



Studie „Rolle der Immobilienwirtschaft

in Bezug auf die aktuelle Flüchtlingskrise in Österreich“

Immobilienwirtschaft als wichtiger Partner bei der integrativen Wohnraumschaffung

Gegenwärtige immobilienwirtschaftliche Herausforderungen im Zuge der Flüchtlingskrise sowie Lösungsansätze wurden in einer Studie des Instituts für Immobilienökonomie analysiert und bewertet.

Wohnbedarf 69.800 Wohneinheiten in 2016 - verschärfte Situation in den Ballungsräumen

Der Wohnungsbedarf in Österreich liegt in 2016 inklusive Zuwanderung bei circa 69.800 Wohneinheiten, landesweit besteht dadurch eine Bedarfslücke von rund 5.900 Wohneinheiten. Insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Ballungsräumen mit positivem Arbeitsmarktausblick zeigen sich hohe Bedarfsüberhänge, schwerpunktmäßig in der Bundeshauptstadt Wien. In anderen Segmenten und im ländlichen Raum ist die Wohnungsmarktlage entspannter.

Wohnbauoffensive geht in die richtige Richtung, jedoch weitere Schritte notwendig

Die Wohnbauoffensive ist im Kontext der Wohnraumschaffung ein wichtiges Instrumentarium, um Anreize für eine verstärkte Neubautätigkeit zu setzen. Eine Ausweitung der Förderlinien auf weitere immobilienwirtschaftliche Marktteilnehmer sowie die Aufstockung der Wohnbauförderung, speziell Subjektförderung, wären jedoch sinnvoll.

Wohnraumbereitstellung durch schnelle, adäquate und intelligente Lösungsansätze

Zur Schließung der bestehenden Angebotslücke ist es wesentlich, neben einer Incentivierung der Neubautätigkeit mittels Förderungen auch über folgende Ansatzpunkte positive Effekte zu erzielen:

- Aktivierungspotenziale in den Siedlungsgebieten identifizieren und nutzbar machen.
- Nachverdichtungspotenziale, speziell in den angespannten Ballungsräumen, eruieren.
- Gesteigerte Flächeneffizienz durch effektive Raumordnung generieren.
- Baulandreserven mobilisieren, um brachliegende Liegenschaften zu minimieren und für den Markt zugänglich zu machen.
- Regionale Unterschiede der Immobilienmarktlage bei der Zuweisung beachten.
- Planbare (Mindest-) Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Immobilienakteure auch aus dem Blickwinkel der regulatorischen Rahmenbedingungen sicherzustellen.

Lösungsansätze wie die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden (Hotels, Büros, Handelsimmobilien etc.) oder auch die Bereitstellung von Unterkünften in zügig realisierbarer Massivmodulbauweise unterstreichen derzeit die Innovationskraft sowie Handlungsfähigkeit der österreichischen Immobilienbranche. Einer Ghettoisierung ist dabei mittels tragfähigen sozialverträglichen Konzepten stets entgegenzuwirken sowie kulturelle ethnische Segregation zu vermeiden. Aus sozialpolitischer und immobilienwirtschaftlicher Sicht kann auch die architektonische Gestaltung und Bauweise von Flüchtlingsunterkünften sowie harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld einen Katalysator für eine erfolgreiche Integration bilden.

Die Rolle und Aufgabe der einzelnen immobilienwirtschaftlichen Akteure zeigt sich im nachfolgenden Überblick



Quelle: IIÖ GmbH.

Abschließend lässt sich folgern: Nur ein gemeinsames, gezieltes und abgestimmtes Handeln aller immobilienwirtschaftlichen Akteure wird das Meistern der aktuellen und zukünftigen wohnwirtschaftlichen Herausforderungen zur Folge haben können.

Studie in Kooperation erstellt

Die vorliegende Studie wurde auf Initiative des Instituts für Immobilienökonomie (IIÖ GmbH) und gemeinsam mit Kooperationspartnern und Sponsoren wie der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder, der Bundesimmobiliengesellschaft mbH, der BUWOG AG, dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft ÖVI, dem Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft immQu sowie der UBM Development AG erstellt.

