

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 1_2018

SERIELLES UND MODULARES WERKEN
NEUFASSUNG DES RECHTS DER
WIRTSCHAFTSRECHTS 2018

ALT!

Seite 16

Seite 22

IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT
MAGAZIN.DE

FÜR DEN RICHTIGEN DURCHBLICK IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

Foto: BFW



Henning Kalkmann
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

wer hätte im vergangenen Herbst vermutet, dass es nahezu ein halbes Jahr dauern wird, bis die neue Bundesregierung die Arbeit aufnimmt? Das Scheitern der Jamaika-Gespräche und der mehr als zähe Weg zur Neuauflage der Großen Koalition lassen jedenfalls befürchten, dass die Politikverdrossenheit vieler Bürger weiter genährt wird und insbesondere extreme Parteien bei künftigen Wahlen profitieren.

Es ist inzwischen klar geworden, dass die Regierungsbildung in Berlin in Zukunft dauerhaft schwieriger sein wird – gerade im Hinblick auf die deutlich gestiegene Zahl, der im Bundestag vertretenen Fraktionen. Die Fähigkeit zum Kompromiss ist gefordert! Die gute Kommunikation von Kompromissen als Erfolg und nicht als Aufgabe eigener Positionen wird die wohl entscheidende Herausforderung für die demokratischen Parteien im Bundestag.

Die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen der Immobilienwirtschaft benötigen Klarheit und Planungssicherheit bei ihren langfristig angelegten Projekten. Der von der Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene geforderte Aufgabe, Wohnraum zu schaffen, kommen unsere Mitglieder dabei gerne nach. Bereits heute übernehmen die BFW-Mitgliedsunternehmen mit einem Anteil von mehr als 50 Prozent am Wohnungsneubau eine bedeutende Rolle bei der Erfüllung dieser gesellschaftlichen Herausforderung. Die Rolle des Sündenbocks bei der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt übernehmen sie jedoch nicht!

Wenn manche Medien Bauträger oder Projektentwickler als rücksichtslose Profiteure dieser Preisentwicklung angreifen, so weisen wir diesen Vorwurf mit aller Deutlichkeit zurück! Natürlich laufen die Geschäfte derzeit bei den meisten gut und wir erwirtschaften auch noch auskömmliche Gewinne. Wesentlich wurde die Kostenentwicklung jedoch gerade von politischen Entscheidungen beeinflusst.

Von der künftigen Bundesregierung erwarten wir deshalb die Schaffung von stabilen Rahmenbedingungen, die es uns ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die dem Bürger nicht ständig höhere Kosten für den Erwerb oder die Anmietung einer Wohnung zumuten. Diese Botschaft haben wir den Vertretern der Politik auch bei unserem Neujahrsempfang einmal mehr mit auf den Weg gegeben, über den wir in dieser Ausgabe ausführlich berichten.

Wir wünschen spannende Einblicke.

Henning Kalkmann
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW BADEN-WÜRTTEMBERG S. 5-15

Neujahrsempfang 2018 S. 5

Jahresrückblick 2017 S. 6

ImmoLounge in Stuttgart S. 8

Vorstandssitzung Bund in Stuttgart S. 9

Wohnraumallianz Baden-Württemberg S. 10

Fachseminar Juristischer Dienstag S. 13

Projektvorstellung Safranbergensemble Ulm S. 14

SERIELLES UND MODERNES S. 16-19

Zukunftstrends der Wohnungswirtschaft S. 16

AUS DER POLITIK S. 20-23

Die Bundestagswahl 2017 S. 20

Neufassung des Bauvertragsrechts 2018 S. 22

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 24-29

Bauträgersoftware IMKE S. 24

Nachhaltiges Wärmesystem S. 26

Baumeister-Haus feiert 50-jähriges Jubiläum S. 28

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft S. 29

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30

WOWI-Golftour geht 2018 in die sechste Runde

NETWORKING AUF DEM GRÜN

Die WOWI-Golftour geht 2018 in die sechste Runde. Auch dieses Mal haben Fach- und Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Gelegenheit, sich bei sechs Ausscheidungsturnieren auf den schönsten Golfanlagen Deutschlands sportlich zu messen. Die Gewinner der Netto- und Bruttowertung der Ausscheidungsturniere treffen sich am 20. Oktober im Golf Club Wiesensee, um den besten Golfspieler der Immobilienbranche zu ermitteln. Der BFW Baden-Württemberg ist auch diesmal wieder Veranstaltungspartner.

Den Auftakt der WOWI-Golftour 2018 bildet am 27. April das Golfturnier Baden-Württemberg auf der Anlage des Golfclubs Karlshäuser Hof. Die Golfanlage liegt inmitten lebendiger Landschaftsgeschichte auf etwa 80 Hektar des ehemals markgräflichen Hofguts Karlshausen. Der Hof selbst wurde um 1700 auf dem Gelände des alten Dorfes Bechingen erbaut. Es folgt das Turnier in Norddeutschland. Dort treten die Freizeitsportler am 1. Juni auf der Anlage des Guts Kaden an, die als Austragungsort großer Profi-Golfturniere bekannt ist. Viele Weltklasse-Golfer wie Tiger Woods, Bubba Watson oder Dustin Johnson haben bereits auf Kaden abgeschlagen. Das Golfturnier Bayern findet diesmal am 15. Juni auf dem Golfplatz Tutzing statt, die sich keine zwei Kilometer vom Starnberger See entfernt befindet mit weitgehend naturbelassener Landschaft und einzigartigem Blick auf die nahegelegenen Alpen. Ebenfalls eine reizvolle Umgebung hat der Golfpark Rittergut Birk-

hof zu bieten, auf dessen Anlage am 6. Juli das Golfturnier Nordrhein-Westfalen ausgetragen wird.

Nach einer kurzen Sommerpause wird die WOWI-Golftour 2018 mit dem Turnier Hessen/Rheinland-Pfalz fortgesetzt, das am 10. August auf der Anlage des Golfclubs Nahetal ausgetragen wird. Im Golfresort Semlin am See mit seiner vom ehemaligen Golf-Nationalspieler Christoph Städler konzipierten Anlage findet am 24. August das Golfturnier Berlin/Brandenburg statt, bevor die Sieger der sechs Ausscheidungsturniere schließlich dem Ruf des Golf Clubs Wiesensee folgen, wo am 20. Oktober die Gesamtsieger der WOWI-Golftour 2018 ausgespielt werden.

Als einzigartige Networking-Plattform für die Branche bietet die WOWI-Golftour ideale Möglichkeiten, alte Kontakte in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder anzutreffen oder neue Freunde kennenzulernen. Die Turnierserie wird durch die regionalen Branchen-

verbände und die Unternehmen Ista, Domus, Kermi, Innogy, Junkers, Roto und Dr. Adams Consulting unterstützt. Die PresseCompany, Deutschlands führende Kommunikationsagentur für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zeichnet im Auftrag der Verbände und Sponsoren für die Organisation der WOWI-Golftour 2018 verantwortlich. „Im Rahmen der Turnierserie bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in entspannter Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen“, erläutert Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany. „Teilnehmer haben dabei die ideale Möglichkeit, alte Bekanntschaften auf dem Grün aufzufrischen und wertvolle neue Kontakte auf einer einzigartigen Plattform für die Branche zu knüpfen.“

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.wowigolftour.info



Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg

„INNOVATIONSKRAFT BRAUCHT KEINE GESETZLICHEN RESTRIKTIONEN“

Zahlreiche Vertreter aus Immobilienwirtschaft, Verbänden, Politik und Wirtschaft haben sich anlässlich des Neujahrsempfangs des BFW Baden-Württemberg am 30. Januar in den Räumen der IHK Region Stuttgart getroffen, um gemeinsam die kommenden Herausforderungen für die Branche zu diskutieren. Als Gastredner gewährten Petra Wesseler, Präsidentin des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, und Michael Kleiner, Ministerialdirektor im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, Einblicke in die wohnungspolitischen Ziele auf Bundes- und Landesebene.

Neben den Landtagsabgeordneten und wohnungspolitischen Sprecher ihrer Fraktionen Susanne Bay (Grüne), Gabriele Reich-Gutjahr (FDP) und Daniel Born (SPD) waren mit Christian Bruch, Bundesgeschäftsführer des BFW, Sigrid Feßler, Direktorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und Otmar Wernicke vom Landesverband Württembergischer Haus-,

Wohnungs- und Grundeigentümer auch hochrangige Verbandsvertreter unter den knapp 150 Gästen.

In seiner Begrüßungsrede blickte Dirk Graf, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg, auf ein bewegtes Jahr 2017 zurück. Von der künftigen Bundesregierung erwarte der Verband die Schaffung von stabilen Rahmenbedingungen, die es den Mitgliedsunternehmen ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

fen, die dem Bürger nicht ständig höhere Kosten für den Erwerb oder die Anmietung einer Wohnung zumuten.

„Unsere Unternehmen in Baden-Württemberg bekennen sich klar zu einer verantwortlichen Klimapolitik. Aber seit dem Jahr 2000 wurde die Energieeinsparverordnung bereits sechsmal verschärft. Vom Jahr 2000 bis heute sind die Kosten für den technischen Ausbau, der zum großen Teil der Umsetzung der Energieeinsparverordnung geschuldet ist, um 132 Prozent gestiegen. Hier sind Grenzen der wirtschaftlichen Belastbarkeit bei der Vermarktung an Käufer oder Mieter erreicht“, so Graf weiter. Weitere Verschärfungen der EnEV lehne der BFW strikt





ab. „Umgekehrt suchen die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen auf freiwilliger Basis, ohne weitere gesetzliche Restriktionen, nach wirtschaftlichen Lösungen, die gleichzeitig den Klimaschutz ihrer Gebäude verbessern.“

Um Innovationskraft zu fördern und zu deren Nachahmung zu ermuntern, hat der BFW Baden-Württemberg gemeinsam mit der Klima- und Energieagentur Baden-Württemberg unter Schirmherrschaft des Umweltministeriums den Contracting-Preis Baden-Württemberg im Jahr 2017 erstmals ausgelobt. „Bei der Vergabe des Preises, der auch im Jahr 2018 wieder vergeben wird“, so Graf weiter, „war uns wichtig, keine Leuchtturmprojekte zu präsentieren, sondern realisierte, wirtschaftlich funktionierende und praxistaugliche Projekte zu prämiieren. Innovationskraft braucht keine gesetzlichen Restriktionen! Dies gilt auf Bundesebene genauso wie auf Landesebene.“

Was die Mitgliedsunternehmen des BFW jedoch bräuchten, sind Grundstücke. Graf: „Der BFW Baden-Württemberg arbeitet engagiert bei der Wohnraumallianz des Landes Baden-Württemberg mit. Denn wir bekennen uns als Verband zu der Verantwortung, unsere Bürger mit Wohnraum



zu versorgen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, sind für uns dabei selbstverständlich. Allein mit Innenentwicklung werden wir jedoch gerade in den besonders nachgefragten Ballungsbereichen, wie hier im Raum Stuttgart, nicht auskommen.“

