



# RICS Positionen Ausgabe Herbst 2016

Affordable Housing ist eine weltweite Herausforderung

Druck auf Schwarmstädte erfordert neue Erfolgsstrategien für Immobilien

Günstiger bauen und wohnen – die Zielkonflikte

# 1. RICS Petition

## **Eine gesamtgesellschaftliche Diskussion über die Zielkonflikte, die durch die Schaffung und Bereitstellung von günstigem und bezahlbarem Wohnraum entstehen, ist erforderlich.**

Weltweit wird über das Thema „Affordable Housing“ diskutiert, gestritten, philosophiert und es werden Vorschläge unterbreitet. Kürzlich hat der Präsident der Biennale Venedig 2016 in einem eindringlichen Appell die Bedeutung der Bereitstellung von günstigem Wohnraum angesprochen und ausgeführt, dass eine Milliarde günstige Wohnungen weltweit geschaffen werden müssen. Die Schaffung preisgünstigen Wohnraums ist somit nicht nur eine deutsche oder europäische, sondern vielmehr eine weltweite Herausforderung (siehe Kapitel 2).

Auch in Deutschland wird das Thema intensiv diskutiert. Die ausreichende und kostengünstige Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum unterliegt dabei häufig dem Wettstreit mit anderen politischen Zielen. Deshalb ist die Diskussion nicht nur von Fachpolitikern, eingesetzten Arbeitsgruppen und Bündnissen, sondern weit darüber hinaus zu führen. Auf dem RICS-Focus 2016 wurde daher dieses Thema in den Vordergrund gestellt (siehe Kapitel 3).

Die RICS in Deutschland hat die zahlreichen Zielkonflikte, die sich bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ergeben, untersucht. Die Vielzahl der betroffenen Partikularinteressen macht deutlich, dass eine gesamtgesellschaftliche Diskussion dringend notwendig ist, um die bestehenden Hindernisse ganzheitlich und koordiniert anzugehen (siehe Kapitel 4).

In der aktuellen Situation sieht die RICS potentielle Gefahren für den Immobilienstandort Deutschland lauern. Themen wie Bestandserhalt unter Mietpreisbremse, Ressourceneinsparung und niedrige Zinsen können trotz positiver Effekte an anderer Stelle in diesem zentralen Bereich unserer Volkswirtschaft unerwünschte Nebenwirkungen zur Folge haben; Beispiele dafür sind weitere Baukostensteigerungen oder der Verfall von ländlichen Räumen. Daher ist es grundlegend für eine nachhaltige Lösung, die komplexen Zusammenhänge eines heterogenen Marktes zu berücksichtigen. Es bedarf einer ruhigen Hand sowie der Fähigkeit, über mehrere Legislaturperioden hinaus die Wirkung bereits ergriffener Maßnahmen abzuwarten. Für einen langsamen Markt wie die Immobilienwirtschaft, mit Planungszeiten von mehr als zwei Jahren, sind kurzfristige Änderungen und Nachjustierungen ein Risiko, da sie zu Unsicherheit und damit verminderter Investitionsbereitschaft führen.

## 2. Affordable Housing als weltweite Herausforderung

### Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum als weltweite Herausforderung lässt Industrieländer wie Entwicklungsländer um die richtigen Konzepte ringen.

Unter der Überschrift „UNHABITAT“ haben die Vereinten Nationen (UN) die Initiative „For a better urban future“ zusammengefasst und die Immobilienwirtschaft weltweit zur Diskussion und Mitwirkung an Konzepten eingeladen. Die dort vorliegenden Berichte über die Bereitstellung preiswerten Wohnraums auf verschiedenen Kontinenten werden von der RICS auf nationaler Ebene und in ausgewählten Projekten intensiv unterstützt. Zusätzlich stößt die RICS die erforderliche Debatte zur Umsetzung dieser Vorhaben an und wertet Erfahrungen der in der eigenen Organisation zusammengeschlossenen Mitglieder aus.

Der „Global Affordable Housing Report: BRICS Plus Mortar“ (2014), der von der RICS in Auftrag gegeben und von einem von Prof. Duncan MacLennan geführten Team der University of St. Andrews, Schottland, erarbeitet wurde, untersucht, wie Wohnbestandssysteme und Wohnungspolitik vor Ort tatsächlich funktionieren. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass man sich zu sehr auf breit angelegte Wohnpolitik-„Visionen“ auf nationaler Ebene konzentriert, anstatt auf die Durchführbarkeit auf lokaler Ebene zu achten. Im Ergebnis plädiert die Studie dafür, dass die Entscheidungsträger lokal wirksame Maßnahmen ergreifen sollten, die auf nationaler Ebene anerkannt und unterstützt sowie auf Stadtteil-, Gemeinde- und Stadtebene umgesetzt werden.