IIÖ – Institut für Immobilienökonomie GmbH

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV und Dr. Peter Geiger

Josef-Steinbacher-Str. 1

6300 Wörgl, Austria

Tel.: 0043 (0) 5332 239 26

Email: peter.geiger@iioe.at

Executive Summary – Ergebnisse auf einem Blick

Status Quo Zuwanderung, Asyl- und Flüchtlingsthematik

- Seit dem Jahr 1945 hat Österreich rund zwei Millionen flüchtigen Menschen als Erstaufnahmeland Schutz geboten, wovon bis heute ca. 700.000 im Land verblieben sind. In Bezug auf einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von ca. 24.300 Personen p.a. im selben Zeitraum, bedeutet dies einen Anteil von durchschnittlich rund 40% – Österreich war und ist Zuwanderungsland.
- Im Jahr 2015 hielten sich rund 600.000 Flüchtlinge in Österreich auf oder nutzten Österreich als Transitland. Davon stellten 89.000 Menschen einen Asylantrag (sog. Asylwerber), wovon gem. Erfahrungswerten rund 40%, d.h. 35.600, anerkannt werden (sog. anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylberechtigte). Der angestrebte Richtwert zur Zuwanderungsbegrenzung i.H.v. 37.500 Asylantragsstellern in 2016 und sukzessiver Senkung auf 25.000 Asylantragssteller in 2019, würde bei gleichbleibender Anerkennungsquote ca. 12.800 Asylberechtigten p.a. entsprechen. Der langfristige Durchschnitt (seit 1945) notierte bisher bei ca. 10.000 dauerhaft verbliebenen Flüchtlingen in Österreich pro Jahr.
- Die Europäische Union geht von drei Millionen Flüchtlingen in den nächsten zwei Jahren aus, wovon auf Basis der diskutierten Kontingente aliquot 45.500 ankommende Flüchtlinge pro Jahr auf Österreich entfallen würden.
- Im Vergleich zu früheren Migrationsströmen ist aktuell festzustellen, dass höhere Distanzen zurückgelegt werden (die Hilfesuchenden kommen überwiegend aus Syrien, Afghanistan, Irak oder Afrika), ca. 70% alleinreisende Männer sind und die Flüchtlinge mehrheitlich der islamischen Glaubensrichtung angehören. Aufgrund der damit einhergehenden signifikanten kulturellen Unterschiede sind die Anforderungen an eine erfolgreiche Integration und Unterbringung hoch.
- Anerkannte Flüchtlinge können gem. gegenwärtiger Rechtslage (§ 3 AsylG) nach einer dreijährigen Aufenthaltserlaubnis eine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung erhalten und nehmen somit dauerhaft am Immobilienmarkt teil. Sie fragen im Regelfall leistbare Mietwohnungen im unteren Preissegment nach.
- Asylberechtigte haben Anspruch auf den Bezug von Mindestsicherung, wenn Sie erwerbslos sind. Diese beträgt durchschnittlich ca. 840 Euro pro Monat, wovon ein 25-prozentiger Anteil für Wohnen inkludiert ist, d.h. ca. 210 Euro pro Monat.
- Aktuelle Prognosen gehen von einem Bevölkerungsanstieg in Österreich von insgesamt 8,1% auf 9,3 Mio. Einwohner im Jahr 2030 aus. Charakteristisch ist, dass die Bevölkerung weiter altert und der Anteil an erwerbstätigen Personen somit stetig sinkt. Ohne weitere Zuwanderung würde das Erwerbspotenzial langfristig sogar auf unter 50% absinken. Positive Impulse für die Wirtschaftsleistung und die demographische Zusammensetzung der Bevölkerung durch Migration werden vor diesem Hintergrund von verschiedenen Experten ins Feld geführt.

Wohnraumbedarf und -prognose unter Berücksichtigung des Flüchtlingszustroms

- Die Wohnbaufertigstellungen betragen im 10-Jahresdurchschnitt österreichweit ca. 49.000 pro Jahr, stiegen jedoch deutlich an und notierten im Jahr 2015 bei ca. 56.800 Einheiten. Pro tausend Einwohner stieg die Anzahl der Fertigstellungen bereits von 5,3 auf aktuell 6,6. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem europäischen Durchschnitt i.H.v. 3,2. Die Baubewilligungen stiegen zuletzt auf 63.900 (Durchschnitt 2014/2015) an. Eine weitere Zunahme der Fertigstellungen ist vor diesem Hintergrund zu erwarten.
- Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf hat sich seit 1971 bis heute fast verdoppelt und beträgt aktuell knapp 45 m² pro Kopf. Die steigende Anzahl an Singlehaushalten, Remanenzeffekte und die zunehmende Bevölkerung bedingen u.a. den steigenden Wohnflächenbedarf bis 2030.
- Aufgrund der zu erwartenden Anerkennung gestellter Asylanträge aus 2015 ist 2016 mit einem Bedarf i.H.v. 15.300 Wohneinheiten für anerkannte Flüchtlinge zu rechnen. Bei Einhaltung der definierten Obergrenzen in 2017 ca. 6.300, 2018 ca. 5.900, 2019 ca. 5.000 und 2020 ca. 4.200 zusätzliche Wohneinheiten.
- Der Wohnungsbedarf in Österreich notiert gegenwärtig in 2016 inklusive Zuwanderung bei ca. 69.800 Wohneinheiten. Österreichweit besteht aktuell im Jahr 2016 eine Bedarfsflücke von rund 5.900 Wohneinheiten. In den Folgejahren 2017 bis 2020 besteht insgesamt ein weiterer mittelfristiger Nachfrageüberhang von 5.800 Einheiten (Basis hier: Szenario 3 mit offizieller Obergrenze). Unter Berücksichtigung eines möglichen Familiennachzugs erhöht sich der Bedarf entsprechend.