Bereits heute müssten die Bauflächen für den Wohnungsbau in fünf oder zehn Jah-

ren entwickelt werden. Die vorhergesagte Nachfrage nach Wohnraum in diesen Regionen und der zeitliche Vorlauf für die Entwicklung von Baugebieten machten es notwendig, bereits heute zu handeln, mahnte Graf an. „Wer weniger Fläche verbrauchen will, muss eine dichtere Bebauung zulassen.“ Nur wenn mehr Wohnraum neu geschaffen wird, könne die Preisentwicklung gedämpft werden. „Restriktio-



nen wie die Mietpreisbremse schaffen aber keinen neuen Wohnraum. Sie schützen nur diejenigen, die bereits Wohnungen haben, aber sie helfen denen nicht, die Wohnungen suchen.“

Auch Kommunen tragen Verantwortung für die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt



Auch die Kommunen tragen aus Sicht des stellvertretenden BFW-Vorsitzenden ihre Verantwortung für die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt. „Da baureife Grundstücke knapp sind, schießen die Preise in die Höhe. Und manche Kommune verdient an der Preisentwicklung mit. Aber auch der Wettbewerb um Grundstücke wird immer rauer. Die Klage mehrerer BFW-Unternehmen in Ludwigsburg macht dies deutlich. Die Klagen der Mitgliedsunternehmen über die Vergabep Praxis von Grundstücken kommen aber aus dem gesamten Bundesland. Schon manches unserer Unternehmen hat sich mit großem Engagement und Kosten an Konzeptvergaben beteiligt, vielleicht

sogar gewonnen, bei der Grundstücksvergabe aber doch das Nachsehen gehabt. Es bleibt häufig der Eindruck, dass kommunale Grundstücke auch aus wirtschaftlichen Gründen am Ende lieber an die eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft veräußert werden. Wir als BFW Baden-Württemberg wollen nichts mehr als einen fairen Wettbewerb“, machte Graf deutlich.

„Erhalten wir die gleichen Rahmenbedingungen beim Grundstückserwerb, sind wir in der Lage, auch bezahlbaren Wohnraum im preisgedämpften Segment zu wirtschaftlichen Bedingungen zu schaffen. Ohne die

Kapazitäten unserer BFW-Unternehmen kann das Land Baden-Württemberg die nach der Wohnungsbedarfsprognose notwendigen Wohnungen gar nicht schaffen.“

Das Landeswohnraumförderungsprogramm mit seiner landesweiten Gebietskulisse werde vom BFW derweil in wesentlichen Punkten sehr positiv bewertet. „Die Möglichkeit, Förderung für einzelne Eigentumswohnungen im sozial geförderten Wohnungsbaubereich zu erhalten, haben wir immer begrüßt, da hiermit auch private Investoren die in städtebaulichen Verträgen vorgegebenen Quoten an sozial ge-

förderten Wohnungen überhaupt erfüllen können. Dieses Förderinstrument kann zu einer Wettbewerbsgerechtigkeit beitragen“, betonte Graf und schob optimistisch hinterher: „Unsere Unternehmen haben lange vor dem aktuellen Immobilienboom gebaut, sie haben schon Krisen überstanden und werden auch künftig weiter bauen.“

Unabhängig von der politischen Entwicklung wird das Jahr 2018 für den BFW Baden-Württemberg

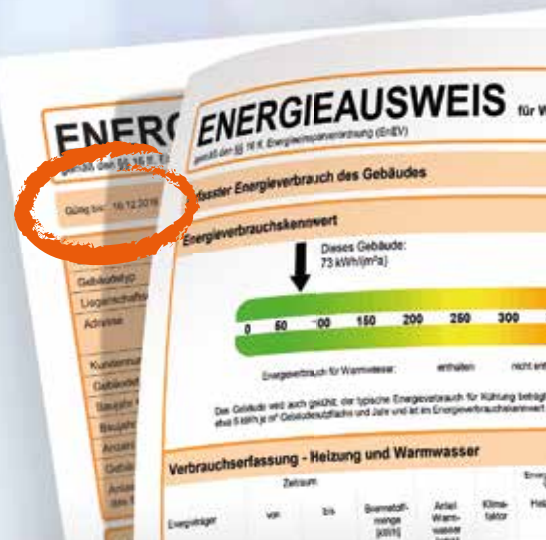
übrigens auf jeden Fall ein besonderes werden: Der Verband hat inzwischen eine neue Geschäftsstelle in der Hospitalstraße 35 in Stuttgart bezogen, in der künftig auch eigene kleine Schulungen angeboten werden. „Mit modern gestalteten und gut ausgestatteten Räumlichkeiten werden wir noch bessere Voraussetzungen für die Vertretung der privaten, mittelständischen Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg haben“, ist Graf überzeugt.



VERLEIHUNG DES BAUTRÄGER NACHWUCHSPREISES 2018

Im Rahmen des Neujahrsempfangs haben Landesgeschäftsführer Gerald Lipka und Senator E. h. Herbert Klingohr vom Freundeskreis der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen den von der Merkur-Bank gestifteten und mit 1.000 Euro dotierten Bauträgernachwuchspreis 2018 an Marc Dannemann verliehen. Der Student wurde für seine Abschlussarbeit mit dem Titel „Die Projektentwicklung von Mehrfamilienhäusern – Erfolgsfaktoren sowie weitere Wertschöpfungspotenziale im Gebäude-Lebenszyklus“ ausgezeichnet. „Dass wir solch talentierte Nachwuchskräfte für die Immobilienbranche ausbilden können, haben wir zu großen Teilen der Unterstützung durch BFW-Mitgliedsunternehmen zu verdanken“, betonte Klingohr. Dannemanns Master-Thesis trage den Anforderungen an Geschäftsmodelle der Zukunft Rechnung.

Noch gültig? Jetzt neuen Energieausweis bestellen!



Die maximale Gültigkeit von Energieausweisen beträgt 10 Jahre. Eine Verlängerung ist nicht möglich, da die Anforderungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Bestellen Sie rechtzeitig Ihren neuen Energieausweis, um allen rechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Online-Bestellung unter:
www.metrona.de/ea

Wohneigentum im Spannungsfeld von Niedrigzinsen, hohen Preisen und politischen Hindernissen

STATT FEIGENBLATT-MASSNAHMEN SIND GRUNDLEGENDE REFORMEN GEFORDERT

Noch immer steigen Mieten und Kaufpreise nahezu ungebremsst. Es wird zwar gebaut, aber viel zu wenig. Im Rahmen eines Gastvortrags beim Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg hat Michael Voigtländer, Ökonom und Wohnungsmarktexperte des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln, die Ursachen der Misere beleuchtet und Lösungsansätze vorgestellt.

Die Städte wachsen derzeit stark, doch ist dies auch ein langfristiger Trend? Aktuelle Statistiken zeigen, dass gerade die deutsche Bevölkerung wieder aus den Großstädten wegzieht. Ein genauer Blick zeigt, dass viele in die Umlandgemeinden ausweichen, wo das Wohnungsangebot besser und günstiger, der Weg ins Zentrum aber noch relativ kurz ist. Doch trotz aller technischen Fortschritte, etwa im Automobilverkehr oder bei Internetzugängen, werden die Großstädte auch in Zukunft wirtschaftliche Magneten sein und weiter wachsen. Für das Land und strukturschwache Regionen entstehen hierdurch zunehmend Probleme.

Im Jahr 2007 lebten zum ersten Mal mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Und tritt die Prognose der Vereinten Nationen aus dem Jahr 2011 tatsächlich ein, werden 2050 etwa 75 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben. Auswirkungen dieser Entwicklung sind bereits deutlich zu spüren – auch in Deutschland. In den Ballungsräumen herrscht Wohnraumangel – von den Innenstadtlagen ganz zu schweigen. Und die Preise für Immobilien erreichen von Jahr zu Jahr neue Höchstmarken. Dabei schwirren immer wieder Warnungen vor einer Immobilienblase durch das Land. Doch einem weiteren Preisanstieg konnte dies genauso wenig etwas anhaben wie die Mietpreisbremse.

„Hohe Wohnkosten sind in vielen Städten mittlerweile eine bittere Wahrheit“, sagt Voigtländer. In Berlin zum Beispiel sind die Mieten seit 2010 um durchschnittlich 25 Prozent gestiegen, und auch in anderen Metropolen wie Hamburg, Frankfurt oder Köln tun sich Studenten, Rentner und mittlerweile auch Otto Normalverdiener immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Müssen die Deutschen bald vielleicht so hohe Mieten zahlen wie die Londoner, also durchschnittlich 2.000 Euro im Monat? „Nein“, sagt Voigtländer, „Voraussetzung ist allerdings, dass es die Politik nicht bei ihren Feigenblatt-Maßnahmen wie der Mietpreisbremse belässt, sondern endlich effektive Schritte unternimmt“. Dazu gehören laut Voigtländer eine Bodenwertsteuer, um Bauland zu mobilisieren, neue Stadtviertel mit Tausenden neuen Wohnungen, eine schnellere Verwaltung, weniger kommunale Auflagen und nicht zuletzt bessere Rahmenbedingungen für die Vermögensbildung sowie mehr Wohngeld.

—— Einführung einer Bodenwertsteuer

Ein Grundproblem des Wohnungsmangels und der geringen Verfügbarkeit von Bauland besteht darin, dass sich das Warten lohnt. Wer heute über Bauland in den Großstädten verfügt, kann mit Preissteigerungen von 10 bis über 15 Prozent pro Jahr rechnen. Für diese Wertsteigerungen muss man nichts

tun, und sie sind sehr sicher, schließlich ist die Nachfrage hoch, und es ist kaum absehbar, dass die Bautätigkeit schnell steigt. Eine solche sichere Rendite ist kaum mit alternativen Anlagen zu erzielen, weshalb die Baulandzurückhaltung sehr attraktiv ist. Eine Bodenwertsteuer setzt ausschließlich am Wert des Grund und Bodens an. Diese Bemessungsgrundlage kann leicht auf Basis der Bodenrichtwerte, die flächendeckend von den Gutachterausschüssen auf Grundlage von Transaktionen ermittelt werden, bestimmt werden.

Eine Steuer auf den Bodenwert unabhängig von den Aufbauten bedeutet, dass leere Grundstücke ebenso besteuert werden wie ein Grundstück mit einem Hochhaus daneben. Damit werden große Anreize gesetzt, ein Grundstück schnell der Bebauung zuzuführen.

—— Städte müssen nach oben wachsen

Ein weiterer Ansatzpunkt, der aus Voigtländers Sicht Abhilfe schaffen könnte, ist in die Höhe zu bauen – moderne Wohnhochhäuser mit Luxusappartements in den oberen Etagen und günstigeren Wohnungen unten, um auch eine soziale Mischung zu gewährleisten. Viel gewonnen wäre bereits, wenn bei anderen Mehrfamilienhäusern zusätzliche Etagen geplant werden. In den seltensten



Fällen wird heute bis an die Hochhausgrenze von 22 Metern gebaut. Vielfach haben Mehrfamilienhäuser nur drei bis fünf Etagen. Gelingt es, die Etagenzahl um durchschnittlich zwei zu erhöhen, könnten im Neubau bei Mehrfamilienhäusern rund 40 Prozent mehr Wohnungen entstehen.

