendeckel ist laut ZIA ein desaströser Fehler, der nicht zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes führe. Stattdessen verliere Berlin an Attraktivität bei Investoren. Weiterhin führe die Verunsicherung bei Entwicklern und Bauträgern dazu, dass geplante Projekte gecancelt würden. Welche Marktteilnehmer die negativen Auswirkungen des Mietendeckels besonders zu spüren bekämen und warum der Kompromiss Augenwischerei sei, lesen Sie in unserem Pressebereich. [Mietendeckel ist eine desaströse Fehlentscheidung](#) und [Mietendeckel-Kompromiss ist Augenwischerei](#)

Oliver Wittke wird Hauptgeschäftsführer des ZIA

Der Vorstand des ZIA hat die Bestellung von Oliver Wittke, bisheriger Parlamentarischer Staatssekretär, zum Hauptgeschäftsführer des Verbandes beschlossen. Wittke verfügt über langjährige Erfahrungen als Oberbürgermeister, Landesbauminister und in der Immobilienwirtschaft und wird das Amt im Herbst 2020 antreten. Er folgt auf Klaus-Peter Hesse, der den ZIA auf eigenen Wunsch verlässt und sich neuen beruflichen Herausforderungen in seiner Heimatstadt Hamburg widmet. Der ZIA dankt Hesse für seine akquisitorische Fähigkeit und sein politisches Geschick. Das ausführliche Statement entnehmen Sie unserer Pressemitteilung. [zia-deutschland.de](#)

Alle aktuellen Verbandsmitteilungen des ZIA können Sie hier nachlesen.

BRANCHE

Neuvertragsmieten steigen weniger stark

Laut einer F+B-Studie stagnierten die Neuvertragsmieten im dritten Quartal dieses Jahres im Bundesdurchschnitt. Auslöser seien die Regulierungen der Wohnungsmärkte, durch die Vermieter zunehmend verunsichert würden. Das bestätigen auch die Zahlen für Berlin. In der Bundeshauptstadt gab es demnach ein deutliches Minus von 1,4 Prozent. Aber auch in anderen Städten wie Köln, Würzburg, Ingolstadt und Karlsruhe seien die Neuvertragsmieten etwas gefallen. Bei Bestandsmieten sowie bei Eigentumswohnungen kletterten die Preise hingegen erneut. Die detaillierten Zahlen der Studie entnehmen Sie dem Artikel im Handelsblatt.

[handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com)

Bundesverfassungsgericht kippt Zweitwohnungsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass Städte und Gemeinden die Berechnung der Zweitwohnungsteuer nicht mehr auf Daten aus den Sechzigerjahren stützen dürfen. Hierdurch käme es zu erheblichen Wertverzerrungen, die nicht durch Hochrechnungen auszugleichen seien. Auslöser für die aktuelle Entscheidung waren zwei Klagen von Wohnungseigentümern in den bayerischen Gemeinden Oberstdorf und Sonthofen. Ob weitere Gemeinden hiervon betroffen seien, werde nun geprüft. Bis wann die Berechnung der Zweitwohnungssteuer auf Grundlage der Einheitswerte von 1964 noch angewandt werden dürfe, erfahren Sie im Artikel der Spiegel-Online-Redaktion. [spiegel.de](https://www.spiegel.de)

E-Mobilität stellt hohe Anforderungen an Betreiber von Immobilien

Laut der Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die das Europäische Parlament beschlossen hat, muss die E-Ladeinfrastruktur in Gebäuden deutlich ausgebaut werden. So sei es ab dem Jahr 2025 Pflicht, dass neue Wohngebäude mit mehr als zehn PKW-Stellplätzen über eine Verkabelung zur Installation von E-Ladestationen verfügten. Bei neuen oder umfassend sanierten Gewerbeimmobilien sollen 20 Prozent der Stellplatzflächen für E-Mobilität nachgerüstet werden können und mindestens ein Ladepunkt installiert sein. Zusätzlich sei nicht auszuschließen, dass der Gesetzgeber auch Eigentümer von Bestandsimmobilien zur Nachrüstung verpflichte. Welche Maßnahmen der Aufbau und der Betrieb von Ladeinfrastrukturen erfordere, lesen Sie im Artikel der Immobilien-Zeitung und im Tagesspiegel. [immobilien-zeitung.de](https://www.immobilien-zeitung.de) und [tagesspiegel.de](https://www.tagesspiegel.de)

Gutachten sieht verfassungsrechtliche Bedenken an Grundsteuerreform

Ein Bundestagsgutachten sieht verfassungsrechtliche Bedenken an der neuen Grundsteuer-Bemessung. Demnach könne die neue Bewertungsmethode größere Wertunterschiede innerhalb eines Gemeindegebietes aufgrund der Lage nicht adäquat abbilden. Dies würde laut Musterberechnungen dazu führen, dass teure Wohngegenden unterbewertet und mittlere bis einfache Wohnlagen über dem Verkehrswert bewertet würden. Als Ergebnis werden bereits jetzt massenweise Einsprüche von Steuerzahlern erwartet. Weitere Informationen über das Gutachten hat die Welt in ihrem Artikel zusammengefasst. [welt.de](https://www.welt.de)