Überblick akuter Bedarf und mittelfristige Angebotslücke

Angebotslücke Wohnraum	Angebotslücke 2016	Angebotslücke 2017 bis 2020 (Summe)	Kumuliert
Konservatives Szenario	-5.900	-1.800	-7.700
Konservatives Szenario mit Familiennachzug		-44.000	-49.900
Faktische Begrenzung		-5.800	-11.700
Faktische Begrenzung mit Familiennachzug		-59.900	-65.800

Quelle: Eigene Darstellung.

- Die aggregierten Zahlen offenbaren nicht, dass insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Ballungsräumen mit positivem Arbeitsmarktausblick besonders hohe Bedarfsüberhänge bestehen. In anderen Segmenten und im ländlichen Raum ist die Wohnungsmarktlage entspannter. Insbesondere in der Bundeshauptstadt Wien und dem umliegenden Einzugsgebiet besteht dauerhaft Handlungsbedarf, das Segment des leistbaren und sozialen Wohnungsbaus auszuweiten.
- Speziell die Nachfrage nach 1-Zimmerwohnungen als auch nach effizienten 4-Zimmerwohnungen wird durch einerseits die hohe Anzahl an alleinreisenden Flüchtlingen und andererseits im Falle des Familiennachzugs zunehmen.
- Eine mögliche Residenzpflicht oder ähnliche Instrumente für anerkannte Flüchtlinge in strukturschwachen Regionen mit Bevölkerungsrückgang und damit potenziell aktivierbarem

Leerstand kollidieren jedoch mit den dort im Regelfall begrenzten Arbeitsmarktperspektiven. Eine gezielte Stärkung strukturschwacher Regionen mit entsprechenden Strukturförderprogrammen oder die Incentivierung der Ansiedlung von Flüchtlingen in diesen Regionen würde eine positive regionale Entwicklung begünstigen und besonders angespannte Wohnungsteilmärkte entlasten.

- Da primär im Segment des leistbaren und sozialen Wohnungsbaus hohe Nachfrageüberhänge bestehen, ist es auch zentral, neben den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften - die im internationalen Vergleich als Best-Practice aufgrund ihrer großen Leistungen für die Schaffung von leistbarem Wohnraum angesehen werden können - in Zukunft auch stärker die private Immobilienwirtschaft einzubeziehen. Es ist ein Schulterchluss zwischen Privaten, Gemeinnützigen sowie der öffentlichen Hand notwendig.

Unterbringungsmöglichkeiten und -konzepte für Flüchtlinge und Asylwerber

- Das Bundesverfassungsgesetz über die „Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden“ erweist sich als sinnvoll in Bezug auf die vordringliche Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften sowie die regionale Verteilung der Hilfesuchenden.
- Erstaufnahmestellen, Verteilerquartiere, organisierte Gemeinschaftsunterkünfte oder private dezentrale Unterbringung stellen die Wohnformen zwischen Ankunft, Asylverfahren und Anerkennung bzw. Ablehnung dar.
- Folgende Alternativen zur Bereitstellung von Wohnraum existieren aus Sicht der Immobilienwirtschaft:
 - Vermietung bestehender Objekte (Adaptierung auf Kosten des Mieters),
 - Vermietung neuer Objekte,
 - Vermietung von Objekten auf fremden Grund,
 - Errichtung neuer Objekte (nutzerspezifisch) und Verkauf,
 - Errichtung und Eigenbetrieb von Objekten.
- Betreiber organisierter Unterkünfte beziehen 21 Euro/Tag für Flüchtlinge in Vollversorgung, 19 Euro/Tag für Teilversorgung und 12 Euro/Tag für Selbstversorger. Asylwerber in privaten Unterkünften erhalten hingegen einen Mietzuschuss in Höhe von 150 Euro/Person/Monat.
- Bei der gewerblichen Vermietung von Gemeinschaftsunterkünften werden die Mietzahlungen direkt von Bund, Land, Betreibergesellschaften oder NGO's geleistet. Damit sind die Erlöse planbar und nicht mit Unsicherheiten behaftet.