Das Problem sind aber oft die Genehmigungen. Sowohl die Genehmigung von Wohnhochhäusern als auch von Aufstockungen ist schwierig und langwierig. Dies liegt am fehlenden Personal in den Ämtern, aber auch an den hohen Standards, die etwa an den Brandschutz gelegt werden.

———— **Großstädte brauchen neue Stadtviertel**

Nachverdichtungen und höhere Bebauungen alleine werden nicht ausreichen, um den Wohnungsmangel zu überwinden. Benötigt werden daher eher neue Stadtviertel oder aber Entlastungsstädte. Für die Umlandgemeinden sind die eigene Ausweisung von Bauland und die Anregung von Bauvorhaben im großen Stil hingegen unattraktiv. Würde man rund 10.000 Wohnungen zwi-

schen Münchner Flughafen und Stadt bauen, entstünde eine eigene Kleinstadt, die ihrerseits auch Infrastruktur braucht. Zwar erzielt eine Gemeinde über die Ansiedlung neuer Bürger auch Einnahmen, aber in vielen Fällen sind die Kosten höher als die Erträge. Hinzu kommt der mögliche Widerstand der Bürger, die eine solch gravierende Veränderung ihrer Gemeinde fürchten. Grund genug also für viele Bürgermeister, solche Ideen weit wegzuschieben.

Stadtplanung ist in Deutschland in den Händen der Kommunen, zentrale Planungen sind eher die Ausnahme. Die überregionale Planung sollte also verstärkt, zumindest aber sollten die Verhandlungen zwischen Umlandgemeinden von Vertretern der Bundesländer moderiert werden. Darüber hinaus bedarf es einer vernünftigen Aufteilung der Kosten.

———— **Bauämter müssen schneller werden**

Nach einer Studie des Instituts für Wirtschaftspolitik an der Universität Köln beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit für

einen Bauantrag in Nordrhein-Westfalen 184 Tage. Ein wesentlicher Grund für die immer längeren Genehmigungsverfahren ist die personelle Ausstattung der Bauämter. Die Mitarbeiter sind zwar meist freundlich und hilfsbereit, die grundsätzliche Haltung gegenüber Neubauprojekten ist jedoch eher ablehnend. Mit großer Akribie werden Fehler gesucht und Probleme identifiziert, die so manchen Bauherren abschrecken und zermürben. Um diese Haltung zu ändern, bedarf es größerer Anreize. Explizite Serviceziele können hier weiterhelfen, ebenso wie Mitarbeiter, die Praxiserfahrung haben.

Viele Akteure im Bauprodukt betrachten Baugenehmigungen zudem als Geldanlage. Sie versuchen, die Baugenehmigung mit dem dazugehörigen Bauland mit großem Gewinn an Projektentwickler zu verkaufen. Die Spekulation mit Baugenehmigungen könnte jedoch recht einfach reduziert werden: Die Dauer der Baugenehmigung müsste stärker befristet werden, zum Beispiel auf zwei oder sogar ein Jahr. Wird innerhalb des Jahres nicht mit dem Bau begonnen, verfällt die Baugenehmigung und muss neu beantragt werden.

Überprüfung von Standards im Bau

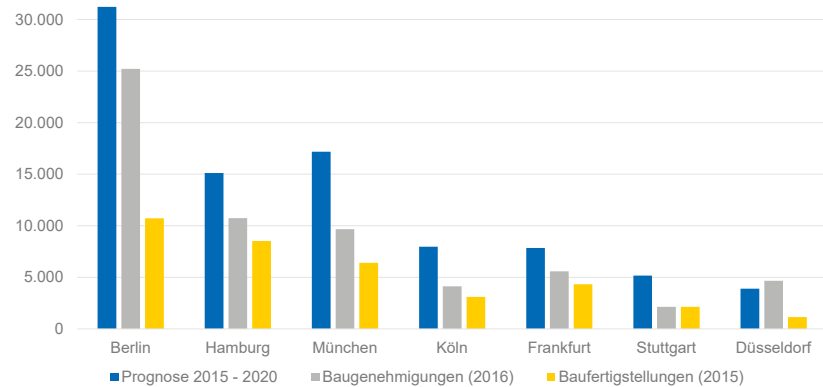
Der Wohnungsbau gehört zu den am strengsten regulierten Produkten überhaupt. Über die Landesbauordnungen wird sehr genau festgelegt, wie gebaut werden muss und welche Anforderungen erfüllt werden müssen, über die Energiesparverordnung (EnEV) werden sehr genau die energetischen Anforderungen definiert. Aus der Umweltökonomie ist bekannt, dass Verbote und Aussagen zwar effektive Instrumente darstellen, sie aber eben innovative Lösungen behindern und mit deutlich höheren Kosten verbunden sind.

Statt den Wohnungsbau bis in die Details zu regulieren, sollten eher Ziele vorgegeben werden. Gerade bei den Energiestandards bietet sich dies an. Dies würde einen Innovationswettbewerb in Gang setzen, der auch zu einer Kostenreduktion beitragen würde. Insgesamt sollten die Standards im Bau gründlich durchleuchtet werden. In den Niederlanden wurden das Baugesetzbuch grundlegend neu geschrieben und alle Verordnungen und Gesetze auf den Prüfstand gestellt. Viele Regelungen konnten gänzlich gestrichen, andere vereinfacht werden. Im Ergebnis sanken die Baukosten erheblich. Solch eine grundlegende Reform ist auch für Deutschland wünschenswert, zumal die Lage hier noch komplizierter ist als bei unseren Nachbarn. Schließlich hat in Deutschland jedes Bundesland noch seine eigene Landesbauordnung.

Kaufen ist günstiger als Mieten

Unabhängig von den politischen Rahmenbedingungen stellt sich für viele Haushalte die Frage, ob es sinnvoll ist, Wohneigentum zu bilden oder doch lieber zu mieten. Voigtländer hat hierzu angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase eine klare Meinung: „Kaufen ist deutlich günstiger als Mieten“ – eine Einschätzung die auch eine aktuelle Analyse

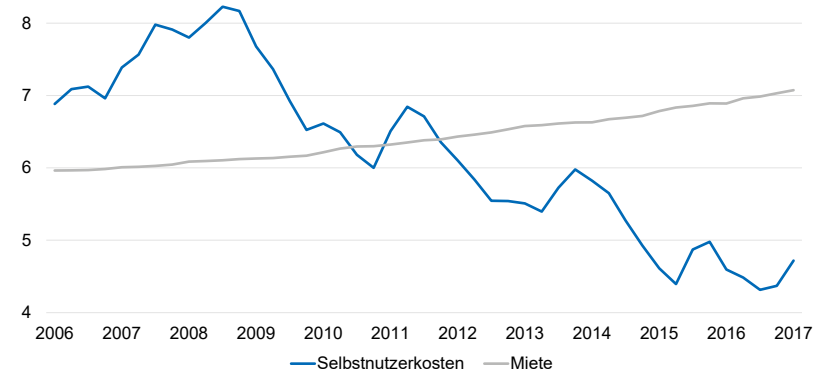
Jährlicher Baubedarf und Baugenehmigungen in Metropolen



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Kaufen ist deutlich günstiger als Mieten

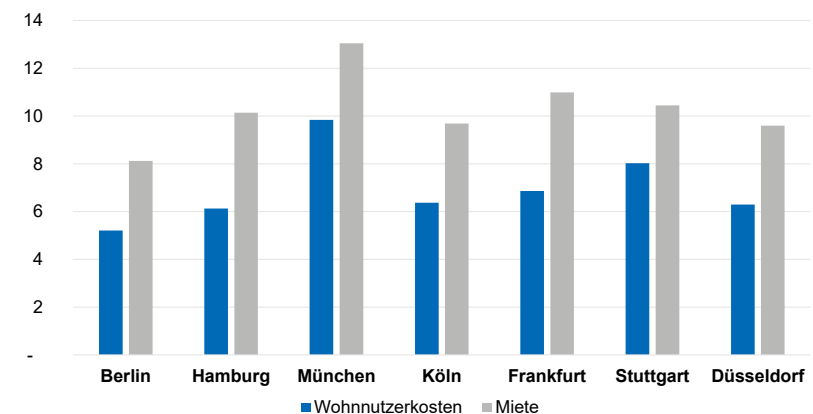
Vergleich der Mieten und Selbstnutzerkosten in Deutschland (Kosten / m²)



Quelle: IW Köln, F+B

Auch in den Großstädten sind Käufer im Vorteil

Vergleich der Mieten und Selbstnutzerkosten in den A-Städten, 1. Q. 2017



Quelle: IW Köln, F+B

des Immobilienportals immowelt.de bestätigt. Wichtigstes Ergebnis: Wer lediglich die Kaufnebenkosten aus eigener Tasche stemmen kann, zahlt in der Mehrzahl der untersuchten Städte monatlich nur etwas mehr als ein Mieter – besitzt nach 30 Jahren dafür aber eine abbezahlte Wohnung.

Für die Analyse wurden die monatliche Belastung der Käufer für Zins- und Tilgungskosten, Kaufnebenkosten sowie monatliche Rücklagen den Mietzahlungen gegenübergestellt. Diese Beträge für eine Familienwohnung mit 80 bis 120 Quadratmetern beziehen sich auf einen Tilgungszeitraum von 30 Jahren. Außerdem wurde der zu erwartende Wertzuwachs im Vergleichszeitraum ermittelt.

Wer eine 100-Prozent-Finanzierung benötigt, profitiert in vielen Fällen vom Kauf einer Familienwohnung. Neben den Städten Gelsenkirchen, Wuppertal und Magdeburg, in denen Käufer durchschnittlich im Monat so-

gar Geld sparen, liegt die monatliche Mehrbelastung in 41 Städten bei unter 200 Euro. Hierzu gehören Heidelberg, Düsseldorf, Köln, Karlsruhe und Dresden. Sollten sie sich eines Tages doch zum Verkauf entschließen, hat die Wohnung in den meisten Städten mit großer Wahrscheinlichkeit auch deutlich an Wert gewonnen.

Je mehr eigenes Vermögen der Käufer mit einbringt, desto lohnenswerter wird der Immobilienerwerb. In 36 der 79 untersuchten Städte zahlen Käufer mit 20 Prozent Eigenkapital monatlich sogar weniger als Mieter. Das gilt selbst für florierende Städte wie Köln, Stuttgart oder Augsburg. Bei einer 80-Prozent-Finanzierung ergab die Analyse lediglich fünf Städte, in denen die durchschnittlichen monatlichen Mehrkosten für Käufer die 200-Euro-Schwelle knacken: Das sind München, Rostock, Oldenburg, Erlangen und Freiburg. In diesen Städten muss aber nicht generell vom Kauf abgeraten werden, Käufer sollten jedoch über möglichst viel Eigenkapi-

tal verfügen. In München betragen 20 Prozent des Kaufpreises von rund 640.000 Euro beispielsweise knapp 130.000 Euro. Wer über dieses Vermögen verfügt und bereit ist, monatlich 220 Euro mehr zu zahlen als ein Mieter, besitzt nach 30 Jahren dafür aber auch eine Immobilie im Wert von nahezu einer Million Euro – und kann dauerhaft und sicher auf einem der angespanntesten Immobilienmärkte Deutschlands in einer Wohnung mit komfortabler Größe wohnen.