Brauchen Städte wie Rio de Janeiro, München oder das fränkische Hof dieselben Leitbilder, städtebaulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen? Das ist nicht der Fall. Die Politik sollte auf die zunehmende Heterogenität der internationalen und deutschen Wohnungsmärkte stärker eingehen.

„Wir unterbreiten im Rahmen unserer unabhängigen Expertise und Politikberatung Vorschläge, wie die Vorhaben zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum in den einzelnen Ländern umgesetzt werden können. Dabei hilft es uns, wenn wir Erfahrungen, die weltweit gemacht werden, bündeln und auswerten“, fasst Martin Eberhardt FRICS, Vorstandsvorsitzender der RICS in Deutschland, zusammen.

Ein einprägsames Beispiel kommt aus den Niederlanden: Zweidrittel der Bauvorschriften und Verordnungen, die bislang von Architekten und Bauherren zu beachten waren, sind ersatzlos gestrichen worden. Durch die Rückführung der Reglementierung konnte eine deutliche Beschleunigung der Genehmigungsverfahren sowie eine erhebliche Baukostenreduzierung erreicht werden. „Beide Effekte zusammen haben eine deutliche Kostenminderung bewirkt, die in Form günstigerer Mieten den neuen Bewohnern zugute kam. Dabei wurde die Bausicherheit nicht beeinträchtigt. Es waren die Begleitvorschriften, die entrümpelt worden sind. Solche erfolgreichen Konzepte können auch deutsche Institutionen verhältnismäßig einfach in die Praxis umsetzen“, ist Martin Eberhardt FRICS überzeugt.

Die RICS in Deutschland regt an, dass hierzulande die Debatte über bestehende Bauvorschriften verstärkt geführt und das Potential für Kostensenkungen beim Wohnungsbau, das eine Reduzierung birgt, ermittelt wird.

## 3. Druck auf Schwarmstädte erfordert neue Erfolgsstrategien für Immobilien

### Die uneinheitliche Zuwanderung in Städte führt neben der notwendigen Anpassung bei Wohnungsprojekten auch zu einer Fokussierung auf die Adaption der Infrastruktur bei Verkehrswegen, Leitungsnetzen und der Daseinsvorsorge.

Mehr als 250 Teilnehmer des 12. RICS-Focus<sup>1</sup>, der Jahreskonferenz der RICS in Deutschland, informierten sich im April des Jahres in Berlin über die Thematik der Schwarmstädte und innovative Lösungen für Immobilien.

#### 3.1 Neues Schwarmverhalten in Deutschland – Umdenken erforderlich

Prof. Dr. Harald Simons stellte die entscheidende Frage des Tages: „Wie schafft es eine an vielen Stellen in Deutschland schrumpfende Bevölkerung eine Wohnungsknappheit zu produzieren?“. Prof. Simons präsentierte Betrachtungsweisen zum Kohortenwachstum, bei dem nicht die Stadt oder der Kreis insgesamt, sondern jede Alterskohorte einzeln betrachtet werden. Dies erfordert ein völlig neues Denken auf allen Ebenen der Immobilienwirtschaft und der Politik. Städte wachsen und verlieren nicht mehr einheitlich an Einwohnern. Stattdessen steht die Attraktivität eines Standortes für unterschiedliche Altersgruppen im Fokus.

#### 3.2 Bündnis für bezahlbares Wohnen

Den aktuellen Sachstand beim „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ erläuterte Frau Dr. Ute Redder, Ministerialdirigentin beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Das aus dem Inhalt des Berichts und der Bundestagsberatung entstandene 10-Punkte-Programm für eine Wohnungsbau-Offensive der Politik wurde vorgestellt und die Immobilienbranche aufgefordert, dieses umzusetzen. Unklar blieb in der anschließenden Diskussion, inwieweit der Faktor des kostengünstigen Bauens tatsächlich umsetzbar sein wird.