Überblick	Asylwerber 2015	Aufenthaltsdauer	Vertragspartner Mietvertrag	Zahlungsfluss von	Fläche	Vergütung für Miete	Betriebskosten	Regionale Bindung	Rolle der Immobilienwirtschaft
Asylwerber in organisierten Unterkünften	89.000	Dauer des Asylverfahrens (4-12 Monate)	Bund, Länder, Betreiber-gesellschaften oder NGO's	Bund, Länder, Betreiber-gesellschaften oder NGO's	Mind. 8 m ² für eine Person, 4 m ² je weitere Person	Je nach Versorgungs-art von 12 Euro bis 21 Euro	Betriebskosten in Vergütung inbegriffen	Ja, Verteilung nach Quoten-schlüssel	Kurzfristige Wohnraum-schaffung
Asylwerber in privaten Unterkünften		Dauer des Asylverfahrens (4-12 Monate)	Asylwerber direkt / teilweise auch NGO's	Asylwerber direkt (Nachweis-pflicht bei den Behörden)	Mind. 8 m ² für eine Person, 4 m ² je weitere Person	Mietzuschuss max. 150 Euro pro Asylwerber max. 300 Euro pro Familie	Betriebskosten in Vergütung inbegriffen	Ja, Verteilung nach Quoten-schlüssel	Unterstützung / Beratung von privaten Eigentümern bzw. Bereitstellung von Wohnungen durch Investoren
Anerkannte Flüchtlinge in Mindest-sicherung	Voraus-sichtlich 35.600 aus 2015	Drei Jahre, anschließend kann unbefristeter Aufenthalt genehmigt werden	Asylberechtigter direkt	Asylberechtigter direkt	individuell	Wohnkosten-anteil 209 Euro Alleinstehende bzw. 315 Euro Paare z.T. regionale Erhöhung möglich	Allg. Betriebskosten-abrechnung	Nein, freie Wahl des Standorts	Schaffung von leistbarem Wohnraum / Aktivierung von Brachflächen bzw. Leerstand etc.

Quelle: Eigene Darstellung.

- Lösungsansätze, wie die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden (Hotels, Büros, Handelsimmobilien etc.) oder auch die Bereitstellung von Unterkünften in zügig realisierbarer Massivmodulbauweise unterstreichen die Innovationskraft der Immobilienbranche.
- Zur Verwendung von bspw. leerstehenden Hotelobjekten auch für anerkannte Flüchtlinge und damit nicht nur als Gemeinschaftsunterkunft, sondern im Sinne der Schaffung von sozialem Wohnraum, wären weitere bautechnische und genehmigungsseitige Erleichterungen wünschenswert. Nimmt man bspw. an, dass bei einer Bettenkapazität von rund 1,1 Mio. Betten in den österreichischen Beherbergungsbetrieben rund 7,5% faktisch dauerhaft leer stehen (aufgrund von nicht mehr marktfähigen Konzepten, zu geringen Standards, Instandhaltungsstaus oder suboptimalen Größen), würde dies ein Aktivierungspotenzial von knapp 82.500 Plätzen für Hilfesuchende bedeuten. Hier wäre ein bundesweites Konzept in enger Abstimmung zwischen Immobilienwirtschaft, Tourismusverbänden und Politik zielführend. Durch die großzügigen Nebenflächen (Säle, Restaurants etc.) solcher Objekte könnten sinnvolle Schulungskonzepte für Flüchtlinge umgesetzt bzw. integriert werden. Hierdurch würde deren Qualifikationen gestärkt und die „Landflucht“ begrenzt.
- Die private Immobilienwirtschaft hat sich bereits mit der kurzfristigen Bereitstellung von Flächen, ungenutzten Objekten bzw. der Realisierung von Gemeinschaftsunterkünften eingebracht. Koordinierte Maßnahmen und gemeinsame Konzepte könnten jedoch das wesentlich höhere Potenzial in diesem Segment nutzbar machen.