Datenbasis für die Berechnung der Kauf- und Mietpreise in den 79 größten deutschen Städten waren 163.300 Immobilien, die im Jahr 2017 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median, also den mittleren Wert der Angebotspreise der Immobilien, wieder. Die Mietpreise sind Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Fühl Dich wohl. Kermi.

Unerreichtes Original.



Die patentierte Technologie von Kermi.

2005 revolutionierte die innovative, patentierte x2-Technologie zur seriellen Durchströmung den Markt. Seitdem sorgen über 20 Millionen installierte Kermi Flachheizkörper mit x2 inside für schnelle Wärme, größte thermische Behaglichkeit und höchste Energieeffizienz. Für maximale Leistung gibt es nur eine richtige Wahl: Das Original! Mehr zur x2-Technologie und den Vorteilen des Originals finden Sie unter www.thermx2.de



KERMI

BFW besichtigt Immobilienprojekte in Ansbach

VIelfalt aus einer Hand



In Zusammenarbeit mit dem BPS Bauprüfverband Südwest und dem BFW Bayern haben Vertreter des BFW Baden-Württemberg unterschiedliche Immobilienprojekte in Ansbach und Umgebung besichtigt. Die Teilnehmer machten sich dabei ein Bild von den aktuellen Projekten der Firmengruppe Beil und konnten neue Ideen und Anreize für ihre eigenen Bauvorhaben mitnehmen.

Die Exkursion im Raum Ansbach begann bei der Firmengruppe Beil. „Unser Unternehmen wurde von meinem Großvater damals als Steinmetzbetrieb gegründet und befindet sich seitdem in Familienhand“, so Catrin Beil, geschäftsführende Gesellschafterin der Firmengruppe. Das Familienunternehmen führt

von der Baulanderschließung über die Planung bis hin zur Fertigstellung alles aus eigener Hand aus. Nach der Begrüßung durch Patrick Slapal, Geschäftsführer des BFW Bayern, und Dr. Lutz Wentlandt, Geschäftsführer des BPS Bauprüfverband Südwest, und der Einführung ins Unternehmen durch Catrin Beil übernahm Karin Eichner, Prokuristin des Unternehmens, die Führung durch die einzelnen Projekte.

Zuerst besichtigten die Exkursionsteilnehmer das in fünf Gehminuten vom Sitz des Unternehmens in Ansbach entfernte Projekt „HürnerHöfe“. Das Areal der ehemaligen Hürnerbräu lag seit Mitte der 1990er-Jahre brach. Besonders attraktiv macht das Areal die Lage in der Nähe der Innenstadt. Hier baut die

Beil Baugesellschaft mbH seit ihrem Erwerb im Jahr 2011 ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität. Das Quartier umfasst vier Wohngebäude mit jeweils fünf Etagen, teils mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei zugänglich. Während die Teilnehmer eine Musterwohnung sowie die BHKW Heizanlage besichtigten, die in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Ansbach betrieben wird, fand ein reger Austausch mit den teilnehmenden Bauträgern statt. Positiv aufgenommen wurde der unterdachte Fahrradstellplatz: Jeder Wohnung werden zwei Fahrradstellplätze zugewiesen.

Das zweite Projekt der Firma Beil, das die Exkursionsteilnehmer besichtigten, war ein Pflegeheim mit 110 Pflegeplätzen, das von der AWO betrieben wird. Dieses Kompetenzzentrum umfasst des Weiteren eine Großküche, eine Wäscherei sowie eine angeschlossene Tagespflege. Beim Bau von Pflegeheimen spielt es eine wichtige Rolle, dass man mit dem Betreiber in ständiger Kommunikation ist. Die Anforderungen der Betreiber sind oft sehr unterschiedlich. Insbesondere bei Seniorenimmobilien wird auf Einzelheiten wie Stufen, technische Bedienung und Sicherheit geachtet.

Abschließend besuchten die Teilnehmer eine Eigentumswohnungsanlage in Heilsbronn mit 30 Wohneinheiten und Tiefgarage. Überraschend für viele Teilnehmende war die Vorgabe der Stadt Heilsbronn pro Wohnung, gleich welche Größe sie hat, zwei Stellplätze auszuweisen. Sowohl Fahrrad- als auch Pkw-Stellplätze sind schon seit langer Zeit ein großes Thema für den BFW. Der Verband setzt sich hier für mehr Flexibilität für Bauträger, Projektentwickler und Bestandshalter ein. Slapal bezeichnete die vorgestellten Projekte als „vorbildlich für die Branche“.

BESSERE FÖRDERKULISSEN FÜR PRIVATE INVESTOREN

Die Politik sucht nach Wegen, wie künftig schneller neue Wohnungen entstehen können. Das von Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut initiierte Programm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019“ soll dazu beitragen. Im Rahmen einer öffentlichen mündlichen Anhörung zu den Plänen der Landesregierung hat BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka die Interessen der privaten Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertreten.

„Bereits jetzt muss die Ausweisung neuen Baulands angegangen werden“, forderte Lipka im Namen der BFW-Unternehmen. „Dies ist unumgänglich, wenn der festgestellte Mangel an Wohnungen zeitnah ausgeglichen werden soll.“ Das Land Baden-Württemberg könne seine Position als bevorzugter Wirtschaftsstandort nur dann erhalten, wenn auch Fach- und Führungskräfte attraktive Wohnungsangebote vorfinden. „Dies unterstreicht allerdings, dass Wohnungsbau insgesamt und nicht allein sozial geförderten Segment für das Land Bedeutung hat“, so Lipka weiter. Vor diesem Hintergrund begrüße der BFW die Absicht der Landesregierung, mit dem künftigen Programm eine variable Mittelverwendung aufgrund des Nachfrageverhaltens zu ermöglichen. Obwohl die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums gesellschaftspolitisch notwendig bleibe und daher gefördert werden müsse, sollte gleichwohl nicht aus dem Auge verloren werden, dass bei gleichem Mitteleinsatz in der Eigentumsförderung eine deutlich größere Zahl an Wohneinheiten geschaffen werden könne, betonte der BFW-Landesgeschäftsführer. „Gleichzeitig ist auch der Beitrag privater Kapitalanleger für die Versorgung des Landes mit Mietwohnungen nicht zu unterschätzen. Der BFW begrüßt deshalb, dass die Mietwohnraumförderung des Landes auch für private Investoren nutzbar ist.“

Kritisch sieht der BFW hingegen die sogenannte Nachfrageprämie für Städte und Gemeinden. Lipka: „Die schon heute zu beobachtende Praxis, dass immer höhere Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus im Rahmen städtebaulicher Verträge von Kommunen festgeschrieben werden, wirkt nach unserer Einschätzung kontraproduktiv.“ Gerade wenn eine soziale Durchmischung in neu geschaffenen Quartieren politisch gewünscht werde, sei allenfalls eine Quote von 20 bis 30 Prozent sozial geförderten Wohnraums verkraftbar.



..... Vernetzung mit Perspektive
aufs Upgrade Living.
Mit Minol Connect

Für aktuelle Anforderungen an die Wohnungswirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftsfähig – mit der innovativen Lösungssuite Minol Connect. Vernetzen Sie intelligente Sensorik mit Menschen und Prozessen über das Internet. Mehr Transparenz, Effizienz und Flexibilität. Heute für Ihre Immobilien. Morgen für alles, was für Sie zählt.
minol.de/connect

Minol
Alles, was zählt.

Große Koalition setzt beim Thema Wohnen auf finanzielle Anreize

BFW FORDERT NACHHALTIGE LÖSUNGEN STATT KURZFRISTIGEM AKTIONISMUS

Nach einem scheinbar nicht enden wollenden Verhandlungsmarathon haben sich die Spitzen von Union und SPD nun doch zu einer Neuauflage der Großen Koalition auf Bundesebene durchgerungen. Wohnungspolitisch setzt die neue Regierung in erster Linie auf finanzielle Anreize – unter anderem mit einem Baukindergeld soll insbesondere günstiges Wohnen gefördert werden. Doch die neue Subvention ist in Fachkreisen umstritten.

Union und SPD wollen darüber hinaus durch eine Reform der Grundsteuer mehr Bauland für neue Wohnungen gewinnen. Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass die von den Kommunen erhobene Steuer modernisiert werden soll. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht die Einführung einer Grundsteuer C entschieden, mit der ungenutztes Bauland stärker besteuert werden soll. Ziel der Reform ist es, Grundstücksspekulationen entgegenzutreten, indem Kommunen baureife, aber unbebaute Grundstücke höher besteuern dürfen

als bebaute. Insgesamt fließen durch die Grundsteuer fast 14 Milliarden Euro im Jahr in die Kassen von Städten und Gemeinden. Zudem wollen Union und SPD ein Baukindergeld in Höhe von 1.200 Euro pro Kind und Jahr einführen, das jungen Familien den Weg zum Eigenheim erleichtern soll. Das Baukindergeld soll bis zu einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 75.000 Euro plus 15.000 Euro Freibetrag je Kind gewährt werden und über eine Dauer von zehn Jahren gezahlt werden. Die Kosten für diese Maßnahme werden nach ers-

ten Berechnungen auf rund 440 Millionen Euro pro Jahr beziffert.

Auch für Mieter soll es Verbesserungen geben: So soll die Modernisierungumlage, mit der Vermieter Kosten auf die Mieter umlegen können, von elf auf acht Prozent abgesenkt werden, um Mietern Ängste zu nehmen, dass hohe Modernisierungskosten auf sie zukämen. Es steht eine Kappungsgrenze im Raum, damit Mieten bezahlbar bleiben. Ebenso wird es bei der Mietpreisbremse eine Verschärfung



geben: Bisher sieht das Instrument vor, dass bei der Wiedervermietung die Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent angehoben werden darf. Nun ist geplant, dass die vorherige Miete offengelegt werden muss, was bisher nicht der Fall war.