#### 3.3 Zielkonflikt Energieeinsparung und kostengünstiges Bauen

In der Podiumsdiskussion wurden die verschiedenen Zielkonflikte diskutiert und festgestellt, dass vor allem die stetig steigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV und der politisch erklärte Wille bei der Schaffung günstigen Wohnraums einen unüberbrückbaren Gegensatz darstellen. Energieeinsparung ist ebenfalls ein globales Thema und eine ebenso große und wichtige Aufgabe wie kostengünstiges und bezahlbares Wohnen. Deutschland ist in diesem Segment weltweit führend und normgebend. Vor dem Hintergrund der existierenden sehr hohen Standards wäre abzuwägen, ob eine weitere Erhöhung der Standards temporär zugunsten bezahlbaren Wohnraums ausgesetzt wird.

#### 3.4 Druck auf Schwarmstädte und gewerbliche Lösungsansätze

Dass der Druck auf die Schwarmstädte nicht nur von der Wohnungsnachfrage ausgeht, wurde im zweiten Teil der Veranstaltung deutlich. Neue Büro- und Wohnkonzepte sowie verkehrliche und logistische Herausforderungen für Einzelhandel, Büronutzer und Bewohner werden zu einem immer drängenderen Problem in den Innenstädten. Neue Angebote, wie bspw. geplante und in den USA bereits umgesetzte Lieferservices von Online-Händlern mit innerstädtischen Lager- und Verteilereinrichtungen, die eine Belieferung innerhalb von max. zwei Stunden ab Bestellung an die Haustür garantieren, ergeben gänzlich neue Anforderungen an logistische Lösungen für Innenstädte.

<sup>1</sup> **siehe auch:** [www.rics.org/de/news/news-insight/comment/rics-focus-2016/](http://www.rics.org/de/news/news-insight/comment/rics-focus-2016/)

## 4. Günstiger bauen und wohnen – die Zielkonflikte

### Die Schwerpunkte in der Diskussion um günstigeren Wohnraum müssen adjustiert werden.

Eines der drängendsten Themen der deutschen Schwarmstädte ist es derzeit, mehr Wohnraum zu schaffen. Jährlich 350.000 und mehr neu gebaute Wohnungen sollten es in den Jahren 2016 bis 2020 mindestens sein, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Beim Versuch, die Lücke zu schließen, wird es zu erheblichen Zielkonflikten kommen. So wird das Bauen in Deutschland wesentlich durch die Umsetzung der Energieeinsparverordnung verteuert und grenzt die Möglichkeiten der Schaffung preiswerten Wohnraums stark ein. Andererseits spielen sinkende Energieverbräuche von Immobilien eine entscheidende Rolle bei der Unterstützung der Regierungen zum Erreichen ihrer CO<sub>2</sub>-Emissionsziele, weshalb sich die RICS bei der jüngsten Weltklimakonferenz in Paris für dieses Thema stark gemacht hat.

#### Die RICS in Deutschland hat insbesondere die folgenden Zielkonflikte erkannt:

##### 4.1 Mehr Wohnraum in Quantität und Qualität

Bei der Umnutzung von Gebäuden fehlt ein klarer, umfassender Ordnungsrahmen. Die Regelungen zur Konversion und andere planungsrechtliche Instrumente verhindern die Schaffung von Wohnraum in gewachsenen Gebieten durch Nachverdichtung der Städte ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Der zügigen Schaffung von Wohnraum stehen intensive, umfangreiche wie komplizierte Genehmigungsverfahren gegenüber.

Das Erfordernis der Nachverdichtung in den Städten wird durch die sich ausbreitende Bürgerbeteiligung sowie einem „Not in my backyard“-Denken bei Anwohnern konterkariert.

Unterschiedliche Qualitäten bei Neubaustandards sowie die Umsetzung von zeitlich befristeten Wohnlösungen stehen nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnformen gegenüber.

Eine zügige Schaffung von Wohnraum wird durch langwierige Prüfungen zur Bebaubarkeit bzw. Umwidmung von Grünflächen und Überschwemmungsgebieten erschwert.

Die Förderung von bezahlbarem Wohneigentum steht der Erzielung von zusätzlichen Steuereinnahmen, bspw. durch Erhöhung der Grunderwerbsteuer, entgegen.

##### 4.2 Baukosten und Reglementierung/Regulierung

Kostengünstiges Bauen ist in Zeiten von steigenden gesetzlichen Anforderungen an das Bauen (insb. in Schall-, Brand- und Energieschutz) sowie kommunaler Erwartungen (bspw. an Stellplatzquoten und Ausgleichsabgaben) kaum noch möglich.

Die soziale Durchmischung von Quartieren wird spätestens bei der Umlage der Projektkosten auf den Wohnungsbau eine Herausforderung für den Bauträger.