Politische und bauplanungs- bzw. baurechtliche Maßnahmenpakete zur Wohnraumschaffung

- Die *Wohnbauoffensive* ist ein richtiger Schritt, um Anreize für eine verstärkte Neubautätigkeit zu setzen. Die angestrebte zusätzliche Neubauleistung von rund 6.000 Wohnungen pro Jahr wirkt positiv und würde zu einer Entspannung der Bedarfssituation beitragen. Eine Ausweitung der Förderlinien auf weitere immobilienwirtschaftliche Marktteilnehmer sowie die Aufstockung der Wohnbauförderung wären sinnvoll.
- Die neue *Wohnbauinvestitionsbank (WIBG)* als Teil der vorgenannten staatlichen Maßnahmen wird den Wohnungsbau positiv beeinflussen. Im aktuellen Niedrigzinsumfeld können jedoch verbilligte Kreditvergaben allenfalls flankierend zur Stimulierung zusätzlicher Investitionen dienen.
- Die bisherige Wohnbauförderung stagnierte in den vergangenen 10 Jahren bei ca. 2.5 Mrd. Euro im Durchschnitt. Mittel für den Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus waren zuletzt rückläufig. Bei einer gesamthaften Betrachtung der österreichischen Wohnbauförderung kann somit angemerkt werden, dass sich diese in Bezug auf das Gesamtvolumen und den Anteil für (sozialen) Mietwohnungsbau deutlich an den aktuellen Bedarf anpassen muss, um vorhandene Nachfrageüberhänge zu bedienen bzw. abzubauen.
- Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylberechtigten auf dem Wohnungsmarkt wird das Thema Wohnbeihilfe (Subjektförderung) voraussichtlich an Relevanz gewinnen. Die erfolgreiche Inanspruchnahme der Förderung wird jedoch maßgeblich von der Unterstützung der Antragssteller abhängen. Neben der notwendigen Ausweitung der Mittel wäre hierbei eine weitere Komplexitätsreduktion hilfreich.
- Das Aussetzen der Richtwerterhöhung erleichtert nur kurzfristig die Leistbarkeit für Mieter. Mittel- bis langfristig wird es zur Investitionszurückhaltung der privaten Immobilienwirtschaft führen. Im Ergebnis laufen Maßnahmen wie das Aussetzen der Richtwerterhöhung bzw. allg. „Mietbremsen“ – unerheblich ob kurzfristig oder am Ende eines Investitionszyklus - der Mobilisierung privaten Kapitals diametral entgegen. Die marktübliche Rentierlichkeit der Mittel und auch der Zugang zu Fremdkapital zur Finanzierung von Investitionen in den Wohnungsbau werden so erschwert.
- Grundbesitz mit Wohnräumen für Flüchtlinge kann grundsätzlich von der Grundsteuer befreit werden (was die Leistbarkeit aus Mietersicht erhöht), jedoch wird vorausgesetzt, dass dieser im Eigentum einer sozialen Einrichtung steht. Ein mildtätiger Zweck liegt durch die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft bereits vor. Private Immobilieninvestoren, die nicht ausschließlich und unmittelbar mildtätigen und/oder gemeinnützigen Zwecken nachgehen, können somit nicht von der permanenten Grundsteuerbefreiung profitieren.
- Vorteilhafte Rahmenbedingungen für eine beschleunigte Wohnraumschaffung wurden vom Gesetzgeber im Zuge der Flüchtlingskrise zügig geschaffen. Vereinfachte Voraussetzungen ergeben sich für die Immobilienwirtschaft, bspw. im Zusammenhang mit Widmungsfragen bzgl. des Gebietscharakters oder auch beschleunigten Bewilligungsverfahren. Weitere Initiativen zur sinnvollen Vereinfachung von Genehmigungen wären im Wohnungsbau zu begrüßen.