„So richtig und notwendig das Ziel der großen Koalition ist, 1,5 Millionen Wohnungen zu schaffen: Bei der Verwirklichung drohen sich die Parteien selbst ein Bein zu stellen“, warnt derweil Andreas Ibel, Präsident des BFW-Bundesverbandes, im Hinblick auf die wohnungspolitischen Pläne von Union und SPD. „Mit dem Baukindergeld, der Einführung der degressiven AfA in den Ballungsgebieten und der Verlängerung der Mittel für den Sozialen Wohnungsbau setzen die Parteien auf finanzielle Anreize. Zugleich verschärfen sie jedoch den bestehenden Regulierungsdschungel, statt ihn zu lichten. Es ist zu befürchten, dass sich diese gegenläufigen Tendenzen letztlich neutralisieren und der positive Effekt verpufft.“ Ibel warnte die Parteien vor einem falschen Fokus auf das Mietrecht: „Durch eine Verschärfung der Mietpreismbremse wird nicht eine einzige zusätzliche, bezahlbare Woh-

nung geschaffen, sondern lediglich an Symptomen herumgedoktert. Ein falsches Gesetz wird auch durch eine Verschärfung nicht besser. Stattdessen muss an den Ursachen angepackt und der Neubau von mehr bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Dazu brauchen wir einen Dreiklang aus Anreizen, der Rückkehr zur Einfachheit und einen Abbau des Regulierungsdschungels. Nur so entstehen bezahlbare Mieten!“

Dabei dürfe nicht nur auf kurzfristige finanzielle Anreize gesetzt werden, da diese nur Investorengruppen, die lediglich an Mitnahmeeffekten interessiert seien, anlocken werden. Dazu Ibel: „Die mittelständische Immobilienbranche, die für das Gros des Neubaus verantwortlich ist, benötigt endlich wieder langfristige und verlässliche Rahmenbedingungen. Wir müssen nachhaltig planen und bauen und können nicht in Legislaturperioden denken!“ Deshalb wäre aus Sicht des BFW die Erhöhung der linearen Abschreibung auf mindestens drei Prozent im Koalitionsvertrag dringend notwendig. Ebenso wichtig wäre eine Entschlackung und Flexibilisierung des Ordnungsrechts, um Bauen wieder einfacher,

schneller und bezahlbarer zu machen. Dies sei auch ohne Milliarden schwere Investitionen des Staates umsetzbar. Zu kurz gedacht sei auch die Subventionierung durch das Baukindergeld, warnt Ibel: „Diese Maßnahme alleine ist nicht ausreichend. Zusätzlich ist eine bundesweite Senkung der Grunderwerbsteuer notwendig, um die Kaufnebenkosten dauerhaft zu dämpfen. Wird hier nicht angepackt und der Steuerwettlauf der Länder gestoppt, wird die Baukindergeld-Förderung durch den Bund schon von vornherein ad absurdum geführt.“

Die klimapolitischen Vorhaben im Gebäudesektor ließen derweil auf ein neues Denken in diesem Bereich hoffen, sagt der BFW-Präsident: „Es ist richtig und wichtig, dass sich die Parteien auf eine Beibehaltung des geltenden Energiestandards EnEV 2016 festgelegt haben. Die Immobilienbranche ist ein Vorreiter in Sachen Energieeinsparung und das Einsparpotenzial beim Neubau deshalb bereits ausgeschöpft. Deshalb ist es sinnvoll, dass Union und SPD die Umsetzung der Energiewende im Bestand mit steuerlichen Anreize bei der energetischen Gebäudesanierung unterstützen wollen.“



Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer

BENELUX-STAATEN MACHEN ES VOR

Für die Länder ist die Grunderwerbsteuer eine sprudelnde Geldquelle, für Hauskäufer und Investoren eine teure Zusatzlast: Wird ein bebautes oder unbebautes Grundstück verkauft, ist für den Käufer die Sondersteuer fällig. Rund 13 Milliarden Euro flossen im vergangenen Jahr auf diesem Weg in die Kassen der Länder. Seit der Finanzkrise 2009 sind die Einnahmen aus dieser Steuer um 260 Prozent gestiegen.

Das liegt nicht nur am Immobilienboom in vielen Groß- und Universitätsstädten Deutschlands. Einige Bundesländer, die seit 2006 über den Steuersatz bestimmen können, haben auch kräftig zugelegt: Nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) wurde die Grunderwerbsteuer in den vergangenen zehn Jahren insgesamt 27-mal erhöht. Nur in Bayern und Sachsen ist der Steuersatz mit 3,5 Prozent des Kaufpreises so hoch wie seit 2007 geblieben. Nordrhein-Westfalen, das Saarland, Brandenburg, Thüringen und Berlin haben hingegen den Steuersatz, ausgehend von 3,5 Prozent, fast verdoppelt. Die Grunderwerbsteuer stelle „ein Hemmnis für den Vermögensaufbau wohlhabender Haushalte dar“, heißt es in einem Diskussionspapier des IW. Die Rufe nach einer Reform der Grunderwerbsteuer werden deshalb immer lauter.

„Der Erwerb von Wohneigentum und die Bildung einer Altersvorsorge ist durch diese Steuerspirale für viele Menschen nicht mehr möglich“, betont Andreas Ibel, Präsident des BFW-Bundesverbands. Angesichts des riesigen Mangels an bezahlbarem Wohnraum könne es nicht sein, dass Länder und Kommunen versuchen, über immer höhere Grunderwerbsteuern ihre Haushaltslöcher zu schließen. „Die Grunderwerbsteuer muss bundesweit endlich wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau gesenkt werden“, so Ibel weiter. Bereits in den 80er-Jahre hatte eine Steuerreformkommission festgestellt, dass ein

Satz von maximal zwei bis drei Prozent gesamtwirtschaftlich vertretbar ist.

Neben der Grunderwerbsteuer müssen Immobilienkäufer Notarkosten von zwei Prozent und Maklergebühren von bis zu 7,14 Prozent zahlen. Bei einem Höchstsatz von 6,5 Prozent, der in Saarland, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg und seit 2017 auch in Thüringen gilt, fallen damit rund 15,6 Prozent der Kaufkosten zusätzlich an Erwerbsnebenkosten an. Bei einem 400.000-Euro-Objekt entspricht dies einer Summe von 62.560 Euro.

Normalerweise richtet sich die Höhe einer Steuer nach dem Leistungsprinzip. Wer viel hat, muss auch mehr zahlen. Nicht so bei der Grunderwerbsteuer: Hier „erfolgt keine Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, da sie am Objekt und nicht an der Finanzkraft des Käufers anknüpft“, schreiben die IW-Immobilienexperten Tobias Hentze und Michael Voigtländer, die sich dafür aussprechen, Neubauten von der Grunderwerbsteuer zu befreien, so wie dies in den Niederlanden oder Belgien bereits geschieht. Alternativ wäre es möglich, zumindest den Steuersatz deutlich zu verringern. Das soll das Bauen, gerade in den gefragten städtischen Regionen, fördern. Zugleich plädiert das IW für einen Stufentarif ähnlich wie in Großbritannien. Er sieht einen Freibetrag vor, die Besteuerung steigt dann mit dem Immobilienpreis.

Wie aber können die Länder mögliche Einnahmeverluste ausgleichen? Hier schlägt das IW vor, Verkäufer mit einem Zuschlag von zwei bis vier Prozent zu belasten, die ihre Immobilie nicht länger als fünf Jahre halten. Bleibt die Frage, was sich tun lässt, damit Großinvestoren das Finanzamt bei der Grunderwerbsteuer nicht mehr legal umgehen können. Vereinfacht gesagt ist es bisher so: Beim Kauf großer Wohnungsbaugesellschaften oder dem Verkauf großer Wirtschaftsimmobilien ist die Sondersteuer nicht zu zahlen, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile den Eigentümer wechseln. Dieses Steuerprivileg wird verstärkt genutzt. Das hessische Finanzministerium spricht von Steuerausfällen von bundesweit bis zu einer Milliarde Euro. Eine Arbeitsgruppe der Länderfinanzminister befasst sich bereits mit diesem Steuerschlupfloch. Die Grünen haben gefordert, die Grenze von 95 Prozent deutlich zu senken, um die staatlich subventionierte Steuerumgehung einzudämmen.

Das IW schlägt stattdessen vor, Kauf und Verkauf von Wirtschaftsimmobilien durch Unternehmen mit einer reduzierten Mehrwertsteuer von sieben Prozent zu belegen. Die Zahlung lasse sich später wiederum als Vorsteuer bei der Steuererklärung geltend machen. Unterm Strich würden so die Anreize sinken, bei großen Deals die Grunderwerbsteuer zu umgehen. „Damit steigt aber gleichermaßen die Steuerbasis, da mehr Fälle besteuert werden“, so die Wissenschaftler.

Drahtloses Funknetz ermöglicht smarte Services für Verwalter und Bewohner

BEREITS BEIM BAUEN AN DIE BEWIRTSCHAFTUNG DENKEN

Immer mehr Bauträger setzen auf die Digitalisierung. Sie entscheiden sich schon während der Planungsphase, ihre Immobilien fit zu machen für die Trends der Zukunft wie zum Beispiel Smart Metering, Smart Energy, Smart Living, Smart Care und Smart City. All diese Trends lassen sich idealerweise mit einem sogenannten Low Power Wide Area Network (LPWAN) realisieren.

Ein LPWAN ist ein drahtloses Funknetz, das für Übertragungen mit relativ geringen Datenraten ausgelegt ist und Daten über weite Entfernungen von bis zu 15 Kilometern energiesparend übertragen kann. Wegen der niedrigen Datenrate benötigen die Sensoren keinen Stromanschluss und kommen bis zu zehn Jahre mit der Leistung einer Batterie aus. Die erfassten Daten werden an ein zentrales Gateway und von dort weiter in die Cloud übertragen. Dort stehen sie zur weiteren Auswertung und für konkrete Lösungen bereit. Auf dieser Technologie beruht beispielsweise die webbasierte Lösung „Minol Connect“. Sie vernetzt die Messgeräte im Gebäude, aber

auch viele weitere mit Sensoren ausgestattete Objekte wie Rauchwarnmelder, Feuchtesensoren und Smart-Home-Lösungen.

Ein erstes Einsatzgebiet ist die Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Dort wird LPWAN in den kommenden Jahren die bisher eingesetzten lokalen Funksysteme ablösen, die für jedes Gebäude einzeln eingerichtet werden mussten. Ein LPWAN hat eine deutlich höhere Reichweite und erreicht Zähler, Sensoren und Geräte in Kellern besser. Es sind keine Verbrauchsschätzungen mehr nötig. Der Messdienstleister wird automatisch über den Status der Geräte informiert und kann Defekte schnell beheben. Weitere Einsatzmöglichkeiten für LPWAN sind das Energiemonitoring, die Ferninspektion von Funk-Rauchwarnmeldern und die Überwachung des Raumklimas, um so beispielsweise Schimmelbildung vorzubeugen oder auch Leckagen schneller zu erkennen.

Professionelle Wohnungsunternehmen denken in strategischen Prozessen. Sie be-

werten Technologien und Dienstleistungen danach, ob sie in die Abläufe des Unternehmens passen und zu deren Optimierung beitragen. „Minol Connect“ unterstützt laut Herstellerangaben dieses Prinzip, weil die Lösung durch eine automatische Fernablesung die Prozesse rund um die Abrechnung vereinfacht. Ist das LPWAN-Netz erst einmal eingerichtet, lassen sich viele weitere Geräte darin integrieren. Zum Beispiel elektronische Haustafeln oder AAL-Systeme (Ambient Assisted Living), die dafür sorgen, dass ältere Bewohner so lange wie möglich zuhause in ihrem gewohnten Umfeld leben können. In den Kommunen wird LPWAN beispielsweise zum laufenden Monitoring von Umweltdaten wie Luftverschmutzung oder Wasserstände, zur smarten Steuerung der Straßenbeleuchtung und für intelligente Parksysteme bereits eingesetzt. Die Möglichkeiten sind also schier grenzenlos.