Die Kaltmiete als Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete hat ausgedient; hier müssen neue und nachhaltige Maßstäbe herangezogen werden, bspw. die der Passivhauskonzepte mit dem Erfordernis der Berücksichtigung des Warmmietenniveaus.

Eine Qualitätsverbesserung für den Nutzer kann unter gleichzeitiger Minimierung der Bruttomietenbelastung kaum erreicht werden.

##### 4.3 Mietpolitik und Neubau

Der Aktivierung privaten Kapitals für den Wohnungsbau steht die Reglementierung des Mietmarktes zur Dämpfung des Mietanstiegs gegenüber und macht diesen immer unattraktiver.

Das Bestreben zur Senkung der Modernisierungsumlage widerspricht dem Erfordernis der altersgerechten Umgestaltung der Wohnbestände mit ökonomisch sinnvollen Ergebnissen.

Die Mietpreisdämpfung orientiert sich u.a. an der Wohnungsgröße, wobei die dringend notwendige Diskussion „Wie groß müssen unsere Wohnungen sein?“ unterbleibt.

Der Förderung der Eigentumsquote, auch unter Berücksichtigung der Eignung zur privaten Altersvorsorge, steht die Steigerung von Steuereinnahmen sowie die Reduzierung von Steuervergünstigungen entgegen.



#### 4.4 Kommunale Aspekte und Folgekosten

Das Erfordernis von Wohnungsneubau sowie die Steigerung der Attraktivität von (Wohn-) Standorten und damit verbundene öffentliche Investitionen in die Infrastruktur (bspw. ÖPNV, Schulen) ist nicht deckungsgleich mit notwendigen Investitionen in alternative kommunalpolitische Ziele.

Neue Kundenanforderungen an Logistik (siehe Kapitel 3) stehen im Widerspruch mit der Dichte des Innenstadtverkehrs und der voranschreitenden Vernichtung von innerstädtischem Parkraum und Anlieferzonen.

Die Durchmischung der Bevölkerung und Vermeidung von Ghettoisierung ist mit der diskutierten exklusiven

Zurverfügungstellung von ausreichendem Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen nicht kompatibel.

Die Nachverdichtung im urbanen Raum entspricht nicht dem allgemeinen Wunsch der Bevölkerung nach einer Verlässlichkeit einhergehend mit dem „Erhalt des Status Quo“.

Obwohl zusätzlicher und bezahlbarer Wohnraum wichtige Ziele sind, darf die Politik nicht aus den Augen verlieren, dass sich ein beträchtlicher Teil der Bausubstanz im ländlichen Raum befindet. Hier bestehende Probleme, z.B. die Landflucht, erzeugen weniger Aufmerksamkeit, sollten aber in einer ganzheitlichen Diskussion nicht übersehen werden.

## 5. Über RICS Deutschland

**RICS Deutschland wurde 1994 gegründet und geht zurück auf die 1868 in England gegründete Royal Institution of Chartered Surveyors. Die RICS agiert weltweit basierend auf der öffentlichen Charta von Grundrechten und hat sich nicht der Interessenvertretung für einzelne Berufe verschrieben.**

#### Die wesentlichen Leitgedanken der RICS sind:

- Professionelle Berufsausübung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft
- Höchste Qualifikationsanforderungen an Berufsträger und Mitglieder
- Strenges Aufnahmeverfahren für Mitglieder i.d.R. nach Abschluss eines wissenschaftlichen Studiums in einem akkreditierten Studiengang und anschließender Prüfung von einem RICS-Aufnahme-Komitee („zweites Examen“)
- Durchsetzung und Anwendung der weltweit gültigen Ethik-Standards für Immobilienberufe
- Durchsetzung und Anwendung der Berufsstandards wie z.B. der Standards für die Vermittlung von Immobilien der RICS

#### Erprobtes Verfahren des Sachkundenachweises

Zur Durchsetzung dieser Standards hat RICS in Deutschland eine Vielzahl von Studiengängen mit immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkten akkreditiert. Die Absolventen dieser akkreditierten Studiengänge werden zur Aufnahmeprüfung bei RICS zugelassen, müssen sich aber einer weiteren Prüfung unterziehen. Unter bestimmten Voraussetzungen steht die Aufnahmeprüfung auch den Absolventen anderer Ausbildungsgänge offen.

RICS Deutschland ist einer der wenigen Verbände in Deutschland, der ein durchgängiges Verfahren zur Prüfung der Sachkunde seiner Mitglieder anwendet und bei dem alle ca. 1.500 Mitglieder sich einer zusätzlichen Prüfung unterzogen haben.