Nordrhein-Westfalen: Hohes Nachfragepotential für Betreutes Wohnen

Laut Statistischem Bundesamt steigt die Zahl der über 65-Jährigen in Deutschland in den kommenden zehn Jahren auf ein Drittel. Kein Wunder also, dass das Nachfragepotential für seniorengerechtes Service-Wohnen hoch ist. Besonders in Nordrhein-Westfalen sei ein erhöhtes Investitions- und Anmietungspotenzial zu erwarten. Neben einer aktuellen Unterversorgung an Angeboten verfüge das Bundesland über viele, zahlungskräftige Seniorenhaushalte. Welche

Regionen über das größte Potenzial verfügten, erfahren Sie im Artikel der Haufe-Online-Redaktion. [haufe.de](https://www.haufe.de)

ZITAT



„Wir müssen unsere polyzentrische Struktur in Deutschland nutzen und unsere Städte und Ortskerne durch die Städtebauförderung revitalisieren. So kann der positive Einfluss von Ankerstädten auf ihr Umland und die jeweilige Region gestärkt werden. Wir brauchen starke Städte und Gemeinden, die sich als moderne, nachhaltige und vielfältige Standorte für Wirtschafts- und Wohnimmobilien auszeichnen.“

Rolf Buch, ZIA-Vizepräsident und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen, über die aktuelle Reform der Städtebauförderung.

ZAHL

Die Bundesregierung hat sich kürzlich das Ziel gesetzt, dass in Deutschland bis zum Jahr 2030 insgesamt **eine Million** Ladepunkte für E-Autos zur Verfügung stehen sollen. Derzeit seien jedoch nur etwa **2 Prozent** der Tiefgaragen von größeren Wohnanlagen mit Wallboxen ausgestattet, die sich zum Laden von Elektromobilen eignen. [immobilien-zeitung.de](https://www.immobilienzentrum.de)

EVENTS



28. November 2019 | Berlin

INNOVATIONS KONGRESS

Der Mensch im Fokus – Wege zur Innovation

The graphic features a dark blue background with a network of white dots and lines. On the left, there is a silhouette of a human head filled with a cluster of blue dots. The ZIA logo is in the top right corner, consisting of a grid of squares and the text 'ZIA Die Immobilienwirtschaft'.

November 2019

Montag, 18.11.2019

Frankfurt a.M.



FEREF-Kongress

Frankfurt European Real Estate Forum

Dienstag, 19.11.2019

Berlin



Seminar: Starke Stimme – Starke Präsenz

Dienstag, 19.11.2019

Essen



Das Gebäudeenergiegesetz unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Klimakonferenz der Bundesregierung

Donnerstag, 21.11.2019

Hamburg



Green Summit Breakfast

Mehr Nachhaltigkeit und Effizienz durch Green PropTechs?! Eine Diskussion mit Hamburger PropTech-Unternehmern

Mittwoch, 27.11.2019

Berlin



Workshop: Vorkaufsrechte und Zweckentfremdungsverbote – Strategien im Umgang

Mittwoch, 27.11.2019

Frankfurt a.M.



Real Estate Finance Day 2019

Immobilien- und Finanzbranche im Dialog 6. Jahreskonferenz in der Frankfurt School of Finance & Management

Donnerstag, 28.11.2019

Berlin



Innovationskongress 2019

Der Mensch im Fokus – Wege zur Innovation

Freitag, 29.11.2019

Berlin



Seminar: Das papierlose Büro

Dezember 2019

Montag, 02.12.2019

Berlin



Seminar: Transformation gestalten

Veränderungen effizient und nachhaltig umsetzen

Donnerstag, 05.12.2019

Berlin



Seminar: Provokant und meinungsbildend

Souveränes Auftreten in den Medien

Freitag, 06.12.2019

Berlin



Seminar: Arbeitest Du noch oder lebst Du schon?

Montag, 09.12.2019

Frankfurt a.M.



Hintergrundgespräch zur Ausgestaltung der Grundsteuer

Mit Dr. Thomas Schäfer, Hessischer Staatsminister der Finanzen sowie Dr. Hans Volkert Volckens, ZIA-Ausschussvorsitzender Steuerrecht

Dienstag, 17.12.2019

Berlin



Workshop: Rechtssichere Projektrealisierung – trotz Klagen von Nachbarn und Konkurrenten

Mehr Informationen zu unseren Veranstaltungen finden Sie hier.

VERBAUT

Smarte Konzepte für Senioren

Den Lebensabend auf einer Kreuzfahrt entgegenschippern – das mag sicher nicht für alle Senioren möglich sein. Aus diesem Grund widmet sich das Pilotprojekt *Urban Life+* in Mönchengladbach mit der smarten Stadtvernetzung den Bedürfnissen von Senioren. Ob vernetzte Fußgängerampeln, deren Grünphasen bei Bedarf verlängert werden können oder smarte Straßenlaternen, deren Beleuchtung sich an das Sehvermögen anpasst: Durch digitale Vernetzungen sollen sich Städte künftig an den demografischen Wandel anpassen können. Welche weiteren Innovationen dafür in der Rhein-Ruhr-Metropole getestet werden, lesen Sie in der Süddeutschen Zeitung. sueddeutsche.de



Impressum:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
Leipziger Platz 9
Berlin 10117
Germany

Vertreten durch den Vorstand: Dr. Andreas Mattner (Präsident), Jan Bettink (Schatzmeister), Rolf Buch, Ulrich Höller, Dr. Jochen Keysberg, Jochen Schenk, Bärbel Schomberg, Christian Ulbrich, Thomas Zinnöcker

VR 25863 B - Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Verantwortlich im Sinne von §55 Abs. 2 RStV: André Hentz (Pressesprecher)