Weitere Informationen unter
www.minol.de/connect-start



Risiko-Rendite-Ranking von Dr. Lübke & Kelber

HEIDELBERG UND PFORZHEIM SIND „HIDDEN CHAMPIONS“

Welche Städte weisen für Investitionen in wohnwirtschaftliche Immobilien die attraktivsten Rahmenbedingungen auf? Und wo ist das Standortrisiko am geringsten? Um diese Fragen zu beantworten, hat Dr. Lübke & Kelber zwölf Städte in Baden-Württemberg untersucht.

Ulm, Heidelberg und Pforzheim weisen für Investitionen in wohnwirtschaftliche Bestandsliegenschaften aktuell die attraktivsten Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg auf. Mannheim, Pforzheim und Ulm sind bei Neubauimmobilien am attraktivsten. In diesen Städten können Renditen erzielt werden, die deutlich über den von Dr. Lübke & Kelber ermittelten Mindestrenditen liegen, die das jeweilige Standortrisiko berücksichtigen. Das ist ein Ergebnis des aktuellen Risiko-Rendite-Ranking Baden-Württemberg 2017 der Dr. Lübke & Kelber GmbH.

Dafür sind Daten zur Bevölkerungsentwicklung, sozioökonomischen Entwicklung, dem Wohnungsmarkt, der aktuellen Miet- und Kaufpreise sowie der Nachfrage nach Wohnraum mit einbezogen worden. Dar- aus entwickelte der auf Immobilieninvestitionen spezialisierte Asset und Transaction Manager Risikoscores. Aus der Summe des davon abgeleiteten standortabhängigen Risikozuschlags mit dem risikolosen Zinssatz sowie Kaufnebenkosten wurde eine empfohlene Mindestrendite ermittelt. „Ziel unserer jährlich stattfindenden Untersuchung ist es, potentiellen Investoren Orientierung für Kaufentscheidungen zu geben. Die Mindestrendite mit eingepreistem Risiko ist hierfür ein

wichtiges Kriterium. Nur wenn die Standortrendite mindestens genauso hoch wie die Mindestrendite ist, können Investoren davon ausgehen, dass das jeweilige Standortrisiko adäquat eingepreist ist“, sagt Steffen Wurst, Head of Transaction Residential Stuttgart bei der Dr. Lübke & Kelber GmbH, zum aktuellen Ranking.

Für die dem Risiko-Rendite-Ranking zugrunde gelegte Investitionsanalyse wurde eine Eigenkapitalquote von 55 Prozentpunkten bei einem auf zehn Jahre fixierten Zins von 1,2 Prozentpunkten für das Fremdkapital angenommen. Aus der Differenz zwischen der Eigenkapitalrendite und der empfohlenen standortrisikobezogenen Mindestrendite ergibt sich die Rangfolge der attraktivsten Standorte für Wohnimmobilieninvestments in Baden-Württemberg. „Je größer die Differenz, desto lukrativere Investmentchancen bieten sich. Die Städte, die in diesem Vergleich am besten abschneiden und also die lukrativsten Opportunitäten darstellen, sind unsere Hidden Champions“, erklärt Wurst.

Unter Einsatz einer ausgewogenen und langfristig gesicherten Finanzierung bieten Ulm, Heidelberg und Pforzheim bei Bestands- sowie Mannheim, Pforzheim und Ulm bei Neubauimmobilien erzielbare Eigenkapitalrenditen, die deutlich über der von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite liegen. In Teillagen in Stuttgart, Tübingen und Konstanz dagegen werden die Mindestrenditen nicht mehr in Gänze oder gar nicht erzielt. „In den guten Lagen trifft ein sehr knappes Angebot auf eine besonders hohe Nachfrage,

die Preise steigen und in der Folge sinken die Renditen“, erläutert Wurst. „Anders verhält es sich in den mittleren Lagen. Dort lässt sich in allen untersuchten Städten mehr als die Mindestrendite erwirtschaften.“

Stuttgart, Freiburg und Ulm sind die risikoärmsten Städte in diesem Vergleich. Dr. Lübke & Kelber ermittelte für die drei Städte Risikozuschläge von jeweils 0,3 Prozentpunkten für Stuttgart, 0,5 Prozentpunkten für Freiburg und 0,6 Prozentpunkten für Ulm. Das höchste Wohninvestmentrisiko besteht in Pforzheim und Reutlingen. Der Risikozuschlag beträgt für beide Städte einen Prozentpunkt. „Obwohl in Pforzheim und Reutlingen um 0,7 Prozentpunkte höhere Risikozuschläge anzusetzen sind als beim Spitzenreiter Stuttgart, bleibt festzustellen, dass auch die am risikoreichsten bewerteten Städte in Baden-Württemberg im Bundesdurchschnitt ein vergleichsweise geringes Risiko aufweisen“, erläutert Wurst.

Im Bestandssegment bietet sich in sechs der zwölf untersuchten Städte für Haushalte Wohneigentumsbildung an. Insbesondere in Pforzheim führt der Erwerb, also die Finanzierung einer Eigentumswohnung inklusive Bewirtschaftung, Verwaltung und Instandhaltung, zu einer um zwei Prozentpunkte niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsbelastung als eine vergleichbare Bruttomietbelastung. In geringerem Maße trifft dies auch auf Heilbronn, Heidelberg, Mannheim, Reutlingen und Ludwigsburg zu. „Unter anderem in den Städten Konstanz und Freiburg ist die Differenz negativ.



Hier bringt der Kauf einer Wohnung bei Vollfinanzierung gegenüber der Anmietung keine laufenden Liquiditätsvorteile“, erläutert Wurst. Im Neubausegment gilt für alle zwölf Städte, dass die Anmietung einer Wohnung kostenschonender als die Finanzierung ist. Vor allem in Stuttgart beträgt die Haushaltsbelastung einer Mietwohnung durchschnittlich zehn Prozent weniger als bei Eigentumsbildung.

„Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre hat zu einem differenzierten Wohnungsmarkt geführt. Die Region Stuttgart, insbesondere auch mit den angrenzenden Städten Böblingen, Esslingen, Sindelfingen, Waiblingen und Ludwigsburg, ist weiterhin das Zugpferd bei Wohninvestments in Baden-Württemberg. Aber die B-Städte holen teilweise erheblich auf. Vor dem Hintergrund einer langfristig gesicherten Zinsvereinbarung verbunden mit einer angemessen hohen Tilgungsrate bieten alle von uns analysierten Städte in Baden-Württemberg in den mittleren Lagen attraktive Wohninvestmentmöglichkeiten. In den guten Lagen sind nur teilweise Eigenkapitalrenditen möglich, die über die von uns empfohlene Mindestrendite hinausgehen. Insbesondere die Städte Stuttgart, Tübingen und Konstanz fallen gegenüber den Hidden Champions stark zurück“, meint Wurst.

Preissprünge auch abseits der Metropolen

WOHNEIGENTUM IN DEUTSCHEN MITTELSTÄDTEN WIRD IMMER TEURER



Die deutschen Mittelstädte boomen: Kaufpreise von Wohneigentum haben sich in den vergangenen fünf Jahren um bis zu 79 Prozent verteuert. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Fachportals immowelt.de, in der die Angebotspreise der 108 deutschen Städte mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern verglichen wurden. Die stärksten Anstiege verzeichnen demnach Rosenheim (79 Prozent), Esslingen, Lüneburg und Passau (je 67 Prozent).

In den deutschen Metropolen Berlin, München oder Hamburg sind steigende Kaufpreise für Wohneigentum keine Besonderheit mehr. Inzwischen verteuern sich aber auch in den Mittelstädten Eigentumswohnungen und Häuser deutlich. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Auswertung von immowelt.de. Untersucht wurden da-

für die Preise der insgesamt 108 deutschen Städte mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern. Demnach gab es den größten Anstieg in den vergangenen fünf Jahren in Rosenheim: Kosteten Kaufimmobilien 2012 noch 2.150 Euro pro Quadratmeter im Median, sind es heute bereits 3.840 Euro – und somit 79 Prozent mehr. Neben zahlreichen Neubauquartieren sind besonders historische Gebäude im Zentrum, die kernsaniert wurden, verantwortlich für den Preissprung. Hinzu kommt, dass Rosenheim in Pendeldistanz zu München liegt und viele Käufer versuchen, den hohen Preisen in der Landeshauptstadt zu entweichen.

Großes Plus in Esslingen, Lüneburg und Passau

Die zweithöchste Steigerung mit jeweils 67 Prozent verzeichnen Esslingen am Neckar,

Lüneburg und Passau. Während sich Kaufimmobilien in Passau (2.220 Euro) und Lüneburg (2.490 Euro) preislich in etwa auf einem Niveau befinden, liegt Esslingen etwas darüber (3.110 Euro). In allen drei Städten sorgen ähnlich wie in Rosenheim Neubauten und neuwertige Immobilien für die Preisanstiege. Esslingen und Lüneburg liegen zudem im Einzugsgebiet von Stuttgart beziehungsweise Hamburg und sind somit eine preiswerte Alternative zu den Großstädten. Gleiches gilt auch für Langenhagen (+65 Prozent) im Norden von Hannover.

Aber auch abseits der Großstädte klettern die Preise: In Hameln, Landshut (je 66 Prozent), Gießen (65 Prozent) und Neu-Ulm (61 Prozent) liegt die Steigerung über der 60-Prozent-Marke. Insgesamt sind in 104 der 108 untersuchten Städte die Kaufpreise für



◀ **Schöne Aussicht:** Wegen der attraktiven Lage am Bodensee sind Wohnimmobilien in Konstanz sehr gefragt.

(-6 Prozent) und Gera (-15 Prozent) sind die Kaufpreise zurückgegangen.

Konstanz zehnmal so teuer wie Plauen

Wie hoch die Preise in den Mittelstädten sind, unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. Besonders Baden-Württemberg und Bayern zählen zu den teuren Pflastern. Aber auch einige Städte Hessens und Nordrhein-Westfalens finden sich in der Preis-Rangliste im oberen Drittel wieder. Anders sieht es am unteren Tabellenende aus – hier dominieren die ostdeutschen Städte.

Am deutlichsten ist der Unterschied zwischen Konstanz und Plauen: Im sächsischen Plauen werden Eigentumswohnungen und Häuser aktuell für im Median 440 Euro pro

Quadratmeter angeboten, im baden-württembergischen Konstanz hingegen für 4.480 Euro. Heißt: Immobilienkäufer zahlen in Konstanz für den Quadratmeter 10 Mal so viel wie in Plauen. Die direkte Lage am Bodensee und die Nähe zur Schweiz, wo Immobilien deutlich teurer sind als in Deutschland, sind Gründe für die hohen Preise.

Hinter Konstanz auf Platz 2 der teuersten Städte folgt Rosenheim. Die starken Anstiege in den letzten 5 Jahren haben dazu geführt, dass der Quadratmeter inzwischen 3.840 Euro kostet. Danach folgen Tübingen (3.650 Euro) und Landshut (3.610 Euro) auf den Plätzen 3 bis 4. Das hessische Bad Homburg (3.360 Euro) und Meerbusch (2.950 Euro) in NRW sind die einzigen Städte in den Top 10, die nicht in Bayern oder Baden-Württemberg liegen. Zu den günstigsten Gemeinden gehören neben Plauen die ostdeutschen Städte Görlitz (580 Euro), Gera (700 Euro), Zwickau (750 Euro). Ansonsten ist nur im niedersächsischen Goslar (770 Euro) der Quadratmeter für unter 1.000 Euro zu haben.