Herausforderungen und Lösungsansätze zur Schaffung von leistbarem Wohnraum

- Zur Schließung der bestehenden Angebotslücke ist es wesentlich, neben einer Incentivierung der Neubautätigkeit durch Förderungen, auch über weitere Maßnahmen und Ansatzpunkte nachzudenken. Hierzu zählen insbesondere:
 - Aktivierungspotenziale in den Siedlungsgebieten identifizieren und nutzbar machen:
 - Strukturelle Leerstände im Wohnungsbestand in Regionen mit schwacher Entwicklungsperspektive bestmöglich nutzen (bspw. kostengünstige Bereitstellung, web-basierte Schaffung von Transparenz über Angebote, Kombination mit Arbeitsmarktinitiativen).
 - Aktivierung von (strukturellen) Leerständen anderer Nutzungsarten auch in prosperierenden Regionen nutzen (bspw. Umnutzung nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Hotels, Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien).
 - Nachverdichtungspotenziale, speziell in den angespannten Ballungsräumen nutzen:
 - Schaffung von Anreizen zur Bebauung (bspw. Rückstufung von Baulandreserven, fiskalische Nachteile etc.).
 - Analyse von vorhandenen Baureserven inkl. erleichterter Genehmigungen (Aufstocken bzw. Ausbau von Wohnbauten).
 - Abriss vorhandener Bauten zugunsten einer stärker verdichteten Bebauung.
 - Gesteigerte Flächeneffizienz in den Bundesländern durch effektive Raumordnung:
 - Entwicklung und Fortschreibung von veralteten Flächenwidmungsplänen.
 - Pro-aktive Steuerung der Gebietsausweisung.
 - Baulandreserven mobilisieren, um brachliegende Liegenschaften zu minimieren und für den Markt zugänglich zu machen.
 - Regionale Unterschiede der Immobilienmarktlage bei der Zuweisung beachten.
 - Planbare (Mindest-) Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Immobilienakteure auch aus dem Blickwinkel der regulatorischen Rahmenbedingungen sicherstellen.
- Aus Sicht der privaten Immobilienunternehmen sind folgende Aspekte bezüglich der Attraktivität zur Errichtung von Mietobjekten für Asylwerber bzw. allgemein im Segment des leistbaren Wohnens wesentlich:
 - Die Planbarkeit und (komparative) Wirtschaftlichkeit von Mietwohnungen muss auch für private Investoren sichergestellt werden.
 - Die Objektförderung sollte weiter intensiviert werden. Die Dynamik der Entwicklung der Fördersummen der letzten 10 Jahre sowie spezifisch die Förderung im Mietwohnungsbau hat keine Ausweitung der Mittelbereitstellung erfahren.
 - Eine Vereinheitlichung der Landesförderungen wäre für österreichweit agierende Investoren vorteilhaft.
 - Zentrale Beratungsstellen für semi-professionelle private Vermieter über Förderungen, steuerliche Effekte etc. wären aufgrund der Komplexität sowie Vielschichtigkeit der Förderungen wesentlich.

- Im Niedrigzinsumfeld sollte das Instrument „verbilligte Kredite“ zu Gunsten von nicht rückzahlbaren Zuschüssen überdacht werden. Das Marktzinsniveau ist gegenwärtig derart gering, dass einmalige Zuschüsse größere Effekte versprechen.
 - Die Inanspruchnahme von Objektförderungen sollte in stärkerem Maße auch bei Umnutzungen möglich sein (bspw. von alten Hotels etc.).
 - Die Flexibilität bei der Drittverwendung/Zweitnutzung von Objekten einer bestimmten Laufzeit sollte erweitert werden.
 - Die komparative Attraktivität der Wirtschaftlichkeit vermieteter Objekte im Vergleich zur z.B. Schaffung von Eigentumswohnungen muss gewahrt bzw. verbessert werden.
- Eine mögliche Drittverwendungsfähigkeit von Gemeinschaftsunterkünften, insbesondere für wohnwirtschaftlicher Zwecke oder die Beherbergung, sollte bereits bei der Planung in Erwägung gezogen werden - speziell in Regionen mit hohem Siedlungsdruck. Auf länder- und kommunaler Ebene kann durch die frühzeitige Planung der Erst- und Zweitnutzung eine Sicherheit hinsichtlich zukünftiger städtebaulicher Entwicklungen und aus privatwirtschaftlicher Sicht eine wirtschaftliche Planungssicherheit erreicht werden.
 - Einer Ghettoisierung ist mittels tragfähigen sozialverträglichen Konzepten entgegenzuwirken. Kulturelle ethnische Segregation ist zu vermeiden. Aus sozialpolitischer und immobilienwirtschaftlicher Sicht kann die architektonische Gestaltung und Bauweise von Flüchtlingsunterkünften sowie harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld ein Katalysator für eine erfolgreiche Integration bilden.
 - Den einzelnen Akteuren kommen bzgl. der Angebotsschaffung jeweils unterschiedliche „Aufgaben“ zu. Im Fokus stehen neben der öffentlichen Hand sowohl Architekten, Projektentwickler, Immobilienunternehmen und Investoren als auch Banken sowie die Nutzerseite.