Über den Nachweis der Sachkunde bei Aufnahme in den Verband hat RICS außerdem ein Verfahren zum Nachweis von fortlaufender Fortbildungsverpflichtung etabliert. Alle Mitglieder von RICS müssen zu Beginn eines Jahres nachweisen, dass sie an Fortbildungen im Umfang von 20 Stunden in einem Jahr teilgenommen haben und diesen Nachweis auch tatsächlich führen. Dafür wird in einer Online-Datenbank die absolvierte Fortbildung eingetragen und von der Abteilung RICS Regulation geprüft. Mitglieder werden aus dem Verband ausgeschlossen, wenn die Fortbildung – innerhalb einer Übergangsfrist – nicht nachgewiesen wird.

## Kontakt

**RICS Deutschland Ltd.**

Junghofstraße 26  
DE - 60311 Frankfurt am Main  
**t** +49 69 65 00 75 0  
**f** +49 69 65 00 75 19  
ricsdeutschland@rics.org

**Judith Gabler**

Director of Operations, Europe  
Regional Manager, DACH RICS  
**t** +49 69 65 00 75 13  
**f** +49 69 65 00 75 19  
jgabler@rics.org

**Martin Eberhardt** FRICS

Vorstandsvorsitzender,  
Deutschland RICS  
**t** +49 30 590 097 71  
**f** +49 30 590 097 89  
vorstand@rics.org

**Maarten Vermeulen** FRICS

Regional Managing Director  
for Europe, Russia & CIS RICS  
**t** +32 2 739 42 25  
**f** +32 2 742 9748  
mvermeulen@rics.org



## Professionelle Standards schaffen Vertrauen

RICS fördert und etabliert höchste fachliche Qualifikationen und Standards in den Bereichen Immobilienentwicklung und -management, Bauwesen und Infrastruktur. Unser Name steht für eine professionelle Berufsausübung auf der Grundlage dieser Standards. Das schafft Vertrauen auf den von uns bedienten Märkten.

125.000 Immobilienexperten sind weltweit bei RICS akkreditiert, und alle bei uns registrierten Personen und Unternehmen unterliegen unserer Qualitätssicherung. Ihr Know-how reicht von der Bewertung und Gewerbeimmobilienpraxis über Immobilienfinanzierung und Immobilienanlage, Projektmanagement, Planung und Entwicklung bis zur Baukostenkalkulation und zum Gebäudemanagement.

Ob Umweltbewertung oder Immobiliengeschäft – unsere Mitglieder wenden stets die gleichen hohen fachlichen und ethischen Standards an.

Wir sind davon überzeugt, dass Standards ein wichtiger Faktor für funktionierende Märkte sind. Rund 70 Prozent des weltweiten Vermögens bestehen aus Grundbesitz und Immobilien. Daher ist unsere Branche für die wirtschaftliche Entwicklung von zentraler Bedeutung, insbesondere für die Förderung von dauerhaften, nachhaltigen Investitionen und weltweitem Wachstum.

Wir unterhalten Niederlassungen in den wichtigsten politischen und wirtschaftlichen Zentren der Welt. Somit sind wir bestens aufgestellt, um politischen Einfluss zu nehmen und berufliche Standards umzusetzen. Wir arbeiten grenzüberschreitend und formulieren internationale Standards, die in den Bereichen Immobilien, Bauwesen und Infrastruktur zum Wohle aller Beteiligten sichere und dynamische Märkte unterstützen.

Wir sind stolz auf unseren guten Ruf und setzen uns entschlossen für den Schutz dieses Ansehens ein. Unser guter Name bildet die Basis für das Vertrauen unserer Kunden in die fachliche und ethische Qualität der Dienstleistungen unserer Experten.

### Deutschland

Junghofstraße 26  
DE 60311 Frankfurt am Main

t +49 69 65 00 75 0  
ricsdeutschland@rics.org  
rics.org/deutschland

### Österreich

ricsoesterreich@rics.org  
rics.org/austria

### Schweiz

Haufen 220  
CH 9426 Lutzenberg

t +41 71 888 6963  
ricsschweiz@rics.org  
rics.org/switzerland

### Europa

Rue Ducale 67  
Hertogstraat  
BE 1000 Brüssel

t +32 2 733 10 19  
ricseurope@rics.org  
rics.org/europe

### Großbritannien (Hauptsitz der RICS)

Parliament Square  
SW1P 3AD London

t +44 (0)24 7686 8555  
contactrics@rics.org  
pressoffice@rics.org