Wohneigentum stärker gestiegen als die Inflationsrate. Diese betrug im selben Zeitraum gerade einmal 7 Prozent. Lediglich in Plauen

Einfach effizient kombiniert. Wohnungsstation Flow 8000 mit Gas-Brennwertkessel

Kompakte Energiezentrale Flow 8000 für hygienische Warmwasserbereitung und bedarfsgerechte Wärmeverteilung kombiniert mit dem Gas-Brennwertkessel Condens 7000 F. Die optimale Lösung für Neubau und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern.



Die Wohnungsstation Flow 8000 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. www.junkers.com



Ihr Junkers Bosch Ansprechpartner
Siegfried Müller
Mobil: 01 75 / 5 75 86 92
Siegfried.Mueller2@de.bosch.com



Aktuelle Daten des Empirica-Instituts

HÖHERE GRUNDSTEUER KÖNNTE BLASENGEFAHR SENKEN

In Karlsruhe steht die Grundsteuer auf dem Prüfstand, eine baldige Reform ist wahrscheinlich. Kritiker befürchten dabei eine (heimliche) Steuererhöhung. Was wären die Folgen? Mit dieser Frage befasst sich das Empirica-Institut in seinem aktuellen Blasenindex.



Eine höhere Grundsteuer macht die Grundstückshaltung teurer, vor allem wenn die Reform auf eine Bodenwertsteuer abzielt. Im Ergebnis würde mehr untergenutztes Bauland mobilisiert und die Kaufpreise somit tendenziell sinken. Da die Grundsteuer auf Mieter überwältigt werden darf, stiegen gleichzeitig die Mieten. Im Hinblick auf die Blasen Gefahr wäre der Effekt aus Sicht der Empirica-Experten positiv zu bewerten: Tendenziell fallende Preise ließen sowohl den Vervielfältiger wie auch das Preis-Einkommens-Verhältnis schmelzen. Die Reform trafe vor allem teure Schwarmstädte und damit Regionen mit erhöhter Blasen Gefahr.

Die sozialpolitischen Folgen wären aus Sicht von Empirica weniger schön. Gleichwohl steht es Kommunen frei, durch großzügige Baulandausweisung den Mietanstieg auszubremsen. Bis dahin könnten die Mehreinnahmen aus der Grundsteuer ein kommunales Zusatzwohngeld für Unterversorgte alimentieren. Als Gegenleistung für ein höheres Grundsteueraufkommen käme auch eine Absenkung der Grunder-

werbsteuer in Betracht. Die verteuert bislang den Neubau und schadet vor allem jungen Familien beim Eigenheimerwerb. Im Vergleich dazu ließe sich eine höhere Grundsteuer gerechter auf alle Schultern verteilen.

Gegenüber dem Vorquartal weitet sich laut Empirica die Blasen Gefahr in Großstädten aus: Für neun von zwölf und erstmalig für Dresden wird eine „eher hohe“ Blasen Gefahr indiziert. In Essen ist die Gefahr „mäßig hoch“, in Leipzig „gering“ und in Dortmund sogar „sehr gering“. Mieten und Kaufpreise wachsen in 247 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang. In 189 Kreisen sind die Kaufpreise den Einkommen enteilt. Im Ergebnis indiziert der Empirica-Blasenindex für 199 Kreise eine mäßige bis hohe Blasen Gefahr.

Als Blase bezeichnet man einen spekulativen Preisauftrieb, der durch den fundamentalen Zusammenhang von Angebot und Nachfrage nicht mehr zu rechtfertigen ist. Das Schädliche daran sind aber weniger

die hohen Preise selbst, sondern vielmehr die dadurch überzeichnete Knappheit. In der Folge kommt es zu Fehlallokationen: Der Wohnungsbau und die dazu erforderliche Kreditvergabe werden über Gebühr angekurbelt, Kapital für alternative Anlageinvestitionen wird knapp. Gefährlich wird eine Blase aber erst, wenn sie platzt. Dann wird Vermögen vernichtet, weil die Buchwerte der Immobilien an Wert verlieren. Es entstehen Leerstände und im schlimmsten Fall kommt es zu einer Bankenkrise, weil die Kreditausfälle überhand nehmen.

Der Empirica-Blasenindex basiert – wegen der lokaltypischen Besonderheiten – auf der Analyse von Zuwächsen verschiedener Indikatoren und nicht auf dem Überschreiten absoluter Schwellenwerte. Im Vergleich mit vergangenen Preisblasen in anderen Ländern stehen die Zeichen in Deutschland nach Einschätzung des Instituts noch auf Entspannung: Zuletzt wurden gerade einmal gut drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt und die Schuldenquote lag bei 41 Prozent des Bruttoinlandsprodukts.



„Mit dem KALO Full-Service Immobilien rechtssicher, fristgerecht und effizient abrechnen – dafür sorgen wir persönlich.“

Frederick von Hafe, einer Ihrer persönlichen Ansprechpartner bei KALO

KALO
einfach persönlicher.

Regional für Sie deutschlandweit im Einsatz

- » Vernetzte Geräteinfrastruktur: Modernste Funktechnologie „Made in Germany“
- » Fullservice: Montage, Wartung, Abrechnung, Portal, Druck- und Versandservice
- » Weitere Dienstleistungen: Legionellenprüfung des Trinkwassers, Rauchwarnmelderservice, Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, Erstellung von Energieausweisen
- » Über 80 verschiedene Softwarelösungen im digitalen Datenaustausch

Sprechen Sie mit uns persönlich!

Tel. 040 – 23 77 50
KALORIMETA AG & Co. KG
info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing





Transparente Belegung, einfache Handhabung

MIT DER DIGITALEN GEMEINSCHAFTSWASCHMASCHINE IN EINE SMARTE ZUKUNFT

Gemeinschaftswaschraum oder nicht? Das ist eine Frage, die alle Bauräger bei der Planung einer neuen Immobilie klären müssen. Das Thema Wäschewaschen und -trocknen gewinnt bei klein geplanten Wohneinheiten an Relevanz, wenn wenig Platz für eigene Maschinen existiert. Die gemeinschaftliche Nutzung von Maschinen bietet viele Vorteile für Aufsteller und Mieter. Doch es gilt, das Für und Wider sorgfältig abzuwägen. Denn an der Gemeinschaftsmaschine droht auch Konfliktpotenzial.

Ein Gemeinschaftswaschraum ist nicht jedermanns Sache – zumindest aus Mietersicht. Der Gang in den Keller, um die Wäsche zu machen, ist für viele ein Hindernis. Und wehe, dann ist die Waschmaschine besetzt oder der Mieter hat Kleingeld oder die Waschmarken vergessen. Die positive Seite eines Gemeinschaftswaschraums sehen viele Mieter dann nicht mehr: nämlich mehr Platz in der eige-

nen Wohnung, meist in Küche oder Bad, da die sperrigen Geräte hier nicht mehr untergebracht werden müssen. Für den Vermieter oder Eigentümer bringt ein Gemeinschaftswaschraum ebenfalls große Vorteile mit sich: Die Gefahr von Schimmelbildung aufgrund trocknender Wäsche in der Wohnung oder von Wasserschäden durch defekte Waschmaschinenschläuche und unsachgemäße Maschinennutzung ist kein Thema mehr.

Dank dem Start-up WeWash gibt es nun auch endlich eine Lösung für die zuvor angesprochenen Probleme: Die Münchner bieten einen Service, mit dem die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern für alle Beteiligten attraktiv wird. Die Mieter können die nächste freie Waschmaschine oder den nächsten freien Trockner von der Wohnung aus buchen – ganz einfach via Telefon, Website oder App; nach Beendigung des Wasch- oder Trockenvorgangs

werden sie auf gleiche Art und Weise informiert und wissen immer zuerst, wenn ihre Maschine fertig ist.

Das erleichtert auch Vermietern und Verwaltern die Arbeit: Sie sparen sich das lästige Zählen und kostspielige Einzahlen der Münzen bei der Bank und müssen sich keine Gedanken mehr über aufgebrochene Münzautomaten machen. Auch die lückenlose Dokumentation der Zahlungseingänge ist so gewährleistet. Und das Beste: Zoff zwischen den Bewohnern ist – zumindest in dieser Angelegenheit – passé. Die Ausstattung der Maschinen mit dem sogenannten Retrofit-Kit ist kostengünstig, kinderleicht und an jedem handelsüblichen Maschinenfabrikat möglich. Für Neubauprojekte oder Objekte ohne eigene Maschinen bietet WeWash einen Full-Service inklusive Waschmaschinen und Trocknern an.

www.we-wash.com

Individuelle Wärmepumpen-Lösungen

INTELLIGENT HEIZEN MIT ENERGIE AUS ERDE, WASSER ODER LUFT

Steht ein Neubau oder eine Sanierung an, müssen sich Bauträger und Wohnungsunternehmen automatisch mit der Vielfalt von Heizsystemen auseinandersetzen. In vielen Fällen entsteht dabei der Wunsch, komplett unabhängig von fossilen Brennstoffen wie Öl, Gas oder Kohle zu sein. Immer häufiger fällt daher die Wahl auf eine moderne Wärmepumpe. Denn: Wärmeversorgung mit einer Wärmepumpe schont den Geldbeutel, ist umweltfreundlich und daher so zukunfts-sicher wie kein anderes Heizsystem.

Eine Wärmepumpe sorgt über Heizkörper oder Flächenheizung für wohlige Temperaturen im Haus, erwärmt das Trinkwasser und kann im Sommer sogar kühlen. Das Funktionsprinzip ist einfach: Die Pumpe entzieht dem Erdreich, dem Grundwasser oder der Luft Energie und gibt diese an das Heizungssystem ab. Hier setzt auch der Raumklimaspezialist Kermi an und bietet zukunfts-sichere und effiziente Lösungen.



Der Raumklimaspezialist bietet ein umfassendes Portfolio an Luft/Wasser-, Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen und hält damit für nahezu jeden Anwendungsfall die passende Wärmepumpen-Lösung bereit. Die Luft/Wasser-Wärmepumpen haben eine integrierte Nachtabenkung, die das Erreichen der TA-Lärm Anforderungen deutlich erleichtert. Damit kommt Kermi den modernen Anforderungen der Wohnungswirtschaft nach, die geräuscharme Lösungen für immer kleiner werdende Grundstücke sucht und dabei die Bewohner und deren Nachbarn schützen will. Durch die integrierte „Smart Grid“-Schnittstelle ist es darüber hinaus möglich, die Wärmepumpe in ein intel-

ligentes Stromnetz einzubinden. In Verbindung mit dem Kermi Homeserver x-center base kann die Wärmepumpe außerdem in das Smart Home integriert werden. Im Komplettsystem x-optimiert, inklusive der kontrollierten Wohnraumlüftung, steigert das die Flexibilität und ermöglicht durch den hohen thermischen Wirkungsgrad der Wärmepumpen eine Energieeinsparung von bis zu 36 Prozent im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen.

Ergänzt wird das umfangreiche Portfolio durch die x-buffer Speicherlösungen. Dabei ist der Speicher so konzipiert, dass alle benötigten Anschlussleitungen des Systems

auf engstem Raum verlegt werden können. Somit steigert die aufeinander abgestimmte Kombination aus Wärmepumpe und Speicher die Flexibilität und Effizienz des Heizsystems weiter und trägt so zur nachhaltigen Kosteneinsparung und zur Wertsteigerung der Immobilie bei – dafür garantiert die Dokumentation der Effizienz im Energieausweis.auträger und Wohnungsunternehmen, die sich für eine Wärmepumpe entscheiden, können von unterschiedlichen staatlichen Fördertöpfen und Zuschusssystemen profitieren. Die Höhe der Förderung variiert dabei je nach Wärmepumpensystem.

www.kermi.de

Die Zukunft wohnt im Kubus

WENN CONTAINER EINE ZWEITE CHANCE BEKOMMEN

Unsere Gesellschaft steht vor großen Herausforderungen, denn immer wieder wird aufs Neue klar: Die Erde ist ein endlicher Planet. Nachhaltige und innovative Antworten auf Knappheit und Verschwendung werden deshalb dringender denn je gebraucht. Von den Auswirkungen dieser Entwicklungen bleibt auch die Immobilienbranche nicht verschont. Es sind neue Konzepte gefragt, aber es eröffnen sich auch Möglichkeiten für Bauträger und Wohnungsunternehmen. Containerwerk hat sich dem Kampf gegen Wohnungsnot, Platzmangel und Ressourcenverschwendung verschrieben. Dafür setzt das junge Unternehmen auf ausgemusterte Seefrachtcontainer.



Foto: Containerwerk eins GmbH

▲ Durch ihr geringes Eigengewicht und die vielen Möglichkeiten bei der Fassadengestaltung eignen sich die Containermodule sowohl zum Stapeln als auch um in bestehende Gebäudestrukturen eingebunden zu werden.

Aber wie wird ein Seefrachtcontainer zu einem Wohnmodul? Nach viel Tüftelei und in Zusammenarbeit mit renommierten technischen Instituten, wie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

und dem Fraunhofer-Institut, war die Lösung gefunden. „Wir arbeiten mit einem maschinellen, mehrfach patentierten Verfahren, das eine monolithische, also eine wärmebrückenfreie und platzsparende Hochleistungsdämmung aus einem Guss ermöglicht“, erklärt Michael Haiser, einer der Gründer. Eine Lösung, die komplex anmutet, aber äußerst effizient ist. Denn die patentierte Technik ermöglicht eine Dämmung mit höchster Energieeffizienz, die sogar über dem aktuellen EnEV-Standard

liegt und am Ende der Nutzungsdauer zu 100 Prozent recycelt werden kann. Die Nutzung ausgemusterter Seefrachtcontainer garantiert ressourcenschonendes Bauen, ganz im Sinne des Upcycling-Gedankens.

Die Einsatzmöglichkeiten der Wohncontainer sind dabei schier unbegrenzt. Durch ihr geringes Eigengewicht und die vielen Möglichkeiten bei der Fassadengestaltung eignen sich die Containermodule sowohl zum Stapeln als auch um in bestehende

Gebäudestrukturen eingebunden zu werden. Dadurch wird effektive urbane Nachverdichtung ermöglicht. Doch auf Wunsch können auch Gebäude nach Maß aus den Modulen geplant werden. Hotels, Boarding Houses, Studentenwohnheime, Senioren-Residenzen, Reha-Kliniken, Büroräume oder private Unterkünfte – für jede Situation gibt es die passende Lösung. Und schon der Bauprozess gestaltet sich durch die kurzen Bauzeiten und die reduzierten

Bauemissionen besonders praktisch und kosteneffizient. Da in den meisten Fällen mobile Punktfundamente ausreichen, wird der Boden geschont und eine rückstands-freie und unproblematische Räumung ist jederzeit möglich.

Auch beim Innenausbau denkt das Unternehmen seriell. Das bedeutet, es kann vor-geplante, aber trotzdem individualisier-bare Lösungen für die Innenausstattung

anbieten. Damit erfüllt es die Bedürfnisse von Bauträgern und Endkunden gleichermaßen. Die industrielle Fertigung ermöglicht dabei kostengünstige und konstant hochwertige Wohnkonzepte aus einem Guss. Die kurzen Bauzeiten, die Variabilität und die unproblematische Räumung garantieren schließlich sowohl kurz- als auch langfristig eine profitable Unterhaltung, wobei individuelle Ansprüche und Wünsche problemlos erfüllt werden können.

Ideen durch Digitalisierung

VERMIETUNGS-PROZESS IM WANDEL

Nicht nur bei begehrten Mietwohnungen stellt die zeitaufwendige Bearbeitung und Sichtung der Anfragen Wohnungsanbieter bei jedem Inserat immer wieder aufs Neue vor eine große Aufgabe. Den zahlreichen Herausforderungen im Vermietungsprozess stellte sich auch die Baugenossenschaft Esslingen, indem sie auf eine intelligente Software, die den Vermietungsprozess automatisiert und digitalisiert, zurückgreift.

Die im Jahr 1890 gegründete Baugenossenschaft Esslingen eG (BGE) hat einen Bestand von rund 3.000 Mietwohnungen und ist damit einer der größten Wohnungsanbieter im gesamten Stadtgebiet von Esslingen am Neckar. Zu ihrem Portfolio gehören in erster Linie die Betreuung von Bestandsimmobilien und Kunden sowie der Vermietungsprozess. „Der Kunde, sei er Bestandsmieter oder Mietinteressent, steht bei uns an oberster Stelle“, erklärt Oliver Kulpanek, Vorstand der BGE. „Aber bei rund 100.000 Besuchen auf unserer Website, hieraus resultierenden 12.000 Bewerbungen auf nur 200 Woh-

nungen, konnte die strategisch festgelegte Kundenorientierung nur mit einem sehr hohen Arbeitsaufwand aufrechterhalten werden. Daher begaben wir uns in einem hausinternen Workshop auf die Suche nach Möglichkeiten, um unsere Vermietungsprozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen“.

Die Anforderungen waren klar: Der in der Regel mehr als zwölf Stunden dauernde Vermietungsprozess soll durch eine digitale Lösung deutlich effizienter gestaltet werden. Um das zu realisieren, wurde eine Portallösung angestrebt. Hier soll jeder Interessent seine Daten einmalig eingeben und sich dann mit nur einem Klick für eine Wohnung bewerben können. Wenn die Auswahl des neuen Mieters abgeschlossen ist, sollen alle Interessenten eine Absage erhalten, die dieses Mal leider nicht berücksichtigt werden konnten. „Während der ausgiebigen Recherche stießen wir auf die Vermietungssoftware Immomio. Nach einem erfolgreichen Test in einem Pilotprojekt vermieten wir nun alle Objekte mit dieser Software“, berichtet Kulpanek.

Kernstück der Software ist das sogenannte Mieter-Matching. In einem Wunschmieterprofil gibt der Vermieter seine Präferenzen in bis zu zehn Kategorien an und gewichtet sie – hierzu gehören beispielsweise die Höhe des Haushaltseinkommens oder die bevorzugte Haushaltsgröße. Anschließend geben Interessenten ihre digitalen Selbstauskünfte an und bewerben sich so auf die Immobilie. Anhand dieser Informationen bewertet ein Algorithmus die Bewerber und ordnet sie mittels Punktescore in einer übersichtlichen Liste. Die Digitalisierung des Prozesses bietet auch für den Datenschutz neue Möglichkeiten. So behalten die Interessenten bei Immomio jederzeit die Kontrolle über ihre Daten. Falls eine andere Wohnung gefunden wurde, können Interessenten ihre Bewerbung einfach zurückziehen, sodass die Daten für den Vermieter nicht mehr einsehbar sind. Auch eine vollständige Löschung aller Profildaten ist mit nur einem Klick möglich. „Der Schutz der Daten, die unsere Kunden uns anvertrauen, ist uns sehr wichtig. Die Software nimmt uns das Thema Datenschutz umfassend ab“, erklärt Kulpanek.



BFW Baden-Württemberg Termine 2018

Datum	Ort	Veranstaltung
17. April 2018	Stuttgart (Hotel Le Méridien)	Bauträger-Fachtagung mit Fachausstellung
8. Mai 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Juristischer Dienstag mit RA Dr. Maximilian R. Jahn
19. Juni 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Juristischer Dienstag mit RA Dr. Maximilian R. Jahn
25. September 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Juristischer Dienstag mit RA Dr. Maximilian R. Jahn
13. November 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Juristischer Dienstag mit RA Dr. Maximilian R. Jahn
November 2018	Stuttgart (Spardawelt)	ImmoLounge

Herausgeber:

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Fon. 0711.23886-27
Fax. 0711.23886-31
info@pressecompany.de

In Zusammenarbeit mit dem
BFW Baden-Württemberg

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

nur mit Genehmigung des Verlags. Mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information unserer Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet aufzuklären. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firma ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmengebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

Redaktionsbeirat:

Henning Kalkmann,
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

Gerald Lipka,
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

Foto Titelseite (und weitere):

iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

Redaktionsleitung:

Benjamin Klein
benjamin.klein@pressecompany.de

Redaktion:

Benjamin Klein

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

Golfen. Kochen. Grillen.

**Die Veranstaltungen
2018 für die Wohnungs-
wirtschaft!**



01.02.2018	Stuttgart
22.02.2018	Rhein/Main
15.03.2018	Leipzig
12.04.2018	Dresden
27.06.2018	Berlin
27.09.2018	Hamburg
08.11.2018	Dortmund
15.11.2018	München
29.11.2018	Köln

27.04.2018	BW
01.06.2018	Norddeutschland
15.06.2018	Bayern
06.07.2018	NRW
10.08.2018	Hessen/RP
24.08.2018	Berlin
20.10.2018	Abschluss



**Neugierig geworden?
Weitere Informationen erhalten
Interessierte per E-Mail an
leonie.jaiser@pressecompany.de**



18.01.2018	Dortmund
25.01.2018	München
15.02.2018	Berlin I
01.03.2018	Köln
08.03.2018	Rhein/Neckar
19.04.2018	Berlin II
26.04.2018	Düsseldorf
21.06.2018	Hamburg
12.07.2018	Nürnberg
16.08.2018	Rhein/Main
23.08.2018	Leipzig
06.09.2018	Hannover
20.09.2018	Stuttgart



Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

BFW Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.

Spitzenverband der **Immobilien-** und **Wohnungswirtschaft**

- Politische Interessenvertretung
- Kompetentes Netzwerk
- Erfahrungsaustausch
- Arbeitskreise und Fachgespräche
- Impulsgeber und Knowhow-Träger
- Messen und Kongresse
- Statistik & Research
- Rechts- und Steuerberatung

Interesse an einer Mitgliedschaft?
Dann melden Sie sich bei uns!

BFW Landesverband Freier
Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg e.V.

Kriegerstr. 3
70191 Stuttgart
Telefon: 0711/8709973
Telefax: 0711/8709974
info@lfw-bw.de
www.lfw-bw.de